Mötesbok: Tekniska nämnden (2026-08-27)

Tekniska nämnden

Datum: 2026-08-27

Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum + Studieresa

Kommentar:

Dagordning

Beslutsärenden

73/26 Fastställande av dagordning och fråga om jäv augusti 3

74/26 Ekonomiuppföljning augusti 6

75/26 Uppstart Verksamhetsplan fastställande av ekonomiska ramar 2027 14

76/26 Teknisk ramjustering samt fördelning av statsbidrag Tekniska nämnden och Kulturnämnden 17

77/26 Remissyttrande riktlinje för hantering av riktade statsbidrag 19

78/26 Mötestider Tekniska nämnden 2027 28

79/26 Fastställande av Upphandlingsplan TN sept 2026 tom aug 2027 30

80/26 Yttrande Samråd om fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola 35

81/26 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). 177

82/26 Aktuellt från förvaltningen augusti 605

83/26 Kurser och konferenser augusti 606

84/26 Delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti 607

85/26 Ärenden under handläggning - information augusti 634

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-06-23

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00011

Fastställande av dagordning och fråga om jäv augusti

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att fastställa sammanträdets dagordning.

att till protokollet notera att ingen person är jävig.

Ärendebeskrivning
Tekniska nämndens föredragningslista finns som bilaga och eventuella ändringar noteras. En jävig person får varken delta i handläggningen av ärendet eller vara närvarande vid nämndens behandling av ärendet.

Beslutsunderlag
Föredragningslista. Bilaga.

UMEÅ KOMMUN

Kallelse/Föredragningslista

Tekniska nämnden

Tid: Torsdagen den 27 augusti 2026 kl. 10:00

Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum + Studieresa

Beslutsärenden			
1	Fastställande av dagordning och fråga om jäv augusti	*14.10*	
2	Ekonomiuppföljning augusti	*14.15*	Marcus Bystedt
3	Uppstart Verksamhetsplan fastställande av ekonomiska ramar 2027	*14.25*	Marcus Bystedt
4	Teknisk ramjustering samt fördelning av statsbidrag Tekniska nämnden och Kulturnämnden	*14.35*	Marcus Bystedt
5	Remissyttrande riktlinje för hantering av riktade statsbidrag	*14.45*	Marcus Bystedt
6	Mötestider Tekniska nämnden 2027	*14.55*	Karin Isaksson
7	Fastställande av Upphandlingsplan TN sept 2026 tom aug 2027	*15.00*	Johan Byström
8	Yttrande Samråd om fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola	*15.15*	John Bylund/ Isabelle Forsberg
9	Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24).	*15.45*	Christina Lundgren
10	Aktuellt från förvaltningen augusti	*16.00*	Karin Isaksson
11	Kurser och konferenser augusti	*16.30*	
12	Delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti	*16.35*	
13	Ärenden under handläggning - information augusti	*13.00*	

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-06-23

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00007

Ekonomiuppföljning augusti

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att godkänna ekonomirapporten för juni – juli 2026.

Ärendebeskrivning
Ekonomirapport för juni – juli 2026 har tagits fram för nämndens verksamheter.

Beslutsunderlag
Ekonomisk rapport juni – juli 2026. Bilaga.

Beredningsansvariga
Marcus Bystedt

Beslutet ska skickas till
Marcus Bystedt

Ekonomiuppföljning juli

Utgåva: Ekonomiuppföljning 2026 **Rapportperiod:** 2026–07 **Organisation:** 20 Teknisk nämnd

UMEÅ KOMMUN

Nämndens budgetavvikelse per juli är 52,7 mnkr och består av följande:

Verksamhet	Utfall juli 2026	Utfall juli 2025
Gator och parker	25,3	15,9
Fastighet	20,1	-4,5
DoIT	-3,3	7,1
Måltidsservice	4,7	6
Städ-och verksamhetsservice	1,2	-1,3
Gemensamt	4,7	1,8
Totalt, mnkr	**52,7**	**25**

Nämndens resultat per juli är ett överskott på 52,7 mnkr jämfört med budget fördelat per verksamhet enligt tabell. Resultatet är ca 11 mnkr högre än föregående rapport och jämfört med resultatet samma period föregående år, 25 mnkr, så är resultatet cirka 27,7 mnkr bättre. Det som skiljer mellan åren är i huvudsak att vintern är mer kostnadsmässigt gynnsam, samt att resultatet för fastighet, måltidsservice, städ samt gemensamt är bättre jämfört med 2025 medan resultatet för DoIT är sämre.

För gator och parker har året börjat med väldigt låga kostnader för vintern vilket återspeglas i resultatet. För färdtjänst är det ett litet underskott för perioden kopplat till ny entreprenad pga konkurs som kommer medföra stora kostnader för året.

Resultatet för fastighet är ett överskott för perioden. Låga kostnader för snöröjning lyfter resultatet samt överskott inom exempelvis hyresintäkter medan mediakostnaderna har ett underskott för perioden, främst på grund av fjärrvärmekostnader.

Måltidsservice har ett överskott för perioden kopplat till livsmedel, men planerade inköp av ekologiska och närproducerade livsmedel kommer minska det överskottet under året.

Inom DoIT och Städ- och verksamhetsservice är det överskott på personalkostnader efter semesterperioden.

Inom gemensamt är det ett överskott beroende på bidrag från livsmedelsverket kopplat till civil beredskap, kostnader kommer under året.

Fler detaljer redovisas under respektive verksamhet.

Prognos för perioden, 9 mnkr

Verksamhet	Prognos 2026	Prognos 2026	Prognos 2026	Prognos 2026	Prognos 2026	Resultat
	feb	mars	april	maj	juli	2025
Gator och parker	-10	-7	-7	-5	0	9,8
Fastighet	0	6	15	13	13	-14,1
DoIT	-4	-4	-4	-3	-3	-2,1
Måltidsservice	1	1	1	1	1	5,3
Städ & verksamhet	-2	-2	-2	-2	-2	-5,3
Gemensamt	0	0	0	0	0	-2,9
Totalt, mnkr	**-15**	**-6**	**3**	**4**	**9**	**-9,3**

Prognosen för perioden visar ett förväntat överskott på 9 mnkr mot budget.

Vintern har totalt sett varit kostnadsmässigt fördelaktig inledningsvis för året både inom gator och parker och fastighet, men kommande kostnadsökningar inom främst färdtjänst drar ner resultatet under resterande del av året. För DoIT drar kostnader för cybersäkerhet och lagstiftning ner resultatet, och för städ innebär personalkostnader högre än budget ett underskott. Måltidsservice har ett överskott inledningsvis, där kommer satsningar på ekologiskt och närproducerat minska det överskottet under året men verksamheten räknar med att gå 1 mnkr plus. Under gemensamt är det överskott för perioden främst då statsbidrag kopplat till civil beredskap har betalats ut, där är planen att nyttja de medel som finns innan årets slut.

I övrigt mindre avvikelser för verksamheterna.

Under nuvarande förutsättningar är det väldigt svårt att göra en säker prognos, därför ska prognosen bedömas med en osäkerhet på + 10 och -10 mnkr. Nämnden påverkas till stor del av yttre faktorer som prisökningar och väder, som inte går att styra. Avvikelser mot budget hanteras genom att anpassa volym, ambition eller servicenivå där så är möjligt.

Verksamheternas ekonomi per juli 2026

Fastighet

Periodresultat 20,1 mnkr

Skötsel/tillsyn redovisar ett överskott för perioden som uppgår till 13,0 mnkr. Den främsta orsaken till överskottet beror på att vinterkostnaderna varit låga dvs låga kostnader för snöröjning. Högre externa hyresintäkter beror bla på att GVN har lämnat över lägenheter till Fastighet from 2026 samt på en engångsintäkt på 6,6 mnkr från en extern hyresgäst som lämnat ett hyresavtal i förtid. För perioden redovisas ett överskott på 9,9 mnkr. Personalkostnaderna redovisar också ett överskott på 3,1 mnkr vilket förklaras med vakanser och ökat antal tjänster med tidskrivning. Energikostnaderna redovisar däremot ett underskott som uppgår till -3,6 mnkr och beror främst på höga kostnader för värmeförbrukning. Högre externa hyreskostnader beror bla på att GVN lämnat över lägenheter till Fastighet from 2026 samt på höga engångskostnader på förhyrda lokaler och bostäder. För perioden redovisas ett underskott på -2,3 mnkr.

Specificering kostnader kopplade till vintern:

Specifikation vinterkostnader, tkr	Periodbudget	Periodutfall	Periodav-vikelse	Årsprognos
Skötsel/tillsyn	**-49 909**	**-36 908**	**13 000**	**11 500**
varav snöröjning mm	*-32 656*	*-20 165*	*12 491*	
Media	**-77 482**	**-81 128**	**-3 646**	**-5 300**
varav elkostnader	*-34 789*	*-34 430*	*360*	
varav värmekostnader	*-32 836*	*-36 518*	*-3 682*	
varav vattenkostnader	*-9 857*	*-10 180*	*-323*	
Skador	**-5 833**	**-5 729**	**104**	**0**
varav vinterskador		*-410*	-410	
Varav takskottning, tkr	**tom 2026–07**	**2025**	**2024**	**2023**
Takskottning (utfall)	-2,4	-5 243,7	-2 828,6	-9 935,0

Prognos 13 mnkr

Kostnaderna för skötsel/tillsyn kommer att redovisa ett överskott som uppgår till 11,5 mnkr. Överskottet beror uteslutande på låga snöröjningskostnader. Prognosen för externa hyresintäkter kommer i slutet av året att redovisa ett överskott som uppgår till 9,0 mnkr och

som beror på övertagande av lägenheter från GVN samt på en engångsintäkt på 6,6 mnkr från en extern hyresgäst som kommer att lämna ett hyresavtal i förtid. Personalkostnaderna kommer i slutet av året att redovisa ett överskott på 2,0 mnkr som beror på vakanser och ökat antal tjänster med tidskrivning. Däremot kommer energikostnaderna att sluta med ett underskott som kommer att uppgå till -5,3 mnkr. Underskottet beror främst på höga kostnader för värmeförbrukning. Det planerade underhållet kommer vid årets slut att redovisa ett underskott som uppgår till -3,8 mnkr. Övriga poster bedöms visa ett underskott på -0,4 mnkr.

Gator och parker

Periodresultat 25,3 mnkr

Gator och vägar (34,1 mnkr) Året har inletts med väldigt mild vinter.
Parker (0,2 mnkr). Ett litet överskott för parker hittills för året.
Färdtjänst (-9,1 mnkr). På grund av konkurs har en direktupphandling gjorts vilket medför ökade kostnader.

Prognos 0 mnkr

Årsprognosen på 0 mnkr är fördelat på gator och vägar (20 mnkr), parker (0 mnkr) och färdtjänst (-20 mnkr). Det finns en risk att beläggningsavtalet blir dyrare p.g.a. högre drivmedelspriser som kommer av världsläget.

DoIT

Periodresultat -3,3 mnkr

Intäkterna avviker med 0,3 mnkr, men eftersläpning av fakturering gör att ca 0,8 mnkr tillfälligt saknas. Personalkostnaderna avviker för perioden med 1,7 mnkr beroende på sjukfrånvaro, VAB, föräldraledigheter, samt tjänstledighet. Ökade licens- och konsultkostnader på sammanlagt -5,2 mnkr. Konsulter nyttjas bla för att täcka upp där ordinarie personal saknas. Det finns även mindre avvikelse på -0,1 mnkr som består av näthyra, IT och digitalutrustning samt förbrukningsmaterial. I övrigt mindre avvikelser

Prognos -3 mnkr

En liten avvikelse på uppskattningsvis 0,5 mnkr för ökad försäljning för helåret. Personalkostnaderna ser i dagsläget ut att avvika med 3,0 mnkr mot lagd årsbudget. Flertalet rekryteringar pågår. Konsulter används där egen personal saknas. För efterlevnaden av den nya cybersäkerhetslagen kommer behovet av konsulter och licenser överstiga årsbudget med

sammanlagt -6,5 mnkr enligt de bedömningar som kan göras i dagsläget. Övriga poster förväntas hålla budget.

Måltidsservice

Periodresultat 4,7 mnkr

Den positiva avvikelsen beror på minskade livsmedelskostnader (3,6 mnkr) och minskade personalkostnader (1,4 mnkr) samt övriga kostnader (-0,3 mnkr)

Prognos 1 mnkr

Kostnaderna för livsmedel förväntas öka under året på grund av inköp av ekologiska & närproducerade artiklar och successivt minska det inledande resultatet. Överskottet är kopplat till rabatterade priser på årslistan hos leverantörer.

Städ- och verksamhetsservice

Periodresultat 1,2 mnkr

Personalkostnaderna ligger efter semesterperioden på 0,5 mnkr i överskott. Intäkterna visar ett litet överskott med 0,2 mnkr bestående av bidrag och försäljning. Högre kostnader för förbrukningsmaterial, -0,3mnkr beroende på både prisökningar samt ökat behov. Återhållsamhet med nyttjandet av externt städ ger 0,1 mnkr. Upphandling av ett nytt städsystem pågår och hittills har inga kostnader uppstått, därav budgetavvikelse på ca 0,4 mnkr. I övrigt ca 0,3 mnkr i överskott bestående av flertalet poster bla representation, resor, kurser och programvaror.

Prognos -2 mnkr

Intäkterna ser ut att följa lagd budget medan personalkostnaderna mest troligt kommer att avvika med -1,5 mnkr vid årets slut, främst beroende på behov av vikarier. Kostnader för förbrukningsmaterial kommer uppskattningsvis generera en avvikelse med ca -0,5 mnkr, där prisökningar, avtal samt ett fortsatt stort behov är orsakerna. För att minska den negativa avvikelsen planerar verksamheten att minska nyttjandet av externt städ samt att minska nyttjandet av vikarier där det är möjligt.

Gemensamt

Periodresultat 4,7 mnkr

Gemensamma kostnader och kostnader för ledning och politik redovisas här, samt kostnader för beredskap. Överskottet beror till största del på bidrag från livsmedelsverket kopplat till civil beredskap, kostnader kommer under året. Därutöver mindre överskott kopplat till personal och övrigt.

Prognos 0 mnkr

Prognosen är satt till 0 mnkr. Kostnader för civil beredskap kommer under året och planen är att nyttja de medel som finns, likaså för förvaltningsgemensamma kostnader.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-08-10

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00624

Uppstart Verksamhetsplan fastställande av ekonomiska ramar 2027

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att besluta om fördelning av driftbudget 2027 per verksamhet enligt bifogad Bilaga 1.

Ärendebeskrivning
Driftsbudget 2027
Tekniska nämndens budgetram för 2027 är 1 764,7 mnkr. Fördelning per verksamhet föreslås enligt Bilaga 1.

Fördelning av nämndens budget per verksamhet beslutas i augusti dels för att verksamheternas ramar för 2027 utgör en utgångspunkt för arbetet med verksamhetsplaneringen för kommande år, som beslutas i tekniska nämnden i november, dels för att budgetuppräkningen för försörjnings-processerna utgör en del i underlaget för det beslut som För- och grundskole- samt Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden tar i december gällande bidrag på lika villkor.

Under våren har budgetarbete pågått inför 2027 där tekniska nämnden utifrån planeringsdirektiv 1 yttrade sig om förutsättningarna i mars samt gick igenom förutsättningarna för KSNAU i april. Föreslagen tilldelning för 2027 bedömdes inte räcka till trots normalt sett bra budgetutökning då behoven för färdtjänst, IT-säkerhet och licenser samt utveckling för data och AI beräknats till 60 mnkr för full finansiering för 2027. Utifrån detta har förvaltningen prioriterat och fördelat behoven till föreslagen ram enligt bilaga 1, som även om året innehåller utmaningar bedöms kunna gå i balans. Osäkerheter finns, främst i omvärldsfaktorer som prispåverkan och väder som nämnden inte kan styra över.

De budgetposter som är specificerade i fullmäktiges beslut är inlagda i förslaget i en egen kolumn. Även korrigeringen för hur demografiutvecklingen påverkar vissa av nämndens verksamheter är med för ökad tydlighet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2026/00624

De volymökningar som föreslås per verksamhet uppgår till totalt 11 mnkr och är baserade på underlag framtagna av verksamheterna.
De övriga prioriteringarna är gjorda utifrån bedömning av behov och nytta för förvaltningen och kommunen som helhet. Utvecklingen inom digitalisering är en viktig fråga för hela kommunens utveckling och effektivitet, licenser och digital säkerhet likaså. Kostnadsökningar inom färdtjänst kommer av nytt avtal, varvid högre budget behövs.
Måltidsservice har under 2026 haft en bra budgetram och får riktade medel för 2027, varvid mer budgettillskott inte bedöms behövas. Städ- och verksamhetsservice får en utökning för att fortsätta sitt arbete med en förbättrad kvalitet.

Mer om verksamheternas inriktning för 2027 utifrån budgetram kommer i samband med ärendet kring verksamhetsplan i november.

Beslutsunderlag

Bilaga 1, förslag budgetfördelning 2027. Bilaga.

Beredningsansvariga

Karin Isaksson
Marcus Bystedt

Beslutet ska skickas till

Marcus Bystedt
Viktoria Danielsson
KS diarium
FGN
GVN

Tekniska nämnden. Förslag budgetfördelning 2027.

				Riktade enligt KF-beslut										
Verksamhet	Budget 2026	Löner 2027	Index 2027	PO-pålägg just.	KF-beslut: skolfrukost, CMV, klimat, Arboretum	Demografi (enligt KF)	Tillkommande volymer	Behov kvalitet underhåll mm	Färdtjänst, enskilda vägar pga TRV och inv. arter	Säkerhet	Licenser och data & IT	Total ram 2027	Utökning budget 2027	Budget utöver index och KF
Fastighet	783 070,9	3 820,3	15 690,4	-770,0	2 500,0	-4 000,0	9 000,0	0,0	0,0	1 763,6	0,0	811 075,2	28 004,3	10 763,6
DoIT	147 474,0	3 311,6	1 504,5	-670,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6 432,2	15 000,0	173 052,3	25 578,3	21 432,2
Städ- och verksar	155 989,4	7 329,3	120,7	-1 500,0	0,0	-2 000,0	2 000,0	1 000,0	0,0	0,0	0,0	162 939,4	6 950,0	3 000,0
Måltidsservice	295 450,1	7 117,9	2 936,9	-1 440,0	6 000,0	-1 870,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	308 194,9	12 744,8	0,0
Gator och Parker	254 876,1	2 771,3	4 626,9	-540,0	1 000,0	0,0	0,0	0,0	12 500,0	0,0	0,0	275 234,4	20 358,2	12 500,0
Gemensamt	32 273,9	861,5	213,5	-170,0	1 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34 178,9	1 905,0	0,0
Totalsumma	1 669 134,4	25 211,9	25 092,8	-5 090,0	10 500,0	-7 870,0	11 000,0	1 000,0	12 500,0	8 195,8	15 000,0	1 764 675,0	95 540,5	47 695,8

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-08-12

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00633

Teknisk ramjustering samt fördelning av statsbidrag Tekniska nämnden och Kulturnämnden

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att föreslå kommunstyrelsen att besluta om en teknisk ramjustering om 1 647 500 kr från tekniska nämnden till kulturnämnden, motsvarande kostnaden för de lokaler som Sveriges Depåbibliotek och Lånecentral (SDLC) bedriver verksamhet i, med anledning av att tekniska nämnden istället får del av statsbidrag för verksamheten. Förändringen börjar gälla 2027-01-01.

Ärendebeskrivning

Under 2027 kommer Sveriges depåbibliotek och lånecentral (SDLC), en verksamhet som finansieras av Kungliga biblioteket via statsbidrag, och som idag har sina lokaler på Nygatan IDUN1 och som ingår i Kulturnämndens grunduppdrag att utöka sin verksamhet här i Umeå och med det kommer en ny lokalisering att tillkomma.

I samband med avskaffandet av interna affärer var det den nämnd som bedrev verksamhet och stod för den externa kostnaden som erhöll den ekonomiska ramen för kostnaderna. Det gällde även statligt finansierad verksamhet. Medel för att täcka lokalkostnaden för depåbiblioteket och lånecentralen, som innefattar hyra, el och städ, återfinns därför i tekniska nämndens ram medan kulturnämnden rekvirerar och erhåller statsbidrag för alla kostnader dvs även för lokalkostnaden.

Kommunstyrelsen har senare beslutat om principer som ska vara vägledande när enskilda frågor som kvarstår efter avskaffandet av interna affärer ska lösas ut (2021-2-09 §17). Bland principerna framgår att intäkter och kostnader bör följas åt så långt det är möjligt samt att statsbidrag som berör flera nämnder ska fördelas.

Mot bakgrund av detta föreslås att den ram som tekniska nämnden fick i samband med avskaffandet av interna affärer för att täcka lokalkostnader avseende SDLC justeras till kulturnämnden. Tekniska nämnden får istället del av det statsbidrag som kulturnämnden erhåller för verksamheten. Kulturnämnden har en sammanhållande roll och beslutar om fördelning av statsbidrag mellan kulturnämnden och tekniska nämnden, där tekniska

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2026/00633

nämnden erhåller statsbidrag motsvarande kostnaderna för den lokal som SDLC bedriver verksamhet i. Nuvarande lokalkostnader är årligen 2 000 tkr för hyra, 15 tkr för el och 160 tkr för städ. Inför 2027 tillkommer indexering för hyra och el.

I samband med att SDLC utökar sin verksamhet kommer kulturnämnden att besluta om en ny fördelning av statsbidraget mellan kulturnämnden och tekniska nämnden med samma princip, så finansieringen av lokalkostnader under tekniska nämnden finansieras av en del av statsbidraget och verksamhetskostnader under kulturnämnden finansieras av en del av statsbidraget. På samma sätt kommer andra förändringar av lokalnyttjande att medföra ett beslut om förändring av fördelning av statsbidraget. Årlig indexering av lokalkostnader kommer att ske årligen.

Beslutsunderlag

Checklista för handläggning av ärenden inför politiska beslut anses inte tillämpbar.

Beredningsansvariga

Marcus Bystedt, ekonomichef
Peter Gustafsson, controller

Beslutet ska skickas till

Marcus Bystedt
KS diarium

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-04-22

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00328

Remissyttrande riktlinje för hantering av riktade statsbidrag

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att lämna yttrande enligt nedan.

Ärendebeskrivning
Kommunstyrelsen beslutade den 17 mars att ge Stadsledningskontoret i uppdrag att inleda beredning av förslag till riktlinje för hantering av statsbidrag.
Bakgrunden är Umeå kommun saknar idag politiskt fastställd styrning som

- normerar arbetet med att bedöma, besluta, rekvirera, bokföra, nyttja och återrapportera riktade statsbidrag.
- tydliggör ansvars- och rollfördelning i de fall riktade statsbidrag kan/bör fördelas till flera nämnder.

Avsaknad av politiskt fastställd styrning inom området försvårar ansvarsfördelning och gränsdragning mellan kommunens nämnder. Avsaknad av gemensamma principer/förhållningsätt och arbetssätt (normering) innebär att sådan normering behöver upparbetas vid bedömning och rekvirering av varje enskilt riktat statsbidrag som kan/bör fördelas till två eller flera nämnder, något som är administrativt betungande och därför inte sker i den omfattning och med den kvalitet i beslutsunderlag som är eftersträvansvärd. Umeå kommun saknar även systematik/stödjande strukturer som:

- Underlättar nämnders och förvaltningars arbete med bevakning och bedömning av de riktade statsbidrag som staten aviserar.
- Ger överblick över vilka riktade statsbidrag som rekvireras av nämnder och förvaltningar och vilken omfattning dessa statsbidrag har. Avsaknad av överblick/helhetsbild innebär att det är svårt att bedöma konsekvenser för kommunen som helhet, enskild nämnd och berörd verksamhet om ett eller flera riktade statsbidrag tillkommer eller faller bort.

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2026/00328

Stadsledningskontorets avdelning för ekonomi & styrning har därför upparbetat förslag till riktlinje för hantering av riktade statsbidrag. Förslaget har upparbetats i samråd med förvaltningarnas ekonomichefer. Förslaget lämnas nu på remiss till kommunens nämnder.

Med anledning av genomförd översyn har stadsledningskontoret även identifierat behov av ett tillägg till reglemente för kommunens nämnder och styrelse. Förslaget är att i reglementets avsnitt 1.1 Nämndernas uppdrag stryka nuvarande skrivning om att respektive nämnd svarar inom sitt område för att ansöka om statsbidrag gällande nämndens verksamhet och ersätta denna skrivning med respektive nämnd svarar inom sitt område för att hantera riktade statsbidrag inom nämndens område, och i förekommande fall samordna denna hantering för flera nämnder när detta bedöms lämpligt. Sådan förändring sker med fördel efter att remisshantering är genomförd, dvs när förslag till riktlinje ska fastställas.

Yttrande

Nämnden ställer sig positiv till utformningen och införandet av förslaget om riktlinje för riktade statsbidrag. Det är bra med fastställda beslut kring ansvar och reglemente som förtydligar nämndens roll i de olika delarna kopplat till riktade statsbidrag, samt införande av uppföljning och återrapportering av riktade statsbidrag till både nämnd och vid årsbokslut då tillkommande och/eller bortfallande statsbidrag kan ha påverkan på nämndens verksamheter och ekonomi. Det är även bra att riktlinjen innehåller steg om bedömning inför rekvirering av bidrag som säkerställer att rekvirerade statsbidrag ska vara genomförbara samt tillföra ett mervärde till verksamheterna.
Vidare ställer sig nämnden positiv till förtydligandet om hantering av statsbidrag som fördelas mellan flera nämnder där samordningsansvarig nämnd ska utses samt fördelning av statsbidrag ska beslutas av berörda nämnder.

Beslutsunderlag

Remissutgåva riktlinje hant statsbidrag mars 2026. Bilaga.

Checklista för handläggning av ärenden inför politiska beslut anses inte tillämpbar.

Beredningsansvariga

Marcus Bystedt

Beslutet ska skickas till

Till kommunstyrelsen senast 1 september 2026. Märk med KS-2026/00271

UMEÅ KOMMUN

Remissutgåva

Riktlinje för hantering av riktade statsbidrag

Beslutad av:
Kommunstyrelsen

Dokumenttyp:
Riktlinje

Diarienummer:
KS-2026/00271

Giltighetstid:
Tills vidare

Datum, paragraf för beslut:
2026-10-13, § XX

Dokumentansvarig
SLK Ekonomi & styrning

Dokumentet styr:
Kommunstyrelse och nämnder

Innehåll

Remissutgåva Riktlinje för hantering av riktade statsbidrag 1
Innehåll 2
Bakgrund 3
Syfte 3
Omfattning och avgränsning 3
Vilka styrs av riktlinjen? 3
Begrepp och definitioner 4
Principiell roll- och ansvarsfördelning 4
Krav på hantering av riktade statsbidrag 5
1. Bevakning 5
2. Bedömning 5
3. Rekvirering 5
4. Fördelning 6
5. Redovisning/bokföring 6
6. Genomförande av prestation enligt villkor 6
7. Återrapportering 6
8. Återbetalning 7
Revidering av riktlinjerna 7
Relaterade styrdokument 7

Bakgrund

Statens styrning över kommuner sker dels via lagstiftning och författning, dels via generella och riktade statsbidrag.

Hantering av riktade statsbidrag ska ske i enlighet med av kommunfullmäktige fastställda riktlinje för god ekonomisk hushållning och riktlinje för kommunens planeringsprocess, detta innebär att hanteringen av riktade statsbidrag ska:

- främja effektiv användning av de medel kommunen som helhet förfogar över
- skapa förutsättningar för långsiktighet
- främja samordning mellan kommunens nämnder och de kommunala bolagen
- vara transparent och att vägval/beslut ska vara spårbara i efterhand

Generella statsbidrag
De generella statsbidragen fördelas inom ramen för det kommunala utjämningssystemet och utfaller i enlighet med den fördelningsmodell staten tillämpar. De generella statsbidragen är ej villkorade utan varje kommun kan nyttja dessa medel utifrån egna prioriteringar och förutsättningar. Umeå kommunfullmäktige fördelar de generella statsbidrag som tilldelas kommunen i samband med beslut om drifts- och investeringsbudget för kommande år.

Staten kan även tilldela kommunerna generella statsbidrag för riktade frågor, även om staten kommunicerar att medlen avser ”riktade” satsningar så föreligger inget rekvirerings- eller återrapporteringskrav. Dvs det står kommunerna fritt att nyttja och förfoga över tilldelade medel utifrån egna prioriteringar och förutsättningar.

Riktade statsbidrag
Riktade statsbidrag (specialdestinerade) är öronmärkta för ett visst ändamål. De flesta av dessa betalas ej ut med automatik utan behöver rekvireras och återrapporteras. Flera betydande riktade statsbidrag hanteras bland annat av Skolverket, Socialstyrelsen, Migrationsverket och Myndigheten för Civilt Försvar (MCF).

Syfte

Dessa riktlinjer syftar till att tydliggöra definitioner och begrepp, normera hantering av riktade statsbidrag samt tydliggöra roll- och ansvarsfördelning i kommunstyrelses och nämnders hantering av riktade statsbidrag. Detta gäller särskilt i de fall då en nämnd har ansvar för att samordna hanteringen av bidrag som berör flera nämnder.

Omfattning och avgränsning

Denna riktlinje normerar hantering av riktade statsbidrag. Denna riktlinje normerar inte hantering av generella statsbidrag, projektmedel samt bidrag riktade till enskilda individer (fr arbetsförmedling etc).

Vilka styrs av riktlinjen?

Kommunstyrelse, kommunens nämnder samt kommunstyrelsens och nämndernas förvaltningar.

Begrepp och definitioner

Villkor	Ett villkor definieras som ett krav på prestation från bidragsmottagaren att genomföra vissa avgränsade åtgärder för att få tillgodogöra sig bidraget.
Generella statsbidrag	Bidrag från staten utan villkor Generella statsbidrag redovisas under posten *Generella statsbidrag och utjämning*. Detta innebär att generella statsbidrag fördelas av Umeå kommunfullmäktige i samband med beslut om drifts- och investeringsbudget för kommande år.
Riktade statsbidrag	Bidrag från staten med villkor Riktade statsbidrag redovisas som en post under *Verksamhetens intäkter.* Detta innebär att riktade statsbidrag ingår i verksamhetens nettokostnader och är utöver tilldelade medel från kommunfullmäktige.
Hantering av	Med hantering av riktade statsbidrag menas i detta dokument en process i vilken följande moment ingår: Bevaka, bedöma, rekvirera, fördela, följa upp, återrapportera och återbetala samt överklaga beslut om det aktuella statsbidraget.

Principiell roll- och ansvarsfördelning

- Nämnd[1] ansvarar för att den kommunövergripande riktlinjen för hantering av riktade statsbidrag följs. Nämnderna kan vid behov skapa egna skriftliga rutiner för att säkerställa att bevakning, ansökan och återrapportering av statsbidrag sker i enlighet med den kommunövergripande riktlinjen.
- Nämnd har ansvar för att hantera riktade statsbidrag som endast berör den egna nämnden. Nämnderna kan med fördel delegera hanteringen av statsbidragen.
- En nämnd kan ha samordningsansvar för hanteringen av riktade statsbidrag inom ett verksamhetsområde som berör flera nämnder. Nämnden kan med fördel delegera samordningsansvaret.
- En nämnd med samordningsansvar ska hantera riktade statsbidrag i samverkan med övriga berörda nämnder. Samtliga berörda nämnder ska komma överens om moment såsom bedömning och fördelning mellan nämnder samt övriga moment som inte är av administrativ karaktär.
- Nämnd har ansvar för att hantera riktade statsbidrag som berör den egna nämnden och extern part. Nämnderna kan med fördel delegera hanteringen av statsbidragen. Nämnden ansvarar för att skriftligen komma överens med extern part om moment såsom bedömning och fördelning samt övriga moment som inte är av administrativ karaktär.

[1] innefattar även kommunstyrelsen som nämnd

Krav på hantering av riktade statsbidrag

1. Bevakning

Respektive nämnd har ansvar för att bevaka utlysningar om riktade statsbidrag inom nämndens ansvarsområde (samt inom de utgifts- och politikområden som ligger inom nämndens befintliga eller potentiella grunduppdrag). Sådan bevakning bör innefatta både tillkomst och bortfall av riktade statsbidrag. Nämnderna kan med fördel delegera sådan bevakning av riktade statsbidrag till förvaltningschef eller annan tjänsteperson. Om nämnden delegerar bevakning bör delegat informera nämnden om väsentliga förändringar (tillkomst/bortfall av riktade statsbidrag) när hen får kännedom om att väsentliga förändringar aviserats.

Nämnd har ansvar för att inom ramen för årlig planerings- och uppföljningsprocess informera kommunstyrelsen om väsentliga förändringar avseende riktade statsbidrag som nämnden fått kännedom om.

2. Bedömning

Respektive nämnd har ansvar för att bedöma om utlysta riktade statsbidrag ska rekvireras. Vid sådan bedömning bör nämnden bedöma om de medel nämnden kan rekvirera genom det riktade statsbidraget är tillräckliga för att tillgodose de krav på prestation, administration och återrapportering som åläggs nämnden vid beviljad rekvirering.

Nämnd ansvarar för att säkerställa en medvetenhet om vilka möjligheter och åtaganden som statsbidraget medför. Stadsbidrag som bedöms medföra väsentlig ambitionshöjning eller varaktig kostnadsökning ska särskilt beaktas.

Vid bedömning ska även dialog med eventuella andra nämnder som bedöms ha möjlighet att rekvirera ett specifikt riktat stadsbidrag genomföras. Vid dialog ska frågan om vilken nämnd (om flera nämnder kan söka) som har samordningsansvar för hantering och rekvirering av statsbidraget för kommunens räkning avgöras.

3. Rekvirering

Efter bedömning och eventuell dialog med andra berörda nämnder har den nämnd som utsetts som samordningsansvarig nämnd ansvar för att rekvirering sker.

Nämnderna kan med fördel delegera rekvirering och vidare hantering av riktade statsbidrag. Respektive nämnd behöver i så fall säkerställa att nämndens delegationsordning innehåller delegation avseende ansökan eller rekvisition av riktade statsbidrag om beslut om ansökan ska fattas av tjänsteperson. Beslut enligt delegation om att ansöka/rekvirera eller inte söka ett statsbidrag ska meddelas nämnden, beslutet ska motiveras.

Statsbidrag som kräver åtaganden utöver ordinarie verksamhet ska beslutas av nämnd om inte frågan om rekvirering av specifikt riktat statsbidrag delegerats från nämnd till tjänsteperson.

4. Fördelning

Vid fördelning av riktat statsbidrag mellan flera nämnder ska förslag till fördelningsnyckel upparbetas i dialog mellan berörda nämnder. Förslag till fördelning ska dokumenteras skriftligt och innehålla motivering till vald fördelning.

Förslag till fördelning ska fastställas av berörda nämnder.

Kommunstyrelsen har ansvar för att, om behov bedöms föreligga, besluta om samordningsansvar och/eller fördelning av riktade statsbidrag som berör flera nämnder i de fall berörda nämnder ej kan komma överens om samordningsansvar eller fördelning mellan berörda nämnder.

5. Redovisning/bokföring

Nämnderna ansvarar för att redovisa statsbidrag på ett korrekt sätt enligt god redovisningssed och anvisning från Stadsledningskontoret.

6. Genomförande av prestation enligt villkor

Den/de nämnder som är mottagare av medel från ett riktat statsbidrag ansvarar för att prestation och övriga villkor som förknippas med det riktade statsbidraget tillgodoses.

För de statsbidrag som kräver en utökad organisation eller särskilda kostnadsökningar ska en separat handlingsplan redogöra för hur prestationen ska utföras och hur övriga villkor som förknippas med det riktade statsbidraget tillgodoses. I planen ska det framgå hur eventuella återbetalningskrav ska fördelas (se även punkt 8 nedan).

Handlingsplanen ska anmälas till den/de nämnder som ansvarar för att prestation genomförs och villkor efterlevs.

7. Återrapportering

Nämnderna återrapporterar nyttjande av medel och prestationskrav för de statsbidrag nämnden rekvirerat på ett korrekt sätt till ansvariga myndigheter i enlighet med de villkor som följer med det riktade statsbidraget.

Under året ska en fortlöpande återrapportering avseende nämndens nyttjande av riktade statsbidrag ske från nämndens förvaltning till nämnden i lämplig omfattning. Om förvaltning identifierar att villkor/prestationskrav riskerar att ej tillgodoses ska nämnden informeras så tidigt som möjligt. Om nämnd får indikation på att villkor/prestationskrav ej kommer att tillgodoses och det därmed uppstår risk för återbetalning ska nämnd informera kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder.

Utöver den löpande rapporteringen ska en mer omfattande återrapportering till nämnd ske en gång per år. Årlig återrapportering ska innefatta:

- En sammanställning över de riktade statsbidrag nämnden nyttjat, omfattning av de medel nämnden rekvirerat och beviljats per statsbidrag samt uppgift om ev återbetalning till följd av att nämnden ej uppfyllt statsbidragets villkor.

Denna sammanställning ska behandlas i samband med nämndens rapport för tertial 3. Protokollsutdrag och sammanställning ska vidarerapporteras till kommunstyrelsen i samband med att nämnden överlämnar rapport för tertial 3 till kommunstyrelsen.

8. Återbetalning

Om prestation ej tillgodoses har respektive nämnd ansvar för att hantera ev återbetalning av riktade statsbidrag som endast berör den egna nämnden. Om riktat statsbidrag fördelats till flera nämnder och en/eller flera nämnder ej uppfyller prestationskrav och krav på återbetalning därmed uppstår för det riktade statsbidraget i sin helhet ska den/de nämnder som ej tillgodosett villkor/prestationskrav stå för återbetalningskravet.

Revidering av riktlinjerna

Denna riktlinjes aktualitet och relevans prövas kontinuerligt i enlighet med Umeå kommuns Riktlinje för styrande dokument. Om aktualitets- och relevansprövning påvisar behov av revidering tillställs denna bedömning kommunstyrelsen för beslut om att riktlinjen ska revideras. Förslag till revidering bereds och tillställs därefter kommunstyrelsen för fastställande.

Relaterade styrdokument

Riktlinje för God ekonomisk hushållning

Riktlinje för planeringsprocess

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2026-06-23

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00548

Mötestider Tekniska nämnden 2027

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att fastställa mötestiderna för 2027 enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Förslag på mötestider för 2027 är framtagna med hänsyn tagen till övrig planering.

Beslutsunderlag

TN sammanträdestider 2027. Bilaga.

Checklista för handläggning av ärenden inför politiska beslut anses inte tillämplig.

Beredningsansvariga

Maria Lögdström
Annika Kjellsson Lind

Beslutet ska skickas till

Tekniska nämndens verksamheter
KS
Lina Renfors
Sara Nordström

UMEÅ KOMMUN

2026-06-24

Sammanträdestider för tekniska nämnden 2027

Stoppdag för ärenden Måndag kl. 12.00	**Presidieberedning** Måndag kl. 13.15	**Teknisk nämnd** Torsdag kl. 10.00	**Presskonferens** Fredag kl. 09.00
11 januari	18 januari (Heden)	28 januari (KS)	29 januari (Tranbäret)
1 februari	8 februari (Heden)	18 februari (KS)	19 februari (Tranbäret)
1 mars	8 mars (Heden)	18 mars (KS)	19 mars (Tranbäret)
12 april	19 april (Heden)	29 april (KS)	30 april (Tranbäret)
3 maj	10 maj (Heden)	20 maj (KS)	21 maj (Tranbäret)
31 maj	7 juni (Heden)	17 juni (KS)	18 juni (Tranbäret)
9 augusti	16 augusti (Heden)	26 augusti (KS)	27 augusti (Tranbäret)
6 september	13 september (Heden)	23 september (KS)	24 september (Tranbäret)
11 oktober	18 oktober (Heden)	28 oktober (KS)	29 oktober (Tranbäret)
1 november	8 november (Heden)	18 november (KS)	19 december (Tranbäret)
29 november	6 december (Heden)	16 december (KS)	17 december (Tranbäret)

Strategidagar
Torsdag 15 april (KS)
Torsdag 16 september (KS)

Lokal
(KS) Kommunstyrelsens sammanträdesrum
(Heden) vån 3, Gator och parker, Norra Flygeln, Stadshuset
(Tranbäret), Restaurangen

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-06-10

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00509

Fastställande av Upphandlingsplan TN sept 2026 tom aug 2027

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att fastställa Upphandlingsplan för september 2026 till och med augusti 2027 enligt bilaga Upphandlingsplan sept 2026 tom aug 2027.

att besluta att inga upphandlingsunderlag enligt upphandlingsplanen under perioden ska fastställas av nämnden.

Ärendebeskrivning
Umeå kommun genomför ett arbete för att tydliggöra och överlåta ansvaret för upphandlingar från central nivå till respektive nämnd.
Som ett led i detta arbete ska Tekniska nämnden fastställa en Upphandlingsplan samt besluta vilka upphandlingsunderlag som ska fastställas av nämnden.
Den lista som bifogas innehåller de upphandlingar som planeras att genomföras under perioden. Bedömningen är att inga av de upphandlingarna är av den storleksordning eller komplexhet att nämnden behöver fatta beslut om upphandlingsunderlaget.

Beslutsunderlag
Upphandlingsplan sept 2026 tom aug 2027. Bilaga.

Checklista för handläggning av ärenden inför politiska beslut anses inte tillämpbar.

Beredningsansvariga
Johan Byström
Annika Kjellsson Lind

Beslutet ska skickas till
Johan Byström
Karin Isaksson

Ramavtalslista TN med avtal vars sista datum efter optioner är 2026 tom augusti 2027

Diarie	Kategori	Varugrupp	Undergrupp	ÅR_Sista datum på avtal efter optioner
22001	Drifttjänster och maskintjänster, material utomhus	Beläggningsarbeten	Asfaltsbeläggningar och anläggningsarbeten	2026
21178	Besiktning, kontroller, service och sotning	Service-/underhållsavtal	Service Vitvaror	2026
22096	Produkter, tjänster och service för byggnader	Byggmaterial	(tom)	2026
21034	Produkter, tjänster och service för byggnader	Fastighetsskötsel	Vaktmästeritjänst	2026
21053	Köksutrustning, vitvaror & köksmaskiner	Vitvaror	Vitvaror och köksutrustning	2026
22213	Städ, pappers, plast & tvålprodukter samt städtjänster	Städtjänster	Fönsterputs och höghöjdsstäd	2026
21232	Besiktning, kontroller, service och sotning	Service-/underhållsavtal	Besiktning och service av värmeboxar	2026
21095	Transport, fordon & maskin	Transporttjänster	Transporter av kyld enportionsmat	2026
21227	Renhållning, Deponi, Återvinning	Deponi	Deponi av förorenad jord	2026
17221	IT, telefon & kommunikation	IT-stöd ärendehantering	(tom)	2026
21117	Transport, fordon & maskin	Cyklar och cykelservice	Cykelpool	2026
21118	Transport, fordon & maskin	Cyklar och cykelservice	Cykelparkering	2026
25179	Konsultstöd & tjänster	Konsulttjänster	Beställarstöd broar, Norra ön	2026
21301	Produkter, tjänster och service för byggnader	Saneringstjänster	(tom)	2026
21238	Besiktning, kontroller, service och sotning	Besiktningspliktiga objekt	Lyftanordningar och trycksatta anordningar	2026
18103	Transport, fordon & maskin	Lastmaskiner	(tom)	2026
22085	Transport, fordon & maskin	Transporttjänster	Skolmattransporter	2026
21298	Produkter, tjänster och service för byggnader	Glasreparationer	(tom)	2026
25134	IT, telefon & kommunikation	Programvaror	(tom)	2026
20288	Renhållning, Deponi, Återvinning	Källsortering	Hämtning källsorterat avfall	2026
21297	Drifttjänster och maskintjänster, material utomhus	Halkbekämpningsmaterial	Saltlösning	2026
22062	Bränsle- & energiprodukter	Gas och gasol	(tom)	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Fallskydd & underlag	2026

22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Lekplatsutrustning	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Lekplatsutrustning Fallskydd & underlag	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Lekplatsutrustning Parkutrustning Utomhusgym pos 1-10 Utomhusgym pos 11-13 Multisportarenor pos 1-3	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Lekplatsutrustning Parkutrustning Utomhusgym pos 1-10 Utomhusgym pos 11-13 Multisportarenor pos 1-3 Fallskydd & underlag	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Lekplatsutrustning Parkutrustning Utomhusgym pos 1-10 Utomhusgym pos 11-13 Multisportarenor pos 1-3 Multisportarenor 4-6	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Lekplatsutrustning Parkutrustning Utomhusgym pos 1-10 Utomhusgym pos 11-13 Multisportarenor pos 1-3 Multisportarenor 4-6 Fallskydd & underlag	2026

22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Lekplatsutrustning Parkutrustning Utomhusgym pos 1-10 Utomhusgym pos 11-13 Multisportarenor pos 1-3 Multisportarenor pos 4-6	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Parkutrustning	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Utomhusgym pos 1-10	2026
22289	Produkter, tjänster och service för byggnader	Park- och lekplatsutrustning	Utomhusgym pos 1-10 Utomhusgym pos 11-13	2026
13012	IT, telefon & kommunikation	It-stöd	IT-system Färdtjänst	2026
23151	Transport, fordon & maskin	Bilvård	Bilvårdstjänster samt fordonstvätt och rengöring med hämta/lämna service	2026
18110	IT, telefon & kommunikation	Programstöd för energiuppföljning	(tom)	2026
18219	IT, telefon & kommunikation	It-stöd	Valfrihetssystem 2018 E-legitimering	2026
21214	IT, telefon & kommunikation	Service-/underhållsavtal	Serviceavtal Cisco nätverksprodukter	2026
21094	Transport, fordon & maskin	Transporttjänster	Mattransporter äldreboenden	2026
23208	Besiktning, kontroller, service och sotning	Elrevisionsbesiktningar	(tom)	2026
21192	Arbetskläder, skor, glasögon & skyddsutrustning	Arbetskläder/Personalkläder	Byggservice	2027
			Fastighet	2027
22191	Arbetskläder, skor, glasögon & skyddsutrustning	Arbetskläder/Personalkläder	Måltidsservice	2027
			Städverksamheten	2027
21279	Köksutrustning, vitvaror & köksmaskiner	Husgeråd	(tom)	2027
25054	Konsultstöd & tjänster	Postförmedlingstjänster	(tom)	2027
22234	IT, telefon & kommunikation	It-stöd	Informationsförsörjning	2027
22105	Teknikkonsulttjänster	Akustik och bullerkonsult	(tom)	2027
22106	Teknikkonsulttjänster	El och tele i mark och byggnader	(tom)	2027
22111	Teknikkonsulttjänster	Miljökonsult byggnad	(tom)	2027

22118	Teknikkonsulttjänster	Säkerhet i brand och byggnader	(tom)	2027
19082	IT, telefon & kommunikation	It-system	Analys av trafikdata	2027
22273	Produkter, tjänster och service för byggnader	Service-/underhållsavtal	(tom)	2027
22178	Drifttjänster och maskintjänster, material utomhus	Rensning av rännstensbrunnar	DELOMRÅDE 1 UMEÅ KOMMUN	2027
22198	Drifttjänster och maskintjänster, material utomhus	Offentlig Renhållning	Maskinsopning och upptagning av halkbekämpnir	2027
22020	Teknikkonsulttjänster	Vibrationsmätning och riskbedömr	(tom)	2027
22107	Teknikkonsulttjänster	Entreprenadbesiktningar	Gator och parker	2027
22109	Teknikkonsulttjänster	Geoteknik	(tom)	2027
22115	Teknikkonsulttjänster	Projektledning och byggledning	Gator och parker	2027
22116	Teknikkonsulttjänster	Skiss, utredning, planteringsförsla	(tom)	2027
23012	Teknikkonsulttjänster	Generalkonsult för utredning & pro	(tom)	2027
14054	IT, telefon & kommunikation	It-stöd	Kostplaneringssystem	2027
22281	Teknikkonsulttjänster	VA- och dagvattenutredningar	(tom)	2027
22239	Drifttjänster och maskintjänster, material utomhus	Transporttjänster	Vägslåtter Umeå	2027
23056	Teknikkonsulttjänster	Miljökonsult	(tom)	2027
23111	Teknikkonsulttjänster	Fuktsakkunnig	(tom)	2027
22293	Besiktning, kontroller, service och sotning	Drift och service av pelletsanläggni	(tom)	2027
23104	Produkter, tjänster och service för byggnader	Byggnadsarbeten/-tjänster	Byggservice 0-3 mkr	2027
23062	Besiktning, kontroller, service och sotning	Brandredskap och service	Ansulex R102 släcksystem, årlig service och unde	2027
			Brandsläckare mm	2027
22144	Transport, fordon & maskin	Redskapsbärare	Gator & Parker	2027
22145	Transport, fordon & maskin	Lastmaskiner	Lastmaskin till Gator & Parker	2027
22113	Teknikkonsulttjänster	Naturmiljö	(tom)	2027

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-06-25

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00497

Yttrande Samråd om fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att lämna yttrande enligt nedan.

Ärendebeskrivning
Översiktsplanen för Holmsund och Obbola är ute på förnyat samråd. Målet är att skapa fler attraktiva boendemiljöer, skapa förutsättningar för näringslivets utveckling och dessutom bidra till målet om 200 000 invånare i Umeå kommun till 2050.
Tekniska nämnden har getts möjlighet att yttra sig.

Yttrande
Klimatanpassning
Översiktsplaners långa tidshorisont gör att klimatförändringen och dess effekter på bland annat vad som är långsiktigt lämplig mark bör vara mer framträdande än de är i detta dokument. Det är därför önskvärt med en kompletterande, övergripande (klimatrelaterad) riskbeskrivning som inkluderar översvämning via såväl skyfall, älv som hav, och ett generellt resonemang kring hur all platsutveckling måste planeras utifrån de framtidsförutsättningarna.
I nuvarande version är vissa platser som riskerar översvämning vid Beräknat Högsta Flöde/100-årsflöde utpekade som exploateringsområden (t.ex. Märkpojken, Sandviksudden, Byviken, Strandpromenaden, hamnutveckling), medan havsnivåhöjningen överhuvudtaget inte nämns. I den inledande texten framstår det rentav som om landhöjningen är en konstant att räkna med. Låt vara att havsnivåhöjningen sannolikt inte är en begynnande realitet för kommunens geografiska position förrän i mitten av nästa sekel, det är dock en förväntat säker och långsiktigt accelererande konsekvens av klimatförändringen och därmed ändå relevant redan nu inför anvisning och val av plats för exploatering och nybyggnation.
Relaterat till översvämningsrisker följer också risken för erosion (ras/skred), vilket även det kan behöva nämnas och beskrivas som en riskfaktor att hantera. Likaså bör den ökande risken för hälsovådliga värmeböljor ingå i

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2026/00497

analysen, inte minst där nuvarande grönområden planeras att (del-)bebyggas. Slutligen bör riskerna för och konsekvenserna av intensivare och mer frekventa extremväderhändelser, för kustnära områden, belysas.

Trafik

De synpunkter som förmedlades vid det första samrådet har arbetats in på ett bra sätt i förslaget till ny fördjupad översiktsplan. Vissa delar har redan åtgärdats, exempelvis gång- och cykelväg mellan Holmsund och Umeå. Gällande synpunkter kopplade till vinterväghållning utgår dessa då de främst gällde planerna för Märkpojken som i denna version inte har samma tidshorisont som tidigare.

Park

Vi har tagit del av förslaget till fördjupad översiktsplan för Obbola och Holmsund och utifrån de förändrade förutsättningarna i området ser vi positivt på de föreslagna justeringarna och kompletteringarna i planen. Vi bedömer att inriktningen som presenteras har goda förutsättningar att bidra med en fin helhet som stärker Holmsund och Obbola.

Gällande grönstruktur och rekreation är det positivt att frågorna lyfts och integreras i planeringen. En väl sammanhängande grönstruktur är central för människors tillgång till rekreation och vistelsemiljöer och ekologiska samband. Vi ser gärna att fortsatt vikt läggs vid att säkerställa tillgängligheten till parker, stråk och natur i takt med att orterna utvecklas.

Lokalförsörjning

Det är viktigt att skapa goda förutsättningar och utrymme för kommunal verksamhet, vilket ger mervärden för medborgarna.

Lokaler för Kulturförvaltningen bör samordnas med andra kommunala verksamheter, såsom bibliotek tillsammans med skola, samlingslokaler tillsammans med andra föreningslokaler.

När skolområden planeras ska det även finnas plats för idrottsverksamhet och fritidsgårdar. Klimatförändringar skapar allt sämre förutsättningar för naturfrusen is, därför behöver yta för konstfrusen isbana med väderskydd säkerställas för framtida behov. Isbanan behöver anläggas i anslutning till en skola med idrottshall och kan placeras i Holmsund eller Obbola.

Det kan finnas behov av att tillskapa ett modernt utformat vård- och omsorgsboende för Holmsund/ Obbola på sikt. Det är angeläget med bra tillgänglighet till kollektivtrafik men även med andra kvalitéer såsom koppling till grönstråk och parker.

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2026/00497

Utifrån befolkningsprognosen bedöms behov uppstå av cirka 3–5 nya boendeenheter för Individ- och familjenämnden under de kommande tio åren samt ytterligare cirka 2–3 st under efterföljande tioårsperiod. Med boendeenheter avses här exempelvis gruppbostäder, servicebostäder, HVB eller andra boendeformer enligt LSS och socialtjänstlagen. Den exakta fördelningen mellan olika boendeformer kan inte förutses på denna planeringsnivå.

Befolkningsutvecklingen bedöms även medföra behov av ytterligare lokaler för daglig verksamhet, mötesplatser och medborgarnära socialt arbete. Även dessa behov bör beaktas i den fortsatta planeringen så att erforderlig kapacitet och lämpliga lokaliseringar kan säkerställas.

Beslutsunderlag

Framtidens klimat i Umeå kommun (SMHI 2026). Bilaga.
Översiktsplan för Holmsund och Obbola samråd 2026 (1). Bilaga.
Checklista för handläggning av ärenden inför politiska beslut Föp Holmsund Obbola 2026 (1). Bilaga.

Beredningsansvariga

John Bylund, Isabelle Forsberg, Viktoria Vingmarker, Nils Lahti och Christina Lundgren.

Beslutet ska skickas till´

strategiskutveckling@umea.se**.** Märk med ”FÖP Holmsund och Obbola”, senast 6 september.

Översiktsplan Umeå kommun

Fördjupning för Holmsund och Obbola

med miljökonsekvensbeskrivning MKB

Samråd t.o.m. 6 september 2026



UMEÅ KOMMUN

www.umea.se

Innehåll

1. Inledning 3

2. Vision och utgångspunkter 5

2.1 Vision 5

2.2 Utgångspunkter och förutsättningar 8

3. Planförslag 10

3.1 Övergripande riktlinjer för Holmsunds och Obbolas tätorter 10

3.2 Nya områden med bostäder i Holmsund 12

3.3 Nya områden med bostäder, verksamheter och natur i Obbola 19

Söder om Obbola 19

Väster om Obbola 21

Norra Obbola 22

3.4 Mark för verksamheter i Holmsund 24

3.5 Handel och service 29

3.6 Trafik och infrastruktur 31

3.7 Grönstruktur; natur och rörligt friluftsliv 42

3.8 Riksintressen, kommunens ställningstagande 46

3.9 Risker 49

4. Genomförande 51

4.1 Översiktsplanen som strategidokument 51

4.2 Markägande, markpolitik 51

4.3 Bostadsbyggande 51

4.4 Sektorsvisa genomförandefrågor 52

4.6 Exploateringsavtal 54

5. Planeringsförutsättningar 55

5.1 Befolkning och bostadsbestånd 55

5.2 Naturgivna förutsättningar 55

5.3 Samråd och dialog 58

6. Konsekvenser och miljöbedömning 60

6.1 Avgränsning 60

6.2 Nollalternativ 60

6.3 Planförslag 61

6.4 Planens överensstämmelse med miljömål 70

6.5 Miljökvalitetsnormer 71

6.6 Konsekvenser för social hållbarhet 71

6.7 Sammanfattande redogörelse 71

Plankarta Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola, samråd 2026 72

Översiktsplan för Umeå kommun

Fördjupning för Holmsund och Obbola

2026

Projektgrupp:
Thomas Lundgren, projektledare och samhällsplanerare
Pernilla Helmersson, samhällsplanerare
Sofie Granberg, planarkitekt
Sarah Lundgren, mark- och exploateringsingenjör

Expertstöd:
John Bylund, Gator och parker
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Emma Johansson, Miljö- och hälsoskydd
Roger Westman, Miljö- och hälsoskydd
John Eklund, Vakin
Tomas Savilathi, Fritid
Anna Flatholm, stadsarkitekt
Lina Samuelsson, INAB
Lars-Gunnar Helgesson, kollektivtrafik UKF
Linda Gustafsson, Statsledningskontoret
Isabelle Forsberg, Gator och parker

Bilder, kartor och illustrationer:
Flygfoton: Lars LIndh
Övriga bilder, kartor och illustrationer:
Umeå kommun där inget annat anges

Bild framsida:
Bilden visar Sandviksudden i Holmsund norrifrån, med vision om utveckling av området med ny bebyggelse, strandpromenad och bryggor.
Illustration: DetailGroup

Webbplats: www.umea.se/holmsund

© Umeå kommun Medgivande LAN 10 - 42



1. Inledning

Där den virvlande Umeälven slutligen möter det friska havet – där ligger Holmsund och Obbola, två industripräglade skärgårdssamhällen som knyts samman genom en bro över fjärden. Färjeförbindelserna över Kvarken gör området till en viktig knutpunkt och den bländande horisonten lockar både boende och besökare.

Förutom läget vid havet är det också närheten till Umeå som gör Holmsund och Obbola till attraktiva bostadsorter. SCA:s industri i Obbola och hamnen i Holmsund är verksamheter som präglar samhällena och som har en expansiv utveckling. Samtidigt finns önskemål om att tillskapa nya bostäder och att utveckla orterna som goda livsmiljöer.

Med detta som utgångspunkt är syftet att denna översiktsplan ska

- tydliggöra hur Holmsund och Obbola bör utvecklas i enlighet med kommunens strategi för hållbar tillväxt och visionen om 200 000 invånare
- skapa förutsättningar för Holmsund och Obbola att växa med en hållbar bebyggelsestruktur som ger attraktiva boendemiljöer samt goda förutsättningar för hamnens och näringslivets utveckling.

Översiktsplanen visar på kommunens vision för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska nyttjas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Översiktsplanen ska enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen beakta en rad allmänna intressen. I lagtexten nämns bland annat natur- och kulturvärden, goda miljöförhållanden, god social livsmiljö för alla samhällsgrupper, bostadsbyggande, kommunikationsleder, klimataspekter och ekonomisk tillväxt. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Översiktsplanen används när kommunen upprättar detaljplaner och områdesbestämmelser eller prövar bygglov enligt plan- och bygglagen.

Relation till andra översiktsplanedelar

Holmsund och Obbola har fram till nu ingått i Fördjupningen för Umeå som behandlar Umeås framtida tillväxtområde. Föreliggande översiktsplanedel ersätter alltså Fördjupning för Umeå för de geografiska delar som behandlas i Fördjupning för Holmsund och Obbola.

Fördjupning för Holmsund och Obbola berör även vissa delar som hittills ingått i Fördjupning för älvslandskapet och ersätter, på samma sätt, de geografiska delar som denna fördjupning berör.

Planavgränsningarna för Fördjupning för Umeå och Fördjupning för älvslandskapet kommer ändras att överensstämma med den nya översiktsplanedelen för Holmsund och Obbola.

Arbetet med en översiktsplan

Arbetsgången för att ta fram en översiktsplan är reglerad i plan- och bygglagen. Det inledande skedet inkluderar tidig dialog med verksamheter, myndigheter, organisationer, föreningar och inte minst boende i Holmsund och Obbola. Dessutom tas underlag och utredningar fram som tillsammans med resultatet av dialogen fungerar som utgångspunkt för planarbetet.



Under hösten 2021 genomförde kommunen en medborgardialog som underlag för arbetet med en översiktsplan för Holmsund och Obbola. Dialogen skedde genom en utställning på biblioteken i Holmsund och Obbola och genom kommunens webbplats. I kapitel 5, Planeringsförutsättningar, sammanfattas resultatet av medborgardialogen.

Under hösten 2023 genomfördes ett samråd om ett förslag till fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola. Det nu aktuella planförslaget utgör en revidering av förslaget från 2023 utifrån nya förutsättningar och de synpunkter som inkom under samrådet. Förändringarna bedöms vara så stora att det motiverar ett nytt samråd. Inkomna synpunkter under samrådet 2023 finns sammanfattade i en samrådsredogörelse med en kommentar om hur de bedömts i det nya planförslaget.

2. Vision och utgångspunkter

2.1 Vision

Holmsund och Obbola är avgörande för kommunens scenario för hållbar tillväxt med ambitioner om att orterna ska växa med sammanlagt 5 000 boende. Hamnen är en strategisk nod och en avgörande komponent som kopplar samman öst-väst och nord-syd och som på ett avgörande sätt bidrar till den dynamiska utvecklingen för norra Sverige.

Översiktsplanens förslag till vision:

Ortsutveckling med gränsöverskridande internationell, regional och lokal närhet i samklang

Sammanfattande begrepp är **stärkande samexistens, närhet** samt **port och brygga**. Planen handlar om att överbrygga utmaningar, visa på modeller och lyfta potentialer där orternas tillväxt och expansiva verksamheter kan existera hand i hand.



Det handlar om att skapa en modell där befolkningstillväxt i orterna och utveckling av attraktiva livsmiljöer sker hand i hand med de expansiva verksamheterna. Holmsund och Obbola kan bli ett föredöme för attraktiva livsmiljöer – utifrån gällande förutsättningar och utmaningar.

Våra två samhällen har historiskt utvecklats parallellt, och ska så få göra, men stärker tillsammans sin gemensamma tillväxt- och attraktionskraft som bostads- och verksamhetsorter för människor samt företag. Närheten mellan orterna finns där. Andra exempel på **stärkande samexistens** är det marina, både gällande marin ekonomi och marin ekologi.

Ambitionen är att det ska kännas som ett väsentligt besöksmål inom Umeå när man kommer till Holmsund och Obbola. Samt att man ska vilja stanna och inte bara ta sig vidare. Vidare handlar visionen om relationen mellan Umeå och Vasa. Med utvecklade kommunikationer och i framtiden en bro kommer vi närmare varandra (och på mycket lång sikt bidrar även landhöjningen till detta!). Man bör därför kunna känna Vasa redan i hamnorterna samt i Umeå. Andra paralleller handlar om att vi i planområdet kombinerar en storhamn som skapar tillgänglighet för exempelvis containerfartyg med flertalet platser för småbåtshamnar med sina möjligheter liksom fiskenäring.

Visionen handlar vidare om platserna som en port för gränsöverskridande vildmarksturism - som likt fåglarna sträcker sig gränslöst i geografin via Bottniska vikens smala midja. Området utgör en ingång till rekreationsturismen från hav och fjäll med ambition att detta ska kunna förnimmas lokalt. Strax utanför planavgränsningen finns Natura 2000 och vi har också älven och havet just här. För boende i orterna handlar det om att kunna ta del av denna unikhet och det lugna samtidigt som orterna ger rika möjligheter att ha en aktiv fritid med ett stort antal anläggningar för exempelvis golf, mountainbikearena, simhall, sportfält och mycket mer. Visionen om planen som port till akademin illustreras både i flödena av studenter mellan våra två länder men också i närheten till universiteten liksom spridning av kunskap längs vårt regionala stråk.

Det handlar även om **bryggan**, inte bara praktiskt i den stora visionen om bron, utan även att möta kommande epoker av verksamhetssprång som exempelvis skiftet till den gröna omställningen. Lokalt har vi avtrycken från historien med sågverkseran, via pappersfabriken och dess satsningar på framtiden. Det fossiloberoende illustreras av vindkraftverken och sikte på havsbaserad elproduktion. Visionen berör även språnget gällande den marina situationen där vi har att hantera det historiska arvet med exempelvis giftiga fiberbankar där inriktningen för framtiden är ökade fiskebestånd, att Bottenviken är välmående samt också att strömmingen kommer tillbaka till gagn för de fiskenäringar som historiskt varit central för Holmsund och Obbola och som är viktig än i dag.



Planens koppling till visionen

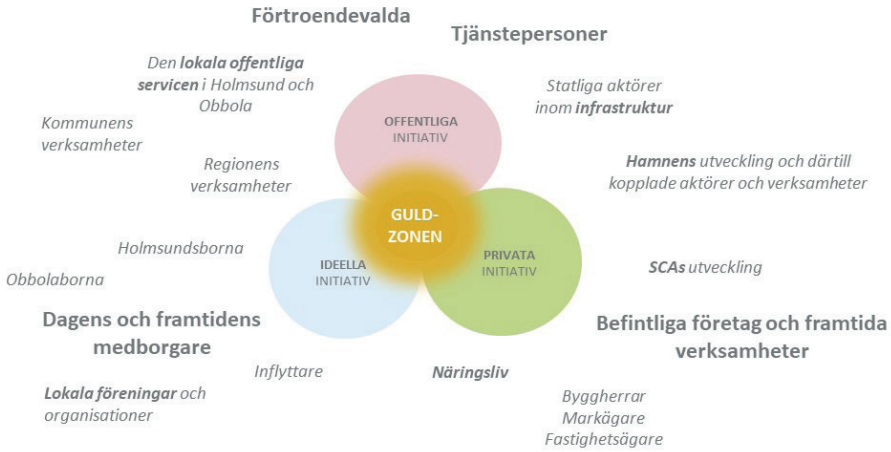
I planen presenteras initiativ som fungerar stärkande för visionen. I Holmsund och Obbola skapar översiktsplanen utrymme att förverkliga småhusdrömmar i olika områdena. Möjligheten ges till tätare bebyggelse i de centrala delarna av Holmsund och Obbola. På kort sikt är Märkpojken en resurs för hamnens och andra verksamheters behov, och på lång sikt möjligt för bostäder, arbetsplatser och verksamheter som möjliggörs med en fast förbindelse till Holmsund. Här finns också en relation till Västerbacken som tydligt minner om det gamla brukssamhället. Sida vid sida med det nya, stärkande samexistens också här.

Planen visar på en rad sammankopplande insatser lokalt på olika sätt. Att successivt utveckla strandpromenaderna bidrar liksom att lägga grund för ett centrumstråk i Holmsund som sträcker ut dagens situation, som hittills samlat sig kring Himmelska fridens torg, till ett framtida stråk för service men även vistelse. För Obbola, som länge saknat en centrumpunkt, blir visionen att bygga vidare på och stärka

det stråk som i dag innehåller spridda funktioner så att det i framtiden kan bli tydligare och vitalare. Här skapas möjligheter att lokalisera utveckling såsom kompletterande bebyggelse och verksamhet så att denna tanke om stråk kan utvecklas över tid.

Planens vision handlar också om kommunikationerna och logistiken på alla skalor. Givetvis illustrerat i kopplingen till världen med hamnen som ingången till Sverige och vidare i olika riktningar men också i den mindre skalan och en förändrad vardagslogistik där steget på lång sikt också innefattar persontrafik på tåg till Umeå och vidare. Planen har ett stort fokus på att överbrygga barriärer. Exempelvis över tung infrastruktur och genom, som nämnts, att utveckla stråken för service och vistelse.

Sammanfattningsvis handlar planen om att överbrygga, koppla samman, skapa närhet och visa på kombinationer för samexistens och stärkning som ger värden. Ambitionen är att katalysera tillsammanskraft för att få till kedjor mellan målpunkter för livskvalitet, för energi, råvaror, utbyten. Därtill att initiera kraft om hur vi kan slimma midjan i Kvarken och få till en än tydligare närhet med vår närmsta grannstad, hjälpas åt med miljösituationen, skapa ytterligare engagemang från ideella för en fantastisk livsmiljö samt att investerare vill vara med eftersom det finns närhet till stora värden.



När det finns en gemensam bild av ett områdes framtida utveckling, och när många olika aktörer drar åt samma håll, skapas förutsättningar för verklig kraft i förverkligandet. Översiktsplanen för Holmsund och Obbola syftar till att vara en långsiktig spelplan som kan bidra till tillsammanskraft bland olika aktörer, offentliga, privata liksom ideella.

2.2 Utgångspunkter och förutsättningar



Ljumviken i Holmsund

Holmsund och Obbolas utveckling

Holmsund och Obbola är båda industripräglade skärgårdssamhällen. Här möts hav och älv, båtliv och fiske. Områdena bär historik som speglar sågverkseran med flottning och träindustri. Här finns en småskalighet och bykänsla samtidigt som det är något av barriärernas samhällen med tung infrastruktur och tung industri. Vattnet är tydligt närvarande – här finns både simhall och naturbad. En av kvaliteterna ligger i tätorternas närhet till Umeå. Här kan många bo och dra nytta av goda kommunikationer.

Stegvis utveckling och tydliga avtryck av modernismen

Holmsund är ett ungt samhälle. Det bildades vid mitten av 1800-talet medan Obbola antas ha haft bosättning redan på 1300-talet. År 1947 antogs en stadsplan för Holmsund som ersatte en tidigare stadsplan från 1938. 1947 års stadsplan togs fram i samband med sammanslagning av municipalsamhällena Djupvik och Obbola. Bebyggelsen hade vuxit som följd av sågverkens etablering, samhällena var stillastående och bostäderna dåliga. Med 1947 års stadsplan antogs ambitioner om permanentbostäder istället för baracker. Tätorterna, särskilt Holmsund, är idag präglade av stora utbyggnader på 1960-talet där både industrin och bebyggelsen är storskalig. Huvudtrafiknäten i samhällena är överlag rätt oförändrade över tid även om modernismen satt sina avtryck med planskildheter, gångpassager och tunnlar. Båda samhällena är ganska svårorienterade. I Obbola är fabriken alltid nära och trots att samhället är litet kan det vara svårt att hitta i. Utmaningar för både Holmsund och Obbola gäller avsaknad av centrumfunktioner och behov av nya strukturer. Trots fina platser kan det upplevas övergivet med intryck att man inte riktigt tagit tillvara på godbitarna.

Landskapets förändring
Historiska kartor visar tydligt effekter av den pågående landhöjningen. Kuststräckan är idag starkt påverkad och uppflikad av pirar, bryggor och muddringar. Hillskär var tidigare en egen ö men som med utfyllnader nu är en del av hamnområdet. Patholmsviken är ett senare tillkommet hamnläge som inte fanns på 1960-talet. Även Patholmsviken är utfylld och utbyggd med vågbrytare. Äldre bilder tydliggör att badplatsen i Holmsund var del i ett mindre jordbruksstråk. Ett senare tillskott är Ljumviksudden. Holmsund är i huvudsak byggd på tidigare skogsmark. I Holmsund finns en skidbacke som haft den användningen sedan lång tid tillbaka. Obbola är till stor del byggd på tidigare jordbruksmark och vid en relativt samlad by där det finns gott om historiska mönster som ger det småskaliga och vindlande intrycket.

Särskilt kulturmiljöintressant
Västerbacken i Holmsund är en historisk miljö med koppling till sågverksepokerna med bland annat arbetarbostäder, skola och kyrka. Området är dock i dagsläget svårtillgängligt. Ett annat utvecklingshistoriskt intressant område i Holmsund finns mellan Storgatan, Svedbergsgatan, Nygatan och Tornbergsvägen i Holmsund. Komponenterna i miljön är en rutnätsplan samt representativa och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Rutnätsstrukturen ligger i kuperad terräng i nordsydlig riktning med en mängd bergknallar. Denna, ofta balkongprydda, tvåvåningsbebyggelse uppfördes efter branden 1888 och har en tydlig skärgårdsprägel. Kvarteren ligger i nordsydlig riktning med brandgata i form av en 9 meters byggnadsfri zon. Precis som i Umeå stad. Kvaliteterna kopplas till topografin, det synliga berget men även gatukaraktären där Storgatan är affärsgatan. Ett sätt att omsätta karaktärerna handlar om att bibehålla och bygga vidare på mångfalden i stadsdelens verksamheter och dagliga liv liksom att ta inspiration i typiska detaljer för detta område.

Morgondagens årsring tar form
En annan aspekt är att trots att både Holmsund och Obbola har sin särart av närhet till hav och älv är tillgängligheten till vattnet ganska begränsad. Detta har dock god potential att kunna utvecklas som en del av den skärgårdskaraktär också Holmsund i viss mån besitter. I samhällena visas avtryck från olika tidsperioder, dels från tiden efter branden, dels från den stora utvecklingseran där 1970-talet tydligt är representerad. Med pågående utveckling skapas alltså möjligheter till nya årsringar.

Potentialer finns inte minst där det idag är industrimark och överlag inrymmer vattnet och miljöerna med industriarvet fina potentialer. Höjdskillnaderna är en annan viktig särart för dessa tätorter. Överlag kan höjderna, framförallt i Holmsund, betraktas som potentialer i vila. Detta är kvaliteter som är unika i kommunen.

Sammanfattande utgångspunkter att tillvarata vid utvecklingen av Holmsund och Obbola

Bland Holmsunds och Obbolas många kvaliteter kan följande tre särskilt lyftas som utgångspunkter att tillvara och utveckla i planeringen av samhällena:

- *Närheten till havet och naturen* – ger fina lägen för bostäder, småbåtshamnar, badplatser m.m. Orterna har närhet till natur- och friluftsområden som ger möjlighet till vandring, skidåkning, golf m.m.
- *Topografin med utsiktspunkter och bebyggelse med skärgårdskarakär och värdefull kulturmiljö.* Orternas särarter kopplar till höjder med bergknallar och utsikter mot samhällena och omgivande vatten samt till att det finns bebyggelse med en tydlig skärgårdsprägel samt det historiskt intressanta området Västerbacken som speglar sågverksepokerna.
- *Hamnen och färjan till Finland, närhet till Umeå samt näringslivsutveckling.* Orternas läge nära Umeå och goda kommunikationer gör Holmsund och Obbola till intressanta platser att bo på där hamnen med tillhörande verksamheter gör Holmsund till en port mot omvärlden. I orterna finns ett flertal stora företag liksom attraktiva lägen för utveckling av näringslivet. Goda möjligheter finns även för mindre aktörer där potentialer finns inom befintliga lokaler och bestånd.

3. Planförslag

3.1 Övergripande riktlinjer för Holmsunds och Obbolas tätorter

Översiktsplanen ska bidra till att utveckla Holmsund och Obbola med nya attraktiva boenden, offentliga miljöer, grönområden och möjligheter för näringslivets utveckling. Utifrån orternas kvaliteter och förutsättningar är inriktningen i denna översiktsplan följande:

- ***Tillvarata möjligheterna till komplettering med fler bostäder och verksamheter inom befintliga Holmsund och Obbola.*** Möjligheterna till komplettering av befintlig bebyggelsestruktur både i Holmsund och Obbola är goda, i synnerhet gällande Holmsund. Fastigheterna är stora och det finns en hel del lågutnyttjade ytor samt en hel del markparkeringar. Det är önskvärt med nya bostäder och saknade funktioner eller underrepresenterade boendeformer där behov finns. Ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer.

- ***Tillvarata karaktärsdrag i landskapet vid utveckling av nya områden för bostäder och verksamheter.*** Förutom kompletteringsmöjligheterna föreslås nya områden, vars höjd- och vattenlägen ger unika boendekvaliteter i ett Umeå kommunperspektiv. I Holmsund föreslås områden med närhet till centrum lämpliga för flerfamiljshus, samt områden för småhusbebyggelse. För Obbola föreslås nya områden för tillkommande bebyggelse väster om samhället men även kring Byviken liksom söder om Byviken längs Södra Obbolavägen.

- ***Trygga förutsättningar för hamnens och näringslivets utveckling.*** Detta möjliggörs bl.a. genom att nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter undviks där riktvärdena för buller riskerar att överskridas enligt prognosticerad bullernivå 2050 för hamnens verksamheter och trafik. E12:ans funktion för trafiken till hamnen tydliggörs, liksom förutsättningar för en eventuell framtida fast förbindelse till Finland. Mångfalden av verksamheter i Holmsund utgör en historisk karaktär som kan stå som inspiration för framtida utveckling.

- ***Stärk och utveckla stråk och offentliga rum.*** Särskilt angeläget är att pröva möjligheterna att stärka de centrala delarna av Holmsund genom av förtätning och förädling av de offentliga platserna, framför allt kring torget och anslutande stråk. Det ger förutsättningar för att bibehålla och utveckla centrum och torget för vistelse, aktiviteter och möten.

  Obbola saknar en tydlig centrumpunkt och har en struktur med utspridda funktioner med olika lägen för idrottsplats, skola, affär, Folkets hus med mera. Ambitionen är likt Holmsund att bejaka komplettering av bebyggelse och verksamheter och sträva efter att stärka stråk med potentialer.

- ***Tillvarata och utveckla värdefulla kulturmiljöer.*** Delar av centrala Holmsund är kulturhistoriskt intressant med ett flertal värdefulla byggnader från slutet av 1800-talet och följande decennier. Här är det viktigt att att ny bebyggelse i annan skala och med andra uttryck kan tillkomma, och att värdet av nya bostäder och verksamheter i ett centralt läge avvägs mot kulturmiljövärdena.

  De värdefulla kulturmiljöerna på Västerbacken och Djupvik i Holmsund är reglerad i gällande detaljplaner med syfte att bibehålla och vårda områdenas bebyggelsemiljö. Kommunens ställningstagande är att områdenas kulturvärden fortsatt säkerställs vid framtida utveckling av orten.

- ***Överbrygga barriärerna.*** Nya och förbättrade passager av järnvägen och på lång sikt E12 genom Holmsund föreslås för att minska barriärer, knyta ihop samhällets olika delar, skapa kortare och tryggare vägar till skolor och andra målpunkter samt förbättra orienterbarheten i samhället.

- ***Förbättra tillgängligheten till vattnet och utveckla parker och rekreationsområden.*** Stora delar av stränderna i både Holmsund och Obbola är ianspråktagna av industrier och hamnverksamhet. Tillgängligheten till vattnet bör förbättras, bl.a. genom en utvecklad strandpromenad i Holmsund. Parker, natur och rekreationsområden ges möjlighet att utvecklas och tillgängliggöras. Tillgängligheten till den historiska miljön Västerbacken bör eftersträvas.

- ***Komplettera med träd och grönska.*** Det finns relativt lite allmän platsmark i Holmsund och Obbola där ny grönska kan tillskapas. Men där möjlighet finns bör träd, blommande ängsytor och annan vegetation planteras. Dessa bidrar med biologisk mångfald, vattenrening, skugga och andra ekosystemtjänster.

Fördjupningen för Holmsund och Obbola utgår från den kommunövergripande översiktsplanen för Umeå kommun (antagen 2018) med dess övergripande strategier för hållbar tillväxt och vision om 200 000 invånare år 2050.

Översiktsplanens bebyggelsescenario mot 200 000 invånare redovisar ett tillskott på 3000 personer i Obbola och 2000 personer i Holmsund. Detta planförslag bedöms möjliggöra denna tillväxt tillsammans med de utbyggnadsprojekt som är kända sedan tidigare.

Att behålla handlingsfrihet

Det finns osäkerheter kring flera frågor som kan få stor betydelse för Holmsund och Obbolas utveckling, t.ex. tillkomsten av en fast förbindelse, framtida tågtrafik och utbyggnaden av de utpekade utvecklingsområdena. Det går idag inte att veta något bestämt om genomförandet och vid vilken tid samt i vilken takt och ordning dessa projekt kan bli av.

I denna situation är det viktigt att de löpande, mindre beslut om markens användning som allt eftersom kommer att tas bidrar till översiktsplanens vision och inriktning. Eller åtminstone inte väsentligt försvårar eller omöjliggör ett framtida genomförande av översiktsplanens vision och markanvändning.

Bedömningen är att översiktsplanens olika delar var för sig bidrar till de övergripande målen för planen. Utbyggnadstidpunkt och -takt vad gäller bostäder och verksamheter avgörs i första hand av de marknadsmässiga förutsättningarna, varför det är svårt peka ut någon särskild utbyggnadsordning för områdena. Kommunen skapar dock förutsättningar för de privata investeringarna genom bl.a. utbyggnad av infrastruktur och allmän platsmark.



Vision över centrala Holmsund med ny bebyggelse. Illustration: DetailGroup.

3.2 Nya områden med bostäder i Holmsund

U8 Märkpojken – resurs för Holmsund på kort och lång sikt

Området Märkpojken utgör det gamla sågverksområdet i Holmsund och avgränsas av järnvägen i söder, E12:an i öster och Österfjärden i väster. I samrådsversionen 2023 redovisades för området en större utbyggnad av en ny stadsdel med bostäder och verksamheter. Kommunen hade också 2017 lämnat ett planbesked med inriktningen att här pröva förutsättningarna för bostäder, handel, industri, vård, skola m.m.

En omfattande utbyggnad bedöms inte trolig i närtid, men handlingsfriheten för detta på lång sikt bör behållas. Det centrala läget och närheten till vattnet ger möjlighet att här skapa en attraktiv miljö med bostäder, verksamheter, offentliga platser och en allmänt tillgänglig kaj och strandpromenad. Området kan också vara intressant för verksamheter som behövs eller möjliggörs med en framtida fast förbindelse med Finland.

I närtid avsätts området för i första hand verksamheter som stöttar och bidrar till hamnen och dess utveckling eller till andra funktioner som är viktiga för Holmsunds och Umeås utveckling. I de befintliga byggnaderna kan verksamheter etableras som fungerar under de nuvarande förutsättningarna. De verksamheter och anläggningar som etableras i området bör inte förhindra eller väsentligt försvåra en utbyggnad på lång sikt av bostäder m.m. enligt ovan. I delar av området finns markföroreningar från sågverkstiden som behöver saneras vid utbyggnad av bostäder och annan känslig markanvändning. I södra delarna av området finns risk för översvämning vid 100-årsregn.

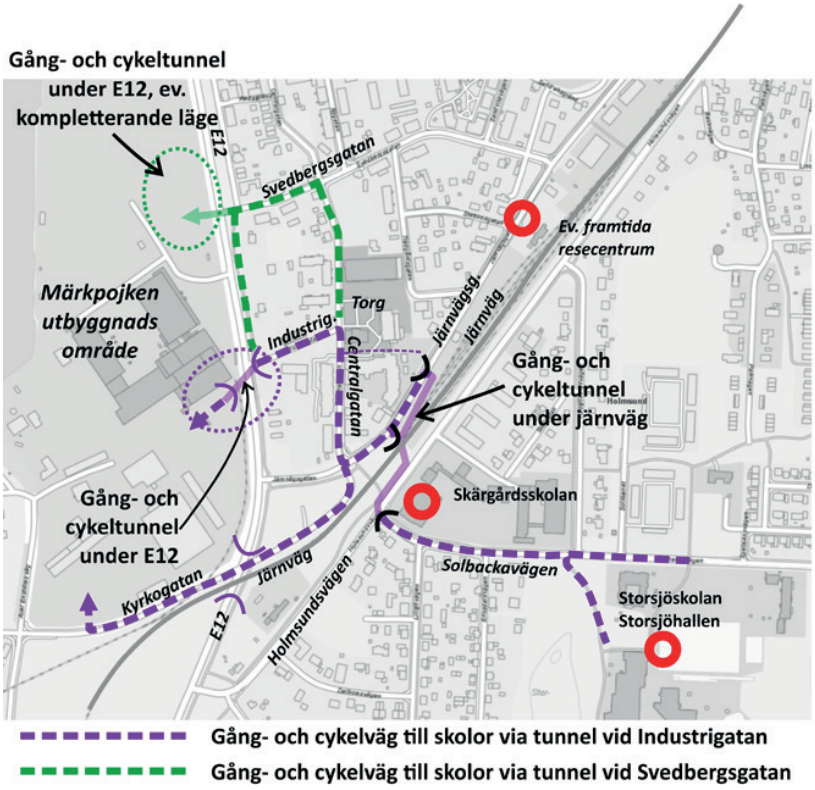
En utbyggnad av bostäder behöver sannolikt vara ganska omfattande för att ge underlag för de investeringar i infrastruktur m.m. som krävs redan i ett tidigt skede. I första hand är bostadsefterfrågan och de affärsmässiga förutsättningarna avgörande för möjligheten att bygga bostäder.

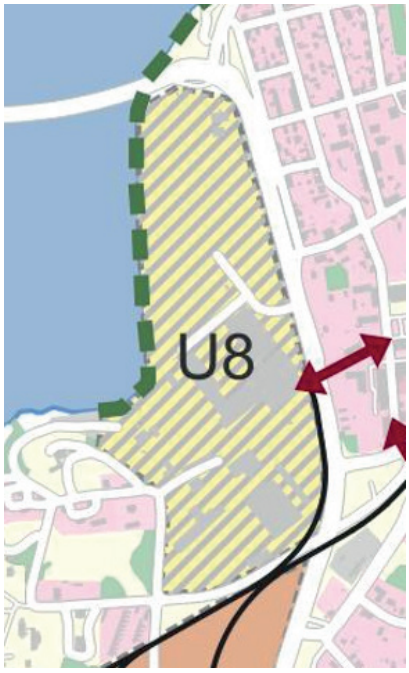
E12:an utgör en barriär mellan centrala Holmsund och Märkpojken. Vägen är en viktig transportled till hamnen och utgör riksintresse för kommunikationer, vilket innebär att vägen så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av den. Det medför att det finns restriktioner vad gäller hur många korsningar, tillfarter och passager av vägen som kan tillåtas och hur de utformas och placeras, eftersom de påverkar framkomlighet och kapacitet på E12:an. De verksamheter och funktioner som etableras i Märkpojken får därför prövas utifrån bl.a. vilken trafik som genereras, behov av passager för oskyddade trafikanter och vilka trafiklösningar som är möjliga med hänsyn till E12:ans funktion.

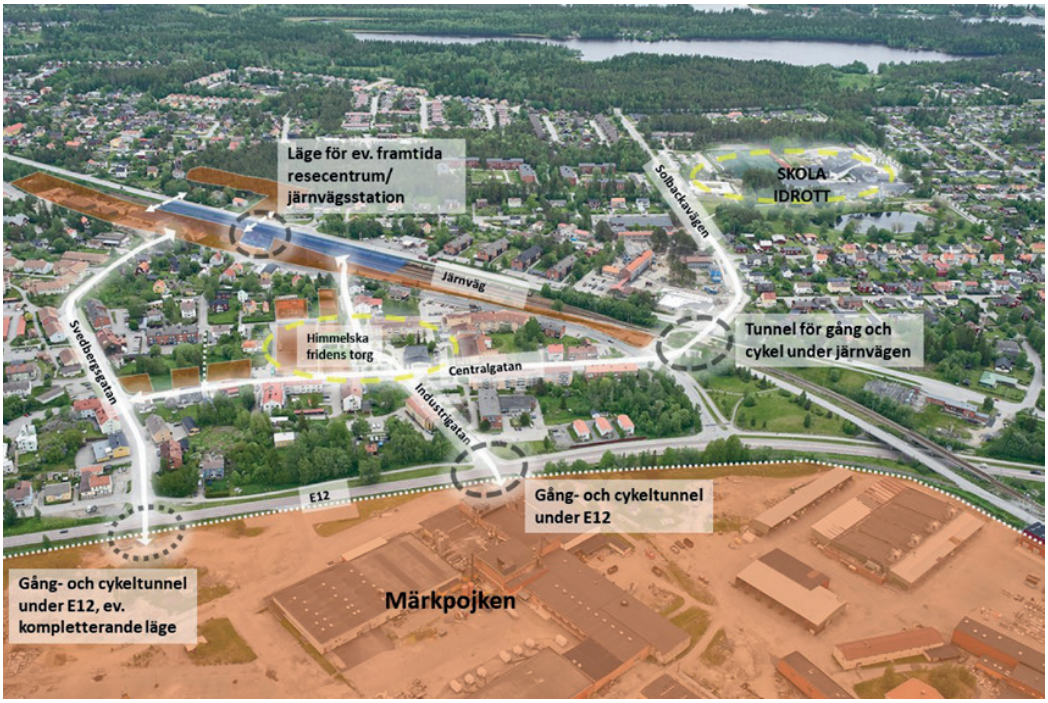
Verksamheter som förväntas få ett stort antal besökande gående och cyklister bedöms mindre lämpliga i Märkpojken, om inte en planskild gång- och cykelpassage av E12:an byggs. En eventuell framtida utbyggnad av bostäder i området förutsätter också en planskild gång- och cykelpassage. Den bör placeras så att den ger en gen koppling till centrumområdet kring Himmelska fridens torg och vidare mot den gång- och cykeltunnel under järnvägen som planeras, och mot en eventuell framtida järnvägsstation vid Järnvägsgatan. Lämpligt läge för en gång- och cykeltunnel under E12 är vid Industrigatan, eller alternativt vid Svedbergsgatan.

Riktlinjer Märkpojken

- Handlingsfriheten behålls för en utbyggnad på lång sikt av bostäder och verksamheter som tillvaratar det centrala läget och närheten till vattnet.
- I närtid avsätts området i första hand för verksamheter som stöttar och bidrar till hamnen och dess utveckling eller till andra funktioner som är viktiga för Holmsunds och Umeås utveckling.
- De verksamheter och funktioner som etableras i Märkpojken prövas utifrån vilka trafiklösningar som är möjliga med hänsyn till E12:ans funktion och status som riksintresse.
- Bostäder och verksamheter som alstrar mycket gång- och cykeltrafik förutsätter en planskild gång- och cykelpassage av E12:an.







Kartan och bilden visar skolvägar och föreslagna lägen för planskilda passager av E12:an och järnvägen vid en framtida omvandling av Märkpojken med bostäder och verksamheter som skapar behov av säkra gång- och cykelvägar. Planering av en gång- och cykeltunnel under Holmsundsvägen och järnvägen pågår.

U1 Utredningsområde Sandviksudden - verksamhetsområde som på sikt kan övervägas för annan markanvändning



Visionsbild över Sandviksudden i Holmsund norrifrån, med utveckling av området med ny bebyggelse, strandpromenad och bryggor. Illustration: DetailGroup

Sandviksudden som framtidsläge!

Sandviksudden utgör en unik resurs för Holmsund med sitt vattennära läge i Umeälven, 1 km från centrala Holmsund och utan restriktioner och risk för störningar från hamn och trafik. Här finns en potential för ny bebyggelse samt strandpromenad och grönområden som gör stränderna tillgängliga för allmänheten. En breddad användning märks redan idag i områdets södra del, och natursköna vattennära ytor nyttjas av närboende sommartid. Goda förutsättningar finns för att ansluta området till befintligt gång- och cykelnät.

I denna plan illustreras ett exempel på en möjlig framtida användning av Sandviksudden. Det är en av flera tänkbara sätt att nyttja marken på. Den detaljerade användningen får prövas i fortsatta utredningar och planarbeten. Inriktningen är att hitta en markanvändning som tillvaratar möjligheterna utifrån platsens förutsättningar.

En åtgärd i närtid kan vara att förbättra tillgängligheten till vattnet med en strandpromenad och park/naturområde vid udden längst i norr. På lång sikt bör möjligheterna med en omvandling av områdets markanvändning utredas, med syfte att undersöka hur det centrala och vattennära läget kan bidra till att utveckla Holmsund.



Sandviksudden. Den streckade linjen runt udden illustrerar en möjlig framtida promenadväg.

Planeringsförutsättningar

På udden anlades i mitten på 1800-talet, i samband med att Holmsund började växa fram, ett sågverk. Området präglades av sågverksverksamheten fram till nedläggning 1962. Såghuset från 1950 samt delar av byggnaderna från slutet av 1800-talet finns fortfarande kvar i södra delen av området.

Efter sågverkets nedläggning har området nyttjats för olika verksamheter som idag samlas under namnet Sandviks industripark. Byggnaderna utgörs i huvudsak av verksamhetsbyggnader i en våning och olika typer av lager- och garagebyggnader. Marken används för verksamheternas behov och som uppställningsytor. Området är planlagt som småindustri och för allmänt ändamål och präglas av de olika verksamhetslokalerna och av många delvis extensivt använda uppställningsytor m.m. En del icke nyttjad impedimentmark finns också. Det är ett område som i många avseenden fungerar väl för de verksamheter som är verksamma där idag.

Området består till största del av utfylld mark med rester från sågverksepoken, vilket kan begränsa hur marken kan användas. Även föroreningar i utfyllnadsmaterialet kan förekomma. Fördjupade utredningar behövs därför för att klarlägga markförhållandena. Eventuell förekomst av mindre hackspett behöver utredas.

Sandviksudden är låglänt med en liten höjd över omgivande vatten. Delar av marken hotas av s.k. 100-årsflöde, vilket innebär att marknivån där behöver höjas för att möjliggöra ny bebyggelse. Riskobjekt och samhällsfunktioner av betydande vikt är inte lämpligt i området. Risken för översvämning och hur mark och bebyggelse ska utformas med hänsyn till det behöver noggrannare utredas inför exploatering. Riktlinjer för prövning av ny bebyggelse inom områden med risk för höga flöden ges i översiktsplanen för Älvslandskapet (2012).

Riktlinjer Sandviksudden

- Utred förutsättningarna för en utvecklad markanvändning som tillvaratar platsens förutsättningar och bidrar till Holmsunds utveckling.
- Sträva efter att förbättra allmänhetens tillgänglighet till vattnet och möjligheter till vistelse på yttersta udden.
- Markförhållanden, eventuella föroreningar och översvämningsrisk vid skyfall och högt vattenstånd i Umeälven behöver särskilt beaktas vid utredning om ändrad markanvändning. Ny bebyggelse planeras och prövas i enlighet med riktlinjerna i översiktsplan för Älvslandskapet.

U2 Utredningsområde Djupsundsudden – bebyggelse, bostäder

Området bestående av skogsmark mellan Sjöstigen/Fiskestigen/Smultronstigen och Ljumviken är på sikt intressant för ny bostadsbebyggelse, primärt småhus. Läget är mycket fint mot sydväst med möjlighet till utblickar mot Djupsundsviken och Ljumviken samt närheten till badplats.

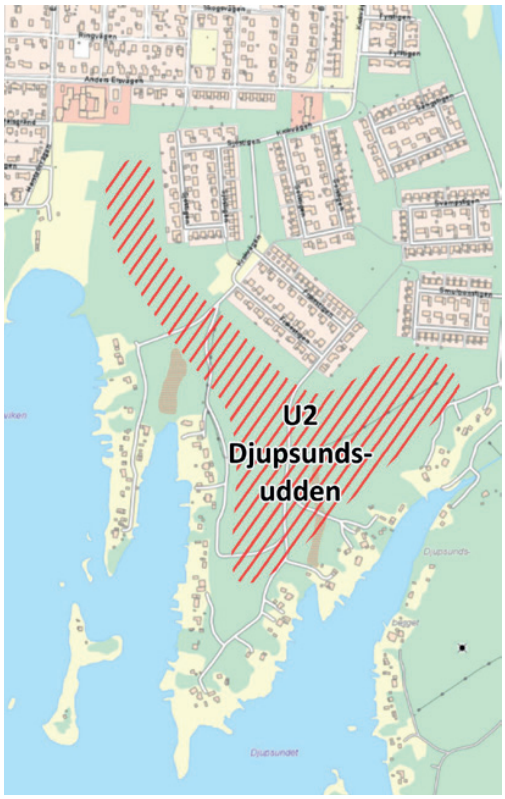
Den omgivande bebyggelsen är av mycket gles karaktär, dels före detta fritidshusbebyggelse i strandlägen vid Djupsundsudden, dels gles småhusbebyggelse vid Fiskestigen och Smultronstigen.

Ny bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse samtidigt som en högre täthet bör prövas. I samband med utveckling av området kan möjligheter att länka samman gatunät prövas för att skapa tydligare stråk till samhället och målpunkter.

Avgränsningen av utbyggnadsområdet får göras utifrån bl.a. dokumenterade naturvärden, som i första hand berör de södra och västra delarna av Djupsundsudden. Befintliga leder och rekreationsstråk genom området behöver beaktas och vid behov ledas om. Den nordöstra delen är delvis bergigt. Avlopp för ny bebyggelse förutsätts lösas genom en utökning av nuvarande verksamhetsområden. I arbetet med utökningen får prövas om befintlig bebyggelse längs stranden ska ingå i verksamhetsområdet eller om andra avloppslösningar är möjliga för den bebyggelsen.

Hamnens utveckling och en eventuell framtida fast förbindelse med Finland kan påverka bullerförhållandena och därmed förutsättningarna för ny bebyggelse i området, varför en utbyggnad bör prövas först när dessa förutsättningar har klarnat. Se avsnitt 3.4 om Umeå hamn.

I anslutning till befintlig bebyggelse i den sydöstra delen av Holmsund finns möjligheter till komplettering med nya bostäder som bör tillvaratas.



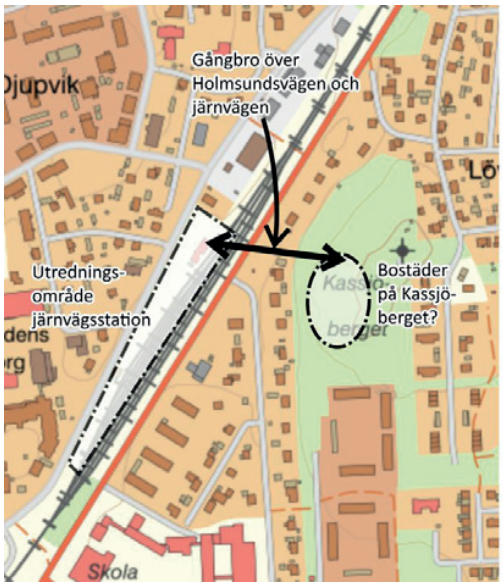


Riktlinjer Djupsundsudden och öster om Ljumviken

- Område enligt karta för ny bostadsbebyggelse för utbyggnad på lång sikt. Primärt småhus anpassad till omgivande bebyggelse men en högre täthet kan prövas.
- Möjligheten att ansluta området till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, alternativt andra avloppslösningar, utreds inför planläggning.
- Avgränsning gentemot område med höga naturvärden utreds inför planläggning.
- Utbyggnaden prövas när förutsättningarna vad gäller hamnens utveckling och tillkomsten av en fast förbindelse till Finland tydliggjorts.

B12 Utvecklingsområde Kassjöberget

Planen redovisar möjligheten till bostadsbebyggelse på Kassjöberget, med möjlighet till en gång- och cykelbro över Holmsundsvägen och järnvägen till en framtida järnvägsstation/resecentrum på den nuvarande godsbangården. Det skulle möjliggöra nya bostäder i ett fint läge med utsikt över Holmsund och förbättra tillgängligheten till centrum och stationsområdet från den nordöstra delen av Holmsund. Idag är det ett grönt område på Kassjöberget men det bör vara möjligt att pröva bostäder på en del av området samtidigt som allmänheten ges fortsatt tillgång till området.



Den norra delen av grönområdet har höga naturvärden och är utpekat som en nyckelbiotop med hänvisning till förekomsten av upp till 300 år gamla tallar. Den södra delen av området planlades som naturmark 2019 och har också naturvärden men lägre som en följd av avverkningspåverkan. Marken ägs av kommunen.

Kassjöbergets är värdefullt som grönområde med höga naturvärden, men för för Holmsunds utveckling i stort bedöms platsen kunna få större betydelse om den tillvaratas för bebyggelse och kopplas till en förbindelse över järnvägen och framtida järnvägsstation. Även utan en järnvägsstation är en bro över järnvägen värdefull för att minska den barriär järnvägen utgör i Holmsund, särskilt efter att den nuvarande järnvägspassagen norr om godsbangården tagits bort.

Fördjupade utredningar om markförhållanden, buller och avgränsning gentemot naturvärdena behövs för att klarlägga möjligheten att bebygga området.



Visionsbild med ny bebyggelse på Kassjöberget och gångbro över Holmsundsvägen och järnvägen, till framtida järnvägsstation på Järnvägsgatan.. Illustration: DetailGroup.

Riktlinjer Kassjöberget

- Området föreslås för bostäder som ansluter till gång- och cykelbro över Holmsundsvägen och järnvägen till eventuell framtida järnvägsstation/resecentrum på västra sidan järnvägen.

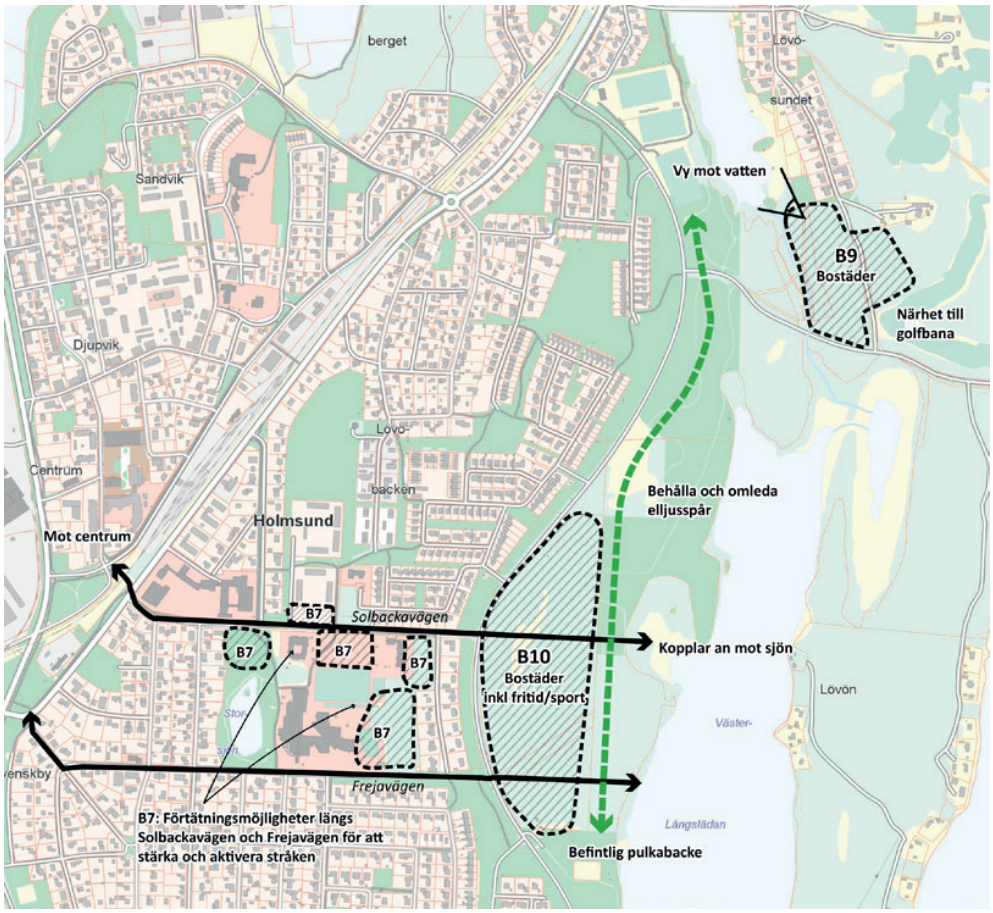
B7, B9, B10 Utvecklingsområden för nya bostäder i östra Holmsund

I östra delen av Holmsund finns möjligheter att tillskapa nya bostäder i lägen med närhet till både natur och friluftsliv kring Västerlångslädan och till skola och verksamheter i Storsjöhallen. Området rymmer både möjligheter till komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse, och till utbyggnad på tidigare ej bebyggd mark öster om Bräntevägen. Kopplingen med centrum och samhället på västra sidan av järnvägen kommer att förbättras och bli tryggare genom den planerade gång- och cykeltunnel under Holmsundsvägen och järnvägen.

Vatten och spillvatten löses genom utökning av befintliga verksamhetsområden, men det kommer att krävas kapacitetshöjande åtgärder i det befintliga spillvattennätet innan bostäder kan etableras i områdena.

Lövösundet och Västerlångslädan har 2026 måttlig respektive ej god ekologisk och kemisk status och problem med algblomning, vilket beror på näringsläckage från omgivande markanvändning. Kommunen planerar att närmare utreda orsakerna till detta och ta fram förslag till åtgärder för att förbättra situationen.

En utgångspunkt för ny bebyggelse i området att det inte leder till att nuvarande vattenstatus försämras, och det kommer därför att behöva ställas höga krav på dagvattenlösningar etc. Insatser för att förbättra den nuvarande situationen kan underlätta framtida ny bebyggelse i området.



B9 Bostäder i förlängning av Zakrisvägen

Kompletterande bostadsbebyggelse söderut längs Zakrisvägen kan ge ett tillskott på 20 – 30 småhustomter. Närheten till Lövösundet och bollplanerna vid Sundsparken samt till golfbanan är kvaliteter i området. Mindre flerbostadshus eller annan typ av bebyggelse som kan vara intressanta utifrån närheten till golfbanan kan också prövas. Ett visst skyddsavstånd mellan golfbanan och bostadsbebyggelsen kan komma att krävas.

B10 Utvecklingsområde för bostäder och friluftsliv öster om Bräntevägen

Öster om Bräntevägen finns möjligheter till både nya anläggningar för friluftslivet och mark för bostäder, i första hand småhus men även mindre flerbostadshus kan prövas. Området är i gällande översiktsplan för Umeå (antagen 2011, reviderad 2018) utpekat som rekreationsområde, och större delen av området är i gällande detaljplan (från 1967) avsatt för idrottsändamål samt parkering, men möjligheten att kombinera idrott/friluftsliv med bostäder bedöms intressant. Närheten till Västerlångslädan och verksamheterna längs Solbackavägen är kvaliteter för området. En bollplan bör kunna inrymmas i området och förstärka stråket mot Storsjöhallen. Befintliga elljusspår i området behöver dras om och anpassas till ny bebyggelse och anläggningar. Trafiksäkra passager över Bräntevägen behöver iordningställas.

Fördjupade utredningar behövs för att klarlägga hur ytorna kan nyttjas och därmed hur stort tillskottet av bostäder kan bli, liksom förutsättningarna för idrotts- och friluftslivsanläggningar m.m. och hur de kan samexistera med bostäder i området. I området finns fast sankmark med mindre bra markförhållanden för bebyggelse, men som kan ha betydelse för vattenregleringen i området.

B7 Kompletteringsmöjligheter läng Solbackavägen och Frejavägen

Solbackavägen och Frejavägen utgör idag stråk som förbinder Holmsunds centrum med skol- och idrottsverksamheter samt med naturområden kring Västerlångslädan. Stråken har flera målpunkter som drar många besökare under stora delar av dygnet, vilket gör det lämpligt att lokalisera handel och verksamheter hit som kan dra nytta av och stärka befintliga målpunkter. Den planerade gång- och cykeltunneln under Holmsundsvägen och järnvägen kommer att knyta samman området tydligare med centrum väster om järnvägen, vilket ökar tillgängligheten till befintliga och framtida verksamheter.

Planen redovisar mark som bör kunna prövas för nya verksamheter eller bostäder. Det är önskvärt med en något högre exploateringsgrad i dessa stråk för att tillvara närheten till verksamheterna och anläggningarna i närheten.

Innan en större utbyggnad medges i området, och arbetet med en detaljplan för ett delområde påbörjas, bör en samlad utredning för hela området kring skolorna mellan Solbackavägen och Frejavägen genomföras, med syfte att klarlägga hur marken kan användas och disponeras på ett optimalt sätt för bebyggelse, parkering, skolgård etc. Skolornas och förskolornas utvecklingsmöjligheter på längre sikt behöver beaktas i ett sådant arbete. Storsjöparken ska även fortsättningsvis upplevas publikt och tillgängligt.

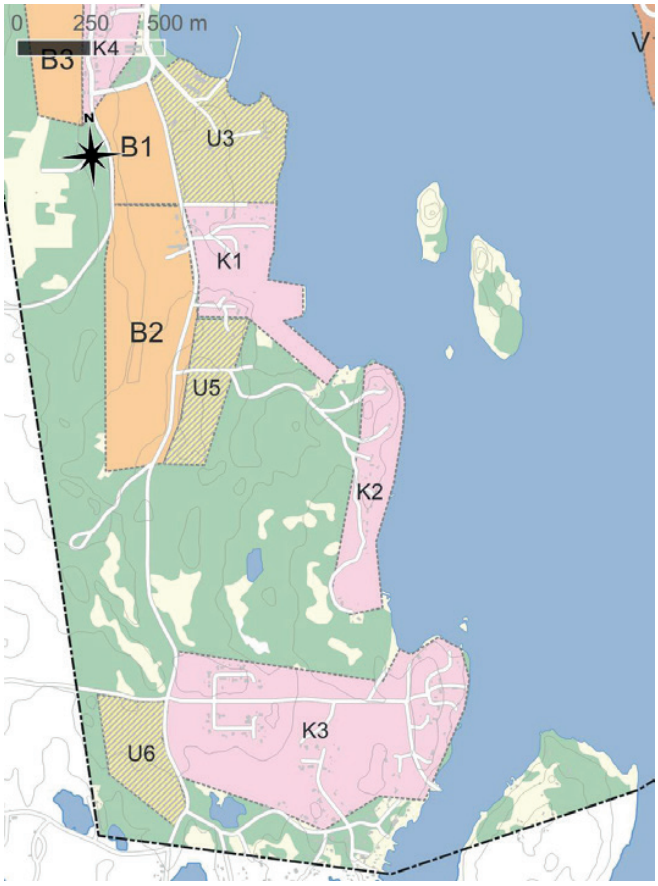
Riktlinjer för utvecklingsområden i östra Holmsund

- **B9 Förlängning av Zakrisvägen.** Området längs Zakrisvägens förlängning mot söder planeras för utbyggnad av småhus eller annan bostadsbebyggelse. Områdets avgränsning och väganslutning prövas i detaljplan.
- **B10 Öster om Bräntevägen.** Området öster om Bräntevägen, mellan Vokalistgränd och Bränteberget (pulkabacke), prövas för bostäder och anläggningar för idrott och friluftsliv.
- **B7 Komplettering längs Solbackavägen och Frejavägen.** Kommunen ser positivt på komplettering med bostäder och nya verksamheter längs Solbackavägen och Frejavägen öster om Erikdalsvägen. En effektiv markanvändning eftersträvas för att tillvarata det strategiska läget nära befintliga målpunkter och för att stärka stråket mot centrum. En samlad utredning om markanvändningen i området kring Storsjöskolan mellan Solbackavägen och Frejavägen bör genomföras innan större utbyggnad av ny bebyggelse medges.
- Särskild hänsyn behöver tas till vattenstatusen i Västerlångslädan och Lövösundet vid prövning av ny bebyggelse och dagvattenlösningar så att dess vattenstatus inte försämras.

3.3 Nya områden med bostäder, verksamheter och natur i Obbola

Söder om Obbola

I översiktsplan Fördjupning för Umeå är ett område söder om Obbola redovisat som ett utredningsområde för bostäder. I denna översiktsplan redovisas en fördjupad bedömning av förutsättningarna för utbyggnad av bostäder i områdets olika delar.



Ny bebyggelse i södra delen av Obbola ökar behovet av gång- och cykelväg längs Södra Obbolavägen genom södra delen av Obbola tätort, samt kopplingar till befintligt cykelvägnät i Obbola. På lång sikt, om tillskottet av bostäder söder om Obbola blir betydande, kan det uppstå ett behov av att avlasta Södra Obbolavägen genom södra delen av Obbola med en ny väg. Handlingsfriheten för en ny väg i nord-sydlig riktning, väster om befintlig bebyggelse i Obbola by, ska därför behållas. Se 3.6 Trafik.

Standarden på Södra Obbolavägen, mellan område B1 och U3 och söderut, kan också behöva anpassas utifrån den bebyggelse som kan tillkomma i de redovisade utvecklingsområdena.

De norra utbyggnadsområdena (B1, B2 och U5) får vatten och avlopp genom utvidgning av av verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. För kompletteringsområdena (K1-3) samt utredningsområdet U6 löses avlopp enskilt och vatten genom vattenförening.

Området norr om K3/väster om K2/söder om U5 bedöms mindre lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till markförhållandena.

Områdena närmast vattnet ligger mot hamnen i Holmsund på andra sidan Österfjärden. Ljud från verksamheterna i hamnen kan komma höras i Obbola, dock under riktvärdena för buller enligt de bullerberäkningar som gjorts. Se avsnitt 3.4 om Umeå hamn.

B1 + U3 Byviken

Byviken har ett fint läge med hamn och en tydlig historisk koppling, inte minst till fiske. Här finns också ett stråk med växthus, rökeri och matförädling som kopplar an till platsens historiska funktion och gör området till ett besöksmål och en plats för rekreation. Bredviks havsbad ligger också i anslutning till gästhamnen.

Det är önskvärt att områdets kvaliteter och nuvarande verksamheterna kan utvecklas. Ett tillskott av boende och verksamheter med överblick över badet och gästhamnen kan bidra till detta. En utbyggnad av ett promenadstråk vore också positivt. Marken är till största delen kommunal och har goda kopplingar till bebyggelsen i södra delen av Obbola. Goda markförhållanden i ett attraktivt läge i slutningen mot vattnet. Ansluter till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Det fina läget motiverar en något högre exploatering, exempelvis bostäder med mindre flerbostadshus/stadsradhus.

Hamnens utveckling kan påverka bullerförhållandena och därmed förutsättningarna för ny bebyggelse i området. I första hand bör därför en utbyggnad i områdets västra delar (B1) , som inte ligger exponerade mot hamnen, kunna prövas. Genom utformning och placering av bebyggelsen kan risken för bullerpåverkan från hamnen minimeras. Utbyggnad av bostäder och andra störningskänsliga verksamheter i de delar av området som ligger närmast vattnet och mot hamnen (U3) bör inte ske förrän den framtida bullerpåverkan från hamnen tydliggjorts. Se avsnitt 3.4 om Umeå hamn.

Riktlinjer utvecklingsområden söder om Obbola

- **B1 + U3, Byviken:** Området prövas för bostadsbebyggelse med effektivt markutnyttjande som tillvaratar områdets kvaliteter och intressanta läge. Kompletterande verksamheter som kan bidra till att platsen levandegörs bejakas. Området ansluts till Södra Obbolavägen men koppling till en eventuella framtida ny väg väster om Byvägen möjliggörs. Delar av området är av Länsstyrelsen utpekat som utredningsområde för naturvärden, vilket innebär att en utredning av naturvärden behöver genomföras inför en eventuell planläggning. I första hand kan en utbyggnad i områdets västra delar (B1), som inte ligger exponerade mot hamnen, prövas. Ny bebyggelse utformas och placeras så att risken för bullerpåverkan från hamnen minimeras. För den östra delen (U3) bedöms en utbyggnad inte aktuell förrän förutsättningar vad gäller bullerpåverkan från hamnen har tydliggjorts.

- **B2** Utvecklingsmöjligheter längs Södra Obbolavägen. Anpassning krävs till befintliga jordbruksverksamhet i norra delen av området. Kan bli en förlängning av område B1. Goda markförhållanden, privatägd mark med bostäder i norra delen. Lämpligt med friliggande småhus. Området ansluts till Södra Obbolavägen och en koppling till en eventuell framtida ny väg väster om Byvägen möjliggörs.

- **U5** Utredningsområde för bostadsbebyggelse, småhus. Eventuellt utbyggnadsområde för bostäder längs Södra Obbolavägens östra sida. Osäkra markförhållandena gör att ytterligare utredningar krävs för att klargöra lämpligheten

- **U6** Utredningsområde för bostadsbebyggelse. Eventuellt utbyggnadsområde för bostäder (småhus) söder om Storhällsvägen. Osäkra markförutsättningar med sammanhängande område med berg i dagen (utan befintlig bebyggelse) samt våtmark. Ytterligare utredningar behövs för att klargöra lämpligheten.

Riktlinjer kompletteringsområden längs kustlinjen

- **K1 + K2 Kompleteringsområden längs kuststräckan söder om Obbola,** från Granskärsviken och söderut, är till stor del bebyggd men kan rymma enstaka kompletteringar i anslutning till den befintliga bebyggelsen. Lämpligheten får prövas i bygglov.

- **K3 Kompletteringsområden i söder.** I södra delen av området, längs Bredskärsvägen, finns möjlighet till kompletteringar till befintlig bebyggelse. Höjdskillnaderna längs och utblickarna mot vattnet tillför rekreativa värden. Avståndet till tätorten och infrastruktur gör området mindre lämpligt för en mer omfattande utveckling.



Visionsbild, framtid utveckling av av Byviken i Obbola. Illustration: Detail Group

Väster om Obbola

I översiktsplan Fördjupning för Umeå, är ett område väster om Obbola redovisat som ett utvecklingsområde för bostäder. I denna översiktsplan redovisas en fördjupad bedömning av förutsättningarna för utbyggnad av bostäder i områdets olika delar.

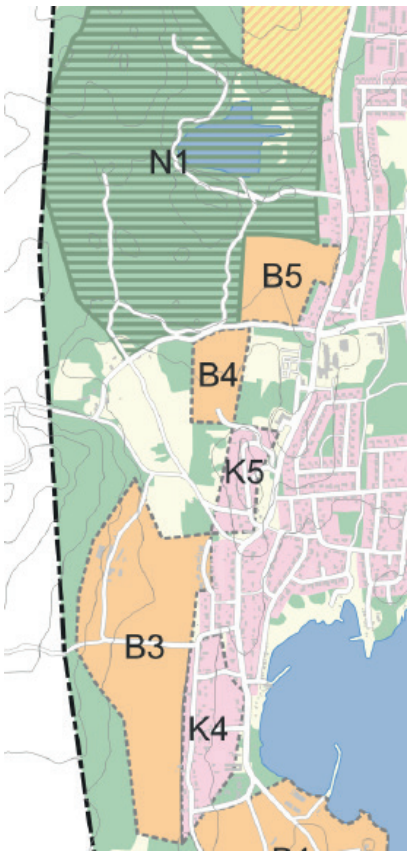
Området rymmer möjligheter till nya bostäder där närheten till befintlig service (skola m.m.) och till natur- och friluftslivsområden/anläggningar är viktiga kvaliteter, men som också ny bebyggelse behöver avgränsas och anpassas till.

Vatten och avlopp löses genom utvidgning av verksamhetsområde.

Området norr om Anderssons väg har av kommunen upplåtits till Obbola Idrottsklubb som där byggt upp en multiarena med utomhusgym och terrängcykelbanor. Planförslaget innebär att den västra delen, där arenan och banorna ligger, avsätts som natur-/rekreationsområde och slås samman med rekreationsområdet kring Harpsjön i norr. Den östra delen redovisas som utbyggnadsområde för bostäder. Avgränsningen mot arenaområdet får prövas i detaljplan.

Området söder om Andersson väg utgörs till stor del av jordbruksmark med kulturhistoriska anslag. Ny bebyggelse kan prövas som enstaka kompletteringar i anslutning till befintlig bebyggelse.

Handlingsfriheten för en parallellväg till Södra Obbolavägen bör behållas, se avsnitt 3.6.



Riktlinjer utvecklingsområden väster om Obbola

- **N1** Området avsätts som natur- och rekreationsområde runt Harpsjön och SCA Arena.
- **B3** Område för bostadsutbyggnad, småhus med effektiv markanvändning, vilket innebär att möjlighet till exempelvis parhus, kedjehus eller mindre flerbostadshus bör ges. För delar av området gäller en detaljplan från 2024. Goda markförhållanden. Möjligheten till en ny väg väster om Byvägen i nord-sydlig riktning mellan Byvägen i söder och Anderssons väg i norr ska behållas. Genom området går vandringsleder mot Själafjärden som behöver beaktas och eventuellt ges nya sträckningar. I östra delen av området finns risk för översvämningar vid skyfall, åtgärder utreds i efterföljande planering. Befintlig jordbruksmark i östra delen av området, som också har betydelse för dagvattenhanteringen, undantas från exploateringen.
- **B4** Kommunägd mark med goda markförhållanden. Bostäder, småhus med effektiv markanvändning, exempelvis parhus, kedjehus eller mindre flerbostadshus. Möjligheten till en ny väg väster om Byvägen i nord-sydlig riktning mellan Byvägen i söder och Anderssons väg i norr ska behållas.
- **B5** Kommunägd mark i centralt läge i samhället med goda markförhållanden och närhet både till natur- och rekreationsområde i norr och väster, och till befintliga verksamheter (skola, affär) i öster. Det centrala läget motiverar en effektiv markanvändning med flerbostadsbebyggelse. Skogen har vissa naturvärden och ev. förekomst av mindre hackspett, vilket behöver utredas i detaljplaneskedet. Avgränsningen mot arenaområdet i väster får prövas i detaljplan.
- **K4** Äldre delar av Obbola by och verksamheter såsom salteri. Kompletteringar till den befintliga bebyggelsen kan prövas med hänsyn till områdets struktur och karaktär.
- **K5** Centralt läge längs Väntvägen med närhet både till rekreation, jordbruksområde och skola. Till största del privatägd mark, delvis med berg i dagen. Kompletteringar till den befintliga bebyggelsen kan prövas med hänsyn till områdets struktur och karaktär.

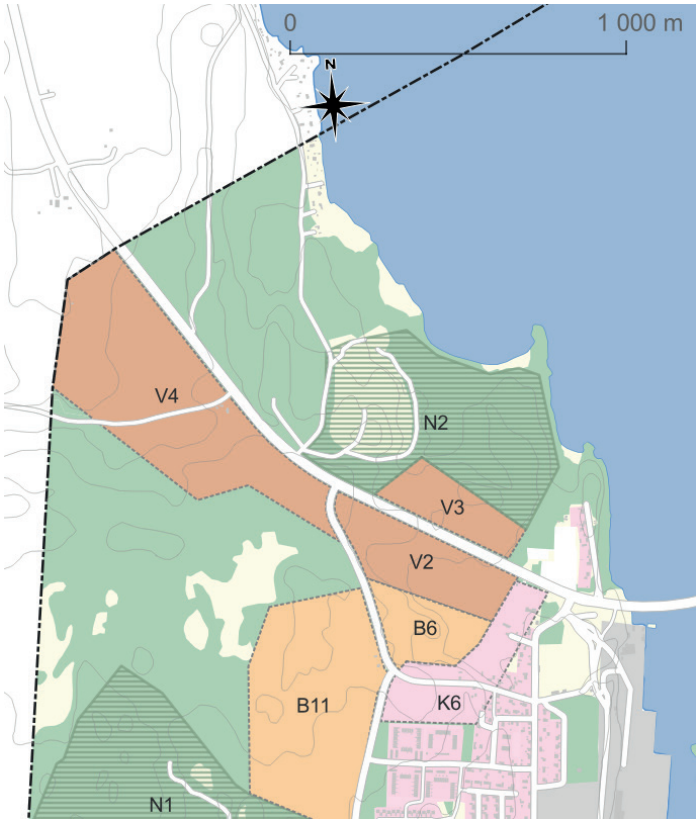
Norra Obbola



Området omfattar mark för verksamheter och bostäder norr om bebyggelsen i Obbola, på norra och södra/västra sidan av väg E12. Delar av området är i översiktsplan Fördjupning för Umeå utpekat som ett verksamhetsområde.

Området längs E12:an föreslås för verksamheter, och den södra för bostadsutbyggnad.

Vatten och avlopp löses genom utvidgning av verksamhetsområde.



Riktlinjer utvecklingsområden norra Obbola

- **B6 + K6.** Möjlighet på norra sidan Ångmanskroken med bostäder, komplettering till befintliga bostäder i öster. En blandning av boendestorlekar och byggnadstyper bör kunna prövas. En del inslag av berg i dagen kan begränsa utbyggnadsmöjligheterna. Området kan vara utsatt för buller från E12 varför en utformning som avgränsar bullret kan behövas. Det får prövas i detaljplan. Området rymmer naturvärden varför en naturvärdesinventering, liksom en artskyddsutredning (mindre hackspett), kan behöva göras i detaljplaneskedet. Delvis kommunägd mark.

- **B11** Utbyggnadsområde för bostäder. Området består till större delen av berg i dagen med ytliga skikt av morän. Eventuellt krävs en relativt omfattande exploatering för att få ekonomi i en utbyggnad med hänsyn till markförhållandena. Närhet till natur- och friluftsområdet kring Harpsjön i söder är en kvalitet. En artskyddsutredning (mindre hackspett) kan behöva göras i detaljplaneskedet. Norra delen av området är kommunägt, södra delen privatägd.

- **V2** Område för verksamheter på södra sidan E12. Fördelaktigt läge för verksamheter med skyltläge mot E12:an. Avgränsningen mot bostäder i område B6 behöver studeras noggrannare, och typen av verksamheter behöva anpassas till bostäder i område B6. Verksamheter kan också utformas så att de skärmar av bullret mot B6. Möjligheter finns att skapa ett entréområde här för Obbola med verksamheter som drar nytta av läget vid E12. God tillgänglighet till området med gång och cykel från samhället en fördel. Infart från Södra Obbolavägen. Huvuddelen av marken är kommunägd.

- **V3** Område för verksamheter på norra sidan E12. Infart och infrastruktur kan samordnas med friluftsområdet N2 i norr. För friluftsområdet kan verksamhetsområdet verka trygghetsskapande genom tillkomsten av belysta vägar och fler människor som rör sig i området. Handel och andra besöksalstrande verksamheter bör undvikas för att minska korsande trafik över E12, och i första hand lokaliseras i område V2. Vid utbyggnad av verksamheter i område V3 och aktiviteter i N2 kan tillfarten till områdena behöva ses över..

- **V4** Möjlighet till område för verksamheter nordväst om Obbola, i anslutning till E12 på västra sidan. Möjligt för mer ytkrävande verksamheter och verksamheter i behov av avskilt läge. Markförhållanden samt närheten till Natura 2000-området gör exploatering på den nordöstra sidan av E12 mindre lämplig. Huvuddelen av området är privatägd.

- **N2** Området avsätts för friluftsliv/rekreation. På den före detta industrideponin norr om Obbola har cykel-/mountainbikebanor, gångbanor och pulkabacke färdigställts i ett samverkansprojekt mellan SCA och Obbola IK. Den höga kullen bjuder också på fin utsikt över nejden. Idéer finns att utveckla områden kring kullen med exempelvis gångvägar, fika-/grillplatser o.dyl. Verksamheter i område V3 bör kunna fungera tillsammans med aktiviteterna i området och samordna infart och gator. Vid utbyggnad av verksamheter i område V3 och aktiviteter i N2 kan tillfarten till områdena behöva ses över.

3.4 Mark för verksamheter i Holmsund

Område V1 Umeå hamn



Umeå hamn redovisas i denna översiktsplan som verksamhetsområde för hamnverksamhet och verksamheter som har behov av att ligga i anslutningen till hamnen. För att möjliggöra den planerade utvecklingen i hamnen tar kommunen fram nya detaljplaner för hela verksamhetsområdet, i vilka påverkan på omgivande samhälle och berörda riksintressen beskrivs.

Kommunen har tecknat en avsiktsförklaring med Trafikverket som bl.a. innebär att den nuvarande godsbangården i centrala Holmsund flyttas till hamnen.

Ett av syftena med den översiktsplan som nu tas fram är att skapa goda förutsättningar för hamnens och näringslivets utveckling. Enligt tidigare beslut bör en generell försiktighetsprincip tillämpas i fråga om att tillåta ny bostadsbebyggelse inom hamnverksamhetens influensområden för att inte förhindra eller försvåra ett fullt utnyttjande av hamnen.

För att bedöma den framtida bullersituationen på en viss plats används de bullerberäkningar som gjorts för hamnen. Beräkningarna visar en prognosticerad bullernivå 2050 utifrån de verksamheter som möjliggörs enligt detaljplan, och är gjorda dels för industribuller, dels för trafikbuller.

Kommunens hänsynstagande till hamnens utvecklingsmöjligheter innebär att nya bostäder och störningskänsliga verksamheter undviks där riktvärdena för buller överskrids enligt bullerberäkningarna för 2050. Kartan på nästa sida visar översiktligt gränsen för industribuller 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå från hamnen år 2050 enligt en prognos för framtida verksamheter i hamnen. 45 db(A) är riktvärdet för högsta industribuller som bör kunna accepteras kvällar och nattetid för ny bostadsbebyggelse. De utbyggnadsområden som föreslås i denna översiktsplan ligger utanför denna gräns.

Därutöver bör även särskild försiktighet tas vad gäller att planlägga nya områden med bostäder och andra störningskänsliga verksamheter inom delar som ligger nära 45 db(A)-gränsen, i spannet 40 - 45 db(A) enligt bullerberäkningarna. Det berör delar av de redovisade utbyggnadsområdena U2 i Holmsund och U3 i Obbola, liksom kompletteringsområden längs vattnet i Obbola.

En eventuell framtida väg och/eller järnvägsbro från Finland kan också påverka bullersituationen, vars sträckning enligt den finska utredningen berör de sydöstra delarna av Holmsund, se avsnitt 3.6.

Den framtida omfattningen av och inriktningen på verksamheterna i hamnen liksom tillkomsten av en fast förbindelse är osäker, och därmed även bullersituationen på lång sikt. Men för att inte riskera att hamnens utvecklingsmöjligheter begränsas bedöms en bostadsutbyggnad i område U2 (Djupsundsudden och öster om Ljumviken) inte aktuell förrän förutsättningarna vad gäller hamnens utveckling och en fast förbindelse tydliggjorts. Det går idag inte att säga när detta har skett, utan det får prövas vid varje tillfälle frågan om exploatering aktualiseras. Samma förhållningssätt gäller för område U3 i Obbola. Se riktlinjer för områdena i avsnitt 3.2.

Område B1 i Obbola ligger inte exponerat mot hamnen och bör dessförinnan kunna prövas för ny bebyggelse om den utformas och placeras så att risken för bullerpåverkan från hamnen minimeras.

Kompletteringar med nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse inom Obbola och Holmsund samhällen bör normalt också kunna ske även i de delar som ligger under men nära 45 db(A)-gränsen.

För övriga utbyggnadsområden som ligger nära riktvärdena kommenteras bullerfrågan särskilt i respektive avsnitt. Ett antal bostäder nära Umeå hamn är också redan idag bullerutsatta med ljudnivåer som tangerar eller överstiger riktvärden. För Märkpojken bedöms riktvärdena klaras om bebyggelsen utformas och placeras på särskilt sätt, se nedan.

Utöver industribullret från hamnen behöver buller från andra verksamheter, bl.a. SCA i Obbola, samt från trafik på väg och järnväg beaktas vid lämplighetsprövning av ny bebyggelse. Dessa är inte redovisade på kartan på nästa sida, men de utbyggnadsområden för bostäder som redovisas i planen kommer inte utsättas för buller över riktvärdena enligt gjorda bullerberäkningar. För vissa områden kan särskilda åtgärder behövas vilket kommenteras i berörda avsnitt.

Buller från industri respektive trafik har olika riktvärden. Annat som påverkar lämpligheten för ny bebyggelse är under vilken tid på dygnet som bullret uppkommer och bullrets karaktär (exempelvis förekomst av lågfrekvent buller och framträdande toner). På sikt kan också lagstiftning och riktvärden förändras som påverkar möjligheten till ny bebyggelse i olika delar av samhället på ett sätt som idag inte kan förutses.

Samtidigt som hamnens förutsättningar för utveckling inte får riskeras är det också angeläget att Holmsund och Obbola kan utvecklas med nya bostäder, verksamheter och offentliga platser. I vissa lägen kan det innebära att anpassningar i utformning och placering av bostäder och andra störningskänsliga verksamheter behöver göras, för att bullerriktvärdena för trafik och industrier ska uppfyllas.

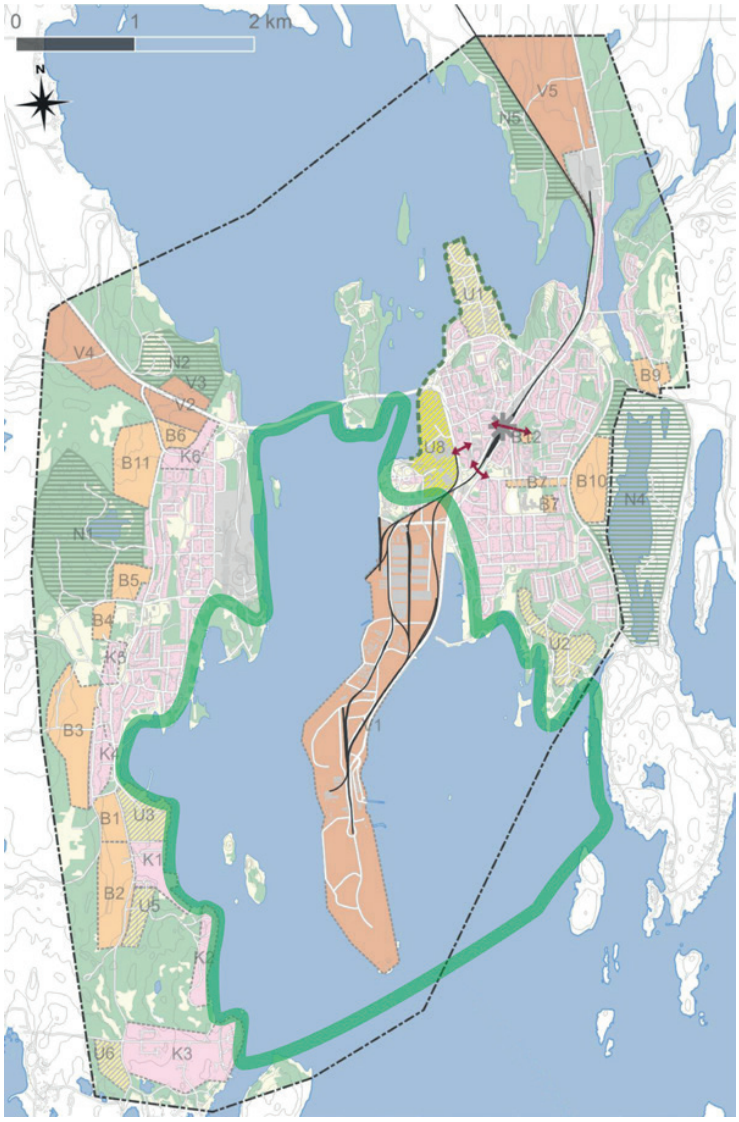
Sammanfattningsvis innebär hänsynstagandet gentemot hamnens utveckling följande:

- nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter undviks där riktvärdena för buller överskrids enligt prognosticerad bullernivå 2050 från hamnen med tillhörande trafik på väg och järnväg
- nya områden med bostäder och andra störningskänsliga verksamheter bör inte planläggas inom delar som ligger nära 45 db(A)-gränsen kring hamnen förrän förutsättningarna vad gäller hamnens utveckling och en fast förbindelse tydliggjorts
- område B1 i Obbola, som inte ligger exponerat mot hamnen, kan prövas för ny bebyggelse utifrån dagens förutsättningar om bebyggelse utformas och placeras så att risken för bullerpåverkan från hamnen minimeras
- i anslutning till befintlig bebyggelse i Obbola och Holmsund bör normalt kompletteringar med nya bostäder kunna ske även i de delar som ligger under men nära 45 db(A)-gränsen
- vägar och anslutande mark utformas så att framkomligheten för transporter till och från hamnen inte förhindras eller väsentligt försvåras
- byggnader och markanvändning anpassas med hänsyn till transporter av farligt gods längs utpekade vägar.

Vid förändrad markanvändning inom Märkpojken som innebär behov av fler tillfarter och passager, behöver trafiklösningar finnas som inte påtaglig försämrar E12:ans kapacitet och funktion som tillfartsväg till hamnen. Se mer i avsnittet om Märkpojken.

För att främja förutsättningarna att nå hamnen och färjeterminalen med gång och cykel bör en gång- och cykelväg till färjeterminalen tillkomma. Den bör ansluta till befintliga gång- och cykelvägar i samhället. Handlingsfriheten för en framtida fast förbindelse mellan Umeå och Vasa ska behållas genom hamnområdet, liksom möjligheten till framtida persontågtrafik till färjeterminalen. Se avsnitt 3.6 om fast förbindelse till Finland.

Från hamnen sker skrymmande transporter, vilket förväntas öka i framtiden. De mest utrymmeskrävande är frakt av delar till vindkraftverk, vilka ställer stora krav på fri höjd och hinderfrihet längs transportvägarna. Idag går dessa transporter längs med Holmsundsvägen men inriktningen är att de i framtiden ska kunna gå på E12. Se avsnitt 3.6. Även transporter av farligt gods till och från hamnen behöver kunna ske längs utpekade transportvägar.



Översiktsbild av gränsen (grön linje) för industribuller 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå från hamnen år 2050 vid maximal utbyggnad enligt enligt en prognos för framtida verksamheter i hamnen. 45 db(A) är riktvärdet för högsta industribuller som bör kunna accepteras kvällar och nattetid för ny bostadsbebyggelse. För en noggrannare tolkning av bullerkartan hänvisas till detaljplanens bullerutredning.

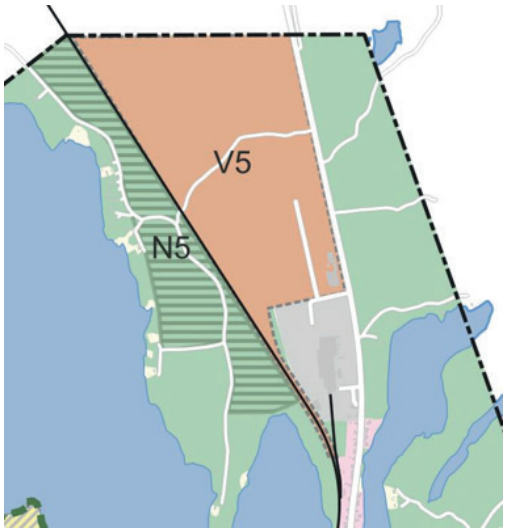
Riktlinjer för Umeå hamn

- Området avsätts som verksamhetsområde för hamnens utveckling.
- Skapa förutsättningar för hamnens utveckling genom att vid planering av bebyggelse och infrastruktur ta hänsyn till den framtida bullersituationen.
- Planera för en gång- och cykelväg till färjeterminalen.
- Behåll handlingsfriheten för en eventuell framtida fast förbindelse till Vasa/Finland.
- Behåll handlingsfriheten för en eventuell framtida persontågsförbindelse till färjeterminalen.
- Säkerställ framkomligheten för tunga och skrymmande transporter till hamnen.

Område V5, Lövön och området norrut längs Holmsundsvägen

Området är utpekat i översiktsplanen Fördjupning för Umeå (2018) för industri/verksamheter och är sedan tidigare detaljplanelagt för industri. Större delen är oexploaterad, endast delen längst i söder är ianspråktagen.

För den norra, ej exploaterade, delen av området har arbetet med en ny detaljplan påbörjats. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för industri med möjlighet till spåranslutning. Förutsättningar för etablera en underhållsverkstad för persontåg för Norrtåg utreds också, vilket ställer krav på insatser på Holmsundsbanan. Syftet är också att säkerställa dagvattenhanteringen så att Natura-2000 området som ligger väster om planområdet inte blir påverkat av exploateringen. Planen var ute på samråd hösten 2021. För detaljplanens innehåll och konsekvenser hänvisas till planhandlingarna.



För kommunen är det angeläget att området kan tillvaratas eftersom behovet av ny verksamhetsmark är stort och området har ett mycket strategiskt läge:

- området kan ges spåranslutning eftersom det ligger i anslutning till järnvägen Umeå – Holmsund, vilket möjliggör transporter med järnväg till framtida verksamheter. Tillgången till sådana områden är mycket begränsad och det därför ytterst angeläget att de kan tillvaratas för att ge förutsättningar för miljövänliga transporter och effektiva logistiklösningar. Trafikverket och Umeå kommun har tecknat en avsiktsförklaring avseende effektivare godstrafik på järnväg Gimonäs-Umeå hamn, i vilken åtgärder för att möjliggöra en anslutning av området ingår
- närheten till Umeå hamn möjliggör samordning med eventuella framtida behov av verksamhetsytor med koppling till hamnverksamheten.

Norr om V5 ligger i översiktsplanen Fördjupning för Umeå ett utpekat verksamhetsområde mellan järnvägen och Holmsundsvägen (väg 531). Medan E12 föreslås som prioriterad väg för tyngre transporter får Holmsundsvägen genom Holmsund och in mot Umeå en annan funktion med cykelbana och anslutningar till de utpekade verksamhetsområdena.Se avsnitt 3.6.

Riktlinjer

- Området avsätts för verksamheter, i första hand för verksamheter som har behov av spåranslutning.

3.5 Handel och service

Tillkommande bostäder i Holmsund och Obbola ger utökat underlag till den handel och service som idag finns på orterna. För att handeln ska stärkas är det viktigt att tillgängligheten från nya områden till handeln är god med samtliga färdmedel.

Inriktningen bör vara att så långt möjligt samla tillkommande ny offentlig och kommersiell service i anslutning till befintlig service och viktigare målpunkter. I Holmsund är det önskvärt att ny handel etableras i det nuvarande centrumområdet kring Himmelska fridens torg, men handel och verksamheter kan också prövas längs Solbackavägen och Frejavägen, i ett läge som kan dra nytta av närheten till Storsjöhallen och andra målpunkter i området. Den planerade gång- och cykeltunneln under järnvägen och Holmsundsvägen i Solbackavägens förlängning kommer knyta samman området med centrumområdet. Se avsnitt 3.2 om utvecklingsområden för nya bostäder i östra Holmsund.

Holmsunds centrum och Himmelska fridens torg

Det finns ett behov av att stärka Himmelska fridens torg och Holmsunds centrum som en gemensam plats för handel, möten och vistelse. Den nuvarande användningen och utformningen av torget upplevs som bristfällig och i behov av upprustning. På den allmänna platsmarken på torget som kommunen har rådighet över kan det t.ex. handla om att iordningställa en park, torgyta, lekplats, scen, bänkar, utomhusgym etc.

Det är också önskvärt att komplettera centrumområdet med nya bostäder och verksamheter för att ge ett bättre underlag för både befintlig och framtida handel. Kring torget och i centrumområdet finns ett flertal fastigheter, delvis planlagda, där ny bebyggelse kan tillkomma. En högre exploatering än befintlig bebyggelse bör här kunna medges för att stärka befolkningsunderlaget för både handel och en eventuell framtida tågstation vid Järnvägsgatan.

På lång sikt kan torget bli en del i ett stråk som via Industrigatan - torget - Trädgårdsgatan knyter samman centrum med en framtida järnvägsstation/resecentrum vid Järnvägsgatan. Detta stråk bör ges en omsorgsfull gestaltning med syfte att skapa en trygg förbindelse för fotgängare och cyklister som rör sig genom centrum mot järnvägsstationen och andra målpunkter. Med ökade flöden och befolkningsunderlag förbättras förutsättningarna för utveckling av fastigheterna längs stråket med bostäder, verksamheter och handel. Kommunen är positiv till ny bebyggelse längs stråket och kring torget och närliggande kvarter.

Handlingsfriheten för att koppla stråket mot Märkpojken bör också behållas, liksom möjligheten till en planskild passage av E12 för gång och cykel mot Märkpojken. Ett annat stråk som också är intressant att stärka är Svedbergsgatan som kan komma att få en viktig roll för oskyddade trafikanter vid en eventuell framtida bostadsbebyggelse på Märkpojken. Längst Svedbergsgatan finns också potential att komplettera med fler bostäder samt verksamheter.



Stråk Märkpojken - Himmelska Fridens Torg - Trädgårdsgatan - framtida resecentrum/järnvägsstation

Riktlinjer handel och service

- Ny offentlig och kommersiell service bör i första hand lokaliseras i anslutning till befintlig service och målpunkter.
- Torgets gestaltning och utveckling behöver ske med ett helhetsperspektiv tillsammans med angränsande bebyggelse och allmän platsmark.
- Ny bebyggelse med bostäder, handel och verksamheter i centrumområdet längs stråket Industrigatan - Trädgårdsgatan och kring Himmelska Fridens Torg med närliggande kvarter är önskvärd. En något högre exploatering än befintlig bebyggelse ska prövas.
- På lång sikt utvecklas stråket Industrigatan - Himmelska Fridens Torg - Trädgårdsgatan - framtida järnvägsstation till en trygg och gen förbindelse för fotgängare och cyklister.

.

Centrum och handel i Obbola

Obbola saknar en tydlig centrumpunkt, även om det längs Nils Jansvägen centralt i samhället ligger en livsmedelsbutik och restaurang. Med fler invånare i framtiden ökar underlaget för kommersiell service. För att tydliggöra ett centrumområde är det önskvärt att eventuellt tillkommande service och andra centrumfunktioner lokaliseras i anslutning till befintlig service.

Nils-Jansvägen har potential att utvecklas som stråk genom koppling till framtida utbyggnadsområde för bostäder väster om Södra Obbolavägen, som därmed får närhet till befintlig livsmedelsbutik.

Även Linjevägen kan stärkas som stråk genom att den knyter samman Folkets hus, förskola och skola med arenaområdet och ny bebyggelse väster om Obbolavägen.

3.6 Trafik och infrastruktur



Hållbart resande

Mobility Management (MM) är ett koncept för att främja hållbara transporter och påverka bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden, till exempel genom kampanjer, bättre utbud och kommunikationsinsatser. Dessa beteendepåverkansåtgärder förbättrar ofta effektiviteten hos åtgärder i infrastrukturen eftersom vi ofta reser som vi alltid har gjort av gammal vana.

Översiktsplanens strategier har sin utgångspunkt i hållbar utveckling och ett fokus på hållbart resande samt minskad klimatpåverkan. Planförslaget bidrar till öka möjligheterna till hållbart resande genom att huvuddelen av nya bostäder föreslås som komplettering till befintlig bebyggelse, eller i utbyggnadsområden med närhet till kollektivtrafik och målpunkter. En högre täthet i Holmsund och Obbola innebär förutsättningar för både möten mellan människor och att service, arbetsplatser m.m. kan nås med gång eller cykel.

Ett systematiskt och långsiktigt arbete för beteendepåverkan är också centralt för att öka andelen hållbara transporter och för att uppnå ett effektivt användande av orternas infrastruktur.

Kollektivtrafik

Den framtida förväntade befolkningsökningen i Holmsund och Obbola har potential att stärka kollektivtrafiken i form av ett större potentiellt kundunderlag som förhoppningsvis ger en högre turtäthet som gynnar det hållbara resandet. I utbyggnadsfaserna av de båda tätorterna kan det bli aktuellt att se över linjedragningar och hållplatslägen för att utifrån den nya strukturen kunna erbjuda de tätbefolkade områdena en attraktiv kollektivtrafik.

Huvuddelen av utbyggnadsområdena i Holmsund ligger inom gångavstånd (ca 5 minuters promenad) till busslinjer med bra turtäthet. Närmast Sandviksudden saknas idag närhet till kollektivtrafik vilket är önskvärt vid utbyggnad av bostäder där. Även södra delen av Djupsundsudden har långa avstånd till närmaste busshållplats.

I Obbola ligger utbyggnadsområdena i huvudsak inom gångavstånd från busshållplats. Söder om område B1/U3 i södra Obbola är dock avstånden till ändhållplatsen vid Byviken långa, och det är tveksamt om ett tillräckligt passagerarunderlag kan skapas som motiverar en förlängning av busslinjen hit.

Framtida biltrafik i Holmsund och Obbola

Den framtida utvecklingen av Holmsund kommer att innebära en ökning av fordonstrafiken som till stor del styrs av utbyggnadstakten för de nya områdena. De beräkningar av trafikalstring som gjorts visar att de största ökningarna kommer att ske på de större vägarna; E12, Holmsundsvägen, Järnvägsgatan och Storgatan. Men även gator av mer lokal karaktär som Svedbergsgatan kan på lång sikt, beroende på hur Holmsunds utvecklas, få en betydande ökning vilket kan skapa ett behov av åtgärder för att styra trafiken mot de större vägarna som har kapacitet att klara det. Exempel på det kan vara ett genomfartsförbud för biltrafik.

I Obbola koncentreras de större trafikflödena till Södra Obbolavägen och Linjevägen. Det är också de vägarna som förväntas få de största trafikökningarna i takt med att tätorten byggs ut. Då merparten av tillkommande bebyggelse planeras ligga nära eller i direkt anslutning till Södra Obbolavägen blir trafiksäkerheten längs denna sträcka en viktig fråga att fortsätta att arbeta med. 2021 byggdes åtta nya farthinder i Obbola med fokus på platser där gång- och cykelvägnätet korsar bilvägar.

Gång- och cykelvägar

I takt med att Holmsund och Obbola byggs ut och befolkningen ökar behöver gång- och cykelvägnätet ses över och byggas ut för att skapa säkra kopplingar till de nya målpunkterna. Särskilt fokus bör ligga på trafiksäkra och gena stråk för barn och unga att färdas på till förskolor, skolor och fritidsaktiviteter.

När nya områden bebyggs i Holmsund och Obbola är det viktigt att utbyggnaden av gång- och cykelvägnätet sker tidigt för att skapa förutsättningar för ett hållbart resande redan från start.

Om det på lång sikt etableras bostäder och verksamheter med många besökare i Märkpojken kan det behövas en planskild gång- och cykelpassage med E12 för att skapa säkra kopplingar mot den befintliga bebyggelsen i Holmsund.

Som ett led i utvecklingen av gång- och cykelvägnätet planeras en tunnel under järnvägen och Holmsundsvägen i höjd med Skärgårdsskolan för att skapa en tryggare passage för barn och unga som ska till och från skolorna i östra delarna av Holmsund. Tunneln bidrar också till att minska de stora barriäreffekterna av den tunga infrastrukturen i Holmsund.

Obbolabron kan upplevas som otrygg för fotgängare och cyklister eftersom mycket tung trafik också trafikerar bron. Åtgärder för att öka säkerheten är önskvärda men är mycket svåra att få till på grund av brons konstruktion.

Strandpromenad Holmsund

För att stärka tillgängligheten till vattnet redovisas möjligheten till en framtida strandpromenad i Holmsund, som från norr ansluter till befintligt promenadstråk på Ombergets västra sida, fortsätter runt Sandviksudden ner mot E12:an. På lång sikt, beroende på den framtida användningen av Märkpojken, kan det vara intressant att där fortsätta med en strand/kajpromenad.

En möjlighet är att strandpromenad kan bli en del av en park/grönområde i norra delen av udden, se avsnitt 3.2. om Sandviksudden.

Gång- och cykelväg mellan Holmsund och Umeå

En gång- och cykelväg har färdigställts längs Holmsundsvägen mellan Umeå och Holmsund. Se avsnitt ”E12:ans och Holmsundsvägens framtida funktioner” nedan.

Gång- och cykelvägnät i Obbola

Gång- och cykelvägnätet i Obbola är centrerat till det gröna stråket som löper centralt genom tätorten i nord-sydlig riktning. Från detta stråk finns även kopplingar till anslutande gator. Parallellt med denna sträckning finns även separat gång- och cykelväg längs hela Linjevägen från skolan upp till väg E12 och vidare över bron mot Holmsund. Den framtida utbyggnaden av Obbola skapar ett behov av att se över den befintliga infrastrukturen och utreda vilka sträckor som behöver kompletteras med separata gång- och cykelvägar. Ett sådan stråk är Södra Obbolavägen från skolan och söderut för att skapa trygga färdvägar för barn och unga. Se avsnitt nedan om Södra Obbolavägen.

Riktlinjer gång- och cykelvägar

Siffrorna ansluter till kartan.

- (1) Bygg en gång- och cykeltunnel under järnvägen och Holmsundsvägen vid Solbackavägen.
- (2) Planera för en gång- och cykelpassage av järnvägen i norra delen av godsbangården. Behåll handlingsfriheten för en framtida gång- och cykelbro över järnvägen i motsvarande läge.
- (3) Behåll handlingsfriheten för en planskild passage av E12 vid Märkpojken för att säkerställa säker skolväg m.m.
- (4) Skapa utrymme för en säker gång- och cykelväg för oskyddade trafikanter till hamnen och färjeterminalen. Med färjeterminalen och utökade verksamheter ökar behovet av att oskyddade trafikanter (fotgängare och cyklister) ska kunna ta sig på ett tryggt sätt till hamnen. Idag får dessa färdas i blandtrafik längs vägar med smala eller inga vägrenar. Hänsyn till till anslutningen av en framtida fast förbindelse behöver tas.
- (5) En gång- och cykelbana/ökad standard för oskyddade trafikanter längs Södra Obbolavägen mellan södra Obbola och Obbola skola bör utredas utifrån tillkomsten av nya bostäder i området.
- (6) Utred en förlängning av den befintliga genomgående gång- och cykelvägen i grönstråket från Östibyvägen söderut.
- (7) En anpassning av Södra Obbolavägen för bland annat fotgängare och cyklister söder om befintligt samhälle (dvs. från B1 och söderut) bör utredas utifrån den bebyggelse som kan tillkomma i de redovisade utvecklingsområdena.
- (8) Planera för en strandpromenad i Holmsund, som från norr ansluter till befintligt promenadstråk runt Omberget, fortsätter runt Sandviksudden med möjlighet till en framtida strand/kajpromenad på lång sikt vid Märkpojken.



Järnvägen genom Holmsund och godsbangården

Järnvägen mellan Umeå och Umeå hamn (Holmsundsbanan) är en viktig länk i transportkedjorna till hamnen och övriga verksamheter i Holmsund och Obbola. Som en följd av utökade godsvolymer i hamnen kommer järnvägens betydelse att bli än större i framtiden. Kommunen har därför tillsammans med Trafikverket tecknat en avsiktsförklaring om ett flertal åtgärder för att öka järnvägens kapacitet och driftsäkerhet.

Godsbangården i centrala Holmsund utgörs av ett drygt 600 meter långt spårområde med upp till sex järnvägsspår som nyttjas för rangering och uppställning av järnvägsvagnar. Trafikverket och kommunen har sedan 2017 en inriktning om att minska på antalet spår på bangården och flytta tågbildning, uppställning och växling till hamnområdet på Hillskär. Dessa åtgärder samt uppbyggnad och flytt av motsvarande funktioner till hamnen finns med i avsiktsförklaringen. Detta innebär att järnvägens markanspråk och bullrande verksamhet på sikt kan minska inom de centrala delarna av Holmsund.

Järnvägen är och förblir dock en barriär som skär genom hela samhället. Viktiga målpunkter finns på båda sidor av järnvägen vilket skapar behov av att korsa den. Det finns idag tre planskilda passager av järnvägen, vid E12 i söder och vid Storgatan samt vid Brogatan/Tobaksvägen i norr. Korsningar i plan finns i godsbangårdens södra och norra del, på Lövön samt på flera platser i hamnområdet, där järnvägsnätet förgrenar sig. Instängsling av bangården har gjorts för att förhindra olämpligt spring över spårområdet.

Kommunen har beslutat att den nuvarande passagen i plan i södra delen av godsbangården, mellan Solbackavägen och Järnvägsgatan, ska ersättas med en gång- och cykeltunnel under järnvägen och Holmsundsvägen.

Trafikverket har beslutat att gång- och cykelpassagen i norra delen av bangården ska stängas p.g.a. säkerhetsproblem. Kommunens uppfattning är att passagen behöver ersättas med en ny i ett liknande läge, eftersom avståndet mellan passagen i södra delen av godsbangården och den vid Storgatan är en dryg kilometer. Det innebär enligt kommunen en oacceptabelt lång sträcka som ytterligare skulle förstärka järnvägens barriäreffekt.



En vision på lång sikt är att bygga en gång- och cykelbro över järnvägen som ansluter till en framtida järnvägsstation och till eventuell framtida bebyggelse på Kassjöberget (se avsnitt 3.2).

Riktlinjer

- Planskild passage för gång och cykel planeras i södra delen av godsbangården.
- Den stängda passagen i norra delen av godsbangården behöver ersättas med en ny i motsvarande läge.
- Handlingsfriheten behålls för en gång- och cykelbro över järnvägen mellan Kassjöberget och framtida järnvägsstation.
- Flytta godsbangårdens funktioner som tågbildning, uppställning, växling m.fl. till läge utanför centrala Holmsund, och minska antalet spår på nuvarande godsbangård.

Framtida resecentrum och tågpersontrafik

Norrtåg har utrett förutsättningarna för persontrafik på tåg till Holmsund. De grundläggande förutsättningarna finns med järnvägen genom samhället och med ett möjligt stationsläge på en central plats. Dessutom fortsätter spåret ned till färjeterminalen i hamnen, vilket öppnar upp för att vissa turer kan ansluta till färjans ankomst- och avgångstider. Förutsättningarna för att iordningställa nödvändiga plattformar etc. vid färjeterminalen är dock inte utredda.

Norrtågs utredning ger en översikt av möjliga trafikupplägg och nödvändiga investeringar i infrastrukturen. Norrtågs slutsats är att det finns förutsättningar på lång sikt för persontrafik, men för att skapa en bra trafik krävs omfattande insatser i infrastrukturen. Tågparallell busstrafik behöver också reduceras för att få god trafikekonomi.

Umeå kommun ser att persontrafik på tåg kan komma att få mycket stor betydelse för Holmsunds utveckling och bedömer att det på lång sikt finns goda förutsättningar för att tillskapa det. Kommunen ska därför i olika sammanhang verka för att trafiken kommer till, och i den fysiska planeringen skapa förutsättningar för det.

Underlag, förutsättningar och utmaningar

Avgörande förutsättningar för en framtida persontågstrafik till Holmsund är att det går att skapa ett trafikutbud som är attraktivt och konkurrenskraftigt vad gäller restider och turtäthet i jämförelse med alternativa transportsätt, i första hand biltrafik men även i jämförelse med dagens busstrafik.

Det är viktigt att det finns stort resandeunderlag inom gång- och cykelavstånd från järnvägsstationen. Om avstånden och tiden att ta sig till stationen är för stora minskar tågtrafikens konkurrenskraft. Som acceptabelt gång- och cykelavstånd räknas 600 m respektive 1200 meter. I Holmsund bor ca 2900 personer inom gångavstånd och ca 5200 personer inom cykelavstånd från ett framtida stationsläge. Det är jämförbart med antal boende på gångavstånd till stationen i Vännäs, men fler inom cykelavstånd. Det är också mer än dubbelt så många än dem som bor inom gång- respektive cykelavstånd från stationen i Hörnefors.

I jämförelse med andra orter i regionen med tågtrafik bör alltså ett tillräckligt underlag finnas för tågtrafik till Holmsund. Holmsund ligger dock relativt nära Umeå vilket gör att tidsvinsten med att ta tåget jämfört med bilen blir mindre jämfört med orter som ligger på större avstånd. Skillnaden i restid mellan tåg och bil är dock jämförbar med den mellan Vännäs och Holmsund. Norrtåg anger att tågresan mellan Holmsund och Umeå östra beräknas ta 13 minuter, jämfört runt 20 minuter med bil och buss.

Sävar, som kommer att få tågtrafik, ligger på ungefär samma avstånd till Umeå, men med betydligt färre boende inom gång- och cykelavstånd från den kommande stationen. På sikt förväntas dock befolkningen att öka i Sävar.

Utöver restiden är även turtätheten viktig. För att tågtrafik ska bli attraktiv bör det vara halvtimmestrafik under högtrafiktid och timmestrafik under lågtrafiktid. Turtätheten för busstrafiken är bra idag med ca 70 turer/vardag till Holmsund. Bussarna går också runt samhället vilket innebär att många har korta avstånd till närmaste busshållplats.

En stor andel, knappt 40 procent, av Holmsundsborna har sin arbetsplats i Umeå centrum med närområde eller på universitets- och sjukhusområdet och kan alltså ha möjlighet att nå sin arbetsplats från Umeå C eller Umeå östra.

Sammanfattningsvis bedöms det finnas förutsättningar på lång sikt för persontågstrafik till Holmsund. Men det behövs ytterligare fördjupade utredningar för att klargöra förutsättningarna och därefter ställningstaganden hos olika aktörer med ansvar för infrastruktur och trafikering, innan ett beslut om trafik kan fattas. Från kommunens sida krävs ett långsiktigt och målinriktat arbete för att skapa förutsättningarna för tågtrafik, se riktlinjerna nedan.

Järnvägsstation/resecentrum

Möjlig plats för Holmsunds järnvägsstation är i mellersta eller södra delen av nuvarande godsbangård, på dess västra sida mellan spåren och Järnvägsgatan. Här ligger bl.a. den gamla stationsbyggnaden, som idag är privatägd. Tre alternativa lägen för plattformar har studerats i tidigare utredningar, mellan gamla stationsbyggnaden i norr och nära en framtida gång- och cykeltunnel i söder. I sin enklaste form utgörs stationen endast av plattformen och ett enklare väderskydd, men med tanke på Holmsunds storlek är det rimligt att planera för någon form av stationsbyggnad med tillhörande funktioner. I det fortsatta arbetet bör fördjupade skisser på området göras i dialog med berörda markägare.



Riktlinjer persontågtrafik

- Kommunen ska verka för persontrafik på tåg till Holmsund.
- Skapa förutsättningar för en framtida järnvägsstation vid nuvarande godsbangården.
- Komplettera med nya bostäder och verksamheter inom gångavstånd från framtida stationsläge. Det finns idag ett flertal fastigheter i centrala Holmsund som kan bebyggas. En högre täthet och exploateringsgrad bör eftersträvas inom centrumområdet och gångavstånd från stationsläget.
- Verka för en upprustning av Holmsundsbanan. Detta är nödvändigt för att skapa kapacitet och konkurrenskraftiga restider. Detta är också angeläget för godstrafiken till hamnen.
- Skapa god tillgänglighet för fotgängare och cyklister till en framtida station. Gena och trygga gång- och cykelvägar behövs från samhällets olika delar. Knyt ihop stationsområdet med centrum och Himmelska fridens torg så att ett sammanhållet stråk bildas. Planera för kopplingar på lång sikt till Märkpojken. Utred förutsättningarna för en planskild gång- och cykelpassage över järnvägen och Holmsundsvägen till Kassjöberget som ger god tillgänglighet till stationen från de östra delarna av Holmsund.
- Bygg ett attraktivt resecentrum med funktioner och verksamheter som underlättar för resenärerna och skapar trygghet och rörelse.
- Handlingsfriheten för tågpersontrafik till färjeterminalen i hamnen ska behållas.

E12:ans och Holmsundsvägens framtida funktioner

Holmsund och Obbola nås från Umeå via E12 respektive Holmsundsvägen (väg 531). Båda vägarna har relativt hög standard och används av såväl personbilar, lastbilar som cyklister. Trafikverket har tidigare utrett behov av åtgärder för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet för båda vägarna, t.ex. utbyggnad av gång- och cykelbana, mitträcke och busshållplatser. Eftersom det är statliga vägar är det staten som ansvarar för finansiering och genomförande av alla åtgärder.

E12:an utgör riksintresse för kommunikationer, vilket innebär att vägen så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av den. Vägen har en mycket viktig funktion som transportled till hamnen och behöver därför ha en kapacitet som klarar framtida ökade transporter.

Som underlag till statens prioritering av åtgärderna finns behov av att klarlägga vilka funktioner som är de viktigaste för respektive väg. Detta får också betydelse för kommunens planering av markanvändning och trafiklösningar i olika sammanhang.

Kommunens inriktning är att prioritera tunga och skrymmande transporter på E12 och utforma den för hög framkomlighet och kapacitet. Transporter med lägre krav på framkomlighet, inklusive gång och cykel, hänvisas till Holmsundsvägen (väg 531). Kommunen har prioriterat en gång- och cykelbana längs Holmsundsvägen med hänvisning till Holmsunds storlek och att de flesta arbetsplatserna och de största målpunkterna i Umeå ligger längs vägen (Universitets- och sjukhusområdet) och på norra sidan Umeälven. Det är också en fördel att gång- och cykeltrafiken inte sker längs samma väg som de tunga transporterna. Gång- och cykelbanan längs Holmsundsvägen färdigställdes 2025. På sikt är det dock önskvärt att det ges möjlighet att cykla även från Obbola mot Umeå på den södra sidan älven.

En särskild utmaning utgör de mycket skrymmande transporterna av vindkraftverk från hamnen. Dessa förväntas öka både i antal och storlek, vilket ställer särskilda krav utformning på gaturummet längs de vägar där transporterna sker. Idag sker transporterna via Holmsundsvägen eftersom ekipagen inte kommer under järnvägsbron över E12 vid Kyrkogatan/Centralgatan, samt under Botniabanans bro norr om Storrinneln. Mark för att lösa detta behöver avsättas utifrån de lösningar för som utretts. Innan detta har genomförts behöver de mest skrymmande transporterna ske över Holmsundsvägen. Tunga transporter genom Holmsund mellan verksamhetsområdet på Lövön (område V5) och hamnen kan också förväntas i framtiden.

Riktlinjer E12 Holmsund - Obbola - Umeå

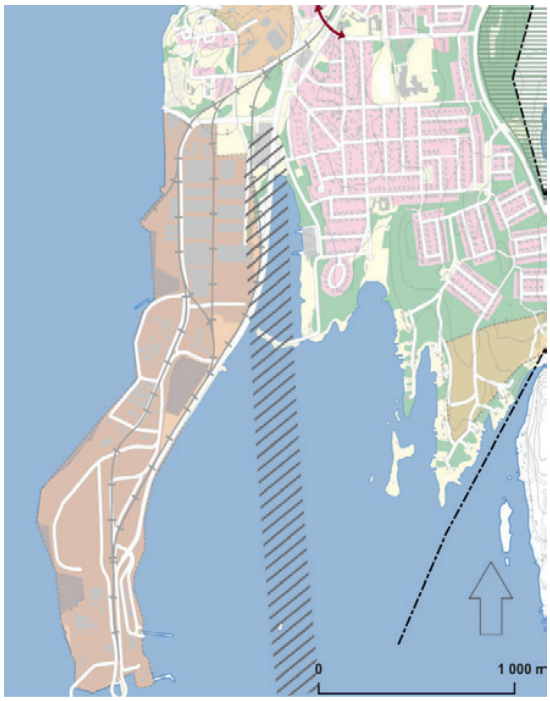
- Prioriterad väg för de tunga och skrymmande transporterna, av t.ex. vindkraftverk, generatorer och insatsvaror till industrin, från hamnen. Hög framkomlighet prioriteras, utbyggnad av mötesseparering (mitträcke) prioriteras på E12 före Holmsundsvägen
- Möjligheten till en ny passage av järnvägen för skrymmande transporter vid Kyrkogatan/ Centralgatan i Holmsund enligt utredda lösningar behålls.

Riktlinjer Holmsundsvägen (väg 531) Holmsund - Umeå

- Anslutningar/korsningar ska möjliggöras till framtida verksamhetsområden mellan Holmsund och Umeå enligt översiktsplan för Umeås framtida tillväxtområde
- Framkomlighet och hastigheter anpassas för att möjliggöra anslutningar till befintliga och framtida verksamhetsområden, samt till gång- och cykelbana.

Fast förbindelse över Kvarken till Finland

I Umeås översiktsplan 2018 redovisas en fast förbindelse över Kvarken som en långsiktig vision som skulle innebära radikalt förändrade strukturella förutsättningar för Umeå och norra Sverige. Ett antal alternativa korridorer för en fast förbindelse har studerats i olika sammanhang. Flera av dessa angör land i Umeå hamn för vidare anslutning till E12. Korridorerna utgör infrastrukturreservat vilket innebär att handlingsfriheten för en framtida fast förbindelse genom Holmsund ska behållas. Umeå kommun har en principiellt positiv syn på projektet och vill i sin planering ge förutsättningar för dess genomförande.



På uppdrag av den finska regeringen har det finska Trafikledsverket genomfört en förutredning om den fasta förbindelsen mellan Finland och Umeå. Utredningen innehåller dels en behovsanalys, dels en redogörelse för tekniska lösningar och förslag på sträckning med konsekvensbeskrivning och kostnadsuppskattning.

Utredningen är ett underlag för fortsatt hantering av berörda aktörer i Finland och Sverige. Några beslut om att genomföra projektet finns inte, men Kvarkenrådet kommer att fortsätta utreda förutsättningarna och nyttorna.

Förutredningens innehåll

I utredningen redovisas sex alternativa lösningar för en fast förbindelse över Kvarken med olika kombinationer av väg och/eller järnväg och i olika kombinationer av bro, bank och tunnel. I samtliga alternativ redovisas att förbindelsen ansluter till Patholmsvikens västra sida i norra delen av hamnen, se karta. En anslutning på hamnens sydspets har inte bedömts möjlig på grund av det höjdläge förbindelsen behöver ha över eller under farleden i havet utanför Holmsund och vilken lutning som kan medges.

Den finska utredningen beräknar att den tunga vägtrafiken skulle utgöra cirka 500 fordon per dygn och mängden personbilstrafik mellan 2000 och 3000 fordon per dygn. Antal tågpassagerare uppskattas till cirka 1 500 passagerare per dygn. Kommunens bedömning är att godstransporterna har större potential är persontrafiken.

Utredningen har inte detaljerat redovisat hur anslutningen i Holmsund ska ske, men utifrån det underlag som finns kan följande övergripande slutsatser och konsekvenser av förslaget ses:

- En fast förbindelse som ansluter till Holmsund innebär att orten blir en entrépunkt till Sverige från utlandet vilket innebär nya, stora möjligheter för Holmsunds utveckling.
- Pågående markanvändning och bebyggelse som tas i anspråk av förbindelsen berör hamnverksamhet samt trafik- och verksamhetsytor norr om hamnen. Ingen bostadsbebyggelse eller övriga verksamheter utanför hamnområdet bedöms beröras, förutsatt att riktvärden från trafikbuller inte överskrids och befintliga väg- och järnvägssträckningar genom samhället behålls.
- Väg- och järnvägsanslutning till hamnen kommer att förändras, men detaljerna kring hur anslutningen till befintliga vägar och järnväg ska göras är inte klarlagda.
- Småbåtshamnen i Patholmsviken kommer sannolikt att behöva avvecklas
- En bro och dess trafik kommer att höras och skära av utblicken mot havet från bebyggelse och grönområden i södra delen av samhället och Kroklandet.
- De vägtrafikmängder som utredningen redovisar bedöms kunna hanteras på befintligt vägnät genom samhället, primärt på E12. De ska dock adderas till den trafikökning som förväntas utifrån ökade godsvolymer i hamnen, vilket sammantaget kommer att förstärka den barriär som E12:an utgör. Kapacitetshöjande åtgärder kan behövas om trafikmängderna ökar väldigt mycket. Buller från trafiken kan ställa krav på anpassningar av tillkommande bebyggelse i anslutning till vägen.
- Den befintliga järnvägen till Umeå (Holmsundsbanan) behöver redan idag uppgraderas för att tillgodose förväntat ökade godsvolymer till Umeå hamn. Med en järnvägsförbindelse över Kvarken blir en sådan uppgradering än mer nödvändig.
- Det kan uppstå behov av mark för olika markanspråk som följer eller möjliggörs av förbindelsen, exempelvis parkering, tank-/laddningsstationer samt olika servicefunktioner som hotell och handel. Möjliga större ytor för sådana behov är kvarteret Märkpojken samt de föreslagna nya verksamhetsområdena längs E12 norr om Obbola (V2, V3 och V4). Förutsättningarna för nya ytkrävande funktioner i direkt anslutning till Patholmsvikens västra sida där förbindelsen når land i norra hamnområdet är sannolikt begränsade men behöver studeras noggrannare.

Nya underlag och utredningar om den fasta förbindelsen kommer att tas fram i det fortsatta arbetet, varför nya lösningar och trafikprognoser kan komma att presenteras som kan ge andra konsekvenser för Holmsund än de ovan redovisade. Umeå kommun följer arbetet och bör därför ha en beredskap för detta i sin planering.

Riktlinjer fast förbindel över Kvarken till Finland

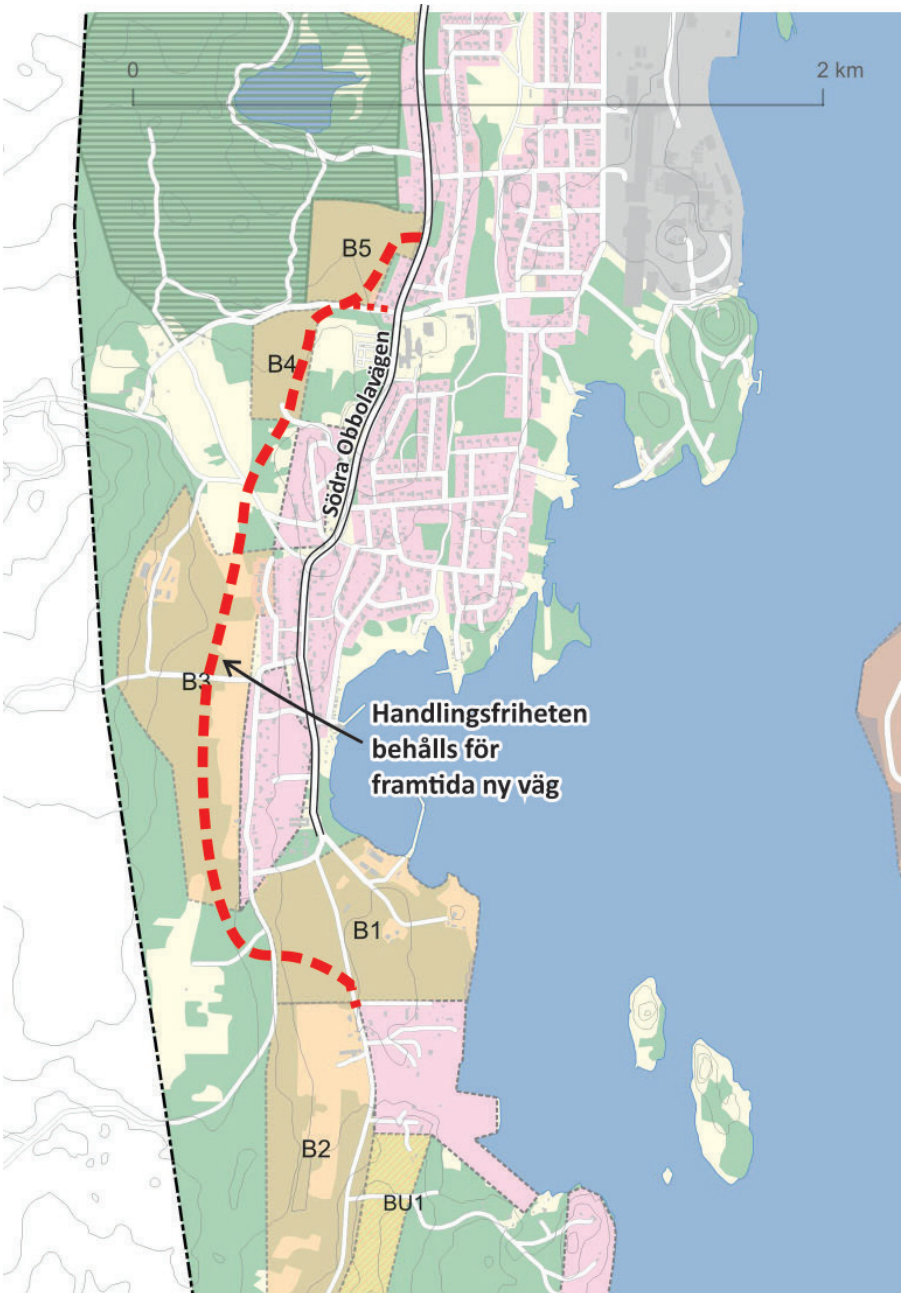
- Umeå kommun är positiv till en fast förbindelse mellan Holmsund och Finland och ska i sin planering ge förutsättningar för dess genomförande. Handlingsfriheten för redovisad sträckning enligt den finska utredningen 2025 ska behållas.
- Handlingsfriheten i kv. Märkpojken och i de föreslagna verksamhetsområdena norr om Obbola ska behållas för funktioner och verksamheter som behövs för, eller möjliggörs med, en fast förbindelse.

Södra Obbolavägen

Södra Obbolavägen är det huvudstråk som går från anslutningen vid E12:an hela vägen genom Obbola och vidare söderut mot Vitskärsudden. Den är av stor vikt både för trafik som ska till/från Obbola och för interna resor mellan norra och södra delarna av tätorten.

Kapaciteten på Södra Obbolavägen är idag mycket god. Flödena under ett vardagsdygn varierar från ca 2700 fordon i norr till ca 1600 på den södra delen. Vägen som sådan kan hantera mer trafik än så utan större konsekvenser. Det som måste studeras närmare är kapaciteten i korsningar och eventuella kö-bildningar, exempelvis korsningen Södra Obbolavägen/Linjevägen. Dock är trafiken på anslutande gator så pass låg att det inte är troligt att några kapacitetsproblem kan förväntas uppstå.

Allt eftersom Obbola växer kan trafiken längs vägen förväntas öka. Det är viktigt att ta med konsekvenserna för trafiken i beslutet kring utbyggnadstakten för utvecklingsområdena i södra Obbola. Eftersom en stor del av utbyggnaden kan ligga flera decennier fram i tiden är det dock svårt att göra säkra prognoser på framtida trafikmängder. Konsekvenserna kopplade till trafik och infrastruktur av utbyggnaden i Obbola blir också varierande beroende på vilket av de utpekade utvecklingsområdena som byggs ut först, och hur många bostäder och därmed vilken trafik som tillkommer.



I första hand görs åtgärder på den befintliga sträckningen av Södra Obbolavägen söder om Byviken utifrån hur trafiken utvecklas i södra Obbola. Vid en större utbyggnad på lång sikt av nya bostäder söder om befintligt samhälle skulle dock ett behov kunna uppstå av att avlasta Södra Obbolavägen genom södra delen av Obbola. Handlingsfriheten bör därför behållas för en väg i nord-sydlig riktning mellan Byvägen i söder och Anderssons väg i norr, se karta. Behovet får prövas i samband med att utbyggnad aktualiseras i de utpekade utbyggnadsområdena i västra och södra Obbola, utifrån vilket tillskott med bostäder som planeras och trafiksituationen på Södra Obbolavägen.

Sträckningen är inte studerad i mer detalj, utan får göras i samband med eventuell förändrad markanvändning i området som aktualiserar behovet av att lägga fast vägens sträckning. En möjlig nordlig anslutning mot Södra Obbolavägen kan vara genom område B5, eftersom Anderssons väg närmast Södra Obbolavägen är trång. Vägreservatet berör privat mark och ett genomförande kräver därför en överenskommelse om markförvärv.

Behovet av bra infrastruktur för cyklister och fotgängare kommer att öka. Skolan i Obbola är en central målpunkt för många barn och unga och det är viktigt att trygga skolvägar säkerställs i takt med att ny bebyggelse tillkommer och trafiken på vägarna ökar. För att i framtiden säkerställa att de hållbara färdsätten är ett attraktivt och tryggt alternativ för exempelvis skolbarn bör möjligheterna att bygga en gång- och cykelväg längs Södra Obbolavägen från skolan och söderut utredas. Där har kommunen fått synpunkter på att sträckan upplevs som otrygg för oskyddade trafikanter och en utbyggnad av Obbola kan motivera att gång- och cykelvägnätet byggs ut.

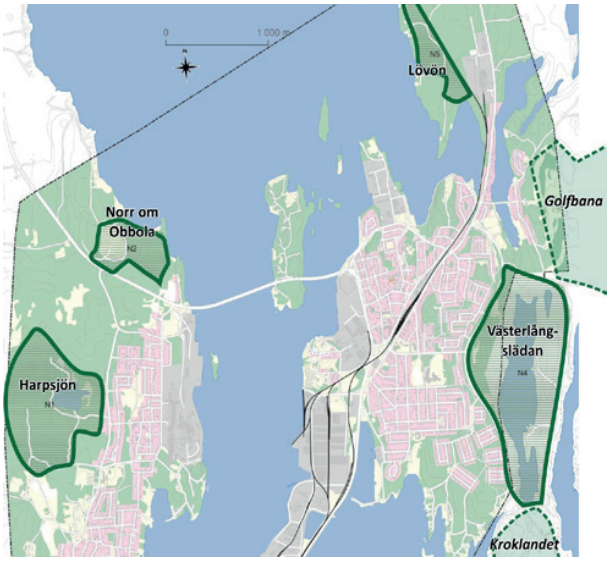
Kopplingarna mot det befintliga cykelvägnätet bör också ses över. I dagsläget slutar den befintliga genomgående cykelvägen genom Ängsparken och det nord-sydliga grönstråket vid Östibyvägen, men en förlängning av den söderut bör utredas för att koppla mot utpekade utbyggnadsområden i söder.

Riktlinjer Södra Obbolavägen

- Utred utbyggnad av gång- och cykelväg längs Södra Obbolavägen och förlängning av cykelvägen vid Östibyvägen i samband med bostadsutbyggnad som ökar trafiken längs Södra Obbolavägen
- Utred standarden på Södra Obbolavägen söder om Byviken i samband med bostadsutbyggnad i redovisade utvecklingsområdena söder om Obbola.
- Behåll handlingsfriheten för en ny väg väg i nord-sydlig riktning mellan Byvägen i söder och Anderssons väg i norr enligt karta.

3.7 Grönstruktur; natur och rörligt friluftsliv

Parker och rekreationsområden



Närheten till vattnet och naturen är en av de kvaliteteter som Holmsunds- och Obbolaborna uppskattar mest med sina orter, enligt den medborgardialog som kommunen genomfört. På den västra sidan av Obbola och på den östra sidan av Holmsund ligger de stora rekreationsområdena kring Harpsjön respektive Västerlångslädan, med vandringsleder, skidspår, terrängcykelbanor, utegym m.m. som är mycket värdefulla och uppskattade. Småbåtshamnar, badplatser och gångvägar ger tillgänglighet till vattnet. Runt Holmsund går Holmsundsleden som förbinder grönområden, badplatser, rastplatser m.m.

Den västra delen av Västerlångslädan föreslås som utbyggnadsområde för bostäder samt för anläggningar för friluftsliv, se avsnitt 3.2. Det innebär att befintliga eljjusspår i området behöver dras om och anpassas till ny bebyggelse och anläggningar. En utbyggnad av bostäder ger möjigheter att också utveckla ytor och anläggningar för friluftslivets behov i området. Närheten till befintliga och framtida bostäder är positivt, samtidigt som anpassningar kan behöva göras för att hantera eventuella störningar mellan friluftsliv och bostäder.

När Holmsund och Obbola växer med fler invånare och delar av omgivande natur bebyggs, är det viktigt att utveckla de befintliga natur- och friluftslivsområdena och att göra dem mer tillgängliga.

Närheten till havet är en stor tillgång som bättre bör kunna tillvaratas i både Holmsund och Obbola. Idag blockerar industrier och hamnverksamheten allmänhetens tillgång till stora delar av stränderna. Förbättrade möjligheter att nå vattnet och använda vattennära lägen är önskvärda, liksom att tillvarata höjdlägen med utblickar mot havet och samhället.

I både Holmsund och Obbola ger de sammanhängande grön- och parkstråken möjlighet till rekreation, lek och motion. En stor kvalitet för Obbola är stadsdelsparken Ängsparken och det gröna nord-sydliga stråket som är tillgängligt från större delen av Obbola och som når ner mot vattnet vid Byviken (se karta nedan). Utvecklingsmöjligheter med exempelvis bollplan/samlingsplats finns i stråket, och det är önskvärt att stärka kopplingen ner mot vattnet.

De utbyggnadsområden för bostäder i Obbola som redovisas i denna plan ligger i huvudsak i anslutning till befintliga grönområden.

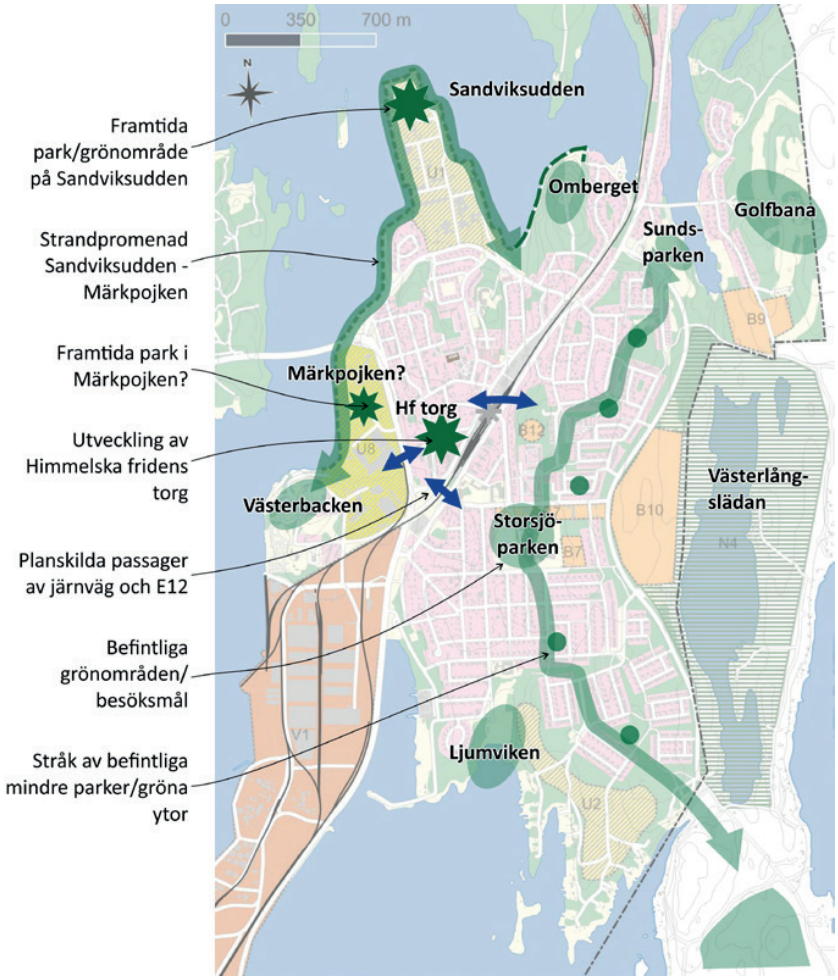
I Holmsund ligger parkerna samlade längs ett grönt stråk som förbinder flera mindre lekparker och naturområden i östra delen av Holmsund, från Sundsparken i norr ner mot Kroklandet i söder. Stråket gör dem mer tillgängliga vid exempelvis motionsrundor och därmed mer funktionella. Parkstråket når också ned till vattnet vid Ljumviken. Storsjöparken i anslutning till Storsjöskolan och bad- och träningsanläggningen Storsjöhallen utgör Holmsunds största och mest välnyttjade park. Genom Holmsund går även Umeleden, en vandringsturistled längs Umeälven genom hela kommunen. I söder ligger Kroklandet med vandringsleder och i norr på Lövölandet Umeå golfsklubbs golfbana.

Holmsund

Kartan visar befintliga och möjliga framtida gröna platser och stråk i Holmsund och de utvecklingsmöjligheter som redovisas i denna översiktplan.

Holmsund: utvecklingsmöjligheter grönområden, stråk och kopplingar

- **Sandviksudden**. Den norra udden av Sandviksudden har ett fint läge i Österfjärden, varför möjligheten till att på sikt iordningställa den som en park/grönområde tillgängligt för allmänheten bör utredas
- **Strandpromenad**. För att stärka tillgängligheten till vattnet redovisas möjligheten till en framtida strandpromenad i Holmsund, som från norr ansluter till Umeleden inom Ume Älvdal och befintligt promenadstråk runt Omberget, fortsätter runt Sandviksudden och med en möjlig framtida förlängning till en strand/kajpromenad vid Märkpojken.
- **Märkpojken**.På lång sikt i samband med ändrad markanvändning i Märkpojken kan förutsättningarna för park och andra allmänt tillgängliga offentliga platser prövas. Även kopplingen till Västerbackens kan då utvecklas.
- **Himmelska fridens torg.** Den framtida gestaltningen och användningen av Himmelska fridens torg bör utredas, se avsnitt 3.5. En möjlighet är att iordningställa torget eller en del av det som en park i någon form.
- **Planskilda passager av E12 och järnvägen.** Nya planskilda passager i södra och norra delen av godsbangården för fotgängare och cyklister, som kommer att öka tillgängligheten till parker och grönområden i Holmsund, föreslås. Handlingsfriheten för en gång- och cykelpassage av E12 vid Märkpojken bör också behållas.

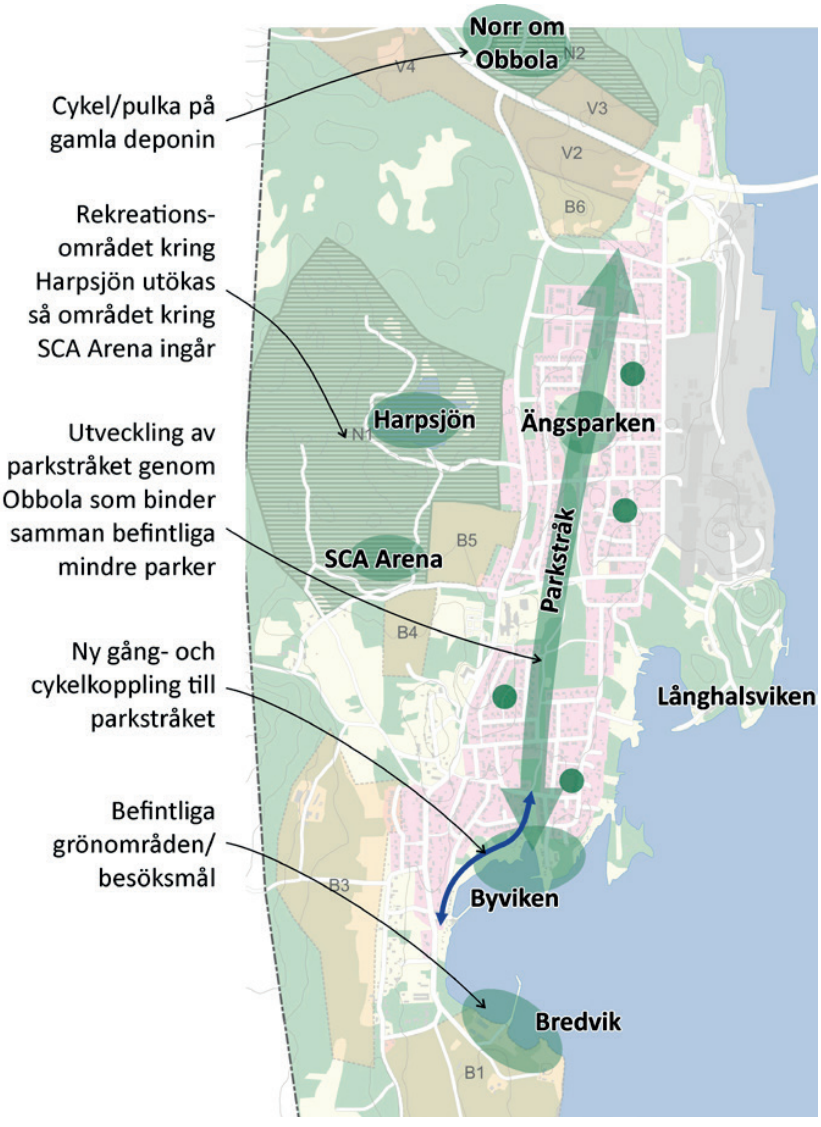


Obbola

Kartan visar befintliga och möjliga framtida gröna platser och stråk i Obbola och de utvecklingsmöjligheter som redovisas i denna översiktplan.

Obbola: utvecklingsmöjligheter grönområden, stråk och kopplingar

- **Norr om Obbola** Rekreationsområde kring cykel- och pulkabacken på gamla deponin norr om Obbola.
- **Harpsjön**: Rekreationsområdet kring Harpsjön utökas med området kring SCA Arena (terrängcykelbanor, utegym)
- **Parkstråket**: Tillvarata utvecklingsmöjligheter i parkstråket genom Obbola.
- **Ny gång- och cykelkoppling** i södra delen av Obbola som ansluter till parkstråket i söder.
- **Utbyggnadsområden för bostäder**: Anslutningar görs från de framtida utbyggnadsområdena till angränsaden rekreationsområden.



Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Kommunen har genomfört en analys av ekosystemtjänsterna i Holmsund och Obbola, som syftat till att identifiera de ekosystemtjänster som idag finns inom planområdet, vilka som saknas och vilka som är möjliga att tillskapa.

Tillgångar, brister och avvägningar i översiktsplanen

En viktigt struktur för att producera ekosystemtjänster är den sammanhängade skog som ligger väster om Obbola respektive öster om Holmsund. De ger ekosystemtjänster som klimatreglering, pollinering, habitat, livsmiljö och samvaro. Delar av utbyggnadsområdena i både Obbola och Holmsund berör dessa skogar.

Vad gäller Obbola utgörs i princip all mark kring befintligt samhället av skog, och det är därför svårt att utöka samhället utan att ta någon skog i anspråk och samtidigt värna jordbruksmark. Ett stor naturområde kring Harpsjön avsätts dock där ingen ny bebyggelse kommer att ske, och väster om planområdet kvarstår stora skogsområden.

Vad gäller Holmsund finns ett sammanhängande skogsområde som sträcker sig från Lövölandet i norr, via ömse sidor om Västerlångslädan till Kroklandet i söder. Planförslaget redovisar ett utvecklingsområde för bostäder och friluftsliv öster om Bräntevägen som berör denna skog. Avvägningen är att området bedöms strategiskt lämpligt för att skapa en hållbar boendemiljö med närhet till både natur och skolor m.m. längs Solbackavägen. Se även kommentarer i konsekvensanalysen, kapitel i 6.

I både Holmsund och Obbola finns bestånd av både äldre och bredkroniga träd. Dessa är viktiga för ekosystemtjänster som flödesreglering, vattenrening och biologisk mångfald. De bidrar också till att hantera dagvatten och minska uppvärmningen sommartid. Bestånd finns bl.a. inom utbyggnadsområdena på Kassjöberget (B12), Djupsundsudden (U2) och öster om Bräntevägen (B10). I detaljplan får prövas hur ny bebyggelse ska avgränsas och placeras i förhållande till dessa träd.

Ett generell förhållande för både Holmsund och Obbola är att mängden småhus är mycket stor och att den allmänna platsmarken till ytan är mycket mindre, både den utbyggda och outbyggda. Inom samhällena har därför kommunen begränsad rådighet att förbättra förmågan att producera ekosystemtjänster inom området.

Utveckling

För att tillskapa ekosystemtjänster bör kommunen bevara samt plantera fler träd och blommande ängsytor längs vägar, på allmänna platser och i bryn. I nya detaljplaner ska behovet av och möjligheten till ekosystemtjänster beaktas, med utgångspunkt från ekosystemtjänstanalysen och de behov som där redovisas. Vid utbyggnad av strandpromenader bör träd och vegetation planteras och bidra till en sammanhållen grönstruktur.

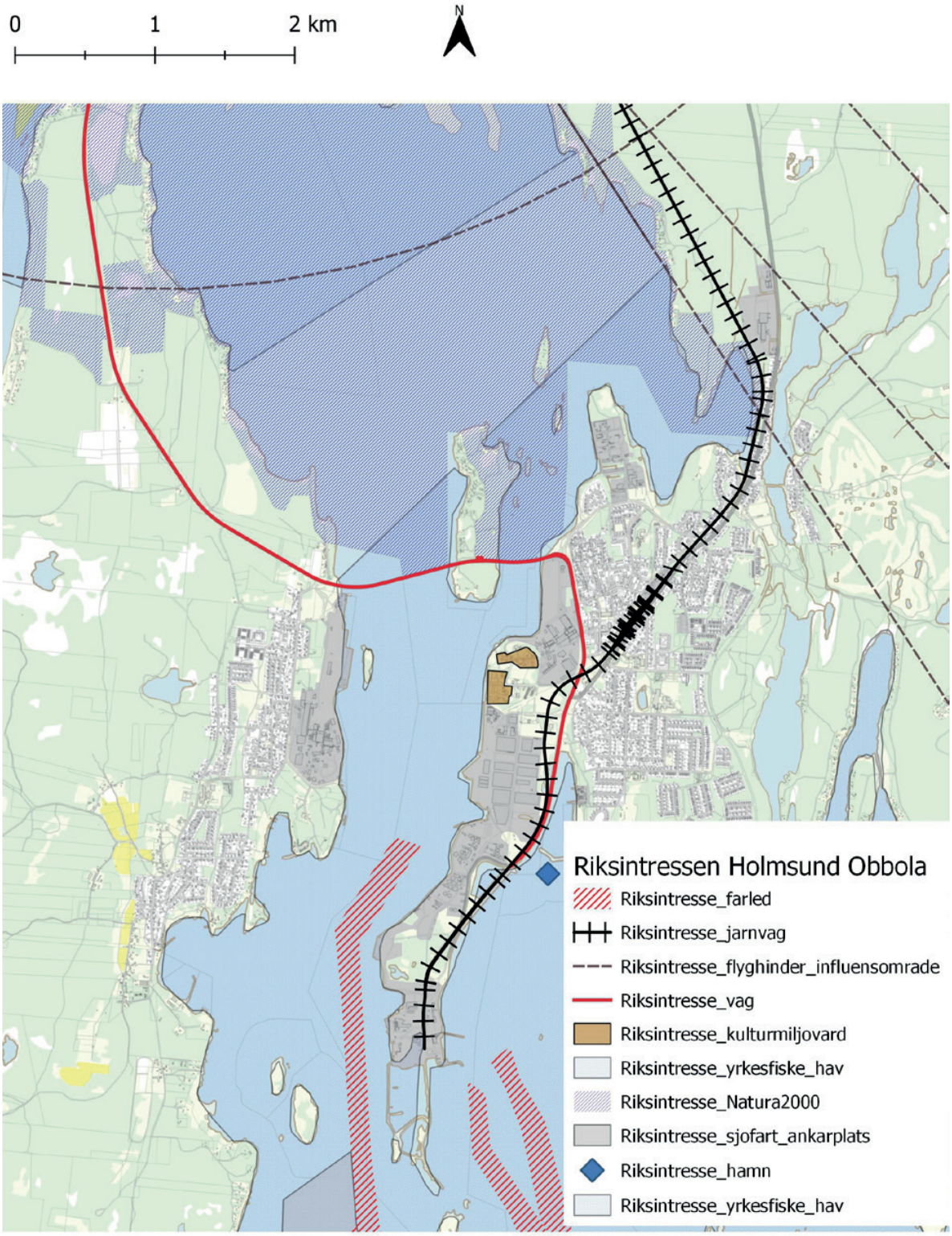
Riktlinjer ekosystemtjänster

- Bevara och utöka beståndet av äldre och bredkroniga träd i gator och bryn.
- Planera för strandpromenad i Holmsund med träd och vegetation som bidrar till en sammanhållen grönstruktur.
- I detaljplaner prövas möjligheten att tillskapa ekosystemtjänster inom planområdet.

3.8 Riksintressen, kommunens ställningstagande

Riksintressen är av staten utpekade områden och funktioner som inte påtagligt får skadas. Länsstyrelsen kan överpröva detaljplaner och andra beslut om de bedöms innebära en påtalig skada på riksintresset. Inom planavgränsningen finns åtta områden av riksintresse. Flertalet berör kommunikationer så som väg E12, järnväg, farled och ankarplats. Förutom detta finns ett område av riksintresse för kulturmiljö på Västerbacken i Holmsund. Arbete med en precisering av riksintresse för hamnen och flyget pågår men har inte kunnat redovisas i detta planförslag.

Anspråk	Beskrivning	Ställningstagande
Riksintresse kulturmiljö	Västerbacken - Industrimiljö från 1850-talet vid Baggböle sågverks dåvarande lastageplats. Ett tiotal väl bibehållna timrade arbetarbostäder från 1850-talet med senare uppförda uthuslängor. Söder därom kyrka och prästgård som företaget uppförde under 1860-1880-talen.	Planförslaget innebär att området vid Västerbacken på en tydligare vis kopplas samman med Holmsunds tätort då det angränsar till utpekat bebyggelseområde. Detta medför att området tillgängliggörs för fler och möjligheten till att levandegöra kulturmiljön stärks. För området gäller detaljplan som reglerar att byggnadernas yttre form och karaktär ej förvanskas.
Riksintresse hamn	Umeå hamn - Anspråket inkluderar vid sidan av Umeå Hamnområde även närliggande vattenområde samt vattenområdet via älven upp till Kyrkbron. Från den yttre hamnområdesgränsen till Obbolabron avser anspråket i detta sammanhang sjösäkerhetsanordningar (fyrar och så vidare) som ombesörjs av Umeå Hamn.	Ett av planens delsyften är att ta vara på hamnens intressen och säkra möjligheten till en framtida expansion. Tillkommande bebyggelse planeras så att den ej inverkar på hamnens funktion. En precisering av hamnens riksintresse görs under 2026, men fanns inte presenterad inför samrådet om denna översiktsplan.
Riksintresse farled	Östra kvarken	Planen medför inga negativa konsekvenser för riksintresseanspråket.
Riksintresse sjöfart ankarplats	Måsungen-Orions grund	Planen medför inga negativa konsekvenser för riksintresseanspråket.
Riksintresse väg	Väg E12 - ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägar som binder samman anläggningar av riksintresse. Funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter, för långväga personresor samt rekommenderad färdväg för farligt gods.	Vägen löper genom Holmsund och kommer på så vis att beröras när orten utvecklas. Tillkommande bebyggelse anpassas efter skyddsavstånd samt möjligheten till skrymmande transporter på så vis att dess funktion inte påtagligt skadas. Att tillskapa säkra passager blir centralt för att planerad utveckling ska fungera i ett större sammanhang tillsammans med nuvarande tätort.
Riksintresse järnväg	Umeå- Hillskär - TEN-T övergripande nät. Järnväg som trafikeras av godstrafik och som binder samman anläggningar av riksintresse.	Inom ramen för den fördjupade översiktsplanen har utredningar gjorts som visar på åtgärder som skapar förutsättningar för persontrafik. Även hamnens utveckling innebär mer tågtrafik. I övrigt medför planen inga anspråk på riksintresset.



Karta över riksintressen som berör planområdet.

Anspråk	Beskrivning	Ställningstagande
Natura 2000	Umeälvens delta	Verksamhetsområdet V5 (Lövön) innebär inte någon förändring i förhållande till kommunens gällande översiktsplan. Område U1, Sandviksudden, del av området föreslås utredas för park/grönområde och på sikt ändrad markanvändning, vilket inte bedöms vara negativt, snarare positivt, för Natura 2000-området. Naturområde N2 i Obbola utgör i översiktsplan 2018 ett verksamhetsområde tillsammans verksamhetsområde V3. Detta planförslags minskning av verksamhetsområdet bedöms vara positivt för Natura 2000-området. Sammantaget bedöms planförslaget vara positivt för Natura 2000-området i förhållande gällande översiktsplan. Den samlade påverkan på Natura 2000-området av framtida utbyggnadsområden för bostäder och verksamheter i dess närområde behöver bedömas i ett övergripande sammanhang inom ramen för fördjupningen av översiktsplanen för Umeå framtida tillväxtområde.
Yrkesfiske hav	Täftefjärden	Planen medför inga negativa konsekvenser för riksintresseanspråket.
Riksintresse flyg	Flyghinder kring Umeå flygplats	Norra delen av Holmsund, norr om Lövöviken, berörs av influensområde/flyghinderyta kring Umeå flygplats, vilket ger höjdrestriktioner för nya byggnader och anläggningar. Planen ger inga negativa konsekvenser eftersom det inte är aktuellt med höga byggnader i berört område.

3.9 Risker

Dagvatten

Inom planområdet ligger vattenförekomsterna Österfjärden, Fjärdgrundsområdet, Västerlångslädan samt Österlångslädan, vilka är värdefulla resurser som inte ska påverkas negativt av dagvatten. En stor del av avrinningsområdet till Österfjärden är redan hårdgjord. Mot bakgrund av rådande markförutsättningar finns begränsat med möjligheter för naturlig infiltration, fördröjning och rening. Det finns därmed behov av åtgärder som förbättrar dagvattensituationen både sett till volym och rening vid bebyggelseutveckling på redan hårdgjorda ytor. Samtidigt som det finns risker med fler hårdgjorda ytor i och med att planförslaget föreslår bebyggelse på naturmark. Det är därför av stor vikt att tillkommande bebyggelse tar om hand om dagvattnet lokalt där så är möjligt, samt redan hårdgjorda ytor kan prövas för mer genomsläpplighet vid utveckling. I första hand bör öppna, mångfunktionella dagvattenlösningar som även skapar andra, rekreativa värden prövas.

Enligt skyfallskartering för Holmsund och Obbola är generellt riskerna för översvämning begränsade i föreslagna bebyggelseområden. Ett undantag är B3 Väster om Obbola, där det finns risk för översvämning vid skyfall i den östra delen av området, vilket behöver beaktas i efterföljande planering.

Kommunens dagvattenprogram anger riktlinjer för dagvattenhanteringen som ska följas i den efterföljande planeringen.

Riktlinjer dagvattenhantering

- Vattenkvaliteten i Österfjärden ska inte påverkas negativt av dagvatten.
- Dagvatten hanteras lokalt där så är möjligt, både utifrån rening och volym.
- I första hand bör öppna, mångfunktionella dagvattenlösningar som även skapar andra, rekreativa värden prövas.

Risker för skred, erosion och översvämning

Planområdet omfattar långa sträckor av kusten, på båda sidor om Umeälvens delta. Det finns förutsättningar för skred kopplat till finkorniga jordarter längs stora delar av kusten. Kusten har även bedömd viss eroderbarhet inom vissa områden, bland annat Byviken i Obbola. I övrigt är bedömningen att risken för erosion är låg. Det finns viss befintlig bebyggelse som kan beröras av risker för skred och erosion, men riskerna bedöms som relativt små och föranleder därför inte åtgärder för stabilitet. Tillkommande bebyggelse kommer till största del att lokaliseras utanför strandskyddat område, vilket innebär att de inte kommer att påverkas av riskerna med skred och erosion.

Utveckling av U8 Märkpojken och eventuellt U1 Sandviksudden är områden som kräver att strandskyddet upphävs. Även om delar av områdena är hårdgjorda sedan tidigare krävs det i samband med bebyggelseutveckling åtgärder för att förstärka stabiliteten vid mötet med vattnet för att minska risken för skred och erosion.

Risk för översvämning vid höga flöden (100-årsregn) finns för Sandviksudden och närmast kustlinjen i delar av södra Obbola. Se även riktlinjer för Sandviksudden i avsnitt 3.2 samt i översiktsplan för Älvslandskapet.

Kartor över översvämning och skyfall finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Klimat

Pågående klimatförändringar kommer att medföra ökad risk för varmare och blötare perioder med värmeböljor och torka samt ökad risk för kraftigt regn. Skyfall ger en ökad risk för översvämningar, skred och erosion. Detta är förutsättningar som behöver beaktas för såväl befintlig bebyggelse som tillkommande, vilket konkretiseras i efterföljande planering. Att arbeta både med att minska klimatpåverkan och samtidigt planera för ett mer robust samhälle genom klimatanpassning är något som behöver ske genom olika skeden i planeringen, där översiktsplanen lägger grunden för efterföljande planering och åtgärder.

De utbyggnadsområden i planförslaget som kan påverkas av klimatförändringar är särskilt de delar som ligger inom riskområden för översvämning, höga flöden och erosion, se ovan. I detaljplaner får behov av klimatanpassningar i form av markanvändning samt placering och utformning av bebyggelse närmare utredas och prövas.

Buller

I Holmsund och Obbola är det i första hand buller från verksamheterna i hamnen och SCA, samt den trafik som dessa verksamheter alstrar på väg och järnväg, som påverkar den omgivande markanvändningen. I avsnitt 3.4 om Umeå hamn beskrivs bullersituationen och de hänsynstaganden som dessa kräver vid prövning av ny bebyggelse.

4. Genomförande

4.1 Översiktsplanen som strategidokument

Översiktsplanen är kommunens viktigaste strategiska planeringsinstrument. Den ger vägledning för beslut enligt plan- och bygglagen, miljöbalken och annan speciallagstiftning. Kommunens myndighetsutövning i samband med planläggning och bygglov styrs till stora delar av översiktsplanen. Översiktsplanen är också vägledande för andra myndigheters beslut. Översiktsplanens ställningstaganden verkar genom de signaler som ges till marknadens aktörer om spelreglerna för bland annat lokalisering, byggande och utveckling av verksamheter i Holmsund och Obbola.

4.2 Markägande, markpolitik

Översiktsplanen har en lång tidshorisont och kommunen har inte möjlighet att på egen hand styra takten i vilken utbyggnader genomförs. Kommunen äger inte all mark inom de planerade exploateringsområdena vilket innebär att den föreslagna utvecklingen till stor del är beroende av privata fastighetsägares initiativ och genomförandeförmåga.

Kommunen har en ovillkorlig rättighet och skyldighet att lösa in mark som i detaljplan planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, till exempel utrymmen för gator och parker. Kommunen har även rätt att i vissa fall lösa in kvartersmark för allmänt ändamål om markens användning inte kan anses säkerställd. Den planerade utvecklingen av Holmsund och Obbola medför att åtgärder kommer behöva genomföras i det offentliga rummet. Fastighetsägare/exploatörer kommer genom samarbetsavtal eller exploateringsavtal åläggas att delta i kostnader för genomförandet i den mån det är skäligt. Rätten att ålägga en fastighetsägare/exploatör med skyldighet att bygga ut eller bekosta utbyggnad av infrastruktur inom ramen för ett exploateringsprojekt regleras i plan- och bygglagen.

4.3 Bostadsbyggande

Kommunen tar ansvar för bostadsbyggandet genom att ha en god plan- och markberedskap och genom att i bostadsförsörjningsprogram tydliggöra var och när kommunen önskar att ny bebyggelse genomförs.

Kommunen kan initiera planläggning för bostadsbyggande på mark som kommunen själv äger. När en ny detaljplan för bostadsbyggande inom kommunal mark är färdig och nödvändig infrastruktur byggts ut, bjuder kommunen i normalfallet in byggaktörer att inkomma med intresseanmälan och lämna förslag på vad de vill bygga inom detaljplaneområdet. Kommunen ställer upp krav och villkor för byggandet, och den/de aktörer som bäst uppfyller det som efterfrågats i kommunens inbjudan får teckna ett markanvisningsavtal som ger dem ensamrätt att under en viss tid förbereda för byggstart inom området, och senare förvärva det markanvisade området från kommunen.

När det handlar om kommunal mark som ska markanvisas och säljas har kommunen möjlighet att påverka vilken typ av bostäder som ska byggas, exempelvis om det ska vara hyresrätter eller äganderätter och andra aspekter som inte går att styra i en detaljplan. Kommunens tillvägagångssätt för markanvisning styrs av Umeå kommuns markanvisningspolicy som finns tillgänglig på Umeå kommun, Mark och exploaterings webbsida.

Om det handlar om mark för småhustomter säljer kommunen i normalfallet dem direkt till privatpersoner för att bygga eget hus på, när väl detaljplan är klar och infrastruktur utbyggd.

Bostadsprojekten på privat mark drivs av fastighetsägare/byggaktörer på marknadens villkor.

Kommunen kan också själv genom sitt bostadsbolag, AB Bostaden, bidra direkt till bostadsbyggandet, dock sker även det på marknadsmässiga villkor.

4.4 Sektorsvisa genomförandefrågor

Bostäder och verksamheter generellt

För att uppnå den bebyggelsestruktur som översiktsplanen siktar mot krävs ett konsekvent beaktande av översiktsplanens riktlinjer och strategier vid detaljplaneläggning och bygglovgivning. Detsamma gäller övriga nämnders arbete som berör frågor som behandlas i översiktsplanen.

Teknisk infrastruktur

Tekniska försörjningssystem utreds senast i samband med detaljplaneläggning. Ledningsnäten för el, IT-infrastruktur samt vatten och avlopp byggs ut i samband med områdesexploateringar.

Spillvattensystemet i Holmsund och Obbola saknar idag kapacitet för kommande planerad utbyggnad. Det är ett flertal flaskhalsar som bidrar till att kapaciteten är begränsad. Ett grundläggande problem är främst det stora inläckaget av regn- och dräneringsvatten som sker i spillvattenledningsnätet i både Holmsund och Obbola. Delar av spillvattennätet är i dåligt skick och i behov av förnyelse. Dessutom har flertalet pumpstationer samt tryckledningar från Holmsund och Obbola vidare in mot Ön begränsad kapacitet. Vakin jobbar med en åtgärdsplan för att identifiera nödvändiga kapacitetshöjande åtgärder för pumpstationer och ledningsnät.

För de flesta utpekade bebyggelseområden föreslås utvidgning av verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Sannolikt kommer det även att omfatta dagvatten, men bebyggelsens täthet och möjlighet till infiltration avgör behovet. När det gäller tillkommande bebyggelse i områden som försörjs via vattenföreningar löses avloppen enskilt och dricksvatten kommer från vattenförening kopplat mot det kommunala nätet. Gällande vattenföreningar sker en översyn och exempelvis kan kompletteringsområden i Obbola kan komma att beröras.

Det är angeläget att åtgärder för att säkerställa nödvändig kapacitet i vatten- och avloppsnäten görs för verksamhetsutvecklingsområdena Lövön och Umeå hamn. Hamnen ligger inte inom verksamhetsområde för vattentjänster men deras behov behöver lösas i dialog med Vakin. För Holmsund är det i övrigt i första hand viktigt att va-situationen inte förhindrar möjligheten till ny bebyggelse i centrala Holmsund och i stråket mot skolorna (område B7). Motsvarande gäller för utbyggnadsområdena i västra och norra Obbola.

Fjärrvärme finns utbyggd i Holmsund och kapacitet finns att ansluta fler kunder, både till befintlig bebyggelse och till de föreslagna utbyggnadsområdena. I översiktsplan Fördjupning för Umeå anges som riktlinje att fjärrvärme ska finnas i Holmsund.

Nya bebyggelseområden

För ett antal av de föreslagna exploateringsområdena kommer genomförandet försvåras av att markägandet idag är uppdelat på ett antal olika markägare. Det kan leda till ett komplicerat genomförande, eller att utbyggnaden som helhet dröjer. Ett alternativ är att kommunen genom markförvärv skaffar sig förfoganderätt över större områden, annars krävs det en samverkan mellan flera privata fastighetsägare inklusive kommunen inför och under genomförandet.

Även svåra markförhållanden så som inslag av berg i dagen kan begränsa utbyggnadsmöjligheterna i de olika utpekade områdena. Detta är något som behöver utredas mer i detalj i eller inför kommande detaljplan i respektive område.

Skolor, förskolor

Obbola: Totalt innehåller planförslaget möjlighet till bostäder för ca 3000 nya invånare i Obbola. Det är dock stora osäkerheter i denna bedömning eftersom tillskottet avgörs av hur de olika utbyggnadsområdena kan exploateras och vilken typ av bebyggelse som blir aktuell. Det är också osäkert i vilken takt utbyggnaden kommer att ske. En stor del av de nya bostäderna bedöms dock tillhöra barnfamiljer, vilket innebär att planen långsiktigt medför ett behov av fler förskolor och skolor i Obbola.

Utifrån nuvarande prognoser för befolkning och bostadsbyggande finns redan från 2031 ett behov av fler förskoleavdelningar i Obbola. Ytterligare utbyggnad kan, beroende på utbyggnadstakt, innebära en påtagligt ökning av detta behov och en förskola behöver planeras i samband med exploateringen.

Obbolaskolan beräknas däremot klarar ett förväntat ökat antal elever den närmaste 10-årsperioden, men kan behöva utökas på längre sikt. Det finns samordningsfördelar om en framtida ny skola byggs i anslutning till den befintliga, förutsättningar för detta behöver studeras vidare.

Holmsund: Det är svårt att beräkna antalet nya bostäder som kan tillkomma i de utpekade utbyggnadsområdena i Holmsund och som komplettering i anslutning till befintliga bostäder. Enligt prognoserna för de närmaste 10 åren finns dock ledig kapacitet både i förskolor och skolor, och även på längre sikt har förskolor och skolor i Holmsund relativt goda möjlighet att ta emot fler elever. Vid en större utbyggnad kan dock behov av nya skolor och förskolor eller utbyggnad av de befintliga uppstå. De befintliga skolornas utvecklingsmöjligheter ska beaktas vid prövning av förändrad markanvändning i dess närhet.

Behov av boenden för äldre och särskilda boendeformer

Befolkningsprognosen för Umeå 2025 - 2036 visar på en kraftig ökning av antalet personer i åldern 80 år och äldre Holmsund och Obbola, från drygt 500 personer 2024 till drygt 800 personer 2036. Åldersgruppen 65 - 79 år minskar däremot något under perioden, från knappt 1500 personer till knappt 1200 personer. Vad detta innebär i form av behov av olika former för boenden för äldre i området är inte preciserat.

Vad gäller behov av särskilda boenden så bedöms det finnas ett visst behov av nya boenden inom den närmaste 10-årsperioden i Holmsund och Obbola. Det gäller LSS-boenden samt lokaler för daglig verksamhet. Det är önskvärt att dessa placeras i lägen med bra tillgänglighet till kollektivtrafik. Det kan också behövas fler mötesplatser för medborgarnära arbete, i enlighet med nya socialtjänstlagens inriktning mot mer närvaro nära medborgarna.

4.5 Exploateringsekonomi

Investeringar

Där kommunen är fastighetsägare täcks kostnader för infrastruktur som gator, gång- och cykelvägar och grönytor som behövs för området av intäkter som uppstår då kommunen säljer mark för exploatering. Även när annan fastighetsägare exploaterar sin mark ska projektet bära kostnaderna för den infrastruktur som behövs för området och som är till nytta för exploateringen.

Fastighetsägarens deltagande i sådana kostnader regleras i exploateringsavtal. Ibland kan infrastrukturen även fylla ett syfte för det allmänna och då kan en fördelning av kostnader mellan exploatör och kommun bli aktuellt utifrån vad som är skäligt.

Övergripande infrastruktur, så kallade generalplaneinvesteringar, samt skolor och andra anläggningar med kommunal service finansieras normalt med skatteintäkter. Investeringar som berör statlig infrastruktur finansieras generellt via de nationella respektive regionala transportplanerna.

Investeringskostnader för utbyggnad av teknisk försörjning, som vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme och el-/IT-infrastruktur finansieras med avgifter till de ledningsägande bolagen.

Driftkostnader

Kostnader för drift och underhåll av gator samt tillkommande parker och naturområden och ett ökat nyttjande av befintlig grönstruktur kan tillkomma. Tekniska nämndens driftbudget behöver därför öka i relation till den tillkommande mängd gator, parker och naturområden som planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

4.6 Exploateringsavtal

I samband med att privata fastighetsägare ansöker om planbesked hos kommunen och byggnadsnämnden beslutar om att påbörja planarbetet, bör en dialog mellan Umeå kommun och fastighetsägaren inledas om hur den planerade exploateringen ska genomföras. Innan ny detaljplan kan antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige ska exploateringsavtal ha träffats.

I exploateringsavtal klargörs bland annat vilka tekniska anordningar som behövs, dess standard och vem som ska betala kostnaden för utförandet. Om kommunen ska vara huvudman för gator utförs dessa av kommunen. Det innebär dock inte att kommunen svarar för kostnaden, investeringskostnader betalas av den eller de fastighetsägare som har nytta av åtgärden. I exploateringsavtalet regleras även kostnadsansvar för åtgärder utanför det aktuella planområdet, till exempel kvalitetshöjningar i grönstrukturen eller kvalitetshöjande åtgärder i gatusystemet.

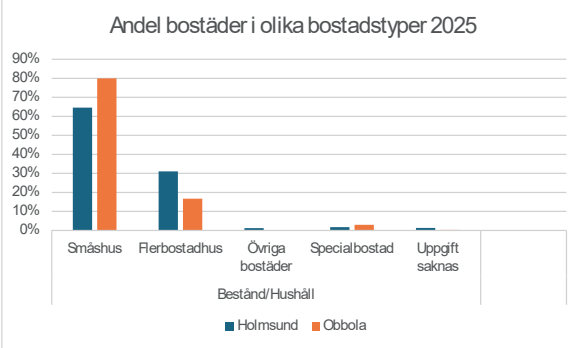
5. Planeringsförutsättningar

Holmsund och Obbola är två mindre tätorter som ligger vid Umeälvens mynning drygt en mil söder om Umeå stad. Det vattennära läget tillsammans med närheten till Umeå ger attraktiva boendemiljöer samt ett gynnsamt klimat för näringslivet. Hamnens lokalisering i Holmsund ger goda förutsättningar för verksamheter och båda orterna har en stark prägling av industrin, historiskt såväl som idag. I både Holmsund och Obbola är tillgången till offentlig service i form av exempelvis skola, förskola, bibliotek och badhus god.

Planeringen av Holmsund och Obbola har skett med stöd av ett omfattande underlagsmaterial där olika förutsättningar för planeringen har kartlagts. Bland annat har data om befolkning, trafik, teknisk infrastruktur och naturvärden sammanställts och en landskapsbildanalys och analys av ekosystemtjänster har tagits fram specifikt för detta projekt. Här beskrivs planeringsförutsättningar av övergripande karaktär medan de mer områdesspecifika förutsättningarna lyfts under respektive delområde.

5.1 Befolkning och bostadsbestånd

Antalet boende i Holmsund och Obbola uppgår till drygt 6000 respektive 2200 invånare. I både orterna är andelen familjer med barn relativt hög. Andelen unga vuxna i åldern 19-24 är lägre än övriga åldersklasser medan gruppen 65+ år är förhållandevis stor.



I dagsläget utgörs majoriteten av bostäderna i båda orterna av småhus. Cirka en tredjedel av bostadsbeståndet består av lägenheter i flerbostadshus (se figur). Dessa utgörs nästan uteslutande av hyresrätter.

Sysselsättningsgraden är hög och ligger på 89 respektive 90 procent i Obbola och Holmsund. Som jämförelse ligger andelen sysselsatta i Umeå tätort på 78 procent. Arbetsresor för boende i Holmsund och Obbola görs till 82 procent med bil, 9 procent cykel och 5 procent gång.

5.2 Naturgivna förutsättningar

Orterna präglas av närheten till hav och älv. I norra delen av Obbola består markförhållandena i huvudsak av postglacial sand, berg i dagen och morän medan det i södra delarna finns inslag av torv. Kusten är relativt flack med låglänta åsryggar i nord-sydlig riktning. Ett stort område i anslutning till SCA:s fabrik består av fyllnadsmassor.

I Holmsund utgörs huvuddelen av marken av morän. Vid Omberget samt strax söder om Sandvik utgörs markförhållanden av berg i dagen. Förutom detta så utgörs områdena för de större industrierna samt hamnen av fyllnadsmassor.

Umeälven innehar i dagsläget måttlig ekologisk status enligt Vattenmyndighetens klassning. Detsamma gäller för Västerlångslädan öster om Holmsund och Själafjärden söder om Obbola. Se avsnitt 3.9 Risker där dessa förutsättningar beskrivs utförligare.

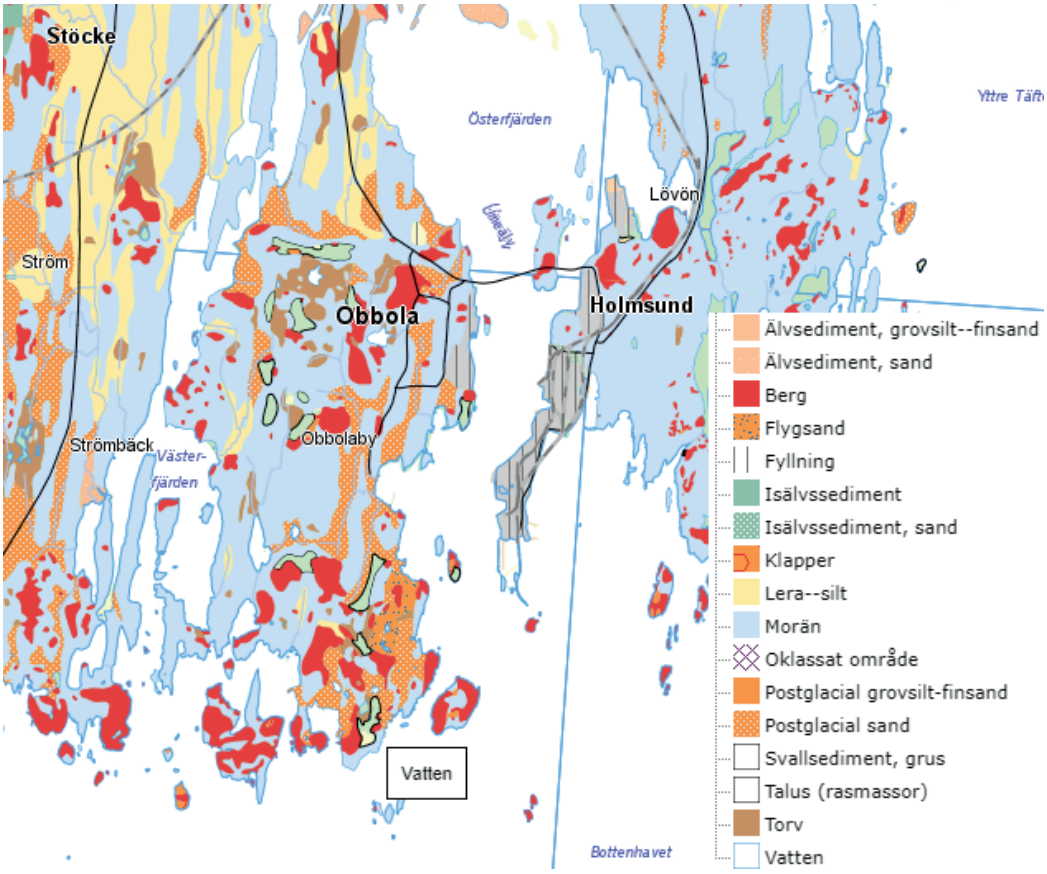
Naturvärden och ekosystemtjänster

Generellt är tillgången till allmänna parker och platser inne i både Obbola och Holmsund relativt begränsad, även om det finns många och sammanhängande stråk av naturmark inom både Holmsund och Obbola. Det finns också stora rekreationsområden i närområdet som är viktiga att tillvarata och utveckla. Norr om bebyggelsen i Obbola samt söder om Harpsjön finns skogsmarksområden med höga naturvärden. I Holmsund innehar skogen öster om Bräntevägen vissa till höga naturvärden. Dessutom finns ett område med lövskog med höga värden på udden väster om Lövöviken, som ingår i naturreservatet för Umeälvens delta. På södra delen av Obbolahalvön finns spridda våtmarksområden med höga naturvärden. Havsstranden vid Bredviken klassas som biotop med högsta naturvärde.

De sammanhängande skogsområdena i anslutning till Holmsund och Obbola (exempelvis omkring Västerlångslädan och Lövösundet) pekas i ekosystemtjänstanalysen ut då de bidrar med reglerande ekosystemtjänster till sin omgivning. Många av de områden med höga naturvärden som nämns inledningsvis återfinns även inom dessa större skogspartier.

En annan viktig struktur som tillför ekosystemtjänster är de äldre och bredkroniga träd som återfinns inom bebyggelsen och som är viktiga för flödesreglering, vattenrening och för den biologiska mångfalden. Generellt och i jämförelse med andra områden i Umeå är förmågan att producera ekosystemtjänster inom Holmsund Obbola låg med hänvisning till få skogsområden inom samhällena.

Se även avsnitt 3.7 om översiktsplanens avvägningar och utvecklingsmöjligheter vad gäller ekosystemtjänster.



Kulturmiljö och landskapsbild

Holmsund Obbola är två industripräglade skärgårdssamhällen. Områdena bär historik som speglar sågverkseran med flottning och träindustri men här finns även spår av jordbruks- och fiskenäring. Orterna är småskaliga och här finns en tydlig småorts- eller bykaraktär samtidigt som de präglas av barriärer i form av tung infrastruktur och industri.

Obbola by är en av de äldre byarna i Umeå kommun. Orten omnämns i Gustav Vasas jordebok från 1559 och består då av fyra gårdar. Byn har vuxit allt eftersom, till en början med grund i jordbruks- och fiskenäringen och under det senaste seklet med avstamp i industrialiseringen och anläggning av industrier så som SCA. Obbola karaktäriseras av äldre gårdar, slingrande bygator och fiskeläge i syd samt nyare villabebyggelse i anslutning till fabriken i norra och nordöstra delen av samhället. Särskilt värdefulla miljöer återfinns i Byviken där fiskeläget ger en tydlig historisk koppling. Även den äldre jordbruksbebyggelsen och mosaiklandskapet sydvästra delen av byn har kulturhistoriska värden som berättar om den tidiga jordbruksbygden.

Holmsund har en relativt kort bebyggelsehistoria och tillkom först under 1800-talet i och med industrialisering och i samband med hamnens tillkomst. I Holmsund finns tydligt avläsbara årsringar där den tidiga 1800-talets träbebyggelse såväl som efterkrigstiden och miljonprogramseran sätter sin prägel.

Sågverkstiden speglas bland annat i Västerbacken där arbetarbostäder, kyrka och skola finns bevarade och utpekat som område av riksintresse. Förutom detta återfinns höga värden i rutnätsbebyggelsen längs Storgatan med sin balkongprydda träbebyggelse som har tydlig skärgårdsprägel. Även höjdskillnaderna i Holmsund är karaktärsskapande. Här finns potential att nyttja höjdlägen för ny bebyggelse.

Kopplingen till vattnet är central för båda orterna och är viktig att bibehålla och förstärka i en framtida utveckling. Orienterbarheten är relativt låg och det saknas tydliga stråk som binder samman målpunkter och älvsrummet.

Den landskapsbildsanalys som tagits fram för Obbola lyfter närheten till strandlinjen och de utblickar och den vattenkontakt som detta ger. Analysen pekar även ut mosaiklandskapet av jordbruksmark och småskalig bebyggelse (i sydvästra delen av byn) eftersom detta landskap tillför rekreativa värden samtidigt som det vittnar om Obbolas ursprung som fiske- och jordbruksby. Även området kring Harpsjön med sin tallskog lyfts då detta landskapsrum och dess gröna kvaliteter bidrar med rekreativa värden till de boende i Obbola.

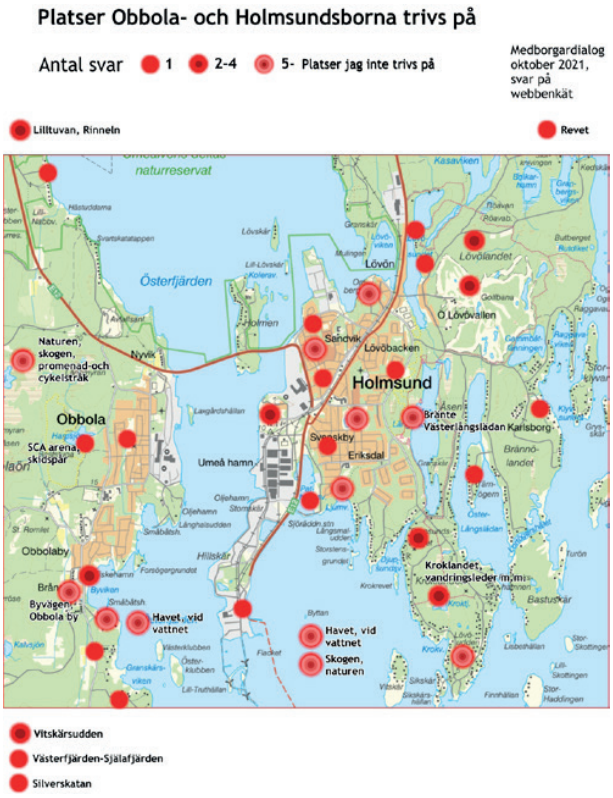
5.3 Samråd och dialog

Medborgardialog

Under oktober 2021 genomförde kommunen en medborgardialog inför arbetet med att ta fram en ny översiktsplan. Tjänstepersoner från kommunen var på plats på Holmsunds respektive Obbolas bibliotek vid fyra tillfällen för att samtala med boende i området. Som komplement till dessa träffar har det även funnits möjlighet att komma med inspel via ett webbformulär på kommunens hemsida. Sammantaget har nästan 300 personer bidragit med sina reflektioner om orternas värden och framtida utveckling.

Många inkomna synpunkter berör trafiksituationen i de båda orterna. I Obbola finns en farhåga om att en utveckling i södra delen av samhället ska medföra en ökad trafikmängd längs Obbolavägen genom byn. Dessutom lyfts önskan om en gång-och cykelväg längs E12 in mot Umeå samt en stärkning av kollektivtrafiken. Närheten till havet och skogen nämns som viktiga kvaliteter som bör värnas vid en utveckling av samhället. Många är positiva till att Obbola planeras växa och ser stora nyttor i en tillkomst av bostäder och service men är ändå måna om att bevara småskaligheten och bykänslan, speciellt kring jordbrukslandskapet vid Anderssons väg.

För Holmsund lyfter många av de boende miljön kring centrum och Himmelska fridens torg som upplevs som tråkigt och i behov av utveckling. Det finns även en oro att ytan vid centrum blir eftersatt i det fall Coop flyttar till nytt läge vid Märkpojken. I dialogen framkom även att Kroklandet, Lövölandet och Omberget utgör värdefulla naturområden som bör värnas och utvecklas när Holmsund växer. På samma sätt nämns närheten till vatten som en stor tillgång men med potential att stärkas, exempelvis genom utbyggnad av strandpromenad. Många är positiva till att Holmsund väntas växa och ser att det finns behov av tillskott av bostäder men också service och mötesplatser. Precis som i Obbola är trafikfrågan viktig. Särskilt nämns behov av gång- och cykelväg in till Umeå och inom samhället, säkerhetsåtgärder vid järnvägen samt önskemål om persontrafik på järnväg.





Samråd 2023

Hösten 2023 genomfördes ett samråd om ett förslag till översiktsplan för Holmsund och Obbola. Under samrådet inkom ca 100 yttranden, varav drygt 70 från privatpersoner och övriga från myndigheter, kommunala nämnder, politiska partier och föreningar. De inkomna synpunkterna är sammanfattade i en samrådsredogörelse med en kommentar om hur de bedömts i planarbetet.

Efter samrådet ändrades förutsättningarna för några av de viktigaste frågorna i samrådsversionen 2023. Eftersom det innebar en omfattande omarbetning av planförslaget, har kommunen bedömt att ett nytt samråd behöver göras.

I samrådsredogörelsen beskrivs de viktigaste förändringarna i det nya planförslaget jämfört med förslaget. 2023. Där framgår också vilka ändringar som gjorts utifrån inkomna yttranden 2023.

6. Konsekvenser och miljöbedömning

En översiktsplan anger förutsättningar för kommande verksamheter och åtgärder som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vilka effekter på miljön som kan följa av planens genomförande jämfört med nollalternativet redogörs för i detta kapitel. Därtill görs bedömningar av planens påverkan på möjligheten att uppnå miljömål, miljökvalitetsnormer och en hållbar utveckling.

6.1 Avgränsning

Miljöbedömningen omfattar hela planområdet som i huvudsak utgörs av tätorterna Holmsund och Obbola inom Umeå kommun. Avgränsningssamråd har hållits med Länsstyrelsen i Västerbottens län för att avgränsa de aspekter av planen som kan innebära betydande miljöpåverkan. Under planarbetet avfärdades vissa aspekter utifrån att de inte kan komma att påverkas och medföra betydande miljöpåverkan. Resterande aspekter beskrivs i avsnittet Miljöbedömning nedan.

Nuläge

Nuläget avser pågående markanvändning, det vill säga som det ser ut just nu utan att ta hänsyn till det som är planerat. Mycket är på gång och under planering inom planområdet, men i miljöbedömningen ska planförslaget och nollalternativet vägas mot nuläget.

6.2 Nollalternativ

I miljöbedömningen ska nollalternativet jämföras med nuläget. Nollalternativet avser en trolig utveckling enligt gällande översiktsplanestöd, det vill säga att Obbola och Holmsund utvecklas enligt översiktsplanedelarna Fördjupningen för Umeå (2011), Fördjupningen för kusten (2012) och Fördjupningen för Älvslandskapet (2012). Utvecklingen av Obbola och Holmsund har stöd i tre olika översiktsplanedelar men ger ingen samlad bild över orternas utveckling. Den framtida utvecklingen i nollalternativet har exempelvis inte utgått från lokala dialoger och med risk att mervärden missas då det varit svårare att ha ett helhetsperspektiv för respektive ort. Det har inte funnits lika stor möjlighet att knyta ihop och länka samman olika projekt och riskerat att gå miste om potentialer i bland annat stråk och koppling för att minska barriärer och stärka centrumbildningar.

I nollalternativet finns även en risk att projekt tar lång tid i efterföljande processer då knäckfrågor inte hanterats på en övergripande nivå. I Obbola finns en risk att tidiga projekt följer befintlig, gles struktur och blir strukturbildande, med risk att missa potentialer i både bebyggelse och gröna värden.

I ett nollalternativ skulle utvecklingen av hamnen och dess påverkan på samhället varit mer osäker.

6.3 Planförslag

I miljöbedömningen ska planförslaget jämföras med nollläget. I och med planförslaget läggs en samlad grund för Holmsunds och Obbolas utveckling, en samlad vision om framtiden ger tryggade förutsättningar för utvecklingen och ökade möjligheter att alla aktörer kan bidra. Det ges större möjligheter att tätorternas särarter tas med i transformationen och med ny plan har en rad analyser genomförts som fångar och lyfter värden. En tydligare helhetsbild ges med nya underlag såsom landskapsrumsanalys, ekosystemanalys samt analys av tätorternas särarter. Genom en ny plan ges möjlighet att beskriva möjliga omvandlingsområden gällande bebyggelse i både Holmsund och Obbola vilket ger transparens till marknadens aktörer, bland annat gällande en eventuell framtida omvandling av Sandsviksudden.

När det gäller kommunikationer ger planförslaget en vision om samlade centrumfunktioner och vitaliserande stråk (som tillför liv, rörelse och upplevelser) mellan bland annat Himmelska fridens torg och ett framtida stationsläge. Vilket ger möjligheter att få till bättre koppling mellan funktioner och goda förutsättningar för hållbart resande. Genomförda utredningar liksom tillhörande dialog med myndigheter medför även förbättrade förutsättningar för framtida persontrafik på järnväg.

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Bebyggelse (och bebyggelsestruktur)	Planförslaget ger förutsättningar för sammanhängande bebyggelsestrukturer både i Obbola och Holmsund. Närhetsprinciper och hållbar, effektiv markanvändning är utgångspunkter för planförslaget och föreslagna bebyggelseområden skapar förutsättningar för sammanhållna samhällen. Med planen ges förbättrade möjligheter att orterna får ett bredare utbud av bostäder och bostadsformer. Planen har stort fokus på att adressera och överbrygga barriärer, då det finns viktiga funktioner av infrastruktur i framför allt Holmsund. **Bedömd miljöpåverkan** Stor positiv miljöpåverkan.	I gällande planer finns stöd för utveckling i Holmsund och Obbola. Dock utan analyser av stråk, centrumfunktioner, överbryggande av barriärer mm. Risk finns att ny bebyggelse till största del följer den befintliga glesa strukturen, med gleshet och långa avstånd som följd. Troligt är att utveckling sker, men att potentialer till sammanbindande strukturer missas. **Bedömd miljöpåverkan** Liten positiv miljöpåverkan.

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Trafikstruktur och hållbara transporter	Planen ger mer konkreta förutsättningar för stationsläge, med förslag till passage mellan målpunkter och i förlängningen persontrafik på järnvägen. En utveckling enligt planförslaget innebär även ett ökat underlag för kollektivtrafik, såväl buss som framtida tågtrafik. Planen föreslår ett reservat för framtida parallellväg i Obbola, för att skapa förutsättningar för trafiksäker miljö och minska belastningen på de befintliga vägarna. Sammantaget skapar planförslaget förbättrade förutsättningar för hållbart resande. **Bedömd miljöpåverkan** Positiv miljöpåverkan.	Utan en ny översiktsplan finns risken att bebyggelsestrukturen blivit gles med långa avstånd mellan målpunkter, och därmed inte skapat förutsättningar för hållbart resande i samma utsträckning. Utan ny plan hade inte heller samma förutsättningar för stationsläge skapats, inte heller kopplingar kring järnvägspassagen. Det finns risk att potentialer till kopplingar och stråk inte hade tagits tillvara på. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan.

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Rekreation och friluftsliv	Planförslaget tydliggör förutsättningarna för att behålla och utveckla rekreation och ekologiska stråk. Planen lyfter möjligheter hur grönområden kopplar till varandra och preciserar bebyggelseområden i framför allt Obbola, vilket skapar utrymme för grönstruktur och värden i anslutning till bebyggelseområdena. Planen tar mark för friluftsliv (vandringsleder, skidspår) i östra delen av Holmsund i anspråk för bostäder. Det kräver anpassningar av spåren, men kan också ge också förutsättningar för nya anläggningar för friluftsliv med närhet till befintliga och framtida bostäder samt till verksamheterna längs Solbackavägen. Som en del av arbetet med planeringen har en ekosystemtjänstanalys tagits fram, vilket har legat till grund för planförslaget. Den sammanhängande skogen kring Holmsund och Obbola rymmer ekosystemtjänster som kan minska när områden tas i anspråk för ny bebyggelse, men i jämförelse med gällande översiktsplan avgränsar planförslaget utbyggnadsområdena och därmed påverkan på ekosystemtjänsterna. Planförslaget bidrar till att steg tas framåt mot en sammanhängande strandpromenad. Med framtida utveckling av Märkpojken och eventuellt Sandviksudden ges därtill möjligheter att skapa ett rekreativt sammanhängande stråk längs vattnet. Planen skapar möjligheter att återskapa det befintliga samhällets kontakt med vatten, vilket bedöms positivt. Planen innebär att skogsmark tas i anspråk för bebyggelse, dock innebär det inte någon negativ skillnad jämfört med nollalternativet. **Bedömd miljöpåverkan** Positiv miljöpåverkan.	Utan ny översiktsplan finns inte lika tryggade förutsättningar för rekreation och friluftsliv. Utan planen är planstödet för strandpromenad i läget vid Märkpojken svagare. Likaså gällande eventuell framtida utveckling vid Sandviksudden. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Kulturmiljöer och landskapsbild	Förbättrade förutsättningar för att utvecklingen tar stöd i och bidrar till ökad läsbarhet av orternas historiska utvecklingssteg liksom särarter utifrån landskapsbild. Dels har en översiktlig kulturmiljöanalys genomförts som identifierat särarter för orterna, dels finns ytterligare underlag i form av landskapsbildsanalys för Obbola. Med planförslaget ges på sikt möjlighet att tillgängliggöra kulturmiljöerna vid Västerbacken och minska Västerbackens avgränsning mot omgivande områden. Positivt är att området tydligare kan länkas till framtida Märkpojken vilket i sin tur kan bidra till att kulturmiljön blir mer närvarande och få en tydligare roll som resurs för Holmsund på ett nytt sätt. Finns en del fornlämningar inom planområdet, vilket behöver utredas innan exploatering. **Bedömd miljöpåverkan** Stor positiv miljöpåverkan.	Utan ny översiktsplan finns risk att orternas läsbarhet och värden inte beskrivits lika tydligt. Med följd att värden riskerats att inte uppmärksammas i framtida utvecklingen. **Bedömd miljöpåverkan** Liten negativ miljöpåverkan.
Odlingslandskap	I planförslaget har områden utretts och hänsyn tagits till befintlig odlingsmark som i stor utsträckning har kunnat undanhållas bebyggelse. Mindre begränsade ytor tas i anspråk för bebyggelse, vilket är motiverat utifrån bebyggelsestruktur och att annan lokalisering av den föreslagna bebyggelsen inte kan ske på annan plats. Förändrad markanvändning på ytorna bedöms inte ha negativ påverkan i ett större perspektiv. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan	Utan ny plan och övergripande utredningar finns risk att odlingsmark tas i anspråk då stora områden varit utpekade för bebyggelseutveckling. **Bedömd miljöpåverkan** Negativ miljöpåverkan.
Våtmarker	Utredningar av grönstruktur inklusive våtmarker har gjorts och lämplig bebyggelsestruktur har studerats vilket gett att våtmarker kunnat undanhållas bebyggelse. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan.	Bebyggelseområden är utpekade där våtmarker inte avgränsats. **Bedömd miljöpåverkan** Liten negativ miljöpåverkan.

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Naturvärden	Planförslaget innebär att naturvärden och ekosystemtjänster knuten till skogsområden tas i anspråk för nyexploatering av bebyggelse exempelvis i område B6 och B5, samt utvecklingsområden i östra Holmsund (område B10). Även inom områden U3 finns några mindre områden med högsta naturvärde - nyckelbiotop. Förslaget motiveras ändå då det är strategiska områden för utveckling av en hållbar bebyggelsestruktur. I planen har dock värdena och strukturer studerats. När det gäller värden kopplat till Umedeltat och dess Natura 2000-klassning bedöms planförslaget inte ge någon störning. Skulle Sandvik-området U1 omvandlas till att störningskänslig bebyggelse skulle snarare en positiv påverkan kunna uppnås. **Bedömd miljöpåverkan** Jämfört med översiktsplan Fördjupning för Umeå ger planförslaget mindre miljöpåverkan eftersom utbyggnadsområdena avgränsats och naturvärdena inom dessa tydliggjorts.	I ett nollalternativ skulle bebyggelse kunna utvecklas i enlighet med ytor utpekade i Fördjupning för Umeå och Fördjupning för kusten men utan att värdena studerats och kopplats samman såsom i utredningen av bebyggelseytor i Obbola. **Bedömd miljöpåverkan** Negativ miljöpåverkan
Trafikbuller	Som följd av att orternas utveckling kommer mängden trafik troligt att öka och därmed ökat trafikbuller. Risk finns för störningar från trafikbuller på bebyggelse i områdena B6 i Obbola, U8 i Holmsund eftersom det gränsar till E12. Med utbyggnad av hamnen och SCA i Obbola följer även ökade mängder tung trafik på E12 och Holmsundsvägen. En eventuell fast förbindelse med Finland bidrar också till mer trafik. Det kan få påverkan på befintlig bebyggelse. I efterföljande planering hanteras bullersituationen kopplat till bostäder i enlighet med gällande lagstiftning och riktvärden. I vissa lägen kan det innebära att anpassningar i utformning och placering av nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter behöver göras, för att bullerriktvärdena för trafik och industrier ska uppfyllas. **Bedömd miljöpåverkan** Liten negativ miljöpåverkan.	Skillnaden mellan nollalternativet och planförslaget är att nollalternativet endast redovisar verksamhetsytor intill E12 i Obbola, medan planförslaget medger bostäder i delar av områdena. Detta innebär att nollalternativet kan generera mer tung trafik. Andelen bostäder som riskerar utsättas för trafikbuller är däremot mindre än planförslaget. I nollalternativet saknas även ett detaljerat förslag till sträckning för fast förbindelse. **Bedömd miljöpåverkan** Liten negativ miljöpåverkan

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Järnvägsbuller	Med hamnens utbyggnad följer ökad trafik på järnväg vilket kan ge påverkan på befintlig bebyggelse. Banans kapacitet genom Holmsund begränsar dock omfattningen på tågtrafiken. Planens inriktning är att godsbangården ska flyttas från den nuvarande platsen i centrala Holmsund, vilket minskar bullret där. En eventuell fast förbindelse med Finland kan bidra med mer järnvägstrafik, men omfattningen är svår att bedöma idag. I efterföljande planering hanteras bullersituationen kopplat till bostäder i enlighet med gällande lagstiftning och riktvärden. **Bedömd miljöpåverkan:** Liten negativ miljöpåverkan.	Ingen skillnad mot planförslaget. I nollalternativet saknas ett detaljerat förslag till sträckning för fast förbindelse. **Bedömd miljöpåverkan:** Liten negativ miljöpåverkan
Buller från hamnen	Inom ramen för detaljplanen för hamnen har bullerutredningar genomförts. Utvecklingen av hamnens verksamheter kommer troligtvis att innebära högre bullernivåer, men får inte överskrida riktvärdena för buller kopplad till intilliggande bebyggelse. Planförslaget möjliggör för viss bebyggelse inom influensområde för buller kopplat till hamnen, bland annat i U8 Märkpojken och U2 Djupsundsudden. Planen anger att utbyggnad av nya bostäder i dessa områden inte bör ske förrän den framtida bullerpåverkan från hamnen tydliggjorts. Bullernivåer kopplat till hamnens verksamhet regleras även i hamnens miljötillstånd. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan	Ingen skillnad mot planförslaget, då hamnen hade kunnat utvecklats, Märkpojken hade planerats och Djupsundsberget har planstöd i Föp kusten. Dock har inte nollalternativet riktlinjer kring hänsyn till hamnen vid tillkommande bostadsbebyggelse. Hamnen är viktig för kommunen, så troligtvis hade inte hamnens utvecklingsmöjligheter riskerats i nollalternativet. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan
Buller från SCA	Planförslaget föreslår inte någon tillkommande bebyggelse i anslutning till befintliga bullerutsatta områden kring SCA. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan	Ingen skillnad mot planförslaget. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Risker; Seveso-verksamheter	Inom hamnens område finns Sevesoverksamheter, bland annat oljeförvaring, farligt avfallshantering och fodercentral. Med planförslaget finns förutsättningar för hamnen att utvecklas och därmed även möjlighet att det tillkommer fler sevesoverksamheter eller att befintliga utökas. Planförslaget möjliggör även för fler tillkommande bostäder i närområdet, dock inte närmare än befintlig bostadsbebyggelse. Eventuella risker och skyddsavstånd hanteras i respektive tillstånd för verksamheten. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan	Ingen skillnad mot planförslaget. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan
Farligt gods	Med orternas utveckling och ökade flöden kan man anta att risken ökar för olyckor även om de vägar och järnvägar som påverkas är de som redan är utpekade och används för transporter av farligt gods. Genom att tillämpa riktvärden och skyddsavstånd för tillkommande bebyggelse i efterföljande planering, i enlighet med vägledning från Länsstyrelsen, bedöms de rekommenderade vägarna för farligt gods, E12 och väg 531 (Holmsundsvägen) fortsättningsvis vara lämpliga för transport av farligt gods. För farligt gods på båt finns risker kopplade till hantering i hamnen, detta hanteras inom ramen för hamnens utveckling, exempelvis i miljötillståndet. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan	Ingen skillnad mot planförslaget. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Områden med risk för översvämning och erosion	Planförslaget har tagits fram med analyser av höga flöden och skyfall som underlag och risker hanteras genom riktlinjer. Höga flöden i Umeåälven kan få påverkan på Sandviksudden och Märkpojken vilket behöver hanteras i efterföljande planering. Enligt skyfallskartering för Obbola och Holmsund finns några områden som riskerar att påverkas av översvämning, bland annat inom B3 Västra Obbola och U1 Sandviksudden. Eftersom det finns begränsat med platser för naturligt infiltration, fördröjning och rening är det särskilt viktigt att efterföljande planering tar hänsyn till dagvattenhanteringen, vilket regleras genom riktlinjer i planhandlingen. Det finns förutsättningar för skred kopplat till finkorniga jordarter längs stora delar av kusten. Kusten har även bedömts ha viss eroderbarhet inom vissa områden, bland annat Byviken i Obbola. I övrigt är bedömningen låg eroderbarhet. Dessa aspekter behöver beaktas i efterföljande planeringsskede. **Bedömd miljöpåverkan** Ingen betydande miljöpåverkan	Befintliga planer har inte haft samma underlag och därför finns risk för att framtida utveckling inte tar hänsyn till risker kring höga flöden och översvämning i samma utsträckning som en ny plan. Rutiner finns för att hantera detta i detaljplaneprocessen, dock finns risk att frågorna hanteras avgränsat i ett litet område och missar potentialer i helheten. **Bedömd miljöpåverkan** Liten negativ miljöpåverkan

Aspekt	Planförslag	Nollalternativ
Österfjärden	Österfjärden innehar måttlig ekologisk status. För att inte försämra statusen i fjärden är dagvattenhanteringen av stor vikt. Umeå kommuns dagvattenprogram är styrande för hur dagvattenhanteringen bör ske, och konkretiseras genom riktlinjer i planförslaget. För att inte försämra statusen i fjärden finns krav på skyddsnivå för små avlopp där så eventuellt blir aktuellt. De stora delarna av planområdet föreslås anslutas till kommunalt VA. **Bedömd miljöpåverkan** Planen bedöms inte innebära en försämring av Österfjärdens ekologiska status, givet riktlinjerna i kommunens dagvattenprogram.	Utan sammantagen analys av tillkommande bebyggelse och riktlinjer kring dagvattenhanteringen finns risk för påverkan på fjärdens status. **Bedömd miljöpåverkan** Liten risk för försämrings av Österfjärndens ekologisk status
Strandskyddade områden	Områden som föreslås som bebyggelseområden och ligger delvis inom strandskydd är Märkpojken, Sandviksudden, Obbola U3. Områdena ligger strategiskt till inom respektive samhälle och har potential att stärka bebyggelsestrukturen. Utgångspunkten för utpekade områden är att stärka allmänhetens tillgänglighet till stranden. Dock kan planen få påverkan på naturvärden kring stranden i samband med exploatering. **Bedömd miljöpåverkan** Liten negativ miljöpåverkan	Stora delar av utvecklingen kring strandnära lägen har stöd i gällande planer, dock utan övergripande analys över tillgängligheten till stranden och åtgärder för att stärka tillgängligheten. Risk för att både naturvärden och allmänhetens tillgänglighet till stranden påverkas negativt. **Bedömd miljöpåverkan** Negativ miljöpåverkan
Förorenad mark	Det förekommer förorenad mark inom områden som föreslås för bostadsbebyggelse, Märkpojken och Sandviksudden (dock osäkerheter i vilken utsträckning). Innan exploatering kan ske krävs därför troligtvis sanering. En sanering av områdena bedöms positivt ur miljösynpunkt. Utöver dessa finns förorenad mark inom befintliga, pågående verksamheters område (SCA och Hamnen). Planen föreslår ingen förändras markanvändning gällande dessa. **Bedömd miljöpåverkan** Stor positiv miljöpåverkan	Sandviksudden hade troligen inte blivit föremål för ändrad markanvändning och därmed ingen påverkan jämfört med nuläget. Märkpojken kan möjliggöras och därmed även saneras inom nollalternativet. **Bedömd miljöpåverkan** Liten positiv miljöpåverkan

6.4 Planens överensstämmelse med miljömål

Miljömål	Måluppfyllelse	Analys
Biologisk mångfald	Förhindrar inte måluppfyllelse	Planen innebär att områden av särskild vikt för biologisk mångfald bekräftas och undanhålls bebyggelse.
God bebyggd miljö	Bidrar till måluppfyllelse	Genom planförslaget utvecklas Holmsund och Obbola med en god bebyggelsestruktur på ett miljöanpassat sätt. Den historiska kulturmiljön bildar en bas som utvecklingen tar avstamp i, vilket gör att tillkommande bebyggelse kan ske i samklang med den befintliga. Planen ger även stöd för hållbart resande med korta avstånd och möjligheter till kollektivt resande, utvecklade centrumbildningar och varierade boendeformer.
Rikt odlingslandskap	Förhindrar inte måluppfyllelse	De stora områdena med jordbruksmark undanhålls bebyggelse och bekräftas i planen, för att möjliggöra ett framtida aktivt jordbruk.
Levande skogar	Förhindrar inte måluppfyllelse	Även om viss del av skogsmarken föreslås bebyggas i planförslaget, så har avvägningar gjorts och tidigare utpekade bebyggelseytor begränsats i storlek för att behålla tätortsnära skogsmarker och samla bebyggelse i effektiv markanvändning.
Myllrande våtmarker	Förhindrar inte måluppfyllelse	Våtmarksområden inom planområdet har bekräftats och undanhållits bebyggelse.
Hav i balans	Förhindrar inte måluppfyllelse	Planen innebär att förutsättningar skapas för att skapa en tydligare och förbättrad kontakt med kusten och havet.
Ingen övergödning	Förhindrar inte måluppfyllelse	Med riktlinjer kring dagvatten och VA-lösningar bedöms inte statusen i fjärden försämras.
Levande sjöar och vattendrag	Förhindrar inte måluppfyllelse	Umeälven mynnar ut i Bottenviken inom planområdet. Planen bedöms inte påverka Umeälvens delta på ett negativt sätt.
Grundvatten av god kvalitet	Ej relevant	
Säker strålmiljö	Ej relevant	
Skyddande ozonskikt	Ej relevant	
Bara naturlig försurning	Förhindrar inte måluppfyllelse	Trafik, jordbruk och industri är de lokala faktorer som har störst risk att bidra till försurning. Genom att Holmsund och Obbola byggs ut på ett geografiskt samlat sätt minskar behovet av biltrafik. Det finns ett antal befintliga industrier inom planområdet, deras påverkan regleras inom miljötillstånden.
Frisk luft	Ej relevant	
Begränsad klimatpåverkan	Bidrar till måluppfyllelse	Planen innebär att Holmsund och Obbola utvecklas på ett samlat sätt, med korta avstånd mellan målpunkter. Det innebär att förutsättningarna för hållbart resande ökar, vilket är positivt ur ett klimatperspektiv.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller är en målsättningsnorm med innebörden att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte leder till skadliga effekter på människors hälsa. Gällande riktlinjer medför att riktvärden för buller för att säkra människors hälsa säkerställs i efterföljande planeringsskede. Planhandlingen säkerställer detta genom riktlinjer.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft finns uttryckta både som gränsvärdesnormer för olika ämnen i luften som inte får överskridas och som målsättningsnormer för olika ämnen som ska eftersträvas. Planens inriktning mot en sammanhållen bebyggelsestruktur med korta avstånd gynnar gång, cykel och kollektivtrafik (buss samt framtida persontrafik på järnvägen) vilket ger ett minskat behov av biltrafik och därmed en mindre påverkan på luftkvaliteten från trafik. Med en utveckling av hamnen samt SCA kan dock mängden tung trafik öka jämfört med nuläget. Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten anger krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. Vattenförekomster inom planområdet är Österfjärden, Fjärdgrundsområdet, Västerlångslädan samt Österlångslädan, vilka enligt miljökvalitetsnormen ska uppnå god ekologisk status 2027 respektive 2039 (Österfjärden) och god kemisk ytvattenstatus. Åtgärder genomförs genom kommunala preciseringar av åtgärdsprogram för vattenförvaltningen i Bottenviken, med syfte att uppnå miljökvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsterna inom planområdet överskrids.

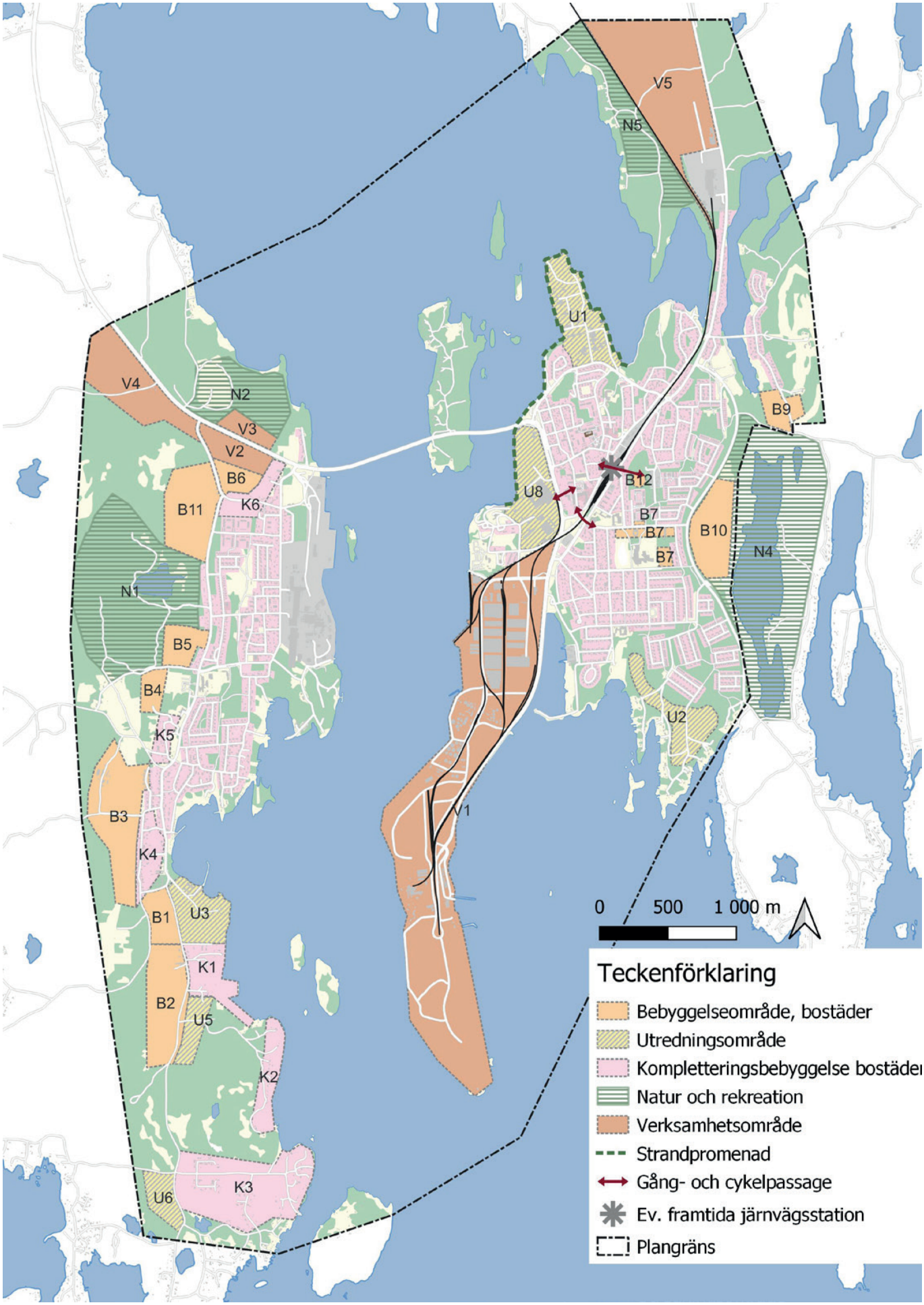
6.6 Konsekvenser för social hållbarhet

Genomförandet av planen bedöms innebära positiva konsekvenser för social hållbarhet. Genom samlade bebyggelsestrukturer med korta avstånd möjliggörs att ta sig fram med gång och cykel mellan målpunkter inom planområdet oavsett fysiska eller ekonomiska förutsättningar vilket bland annat gynnar barn och unga. Stärkta kopplingar och stråk mellan olika målpunkter minskar barriäreffekter kring de större infrastrukturområdena, vilket knyter samman olika delar av samhällena. Planförslaget skapar förutsättningar för centrumutveckling, större flöden av människor och fler mötesplatser inom området, vilket är positivt ur ett socialt perspektiv. Att tillgängliggöra områden kring kusten möjliggör att återskapa samhällenas kontakt med vattnet, vilket tillsammans med andra rekreationsområden skapar förutsättningar för naturnära mötesplatser. Planen möjliggör även för ett tillskott av underrepresenterade boendeformer, vilket skapar en större variation och blandning för att tillgodose behov i livets olika skeden samt minskad risk för segregation.

6.7 Sammanfattande redogörelse

Planförslaget innehåller mark för nya bostadsområden, verksamhetsområden och utveckling av natur- och rekreationsområden. För bostadsbebyggelse innebär planen en utveckling av Holmsund och Obbola med en sammanhängande struktur med korta avstånd, med en blandning av olika sorters boenden. Det finns även förutsättningar för utvecklade centrum och mötesplatser. Planen säkerställer även en utveckling av befintlig verksamhet inom exempelvis hamnen, vilket säkrar viktiga funktioner för kommunen, men troligen innebär ökade mängder tung trafik på väg och järnväg. Planen hanterar detta genom att föreslå stråk och kopplingar för att minska barriärerna kring de stora vägarna och järnvägen. Till största del värnas områden med höga naturvärden och jordbruksmark, även om några föreslagna bostadsområden innehåller områden med höga naturvärden och jordbruksmark. För att minska de negativa konsekvenserna av detta föreslås riktlinjer inför det fortsatta planarbetet. Sammanfattningsvis väntas planförslaget övervägande bidra till positiva miljökonsekvenser och ligga i linje med miljömålen.

Plankarta Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola, samråd 2026



Stadsledningskontoret

Strategisk utveckling

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A
Postadress: 901 80 Umeå
090–16 10 00
umea.kommun@umea.se
www.umea.se

UMEÅ KOMMUN

Tekniska nämnden

2026

Checklista ärende Föp Holmsund och Obbola

När handläggare bereder ärenden inför politiska beslut ska många olika perspektiv beaktas. *”Fyll i checklistan och kommentera enligt instruktionerna nedan. Checklistan bifogas som bilaga till tjänsteskrivelsen för att ge politikerna en snabb överblick av beslutets inverkan utifrån olika perspektiv.”*

Kryssa för vilken inverkan beslutet får utifrån olika perspektiv.

Perspektiv – tänk på kommunmedborgare	**Ingen inverkan/kan ej bedömas**	**Positiv inverkan**	**Negativ inverkan**
Barnkonventionen	X		
Jämställdhet (flickor och pojkar)	X		
Jämställdhet (kvinnor och män)	X		
Folkhälsa	X		
Tillgänglighet		X Utvecklingen av tätorterna ger bättre infrastruktur och kommunikationer	
Trygghet		X Planen verkar för att överbrygga fysiska barriärer	
Miljö	X		
Ekonomi		X Planerna för nya bostads- och verksamhetsområden är förutsättningar för ekonomisk tillväxt	
Tillväxt		X Planerna för nya bostads- och verksamhetsområden är förutsättningar för tillväxt	

Annat perspektiv: Klimatanpassning			X Behöver kompletteras och fördjupas enligt samrådsyttrandet.

Komplettera beslutsunderlaget

Ingen inverkan/kan ej bedömas	Beslutsunderlaget behöver inte kompletteras.
Positiv inverkan	Beskriv kort hur beslutet inverkar positivt.
Negativ inverkan	Beskriv kort hur beslutet inverkar negativt och om det finns förslag på åtgärder eller alternativa beslut.

SMHI

RAPPORT NR 2026-06

Framtidens klimat i Umeå kommun



Pärmbild.
Snö på höstlöv. Mostphotos.

RAPPORT NR 2026-06

TITEL
Klimatanalys Umeå kommun

FÖRFATTARE
Elin Sjökvist, Maria Andersson, Karin Dyrestam, Anna Ebbersten, Jonas German och Aino Krunegård, SMHI

UPPDRAGSGIVARE
Umeå kommun
Skolgatan 31 A
901 84 Umeå
Viktoria Vingmarker
Telefon 090-16 64 81
E-post viktoria.vingmarker@umea.se

PROJEKTANSVARIG
Elin Sjökvist, SMHI 601 76 Norrköping
Telefon 011-495 87 16
E-post elin.sjokvist@smhi.se

KLASSIFICERING
Allmän

SMHI DIARIENUMMER
2025/1630/4.1.3

VERSION 01 – 2026-03-03

Version	Datum	Utförd av
01	2026-03-03 Granskning	Sofia Åström

Sammanfattning

Klimatförändringen innebär stora utmaningar för alla delar av samhället, och alla sektorer måste bidra till att både minska utsläppen och anpassa sin verksamhet till framtidens klimat. SMHI har analyserat det framtida klimatet i Umeå kommun baserat på två utsläppsscenarier, tre tidshorisonter och ett flertal klimateffekter. Underlaget kan användas i kommunens arbete med sårbarhetsanalyser och klimatanpassning.

Några slutsatser från rapporten är:

- Medeltemperaturen i Umeå har stigit med drygt 2°C sedan mitten av 1800-talet.
- Umeås framtida temperaturklimat i slutet av innevarande sekel fanns under slutet av 1900-talet i södra Svealand (RCP4,5) respektive Skåne (RCP8,5).
- Störst uppvärmning på vintern; nära 0°C i medeltemperatur i slutet av seklet (RCP8,5). Nollgenomgångarna ökar under vintern, vilket innebär omväxlande töväder och påfrysning. Förutsättningarna för tjäle förändras.
- Värmeböljorna förlängs, enligt RCP4,5 blir de nära dubbelt så långa i slutet av seklet och enligt RCP8,5 nära fyra gånger så långa.
- Nederbörden ökar, främst vinter och vår. Skyfallen sommartid blir kraftigare och de ökar dubbelt så mycket med RCP8,5 som med RCP4,5. Djup snö blir sällsynt i slutet av seklet.
- På grund av ett minskat snömagasin minskar vårfloden i samtliga vattendrag. Det betyder att de högsta flödena under året minskar. Flödena ökar i stället på vintern då mer nederbörd faller som regn i stället för snö.
- Den ökade nederbörden gör att det blir vanligare med höga flöden, vilket leder till att sannolikheten för skred och erosion längs vattendrag kan öka.
- Marktorkan ökar på sommaren, vilket leder till ökad risk för bränder. Grundvattenbildningen får större variation och perioder med grundvattentorka blir längre.
- I Umeå motverkas den globala havsnivåhöjningen av den pågående landhöjningen. I Umeå är landhöjningens takt större än havsnivåhöjningen fram till ca år 2150.

I Umeå handlar konsekvenserna av klimatförändringen framförallt om ökade översvämningsrisker från skyfall som kan leda till olyckor, begränsad framkomlighet, skador på infrastruktur och byggnader, påverkan på elförsörjning, dricksvattenproduktion och ökad sjukdomsspridning. Varmare vintrar ger mindre snö, tunnare isar och ökad risk för halka. Värmeböljor påverkar hälsan hos både människor och djur. Den psykiska hälsan påverkas när omgivningen förändras.

Förutsättningarna för ekosystemen förändras med en längre växtsäsong och ökade risker för bränder och skadeinsekter. Högre vattentemperaturer påverkar vattenlevande arter. I Sverige påverkas vi även av indirekta effekter så som störningar i handelsmönster, ökad migration och ökade risker för konflikter.

Ordlista

Avdunstning	Här används avdunstning för summan av vatten som avgår till luften från mark eller vattenytor (evaporation) och från växlighet (transpiration).
Avrinningsområde	Ett avrinningsområde avgränsas ytterst av en ytvattendelare. All avrinning från området har ett gemensamt utlopp vid en given punkt i ett vattendrag. Avrinningsområdet definieras av uppströmsområden till denna punkt.
Ensemble	En ensemble är en samling olika klimatscenarier. Klimatscenarierna kan till exempel skilja sig åt med avseende på val av klimatmodell eller utsläpps- och strålningsscenario. Ett klimatscenario som ingår i en ensemble kallas för en medlem.
IPCC	The Intergovernmental Panel on Climate Change – FNs klimatpanel.
Klimatanpassning	Att anpassa samhället till nuvarande och framtida klimat.
Klimatindikator	Ett mått för att beskriva klimatet och dess eventuella förändring.
Klimatmodell	En matematisk beskrivning av jordens klimat.
Klimatscenario	En beräkning av det framtida klimatet utifrån en eller flera klimatmodeller och ett utsläppscenario.
Konfidensintervall	Konfidensintervall är en skattning av osäkerheten hos beräkningar utifrån en begränsad mängd data.
Lågflöde	Här definieras gränsen för ett lågflöde som ett medelvärde av varje års lägsta vattenflöde (MLQ) för en given tidsperiod.
Oreglerade vattenflöden	Vattenflöden som inte är påverkade av reglering.
RCP	Representative Concentration Pathways – Framtidsscenarion som beskriver strålningsdrivningen i atmosfären utifrån antaganden om framtida utsläpp.
Reglering	Åtgärd för ändring av vattenföringen i ett vattendrag eller avbördningen från en sjö (indirekt vattenståndet) till förmån för utvinnande av vattenkraft, vattenförsörjning och torrläggning m.m.
SSP	Shared Socioeconomic Pathways - Beskriver fem möjliga socioekonomiska utvecklingar in i framtiden utifrån hur väl vi lyckas minska utsläppen och klimatanpassa samhället.
Skyfall	SMHIs definition är ”minst 50 mm nederbörd på en timme eller minst 1 mm på en minut”. Men även mindre regnmängder kan få konsekvenser förknippade med skyfall.
Strålningsdrivning	Strålningsdrivningen är skillnaden mellan hur mycket energi solinstrålningen som träffar jorden innehåller och hur mycket energi som jorden strålar ut i rymden igen. Denna energi mäts i enheten watt per kvadratmeter, W/m². Strålningsdrivningen ökar då mängden växthusgaser ökar i atmosfären, vilket resulterar i en global ökning av temperaturen på jorden.
Vattenflöde	Ett mått på hur mycket vatten per tidsenhet som passerar genom en tvärsektion av vattendraget. I Sverige används enheten m³/s eller l/s för vattenflöde.
Vattenföring	Se vattenflöde.
Värmebölja	Innebär en längre period med höga dagstemperaturer. Det finns ingen vedertagen definition och det kan förekomma olika definitioner.
Växthusgaser	Gaser i atmosfären som har den egenskapen att de absorberar jordens värmestrålning och på så sätt hindrar en del av värmestrålningen att försvinna från atmosfären och ut i rymden. Exempel på växthusgaser är koldioxid, metan och vattenånga.
Återkomsttid Återkomstperiod	Med en händelses återkomsttid eller återkomstperiod menas att händelsen i genomsnitt överträffas en gång under denna tid. Ett värde som har en återkomsttid på 100 år överträffas i genomsnitt en gång på 100 år. Det innebär att sannolikheten är 1% varje enskilt år. Eftersom exponering för händelsen sker under flera år blir den ackumulerade sannolikheten avsevärt större, exempelvis blir den ackumulerade sannolikheten 63% att 100-årsnivån överskrids minst en gång under en 100-årsperiod. Det är alltså mer troligt att händelsen överskrids under 100 år än att den inte gör det.

Innehåll

Sammanfattning 5
1 Bakgrund 1
2 Klimat i förändring 1
2.1 Väder eller klimat? 1
2.2 Klimatförändringen påverkar hela jorden 1
2.3 Klimatförändringen i Umeå fram till idag 2
3 Metod och presentation 4
3.1 Beräkning av framtida klimat 4
3.2 Osäkerheter och säkerheter 6
3.3 Tidigare klimatunderlag 7
3.4 Presentation av resultat 7
4 Temperatur 8
4.1 Årsmedeltemperatur 8
4.2 Medeltemperatur säsonger 8
4.3 Värmebölja 10
4.4 Antal frostdygn 11
4.5 Antal dagar med nollgenomgångar 12
4.6 Vegetationsperiodens längd 13
5 Nederbörd 13
5.1 Årsmedelnederbörd 13
5.2 Medelnederbörd säsong 14
5.3 Antal dygn med extrem nederbörd (20 mm) 15
5.4 Skyfall 16
6 Vind 17
7 Snö och is 18
7.1 Antal dagar med snö 18
7.2 Snökanoner 19
7.3 Isperiod 20
7.4 Tjäle 20
8 Vattenföring 21
8.1 Årsdynamik vattenföring 21
8.2 Förändring av höga flöden 22
8.3 Beräknat högsta flöde (BHF eller Metod I flöde) 23
8.4 Antal dagar med lågflöden 23
8.5 Lågpunktskartering 24
8.6 Översvämningskartering Umeälven 25
9 Grundvatten 26
10 Markfuktighet 27

11 Brandrisk 28
12 Havsnivåer 28
12.1 Global havsnivåhöjning 28
12.2 Historisk havsnivåhöjning i Umeå 31
12.3 Medelvattenstånd i framtida klimat 32
12.4 Höga extremnivåer 32
13 Ras, skred och erosion 32
14 Hälsa 34
15 Ekosystem 35
16 Kulturmiljöer 37
17 Globala effekter 37
18 Slutsatser 38
19 Referenser 39
Bilaga 1 Standardavvikelse 2
Bilaga 2 Vattenföring 3
Regleringens påverkan i Umeälven 3
Höga flöden 4
Bilaga 3 Havsnivåer 5
Observationer av havsvattenstånd 5
Medelvattenstånd i dagens klimat 6
Karakteristiska havsnivåer i dagens klimat 6
Höga extremnivåer i dagens klimat 7
Metodik extremnivåer 8
Medelvattenstånd i framtida klimat 9
Höga extremnivåer i framtida klimat 11
Antaganden, osäkerheter och konfidensintervall 12

1 Bakgrund

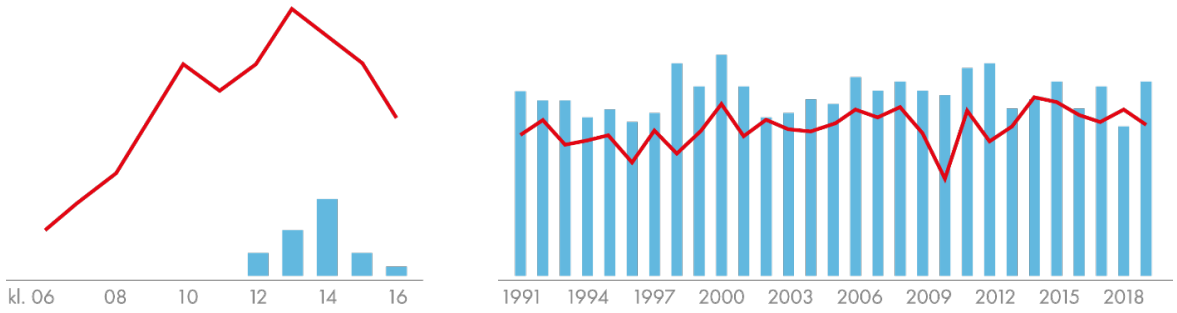
Klimatförändringen innebär stora utmaningar för alla delar av samhället, och alla sektorer behöver bidra till att både minska utsläppen och anpassa sin verksamhet till framtidens klimat. Inom kommunen finns ett behov av ett uppdaterat och samlat underlag om framtida klimat för användning i arbetet med sårbarhetsanalyser och klimatanpassning. SMHI har fått i uppdrag av Umeå kommun att ta fram en klimatanalys baserad på två utsläppsscenarion, tre tidshorisonter och ett flertal klimateffekter.

2 Klimat i förändring

I detta kapitel beskrivs hur en klimatförändring identifieras, övergripande konsekvenser av nuvarande klimatförändring, samt Umeås klimatförhållanden och hur klimatet har förändrats hittills.

2.1 Väder eller klimat?

I media rapporteras regelbundet om översvämningar, torka, stormar, onormalt kalla eller varma förhållanden på olika platser på jorden. Är dessa ett bevis på en pågående klimatförändring? En enskild väderhändelse kan aldrig vara ett bevis på en klimatförändring, men om förekomsten av olika händelser förändras över en längre tid kan de tillsammans visa att klimatet förändras. Figur 1 illustrerar skillnaden mellan väder och klimat. Den vänstra figuren visar data på enskilda händelser vid ett givet klockslag (väder) och den högra statistik på flertalet händelser under en längre tidsperiod (klimat).



Figur 1. Illustrationer av väder och klimat. Den vänstra figuren visar ett exempel på väderobservationer och den högra väderstatistik under en längre tidsperiod, dvs klimat.

Väder är en enskild händelse som sker vid en viss tidpunkt på en viss plats. Det kan vara en observerad händelse, något som inträffar just nu, eller en väderprognos några dagar in i framtiden.

Klimat är statistik på väder över en lång tidsperiod. Ofta används 30-årsperioder för att definiera klimatet på en specifik plats. Det kan vara medeltemperatur, antal värmeböljor eller sannolikheten för ett skyfall.

En *klimatförändring* är skillnaden i klimat mellan två tidsperioder på en given plats. Förändringen kan t.ex. beskrivas mellan två historiska tidsperioder eller mellan en historisk och en framtida. Det kan vara temperaturökning, minskad nederbörd eller stigande havsnivå. En klimatförändring kan oftast inte beskrivas *inom* en 30-årsperiod, då den naturliga variationen i vädret mellan enskilda år är för stor.

2.2 Klimatförändringen påverkar hela jorden

Jordens klimat är i ständig förändring och jorden har historiskt varit både kallare och varmare än den är idag. Klimatet kan till exempel förändras av kontinentalförskjutningar, vulkanutbrott, solens intensitet, jordens rörelse runt solen och mängden växthusgaser i atmosfären. Under den senaste istiden, som tog slut för drygt 10 000 år sedan, var jorden ca 6 grader kallare jämfört med förindustriell tid (Tierney m. fl., 2020). Då var hela Skandinavien täckt med ett flera kilometer tjockt istäcke.

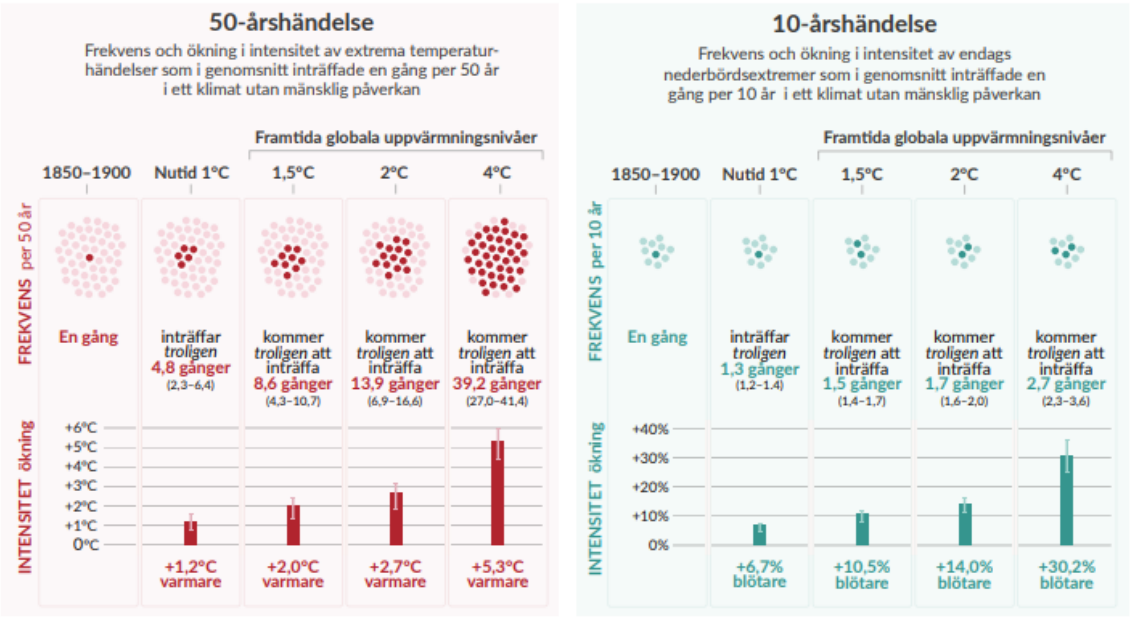
Sedan 1800-talet har mängden växthusgaser ökar i atmosfären, vilket har resulterat i en stigande temperatur på jorden. IPCC, FN:s klimatpanel, beskriver i sin senaste sammanställning (IPCC, 2021) människan som huvudorsak till den uppvärmning som skett sedan 1800-talet:

> *Det är otvetydigt att mänsklig påverkan har värmt upp klimatsystemet. Omfattande och snabba förändringar […] har skett.*
>
> *Omfattningen av den senaste tidens förändringar i klimatsystemet […] saknar motstycke många århundraden till många årtusenden tillbaka i tiden.*

Så länge människan fortsätter att släppa ut växthusgaser så kommer uppvärmningen att fortsätta. Globalt sett kommer detta innebära mer extremväder i form av fler värmeböljor och mer intensivt regn. Havsnivån stiger vilket ger en ökad risk för översvämning från havet. Figur 2 visar förändringen hos värmeextremer och extrem nederbörd beroende på hur många grader jorden värms upp.

En värmehändelse, exempelvis värmebölja, som i genomsnitt inträffade en gång på 50 år under andra halvan av 1800-talet. Vid 1 grads uppvärmning, vilket jorden redan passerat, inträffar samma värmebölja 4,8 gånger på 50 år. Om jorden värms upp med 4 grader kommer samma värmebölja inträffa i genomsnitt nästan varje år (39,2 gånger på 50 år).

Extrem nederbörd som i genomsnitt inträffade en gång på 10 år i slutet av 1800-talet kommer inträffa 2,7 gånger oftare om jorden värms upp med 4 grader. En 10-årshändelse i det nya klimatet kommer vara 30 % blötare.



Figur 2. Beräknade förändringar i intensitet och frekvens av värmeextremer på land (50-årshändelse) och extrem nederbörd (10-årshändelse). Från SMHI, 2021.

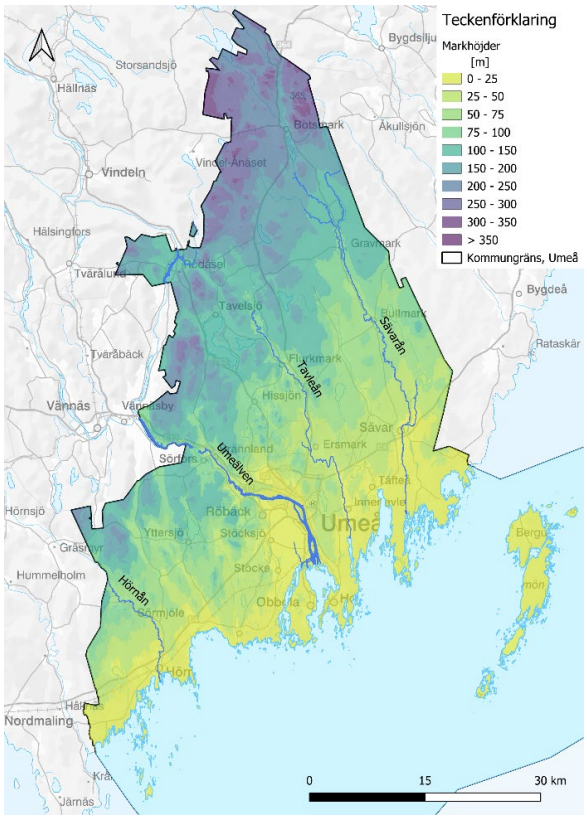
Uppvärmningen fördelas inte jämnt över jorden, den går snabbare närmare polerna. Detta påverkar Sverige i hög grad, där uppvärmningen går nästan dubbelt så snabbt i norr som i söder.

2.3 Klimatförändringen i Umeå fram till idag

Klimatet i Umeå påverkas både av fjällkedjan, låglandet och närheten till havet. De flesta vädersystem med regn, snö och blåst bildas på Atlanten och förs in över Sverige med västvindar. Fjällkedjan fungerar som en barriär som får ta den största delen av vädret, och när luftmassorna når Umeå är de både torrare och varmare. Umeå påverkas även av havet. Vindar från sydost kan föra in stora

nederbördsmängder, fukt och blåst. Kommer vindarna norrifrån drar de oftast med sig mycket kall luft från Arktis.

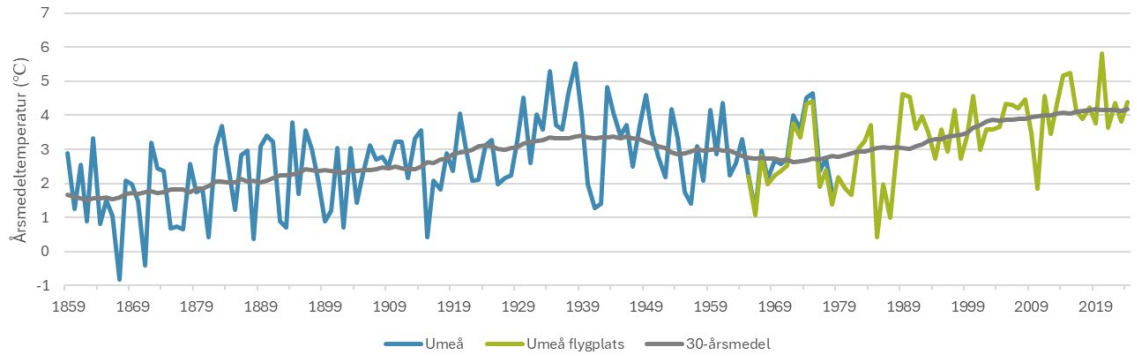
Inom kommunen finns stora höjdskillnader, Figur 3 visar höjden över havet. Längs med kusten i kommunens södra del är terrängen som lägst och längst i norr som högst, lokalt över 350 m ö h. Detta påverkar temperaturen och betyder att kuststräckan normalt har högre temperaturer jämfört med kommunens nordligaste del. Dock kan havet dämpa de allra högsta temperaturerna, framförallt på försommaren, då inlandet kan få högre temperaturer. Centrala Umeå som har mycket hårdgjorda ytor är mer utsatt för värme, då luften lättare blir stillastående och värme reflekteras från mark och fasader.



Figur 3. Karta över Umeå kommun (grå linje) med vattendrag aktuella i klimatanalysen. Kartans färger visar höjd över havet.

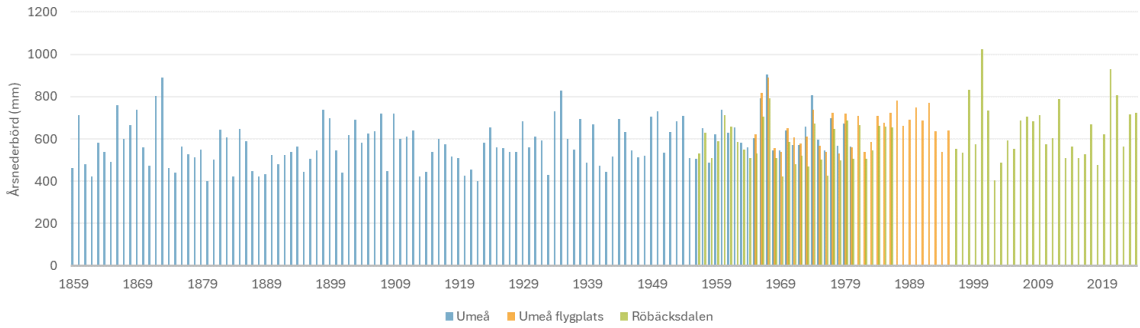
De största vattendragen i Umeå kommun är Umeälven, Tavleån, Sävarån och Hörneån, vilka är utmärkta i Figur 3. Vattendragen samlar vatten från stora områden, varav Umeälvens är avsevärt störst, avrinningsområdet börjar i fjällkedjan och är drygt 26 000 km^2.

Figur 4 visar tidsutvecklingen av årsmedeltemperatur i centrala Umeå (1859-1978) och vid Umeå flygplats (1965-2024). Den grå linjen visar ett 30-årigt medelvärde. Det är tydligt att det skett en uppvärmning. I slutet av 1800-talet var årsmedeltemperaturen ca 2°C. Under 1900-talet varierade medeltemperaturen runt 3°C. De senaste åren har medeltemperaturen nått över 4°C. Det är framförallt uppvärmningen sedan 1970-talet som är orsakad av människans utsläpp av växthusgaser.



Figur 4. Årsmedeltemperatur i Umeå tätort 1859-2024.

Figur 5 visar årsnederbörden i Umeå sedan 1859 baserat på tre mätstationer. Mätningar innan 1933 har lägre tillförlitlighet p g a dåvarande mätutrustning. Nederbörden har ökat något i Umeå de senaste decennierna.



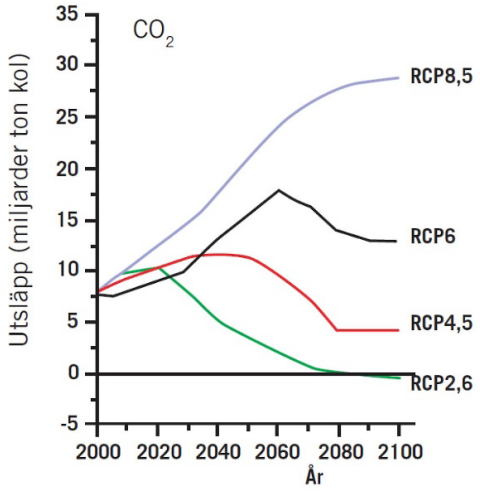
Figur 5.Summerad årsnederbörd från tre mätstationer i Umeå; centrala Umeå (1859-1980), Umeå flygplats (1965-1995) och Röbäcksdalen (1956-1986, 1996-2024). Observationer före 1933 har lägre tillförlitlighet.

3 Metod och presentation

I rapporten beskrivs det historiska och framtida klimatet i Umeå utifrån observerat klimat och beräknat framtida klimat. I följande stycken beskrivs utgångspunkter och antaganden som ligger till grund för analyserna.

3.1 Beräkning av framtida klimat

Klimatets utveckling i framtiden beror på hur atmosfärens innehåll av växthusgaser förändras. För att kunna studera framtidens klimat behövs därför antaganden om hur utsläppen av växthusgaser kommer att bli. I IPCCs femte sammanställning (IPCC, 2013) introducerades RCP-scenarierna (Representative Concentration Pathways) som beskriver ett antal olika utsläppsbanor fram till år 2100 (Figur 6). Utsläppen av växthusgaser påverkar växthuseffekten. Ett mått på hur växthuseffekten förändras i framtiden är strålningsdrivning, som mäts i effekt per kvadratmeter (W/m^2). Ju mer utsläpp av växthusgaser desto mer strålningsdrivning. RCP-scenarierna får sina namn från strålningsdrivningen vid år 2100.

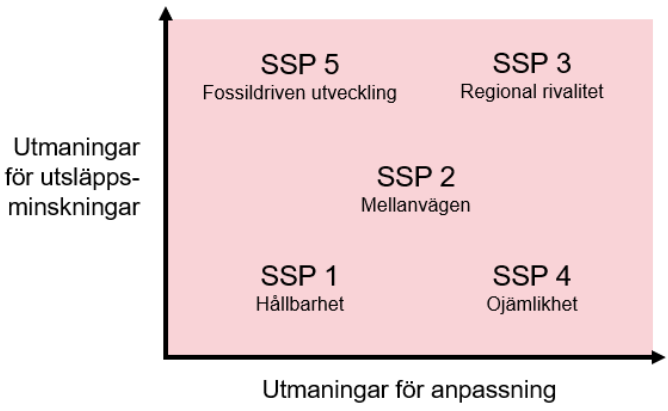


Figur 6. Utsläpp av koldioxid vid olika RCP-scenarier angivet som miljarder ton kol.

RCP8,5 beskriver en framtid med fortsatt kraftig ökning av växthusgasutsläpp. RCP6.0 och RCP4,5 innebär att utsläppen ökar ungefär fram till dryga mitten, respektive knappa mitten, av seklet och minskar därefter. RCP2,6 beskriver att vi från år 2020 minskar utsläppen, vilket innebär att detta scenario ligger närmast målen för Parisavtalet. Scenarierna är utvecklade för att ge en bild av olika tänkbara utvecklingar. Vilket utsläppsscenario som kommer närmast verkligheten beror på dagens och framtidens utsläpp av växthusgaser.

I IPCCs sjätte sammanställning (IPCC, 2021) introducerades SSP-scenarier. SSP står för Shared Socioeconomic Pathways och beskriver fem möjliga samhällsutvecklingar in i framtiden utifrån hur väl vi lyckas minska utsläppen och klimatanpassa samhället. SSP2 beskriver en framtid som följer den historiska utvecklingen, medan de andra går i fyra olika riktningar, se Figur 7. Samtliga innehåller beskrivningar om befolkningsmängd, ekonomisk tillväxt, utbildning, urbanisering och teknisk utveckling. Antaganden om samhällsutveckling kan kombineras med antaganden om strålningsdrivning. Ett exempel är ”SSP2-4.5” där ”2” anger samhällsutveckling och 4.5 anger strålningsdrivningen år 2100.

Varken IPCC eller SMHI gör någon bedömning av vilket SSP-scenario som är mest sannolikt. Snarare kan världen utvecklas på flera olika sätt beroende på politiska beslut inom en rad olika områden, där olika vägval är möjliga.



Figur 7. De fem SSP-scenarierna beskrivs utifrån utmaningar för utsläppsminskningar och klimatanpassning.

Klimatindikatorerna som presenteras i denna rapport baseras främst på scenarierna RCP4,5 och RCP8,5, då de täcker in en stor variationsbredd avseende framtidens koncentrationer av växthusgaser i

atmosfären. Båda scenarier resulterar dock i högre uppvärmning än vad Parisavtalet anger. Vid framtagandet av denna rapport finns endast SSP-scenarier tillgängliga för klimatindikatorn framtida havsnivåhöjning.

För att göra beräkningar av det framtida klimatet krävs klimatmodeller, de är matematiskt formulerade beskrivningar av de fysikaliska processerna i klimatsystemet. Det är mycket omfattande beräkningar som sker i flera steg på superdatorer. En beräkningskedja består ofta av både en global klimatmodell, en regional klimatmodell och ett RCP-scenario. Ett sådant resultat kallas för *klimatscenario*.

Vid analyser av framtida klimat används alltid så många klimatscenarier som möjligt. De grupperas efter utsläppsscenario, eller RCP-scenario i så kallade *ensembler*. Genom att studera ensembler ges det mest robusta resultatet. Underlaget i denna rapport är baserat på SMHI:s klimatscenariotjänst som innehåller över 100 klimatscenarier där flera globala och regionala klimatmodeller inkluderas.

För analyser av flöden i vattendrag och snö krävs ytterligare modellering med hjälp av en hydrologisk modell. Modellen använder temperatur och nederbörd från klimatscenarierna för att beräkna framtida hydrologiska förhållanden i mark och vattendrag.

För beräkningar av havsvattenstånd används både klimatmodeller och modeller som beskriver avsmältningen från Antarktis, Grönland och glaciärer på land. Beräkningar för havsnivån anpassas till Sveriges kust och Umeå genom att ta hänsyn till den lokala landhöjningen.

3.2 Osäkerheter och säkerheter

Information om framtida klimat bygger på avancerade modeller med olika antaganden om klimatprocesser och olika sätt att implementera dessa. Det innebär flera källor till osäkerheter, varav de främsta gäller klimatets naturliga variationer, fysikaliska beskrivningar av klimatsystemet och framtida utsläpp av växthusgaser.

Den naturliga variationen innebär att klimatet varierar naturligt från år till år. Beroende på hur stor trenden i klimatförändringen är jämfört med storleken på den naturliga variationen, kan det vara svårt att urskilja klimatförändringen från den naturliga variationen i klimatet. Denna osäkerhet påverkar mest klimatscenarier för en nära framtid, eftersom klimatet inte hunnit förändras så mycket.

Alla klimatmodeller baseras på samma grundläggande kunskap om klimatsystemet och fungerar på ungefär samma sätt. Resultaten skiljer sig ändå åt beroende på att processerna i klimatsystemet kan beskrivas på olika sätt, och att fler eller färre processer inkluderas i modellerna. Ingen modell är perfekt, därför sammanvägs resultaten från flera olika modeller i ensembler. Spridningen inom ensemblen ger en bild av modellosäkerheterna.

En stor del av osäkerheterna för framtiden beror dock på framtida utsläpp av växthusgaser. De olika utsläppsscenarierna ger mycket lika resultat de närmsta årtiondena. Mot mitten på seklet börjar de skilja sig åt och mot slutet av seklet är mängden växthusgaser i atmosfären avgörande för resultaten. Resultaten från de olika utsläppsscenarierna beskrivs därför separat. Bredden av utsläppsscenarier bör beaktas vid planering för framtiden.

Beräkningar av framtida klimat kommer alltid vara behäftade med osäkerheter. Trots det finns det också mycket som är säkert (MSB, 2020):

- Halterna av växthusgaser ökar, med det följer klimatförändring.
- Ökade halter av växthusgaser gör att temperaturen stiger, framför allt över landområden och i Arktis.
- Även nederbörden förändras, men på olika sätt på olika platser.
- I ett varmare klimat smälter havsisar och landisar. Haven stiger på grund av värmeexpansion och smältande landisar.
- Klimatförändringen påverkar hela jorden och alla delar av samhället.
- Utsläppsminskningar krävs för att bromsa klimatförändringen.

3.3 Tidigare klimatunderlag

Genom åren har flera klimatunderlag tagits fram för Umeå kommun. En av de första sammanfattande analyserna var Klimatanalys för Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys – Naturolyckor som SMHI och SGI utförde på uppdrag av Länsstyrelsen 2011. Rapporten baseras på en äldre generation klimatscenarier (”SRES”). I IPCC AR5 (2013) presenterades RCP-scenarierna (se föregående avsnitt), och SMHI fick i uppdrag av regeringen att ta fram länsvisa klimatanalyser. ”Framtidsklimat i Västerbottens län” publicerades 2015 (SMHI, 2015), vilken inkluderade ett antal meteorologiska och hydrologiska analyser.

År 2021 publicerade SMHI klimatscenariotjänsten (SMHI, 2026), med avsikten att tillgängliggöra den senaste klimatforskningen på en plattform som kontinuerligt kan uppdateras i samband med att nya klimatscenarier tas fram. Meteorologiska och hydrologiska klimatindikatorer i klimatscenariotjänsten baseras för närvarande på IPCC AR5 (2013), dock med högre modellupplösning och större ensembler jämfört med länsanalysen från 2015. Se mer i jämförelsen mellan länsanalyserna och scenariotjänsten (SMHI, 2023).

År 2023 uppdrogs SMHI av Länsstyrelsen i Västerbotten att ta fram kommunvisa klimatanalyser baserat på data i scenariotjänsten, där Umeås rapport benämns Framtidsklimat i Umeå kommun (SMHI, 2023). Meteorologiska och hydrologiska analyser i föreliggande rapport är baserade på samma underlag som rapporten från 2023, men enskilda värden kan skilja sig åt beroende på metodiken i analyserna.

3.4 Presentation av resultat

I kommande kapitel redovisas det framtida klimatet i Umeå kommun baserat på flertalet klimatindikatorer. För meteorologi (temperatur och nederbörd) är data hämtad från en beräkningspunkt i mitten av Umeå kommun. Detta skiljer sig från kommunanalysen från 2023 (SMHI, 2023), då medelvärden över hela kommunen presenterades. Fördelen med att välja en punkt är att spridningen i resultaten bättre representerar lokala variationer då de inte utjämnas av medelvärden. Det betyder dock att värdena kan skilja sig något åt mellan rapporterna.

Graferna för temperatur och nederbörd visar medelvärden över 30-årsperioder för respektive klimatindikator. Perioden 1971-2000 används som referensperiod (grå), observationer är hämtade från databasen GridClim (SMHI, 2021b). Perioden har valts utifrån tillgängligt dataunderlag. Klimatscenarier har tagits fram för tre framtida perioder; 2011-2040, 2041-2070, 2071-2100 (blå står för RCP4,5 och röd för RCP8,5). Perioderna möjliggör analyser av klimat genom att frångå den naturliga variabiliteten i vädret. Det betyder att inom respektive 30-årsperiod, från år till år, kan indikatorn variera. Det förekommer även andra tidsperioder i rapporten.

Som beskrivs i avsnitt 3.1 används flertalet klimatmodeller för att beräkna klimatindikatorerna. På punkterna och staplarna som visar RCP-scenarier visas även en klammer, denna beskriver spridningen mellan de underliggande klimatmodellerna. Spridningen ger en bild av osäkerheten i resultaten, och ger även en bild av variationen mellan åren. Spridningen motsvarar en standardavvikelse från medelvärdet av alla klimatmodeller. Se förklaring till standardavvikelse i Bilaga 1.

4 Temperatur

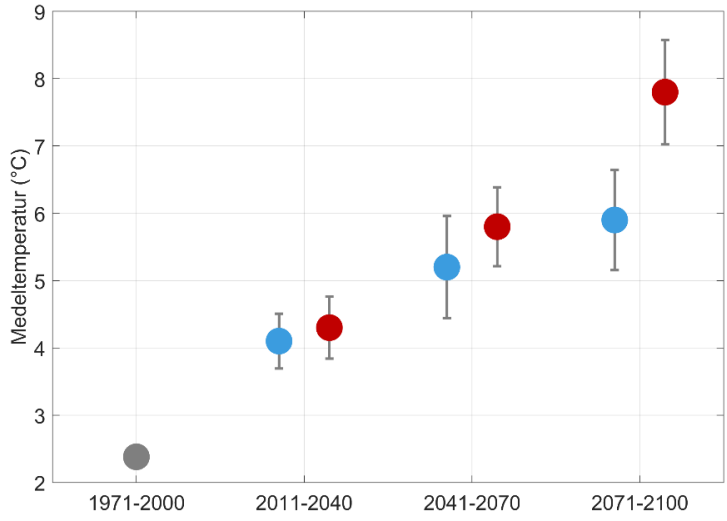
I följande kapitel presenteras klimatindikatorer baserade på temperatur i dagens och framtidens klimat.

4.1 Årsmedeltemperatur

Årsmedeltemperatur är ett medelvärde av ett helt års dygnsmedeltemperaturer och beskriver klimatet övergripande på en plats. Förändringar av årsmedeltemperaturen kan jämföras med förändringar hos den globala medeltemperaturen. Som beskrivet i avsnitt 2.3 har Umeå redan värmts upp med drygt 2 grader sedan slutet av 1800-talet.

Figur 8 visar årsmedeltemperaturen i Umeå för en historisk och tre framtida tidsperioder. Under perioden 1971-2000 var årsmedeltemperaturen i Umeå 2,4°C (grå punkt). Medeltemperaturen har redan stigit till över 4°C i Umeå tätort (se avsnitt 2.3), vilket även indikeras av de beräknade värdena för perioden 2011-2040. Temperaturen ökar successivt i framtiden och trenden att det blir varmare är tydlig i både RCP4,5 (blåa punkter) och RCP8,5 (röda punkter). I slutet av seklet hamnar årsmedeltemperaturen på 5,9°C enligt RCP4,5 och 7,8°C enligt RCP8,5. Det motsvarar ungefär ett temperaturklimat som under referensperioden fanns i södra Svealand respektive Skåne. Ökningen enligt RCP4,5 är 3,5 grader och enligt RCP8,5 är 5,4 grader.

Fram till mitten av seklet överlappar scenariernas standardavvikelse, vilket betyder att resultaten för de två RCP-scenarierna är lika. I slutet av seklet är skillnaderna mellan scenarierna större än standardavvikelsen, vilket betyder att den största osäkerheten för temperaturen i slutet av seklet ligger i mängden utsläpp av växthusgaser (RCP-scenario).



Figur 8. Årsmedeltemperatur i Umeå, observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa punkter) och RCP8,5 (röda punkter). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

4.2 Medeltemperatur säsonger

Medeltemperaturen i Umeå kommun har här beräknats över fyra säsonger; vinter (december, januari, februari), vår (mars, april, maj), sommar (juni, juli, augusti) och höst (september, oktober, november) samt fyra tidsperioder, se Tabell 1och Figur 9.

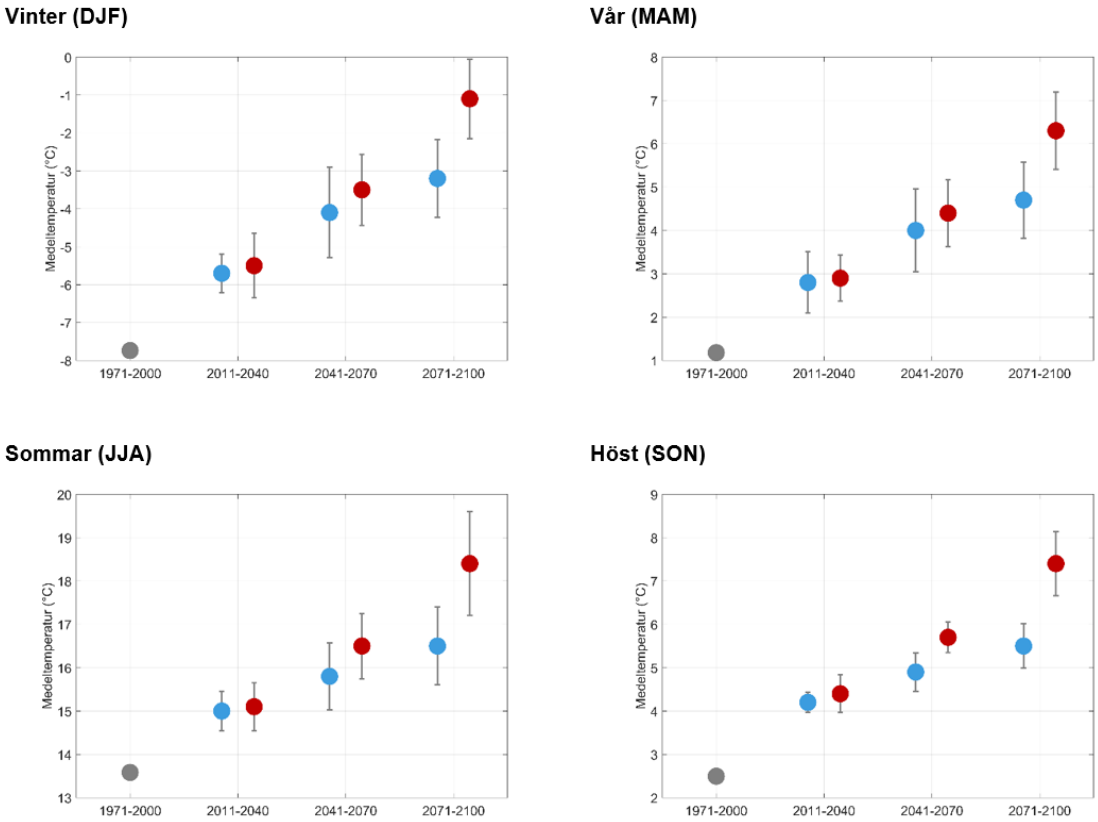
Under perioden (1971-2000) var medeltemperaturen vintertid -7,7°C, medan det under övriga säsonger i genomsnitt rådde plusgrader. Punkterna i Figur 9 visar att temperaturen ökar successivt i framtiden.

Vintertemperaturen förändras mest och ökar mer än året som helhet. Till slutet av seklet är genomsnittet för vintern nära nollan (-1,1°C) enligt RCP8,5, en ökning på 6,6 grader. Enligt RCP4,5 hamnar temperaturen på -3,2, en ökning på 4,5 grader.

Sommartemperaturerna ökar minst, men har störst standardavvikelse i framtidsberäkningarna (över 1°C enligt RCP8,5 i slutet av seklet), dvs störst osäkerhet i resultaten.

Tabell 1. Medeltemperaturer (°C) för de fyra säsongerna vinter (december, januari, februari), vår (mars, april, maj), sommar (juni, juli, augusti) och höst (september, oktober, november). Observerat för perioden 1971-2000 samt beräknat för RCP4,5 och RCP8,5 i slutet av seklet.

	Vinter	Vår	Sommar	Höst
Observerat 1971-2000	-7,7	1,2	13,6	2,5
Beräknat RCP4,5 2071-2100	-3,2	4,7	16,5	5,5
Beräknat RCP8,5 2071-2100	-1,1	6,3	18,4	7,4

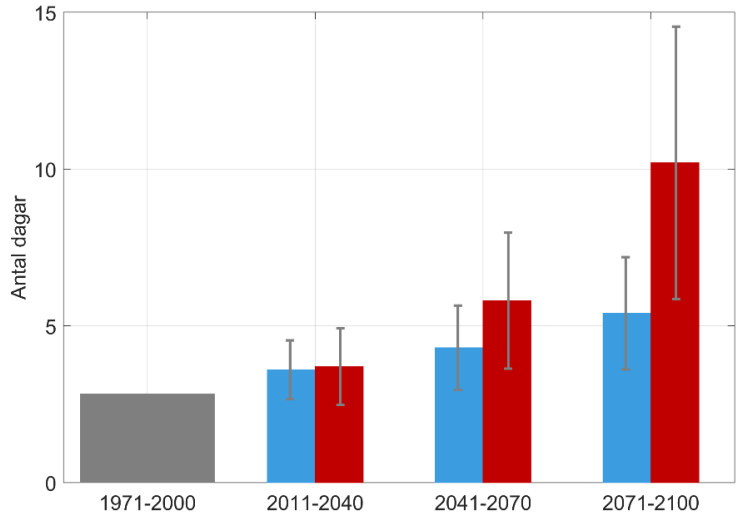


Figur 9. Säsongsmedeltemperatur i Umeå för vinter (december, januari, februari), vår (mars, april, maj), sommar (juni, juli, augusti) och höst (september, oktober, november). Observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa punkter) och RCP8,5 (röda punkter). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

4.3 Värmebölja

Figur 10 visar årets längsta period med högsommardygn. Högsommardygn betyder att dygnets högsta temperatur överstigit 25°C. Det är ett sätt att beskriva värmeböljor och indikerar behovet av anpassning till höga temperaturer, framförallt i vård- och omsorgssektorn. I lantbruk och rennäring kan värmeböljor orsaka problem som värmestress.

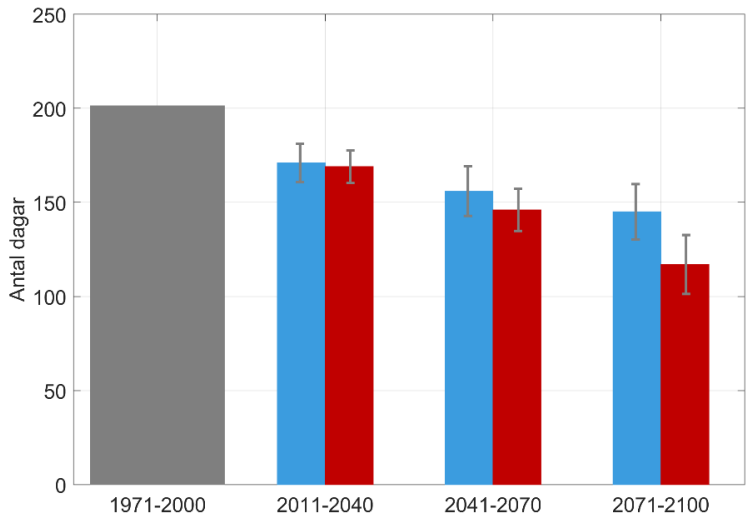
Under referensperioden (1971-2000) var den längsta perioden med högsommardygn i genomsnitt 2-3 dygn. I slutet av seklet är värmeböljorna enligt RCP4,5 dubbelt så långa som under den historiska perioden, ca 5 dygn. Enligt RCP8,5 blir de fyra gånger så långa, ca 10 dygn. Spridningen mellan klimatberäkningarna är stor och det är även variationen mellan åren inom klimatperioderna.



Figur 10. Längsta period per år då dygnets maxtemperatur är över 25℃ i Umeå, observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa staplar) och RCP8,5 (röda staplar). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

4.4 Antal frostdygn

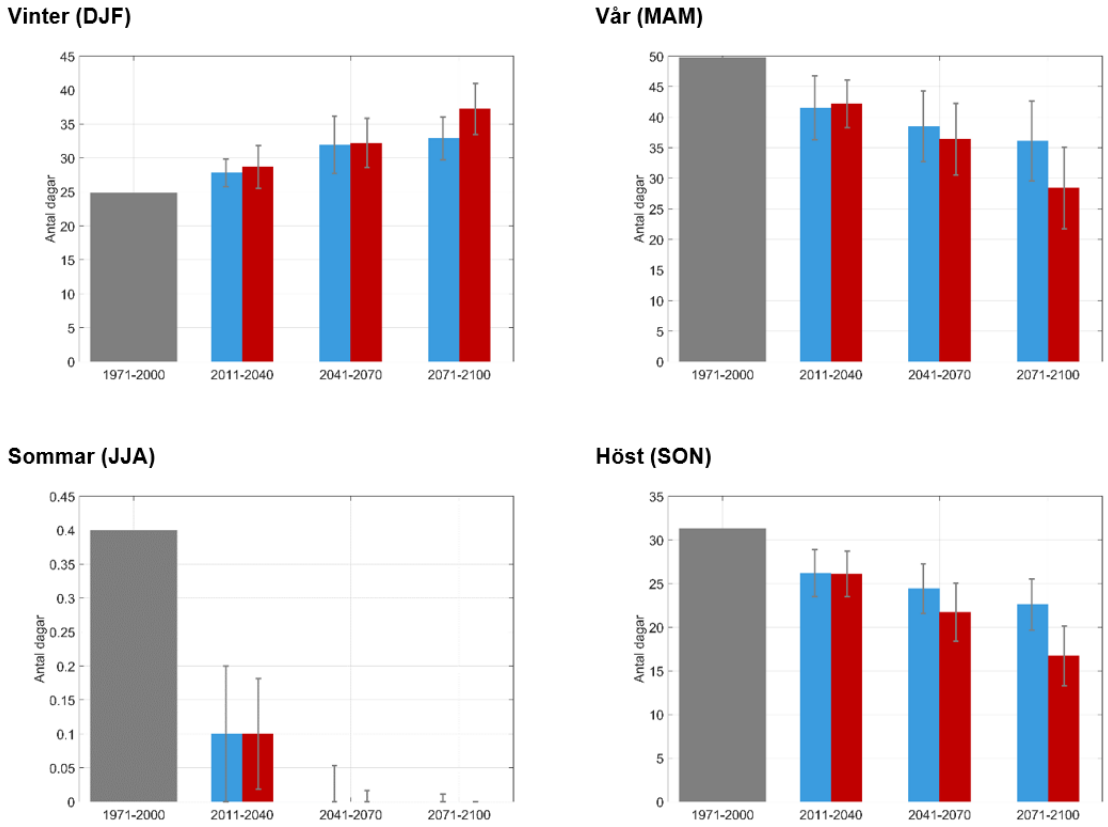
Frostdygn är antalet dygn per år då den lägsta temperaturen under dygnet understiger 0 °C, d v s dygn som under någon tidpunkt har minusgrader. Figur 11 visar att det under referensperioden förekom ca 200 frostdygn per år i Umeå kommun. I takt med att klimatet blir varmare minskar antalet frostdygn. Mest minskar de enligt RCP8,5, där drygt hälften av frostdygnen återstår i slutet av seklet.



Figur 11. Frostdygn i Umeå, observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa staplar) och RCP8,5 (röda staplar). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

4.5 Antal dagar med nollgenomgångar

Antal dagar med nollgenomgångar beskriver dygn där temperaturen varit både på plus- och minussidan. Det leder till omväxlande töväder och påfrysning, vilket till exempel kan skapa sättningar i marken och hala förhållanden. Det kan också leda till problem för rennäringen med låst renbete. Figur 12 visar förändringen av nollgenomgångar för de fyra säsongerna. Under perioden 1971-2000 hade Umeå kommun flest nollgenomgångar på våren, därefter hösten och vintern. Under sommaren är nollgenomgångar ovanligt. I framtiden minskar nollgenomgångarna under både vår och höst men ökar på vintern. I slutet av seklet har vintern flest nollgenomgångar enligt RCP8,5.

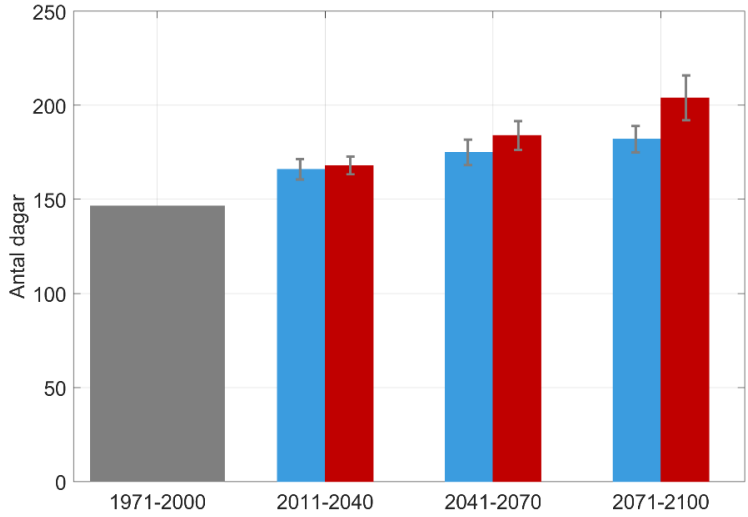


Figur 12. Antal dagar per år med nollgenomgångar i Umeå. Observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa staplar) och RCP8,5 (röda staplar). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

4.6 Vegetationsperiodens längd

Vegetationsperioden förlängs när klimatet blir varmare. Här har vegetationsperiodens längd beräknats, vilket motsvarar antal dagar från vegetationsperiodens första dag till och med den sista. Vegetationsperiodens start är det första dygnet i en sammanhängande period om sex dygn då dygnsmedeltemperaturen under alla sex dygnen är över 5 °C. Vegetationsperiodens sista dag är dagen före den första sammanhängande perioden om sex dygn efter den 1 juli då alla sex dygn har en dygnsmedeltemperatur under 5 °C. Beräkningarna baseras enbart på temperatur och tar inte hänsyn till solinstrålning.

Figur 13 visar vegetationsperiodens längd i Umeå kommun. Under referensperioden var vegetationsperioden ca 150 dagar, dvs ca 5 månader. I slutet av seklet har den ökat till ca 180 dagar (ca 6 månader) enligt RCP4,5 och drygt 200 dagar (knappt 7 månader) enligt RCP8,5.



Figur 13. Vegetationsperiodens längd i Umeå, observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa staplar) och RCP8,5 (röda staplar). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

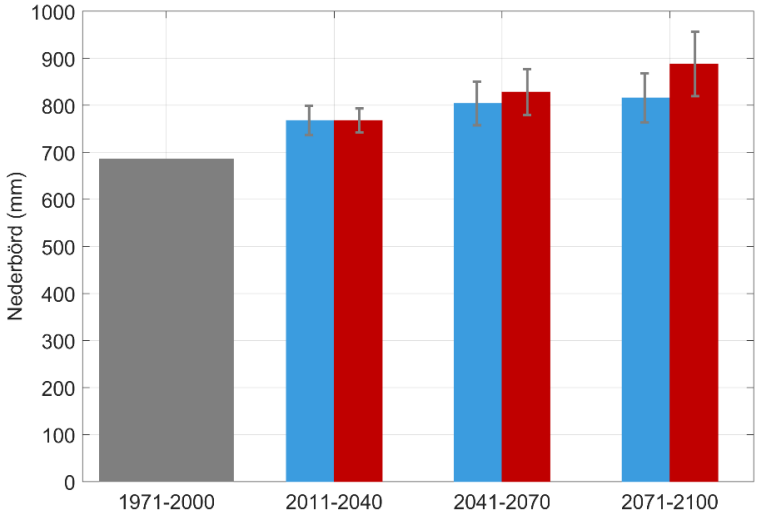
5 Nederbörd

I detta kapitel presenteras klimatindikatorer för nederbörd i dagens och framtidens klimat. Se avsnitt 3.4 för beskrivning av hur resultaten presenteras.

5.1 Årsmedelnederbörd

Årsmedelnederbörd är ett mått som används för att studera förändringar i nederbördsmängder under långa tidsperioder. Det avser den summerade nederbörden under ett år, både regn och snö, som presenteras som medelvärden över längre tidsperioder.

Umeå kommun får knappt 700 mm nederbörd per år. Enligt Figur 5 i kapitel 2.3 har nederbörden ökat något de senaste decennierna. Figur 14 visar förändringen av årsmedelnederbörden i Umeå i framtiden. I slutet av seklet har nederbörden ökat till drygt 800 mm enligt RCP4,5 och knappt 900 mm enligt RCP8,5. Ökningen är 19 % respektive 29 %. Klamrarna i grafen indikerar att majoriteten av de underliggande beräkningarna bekräftar en ökning av nederbörden.



Figur 14. Årsmedelnederbörd i Umeå, observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa staplar) och RCP8,5 (röda staplar). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

5.2 Medelnederbörd säsong

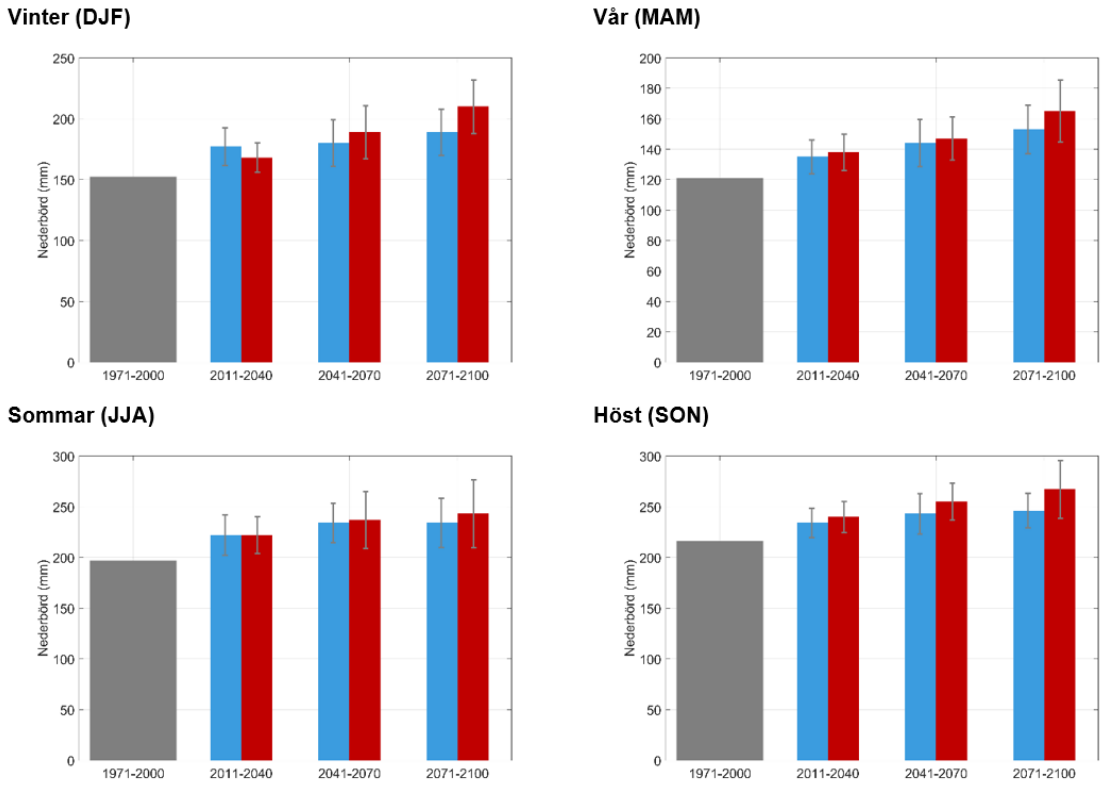
Medelnederbörden har här beräknats över fyra säsonger; vinter (december, januari, februari), vår (mars, april, maj), sommar (juni, juli, augusti) och höst (september, oktober, november) samt fyra tidsperioder, se Tabell 2 och Figur 15.

Under perioden 1971-2000 hade hösten störst nederbördsmängd, 216 mm. Samtliga säsonger uppvisar en ökning av nederbörden i framtiden. Både vintern och våren uppvisar stora förändringar till slutet av seklet, 24-27 % enligt RCP4,5 och 36-39 % enligt RCP8,5.

Majoriteten av beräkningarna är eniga om att nederbörden ökar. Beräkningarna för sommarnederbörden har störst standardavvikelse, vilket betyder störst osäkerhet i värdena. Även hösten har stor standardavvikelse, framförallt hos resultaten för RCP8,5.

Tabell 2. Medelnederbörd (mm) för de fyra säsongerna vinter (december, januari, februari), vår (mars, april, maj), sommar (juni, juli, augusti) och höst (september, oktober, november). Observerat för perioden 1971-2000 samt beräknad procentuell förändring (%) för RCP4,5 och RCP8,5 till slutet av seklet.

	Vinter	Vår	Sommar	Höst
Observerat (mm) 1971-2000	152	121	197	216
Förändring (%) RCP4,5 2071-2100	+24	+27	+19	+14
Förändring (%) RCP8,5 2071-2100	+39	+36	+24	+24



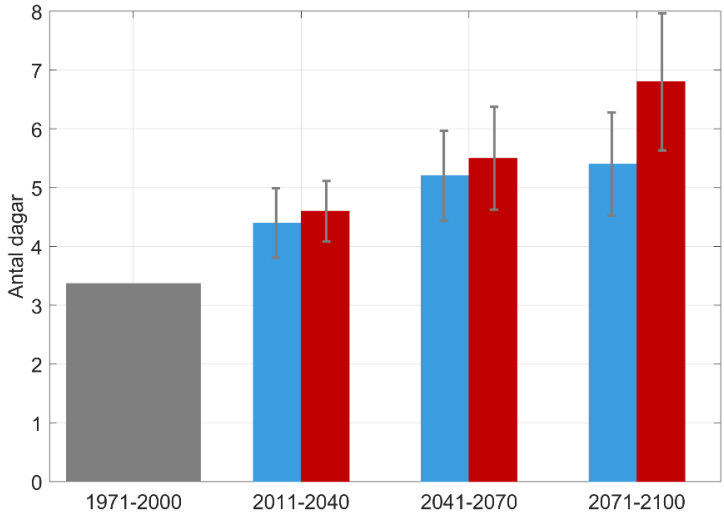
Figur 15. Medelnederbörd i Umeå för vinter (december, januari, februari), vår (mars, april, maj), sommar (juni, juli, augusti) och höst (september, oktober, november). Observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa staplar) och RCP8,5 (röda staplar). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

5.3 Antal dygn med extrem nederbörd (20 mm)

Den stora variabiliteten (både i rum och tid) när det gäller nederbörd gör att det är svårt att säkerställa om nederbörden har förändrats över tid. Trender kan döljas genom de stora slumpmässiga variationerna från år till år.

Vid beräkningar av framtida nederbörd med klimatmodeller (se Kapitel 2) finns begränsningar i detaljrikedomen. Beräkningarna ger nederbördsmängder jämnt fördelat över en större yta (här drygt 1 kvadratmil). 20 mm nederbörd totalt över en sådan yta kan alltså innebära en betydligt större lokal regnmängd. Denna klimatindikator kan därför användas för att beskriva trenden hos extrem nederbörd, även om mängden 20 mm i vanliga fall inte definieras som extrem.

Figur 16 visar antal dygn per år med extrem nederbörd. Under referensperioden (1971-2000) är genomsnittet 3-4 dygn per år. Antal tillfällen med extrem nederbörd ökar dock med ett varmare klimat, i slutet av seklet kan det vara dubbelt så många dagar per år med extrem nederbörd enligt RCP8,5.



Figur 16. Dygn med extrem nederbörd (20 mm) i Umeå, observerat för perioden 1971-2000 och beräknat för perioderna 2011-2040, 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 (blåa staplar) och RCP8,5 (röda staplar). Standardavvikelsen hos klimatscenarierna visas som klamrar runt stapelns värde.

5.4 Skyfall

Med skyfall avses intensivt regn, det vill säga stora regnmängder under en kortare tid. SMHI definierar skyfall som ”minst 50 mm nederbörd på en timme eller minst 1 mm på en minut”. Men även mindre regnmängder kan få konsekvenser förknippade med skyfall. Statistik för skyfall kan beräknas utifrån regnmängder med olika varaktigheter, nämligen hur stor nederbördsmängd som faller under olika definierade tidsperioder. Eftersom att definitionen av skyfall är ett kortvarigt regn är det varaktigheter upp till 12 timmar som är av störst intresse. Även återkomsttid är intressant då det säger något om hur vanligt eller ovanligt ett skyfall är. En återkomsttid på 100 år innebär att en viss regnmängd med en viss varaktighet inträffar i genomsnitt en gång på 100 år.

I rapporten Extremregn i nuvarande och framtida klimat (SMHI, 2018) analyserades intensiv nederbörd i Sverige. Utifrån historisk nederbördsfördelning delades landet in i fyra regioner, där Umeå tillhör region norr (N). I Tabell 3 illustreras nederbörd i mm för varaktigheterna 15 min, 1 timme och 3 timmar och återkomsttider 10 och 100 år för region N.

Tabell 3. Skyfallsstatistik baserat på observationer från SMHIs automatstationer från starten av vardera station under 1996 och fram till september 2017 för region N, där Umeå ingår. Värdena avser regnvolymer för tre olika varaktigheter och två olika återkomsttider. Varaktigheterna 1 tim och 3 tim baseras på summerad 15 min nederbörd. Från SMHI, 2018.

	10 år	100 år
15 min	14,2 ± 0,8	26,3 ± 4,6
1 tim	19,0 ± 1,1	32,6 ± 5,7
3 tim	26,1 ± 1,5	42,1 ± 7,3

Klimatförändringen leder till mer intensiva och/eller frekventare skyfall. Med hjälp av klimatmodeller har förändringen av skyfall beräknats för olika scenarier och tidsperioder. Förändringen beskrivs med en klimatfaktor, den används tillsammans med observationer för att kvantifiera framtida skyfall med en viss varaktighet och återkomsttid på en specifik plats.

I Tabell 4 redovisas klimatfaktorer som tagits fram för tre olika framtidsperioder. Faktorn beskriver den procentuella förändringen för respektive framtidsperiod jämfört med perioden 1971–2000. Resultaten visar inga större skillnader för de olika regionerna och har därför sammanställts för hela Sverige på

nedersta raden. ”Medel” avser RCP4,5 och ”Hög” avser RCP8,5. Faktorerna gäller för alla återkomsttider.

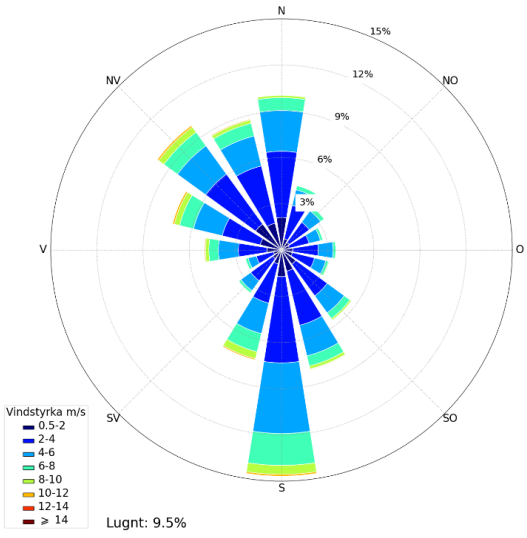
Tabell 4. Klimatfaktorer (procentuell förändring) för skyfall, medelvärden för hela Sverige. Värden för tre olika tidsperioder jämfört med perioden 1971-2000. Bedömningen avser ett sammanfattat värde för samtliga återkomsttider och varaktigheter. ”Medel” avser RCP4,5 och ”hög” avser RCP8,5. Från SMHI 2018.

Varaktighet	2011-2040 (%)		2041-2070 (%)		2071-2100 (%)	
(timmar)	Medel	Hög	Medel	Hög	Medel	Hög
1	9	11	14	20	21	36
2	9	11	15	20	22	38
3	9	11	17	20	21	40
6	7	12	17	21	19	41
12	9	10	15	20	18	38
Bedömning	10	10	15	20	20	40

Inom perioden 2011–2040 väntas en ökning av skyfallsvolymen med cirka 10% jämfört med perioden 1971-2000, oavsett scenario. Runt mitten av seklet, 2041–2070 är ökningen ca 15% enligt RCP4,5 och ca 20% enligt RCP8,5. I slutet av seklet, 2071-2100 är ökningen cirka 20% enligt RCP4,5 och dubbelt så stor, cirka 40% enligt RCP8,5. Den historiska nederbördsstatistiken med regionala klimatfaktorer finns på SMHIs skyfallstjänst (SMHI, 2024b) och uppdateras kontinuerligt i samband med publicering av nya underlag.

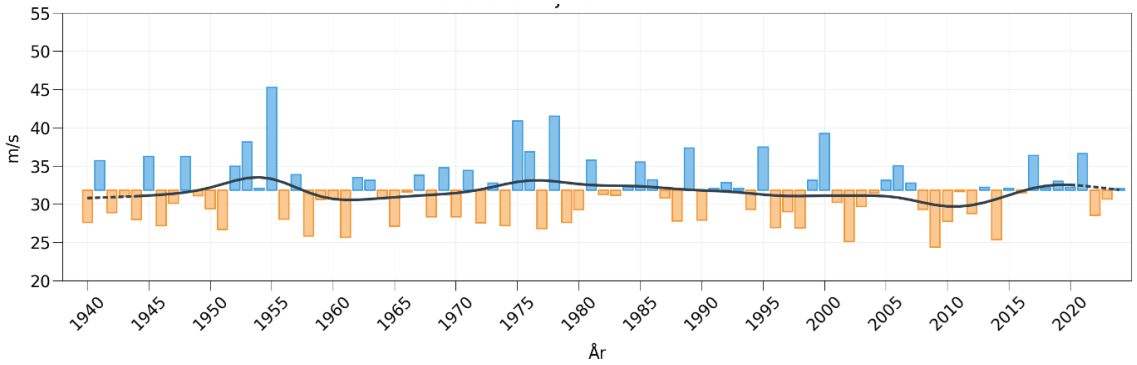
6 Vind

Den vanligaste vindriktningen i Sverige är på grund av jordens rotation och Golfströmmen vindar från väst men vinden vid marken påverkas mycket av omgivande terräng. Figur 17 visar en vindros baserat på mätningar vid Umeå flygplats. Tårtbitarnas storlek visar förekomsten av olika vindriktningar. Färgerna avser förekomsten av olika vindhastigheter och anges i procent (%) av tid. Figuren visar att terrängen kring Umeå främjar vindriktningar i nord-nordväst samt syd.



Figur 17. Vindros från Umeå flygplats, 1996-2025.

Vid analyser av långsiktiga trender i vind innebär vindmätningar ofta stora osäkerheter. Mätningarna påverkas om den omgivande terrängen förändras och utrustningen kan i värsta fall gå sönder när det blåser mycket. En mer pålitlig vindindikator är den geostrofiska vinden, som är en beräknad vind en bit upp i atmosfären där vinden inte påverkas av friktionen från marken. Den beräknas med hjälp av observerat lufttryck. Figur 18 visar beräknad maximal geostrofisk vind inom området Gäddede – Bjuröklubb - Sundsvall, från SMHIs Klimatindikatorer (2025).



Figur 18. Staplarna i diagrammet visar maximal geostrofisk vind för området Gäddede - Bjuröklubb - Sundsvall per år. Blå staplar visar högre och orangea visar lägre maximal geostrofisk vind än medelvärdet för normalperioden 1961-1990. Den grå linjen visar ett glidande medelvärde beräknat över ungefär tio år.

Vinden har varierat mycket från år till år. De största vindhastigheterna förekom på 50- respektive 70-talet och de senaste decennierna har vindhastigheterna minskat något.

Klimatscenarier ger inga tydliga svar på hur vinden kan komma att förändras i ett framtida klimat på våra breddgrader. En varmare havsyta och mer vattenånga i atmosfären gynnar utvecklingen av stormar. Samtidigt kan uppvärmningen leda till minskade skillnader mellan varma och kalla luftmassor, vilka spelar en viktig roll i utvecklingen av intensiva stormar. Det kan i sin tur motverka uppvärmningens förstärkande inverkan på stormarnas utveckling.

De lågtryckssystem som kan utvecklas till stormar förväntas generellt minska i antal på norra halvklotet i ett varmare klimat samtidigt som stormbanorna förväntas flytta något närmare polerna. Men förändringen är liten i förhållande till den naturliga variationen i klimatet.

Det betyder att det även i framtiden kommer att finnas mer eller mindre stormrika år eller årtionden, och att de troligen inte kommer att skilja sig väsentligt från hur det förhåller sig redan i dagens klimat.

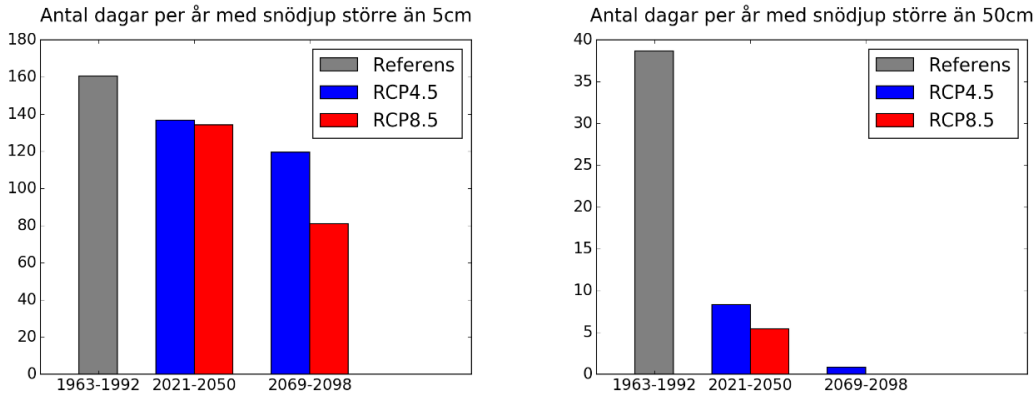
7 Snö och is

I detta kapitel presenteras indikatorer för snö, is och tjäle.

7.1 Antal dagar med snö

När klimatet blir varmare kommer allt mer nederbörd vintertid som regn i stället för snö. Figur 19 visar antal dagar med minst 5 respektive 50 cm snödjup i Umeå. Den grå stapeln visar en historisk period och blå och röda staplar visar beräkningar med klimatscenarier. Beräkningarna har gjorts med hydrologisk modellering och en given densitet på snön (SMHI, 2020).

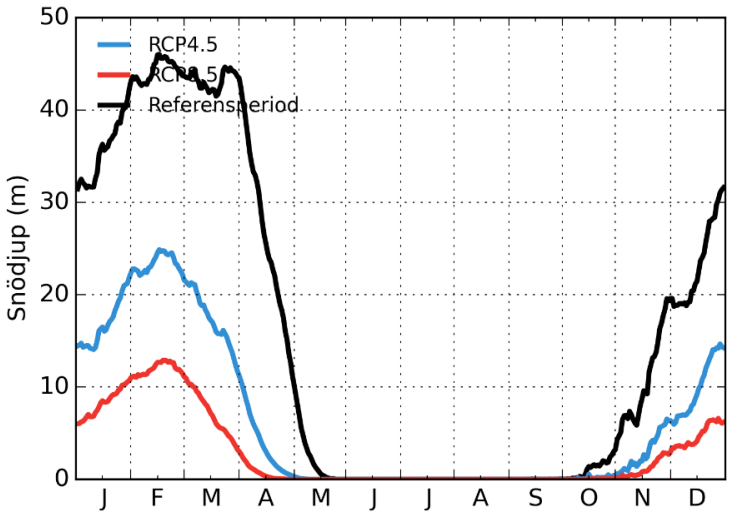
Historiskt har Umeå haft drygt 5 månader med snö (160 dagar med minst 5 cm snö) ett genomsnittligt år. Stora snödjup (50 cm) har förekommit under minst en månad. Antalet snödagar minskar i takt med uppvärmningen. I slutet av seklet har antalet snödagar halverats enligt RCP8,5. Enligt RCP4,5 minskar de med ungefär en fjärdedel. De stora snödjupen blir ovanliga redan i mitten av seklet. I slutet av seklet förekommer i princip inga snödjup över 50 cm.



Figur 19. Genomsnittligt antal dagar per år med snödjup större än 5 cm samt 50 cm. Medelvärde för referensperioden 1963–1992 samt 2021-2050 och 2069-2098 enligt RCP4,5 och RCP8,5.

Figur 20 visar årscykeln på snödjup i Umeå. Den svarta linjen visar referensperioden 1963-1992 och blå och röd linje visar RCP4,5 respektive RCP8,5 i slutet av seklet. Historiskt har snödjupet varit mellan 40 och 50 cm i februari och mars. Under april och maj har snösmältningen pågått och barmarksperioden har varat mellan juli och september. Från oktober har snötäcket byggts på igen.

I slutet av seklet halveras snödjupet enligt RCP4,5 och enligt RCP8,5 har en medelvinter ca 10 cm snö. Barmarksperioden förlängs med upp till 2 månader enligt RCP8,5.



Figur 20. Årscykel på snödjup i Umeå. Svart linje visar referensperioden 1963-1992. Blå och röd linje visar RCP4,5 och RCP8,5 för perioden 2069-2098.

7.2 Snökanoner

Norrlandskusten är ibland utsatt för s k snökanoner. Det är långa band med täta snöbyar som kan uppstå när mycket kall luft strömmar ut över öppet vatten i Östersjön. Det är kombinationen av riktigt kall luft och det relativt varma havsvattnet som gör att det uppstår stora vertikala luftrörelser. Detta då luften närmast vattenytan värms upp och tillförs fukt.

Det krävs att luften är riktigt kall och att den kan färdas en längre sträcka över relativt varmt havsvatten. Förutsättningar för snökanoner är mest gynnsamma söder om Hudiksvall, då nordostlig vind kan transportera kall luft en lång sträcka över Bottenhavet. Umeå är till största delen skyddat från nordliga och nordostliga vindar, vilket betyder att förutsättningar för snökanoner inte är lika stora här.

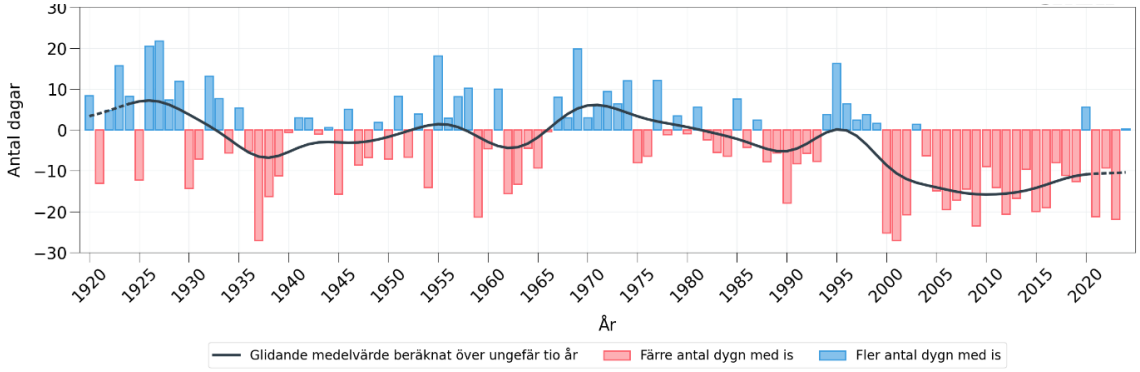
De geografiska egenskaperna kommer inte förändras inom överskådlig tid. Havet blir varmare, men temperaturen stiger även i luften, vilket gör att förekomsten av kall luft minskar. Det råder dock osäkerheter i hur potentialen för snökanoner förändras i framtiden.

7.3 Isperiod

Perioden med is på sjöar har stor betydelse för sjöars ekosystem och vattenkvalitet. De har också betydelse för rennäring och möjlighet att bedriva trafik på is under vintern, samt för rekreation.

Studier av SMHI:s observationer av isläggnings- och islossningsdatum på sjöar visar att det finns en generell trend att isläggningen kommer senare och islossningen tidigare, därmed blir perioden med is kortare. Denna förändring syns tydligt från ungefär år 2000 i Bottenvikens vattendistrikt, som omfattar Norrbottens län och större delen av Västerbottens län. Skillnaden är stor mellan olika år.

Figur 21 visar avvikelsen för isperiodens längd i Bottenvikens vattendistrikt. Isperiodens längd har minskat med ungefär två veckor sedan slutet på 1900-talet. Den största förändringen har skett i samband med islossningen.



Figur 21. Staplarna i diagrammet visar genomsnittlig avvikelse i isperiodens observerade längd för sjöar i Bottenvikens vattendistrikt per år. Avvikelsen visas från medelvärdet för normalperioden 1961–1990. Medelvärde för islagd tid är 201 dygn. Året som visas representerar det år då säsongen avslutas. Det vill säga, 2000 står för säsongen 1999/2000.

I ett varmare klimat ändras förutsättningarna för is på sjöarna och den islagda perioden kommer bli kortare i framtiden. Variationen mellan år kommer fortsatt att vara stor (SMHI – Klimatindikator Sjöis, 2026).

7.4 Tjäle

Vid låga temperaturer fryser det vatten som finns i marken till is och marken blir tjälad. Hur djupt tjälen når beror på flera faktorer. Om den kalla perioden är kort når tjälen bara någon decimeter ner, men under vintrar med långa köldperioder kan tjälen nå betydligt större djup. Hur djupt tjälen når beror också på markens egenskaper (jordart, markvegetation med mera) och på eventuellt snödjup. Snön fungerar som ett isolerande skikt och tjälbildningen går långsammare vid ett stort snötäcke.

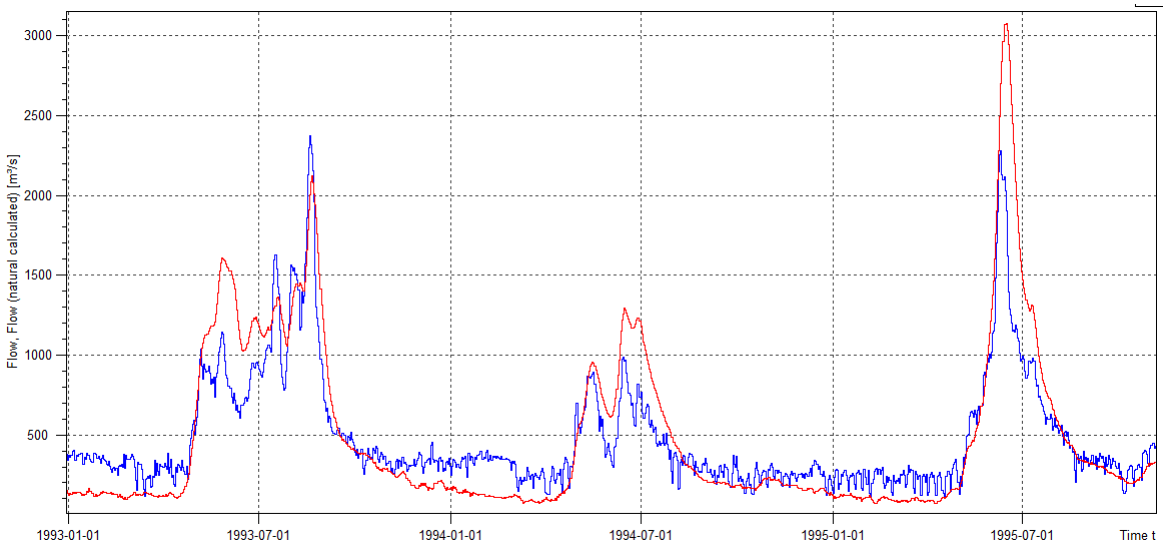
Tjälen kan skapa problem eftersom vatten expanderar när det fryser. Detta kan förstöra vägar och skapa sättningar i byggnader och vatten- och avloppsledningar. Bristen på tjäle kan också orsaka problem då träd lättare fälls vid en storm då marken inte är lika stabil, vilket kan orsaka störningar i eldistribution och påverka skogsarbete.

Mildare och blötare vintrar blir vanligare i ett framtida klimat. Ett minskat snötäcke kan leda till djupare tjäle. Men då vintrarna blir allt mildare i Umeå kommer även förekomsten av tjäle minska efterhand.

8 Vattenföring

Inom Umeå kommun har analyser utförts för Umeälven, Tavleån, Sävarån och Hörneån, vilka är utmärkta på kartan i Figur 3. Av dessa är Umeälven kraftigt påverkad av reglering till förmån för vattenkraftsproduktion. Ett mått på storleken av en reglering är hur stor andel av årsmedelvattenföringen som uppströms belägna magasin maximalt kan inrymma. För Umeälvens del är det i storleksordningen 50% vid Harrsele (uppströms Vindeälvens oreglerade tillflöde) sedan halveras ungefär regleringsgraden till Stornorrfors (dvs när Vindelälven mynnat i Umeälven). Analyserna för Umeå har i första hand gjorts för Stornorrfors.

För Stornorrfors görs också beräkningar av hur flödet skulle varit utan reglering. Det är alltså inte flöden beräknat med en hydrologisk modell utan rekonstruktioner utifrån observerade tillrinningar till magasinen och kunskaper om hur de sjöar där reglering skett betedde sig innan de reglerades som används vid rekonstruktionen. I Figur 22 visas ett utsnitt med observerat flöde och rekonstruktionsberäknat naturligt flöde för en period i början av 1990-talet. Här kan det ses att regleringen kraftigt dämpade den annars mycket kraftiga vårfloden 1995. Den hade annars blivit högre, drygt 3000 m^3/s, nu stannade den på knappt 2300 m^3/s. Detta är representativt för vårfloden 1995 som i många oreglerade vattendrag i norra Sverige gav mycket höga flöden (t.ex. vid Vindeln i Vindelälven noterades det högsta flödet sedan mätningarna startade 1911), medan flödet i de utbyggda älvarna till stor del kunde regleras ner när delar av vårfloden magasinerades. För mer om regleringen i Umeälven, se Bilaga 2.



Figur 22. Observerad vattenföring i Stornorrfors (blå linje) och beräknad naturlig vattenföring utan reglering (röd linje) för perioden 1993-1996.

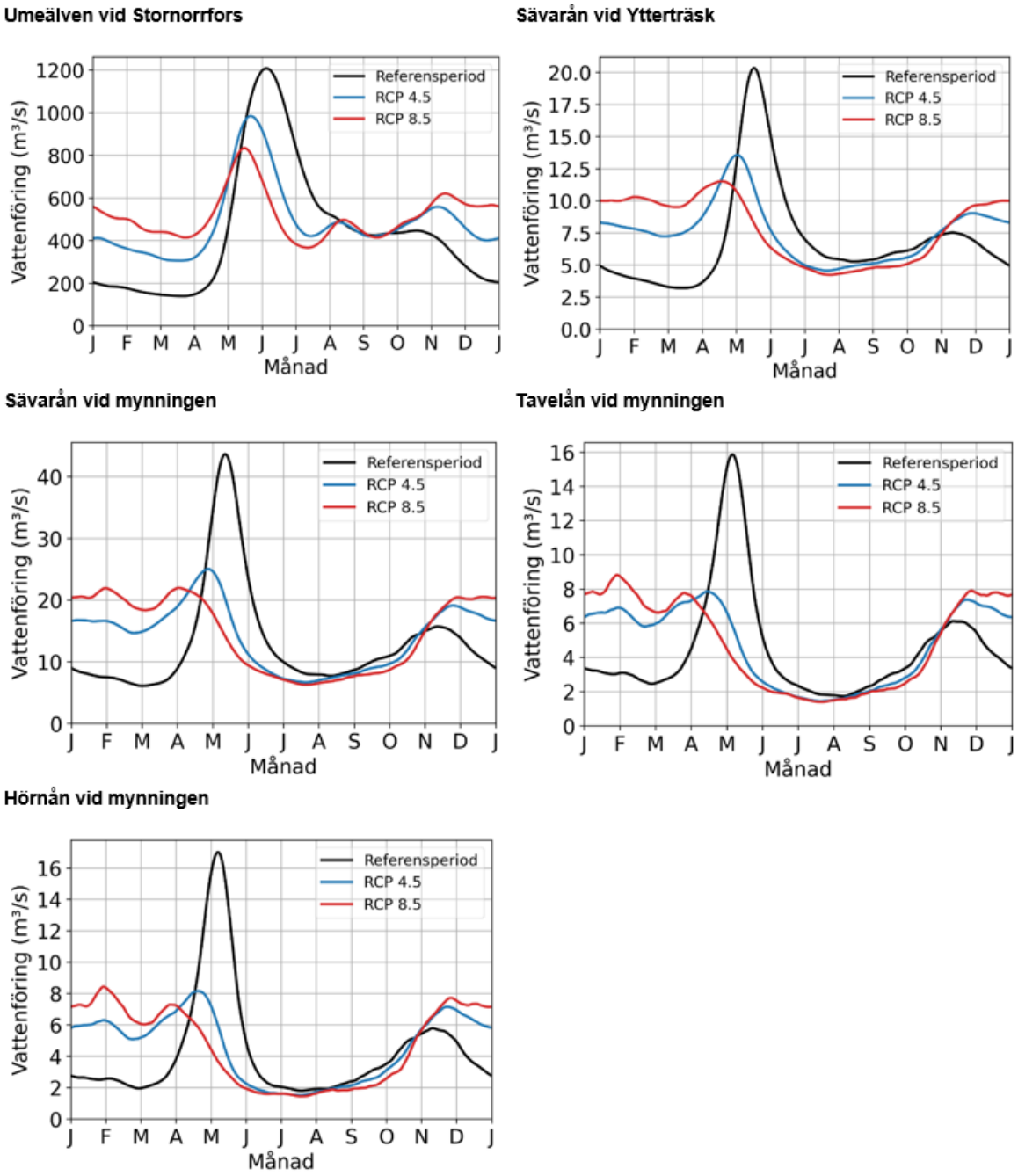
8.1 Årsdynamik vattenföring

Genom att studera årsdynamiken i ett vattendrag i historiskt och framtida klimat ges en bild av hur flödena förändras över året. Flödena i vattendragen styrs av nederbördsmängden inom respektive avrinningsområde, snöförhållandena samt avdunstningen. Nederbörden ökar i Umeå i framtiden (se kapitel 5, men en del av ökningen kompenseras av ökad avdunstning.

Figur 23 visar årsdynamiken i Umeälven, Sävarån, Tavelån och Hörnån. Den svarta kurvan visar medelvärden för referensperioden 1971-2000. Den blå och röda kurvan visar scenarierna RCP4,5 respektive RCP8,5 i slutet av seklet, 2071-2100. Beräkningarna är baserade på oreglerade flöden, d v s så som vattnet beter sig utan reglering av sjöar.

För samtliga vattendrag syns en minskad vårflod som inträffar tidigare på året och som för de mindre och kustnära vattendragen försvinner eller åtminstone kraftigt minskar. För Sävarån kan man se en

något större minskning närmare kusten än vid Ytterträsk. Samtidigt ökar flödena under vintersäsongen, medan sommarflöden är i stort oförändrade (när det sista av vårfloden klingat av). Som väntat driver RCP8,5 den största förändringen.



Figur 23. Årsdynamik för oreglerad vattenföring vid utvalda vattendrag i Umeå kommun. Svart linje visar medelvärden för referensperioden 1971-2000, blå och röd kurva visar medelvärden av klimatscenarierna RCP4,5 respektive RCP8,5 i slutet av seklet.

8.2 Förändring av höga flöden

Föregående avsnitt om vattenföringens årsdynamik beskrev medelflöden över ett genomsnittligt år för olika tidsperioder. Här beskrivs hur de höga flödena förändras i ett framtida klimat, vilket är viktigt för

planering av åtgärder och bebyggelse i närheten av vattendrag. Höga flöden anges här med återkomsttiderna 10, 100 och 200 år. En återkomsttid på 100 år innebär att flödet inträffar i genomsnitt en gång på 100 år, och har en årlig sannolikhet på 1/100 att inträffa.

De höga flödena minskar för samtliga vattendrag och samtliga återkomsttider. I dagens klimat styrs de höga flödena främst av vårfloden, vilken minskar i framtida klimat. Enligt RCP4,5 minskar de höga flödena med mellan 10–25 % och mellan 5–35 % enligt RCP8,5. Samtliga spridningsmått bekräftar minskningen, utom för Tavelån, där några beräkningar visar på en svag ökning av de höga flödena. Se detaljerade resultat i Bilaga 2.

8.3 Beräknat högsta flöde (BHF eller Metod I flöde)

Förändringarna i flöden med 10-, 100- och 200-års återkomsttid är i samtliga fall beräknade för oreglerade förhållanden med en statistiks analys baserat på varje års högsta flöde. Idag genereras årets högsta flöde normalt sett under vårfloden i samband med snösmältning, i ett varmare klimat minskar vårfloden samtidigt som regndrivna flöden ökar. Detta leder till en minskning av 10-, 100- och 200-årsflöden.

BHF, beräknat högsta flöde, beräknas med en annan metodik där flera olika processer får samverka så att mycket höga flöden skapas. Här tas hänsyn till att en del av vårfloden magasineras i reglerade vattendrag (men att magasinen fylls under vårflod och tidig sommar). Detta leder ofta till att det värsta fallet inträffar under sensommaren när magasinen är fyllda och regnet är som mest intensivt. Det kan jämföras med den effekt som syns i figur 22. Den ökande extremnederbörden får således ett stort genomslag och förklarar att BHF ökar (i Umeälven uppströms Vindelälven).

BHF beräknas enligt beräkningsmetod I i Riktlinjer för bestämning av dimensionerande flöden för dammanläggningar (Svenska Kraftnät m.fl., 2022). Riktlinjerna rekommenderar att BHFs känslighet för förändrat klimat analyseras. Metodiken togs först fram av Andréasson m.fl. (2011) och har därefter tillämpats i olika sammanhang.

Umeälven har ingått som ett pilotfall i utvecklingen av beräkningsmetoder för klimatkänslighets-analyser av de flöden som dammanläggningar i de högsta konsekvensklasserna (konsekvenser vid dammhaveri) ska kunna hantera. Hallberg m.fl. (2014) redovisar resultat för klimatets påverkan på flöden beräknade enligt beräkningsmetod I vid Pengfors (strax uppströms Vännäs). Resultaten är inte helt entydiga, men flertalet scenarier pekar mot ökande tillrinningar. Det visas också att det, i denna kraftigt reglerade älv, kan komma att ske en förflyttning mot hösten för när de högsta flödena riskerar inträffa, vilket kan förklaras av minskande snömagasin (som i större utsträckning kommer kunna magasineras) men ökande extremregn (som inträffar sommartid, när magasinen är fyllda efter vårfloden).

8.4 Antal dagar med lågflöden

Lågflöde definieras här som ett flöde under medelvärdet av varje års lägsta flöde (MLQ) för referensperioden 1971-2000. I Tabell 5 visas den förändringen av antalet dagar per år med lågflöde vid slutet av seklet (2071-2100) jämfört med referensperioden (1971-2000). Observera att det är mått på förändringen för ett genomsnittligt år. Median anger det mest sannolika värdet. Som komplement redovisas även percentil 75 av resultaten från ensemblen, vilket innebär att 75 % av de underliggande beräkningarna ger ett lägre värde.

För samtliga vattendrag utom Umeälven ökar antalet dagar med låga flöden och förändringarna är större för RCP8,5 än för RCP4,5. Anledningen till att antalet dagar med lågflöde blir fler i framtiden är att avdunstningen ökar i ett varmare klimat och nederbörden ökar inte tillräckligt för att kompensera detta.

För Umeälven minskar antalet dagar med lågflöden. Det beror på att Umeälven har ett stort avrinningsområde som sträcker sig till fjällkedjan. Här inträffar normalt lågflödena på vintern och vinterflödena ökar pga ökad snösmältning.

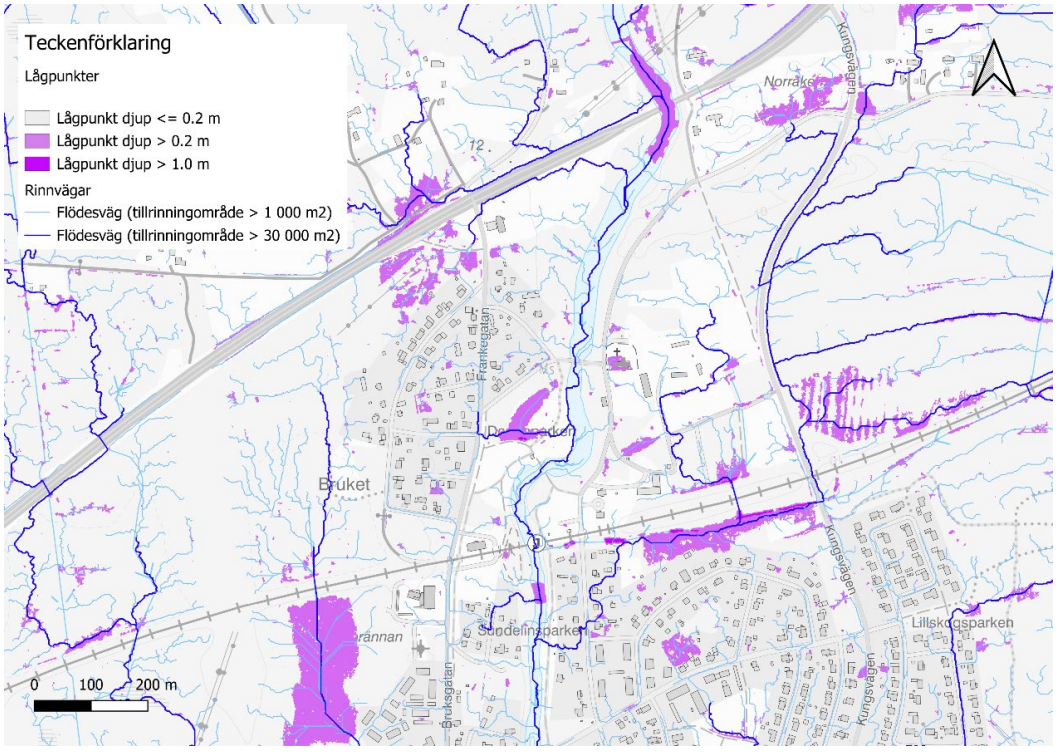
Tabell 5. Förändring av antalet dagar med lågflöden (medelvärde av årets lägsta flöde under referensperioden 2071-2100 för aktuella vattendrag).

	RCP4,5		RCP8,5	
	Median	Percentil 75	Median	Percentil 75
Umeälven, Stornorrfors	-17	-17	-19	-17
Sävarån, Ytterträsk	2	9	7	15
Sävarån, mynning	4	13	15	18
Hörnån, mynning	8	22	18	22
Tavelån, mynning	15	25	25	33

8.5 Lågpunktskartering

En lågpunktskartering är en markanalys över hur vattnet kan rinna på markytan vid kraftig nederbörd, samt var vatten kan ansamlas och blir stående. Metoden ger snabb övergripande bild av områden med risk för översvämning vid skyfall. Analysen tar enbart hänsyn till markhöjder (markens topografi) och inte till tiden det regnar eller markens beskaffenhet (t ex markfriktion och avrinning). Inte heller dagvattennät eller trummor ingår i analysen.

En lågpunktskartering har tagits fram för hela Umeå kommun och finns tillgänglig som GIS-underlag. Analysen har gjorts med Scalgo Live (Scalgo, 2026). I Figur 24 visas ett exempel på visualisering av lågpunktskarteringen. Lila områden markerar lågpunkter och färgen på området visar hur djup lågpunkten beräknas bli vid ett kraftigt regn. Vattendjupen är i detta fall indelade i större än 0,2 m och större än 1 m. Flödesvägar visar var vattnet rinner och beskrivs ofta som små och stora beroende på storlek på uppströmsliggande avrinningsområde. Små flödesvägar (tillrinningsområde större än 1000 m^3) visas som ljusblåa linjer och stora flödesvägar (tillrinningsområde större än 30 000 m^3) visas med blåa linjer.



Figur 24. Exempel på visualisering av lågpunktskarteringen i Hörnefors.

I Figur 24 visas hur vattnet rinner genom landskapet i små rinnvägar som rinner samman och blir till stora rinnvägar. Barriärer för vattnet är olika typer av vallar så som tex vägar och järnvägar. Om vattnet inte kan rinna igenom dessa via trummor eller om trummorna är igensatta bildas det vattensamlingar på

uppströmssidan. Andra platser där vattnet ofta blir stående är i tex viadukter och andra underfarter. Typiska flödesvägar där vattnet kan rinner är tex. diken, vägar och gator.

Fördelen med en lågpunktskartering är att det snabbt och kostnadseffektivt går att analysera stora områden och bilda sig en uppfattning om vilka områden som kan utgöra riskområden för översvämning från ett skyfall. En lågpunktskartering har begränsningar och kan både underskatta och överskatta översvämningsrisken.

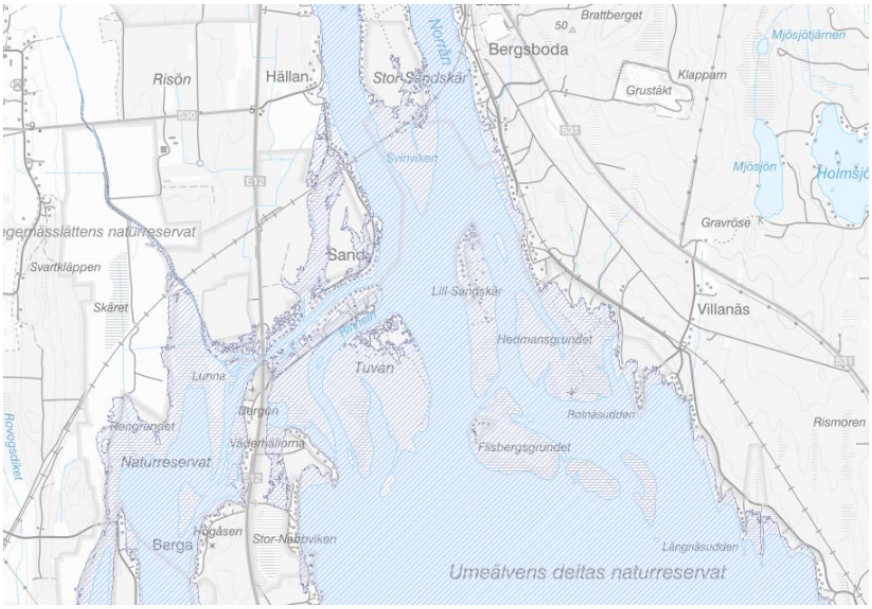
Ett alternativ till en lågpunktskartering är en skyfallskartering som kan simulera ett förlopp av ett specifikt regn mer detaljerat. En skyfallskartering tar hänsyn till hur länge det regnar samt regnets volym och intensitet. Den kan även ta hänsyn till markens beskaffenhet samt dagvattennät och trummor. Umeå kommun har tidigare tagit fram skyfallskarteringar för orterna Umeå, Holmsund, Sävar, Hörnefors, Obbola, Täfteå och Tavelsjö.

8.6 Översvämningskartering Umeälven

Myndigheten för Civilt Försvar (MCF, tidigare MSB), har utfört en översvämningskartering av Umeälven, vilken presenteras på MCFs Översvämningsportal (MSB, 2022). Utsnitt av karteringen visas i Figur 25 och Figur 26. Lagret i kartorna visar översvämmade områden vid ett beräknat högsta flöde (BHF, se avsnitt 8.3), vilket beskriver en extrem händelse i dagens klimat. För kartering av hela Umeälven, fler flödeshändelser och ökad detaljeringsgrad, besök Översvämningsportalen.



Figur 25. Översvämningskartering av Umeälven vid Baggböle. Visar beräknat högsta flöde (BHF) i dagens klimat. (MSB, 2022)



Figur 26. Översvämningskartering av Umeälven vid mynningen i havet. Visar beräknat högsta flöde (BHF) i dagens klimat. (MSB, 2022)

9 Grundvatten

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tagit fram klimatindikatorer för grundvatten (SGU, 2024). Rapporten omfattar så kallade små grundvattenmagasin, vilka exempelvis kan beröra enskild vattenförsörjning, jordbruk, infrastruktur och undermarksanläggningar. Små grundvattenmagasin förekommer i praktiskt taget hela landet.

I rapporten Grundvatten i framtida klimat – effekter för vattenförsörjningen (SGU RR 2025:01) har SGU inkluderat klimatindikatorerna och även analyserat framtida möjligheter till grundvattenuttag. I Umeå kommun finns ett beroende av både ytvatten och grundvatten för vattenförsörjningen. SGU sammanfattar slutsatserna för Norrlandskusten:

- Förändringen sett över ett helt år visar på en minskad eller oförändrad potentiell grundvattenbildning och fyllnadsgrad beroende på område.
- Den potentiella grundvattenbildningen förväntas minska mer för de torrare åren än för de blötare åren. Detta innebär att det förväntas bli större skillnad mellan torra år och blöta år i framtiden.
- Fyllnadsgrad förväntas minska mer för de perioder när det normalt sett är låg fyllnadsgrad än de perioder då det normalt sett är hög fyllnadsgrad. Detta innebär att det förväntas bli större skillnad mellan låga och höga grundvattennivåer inom en årscykel.
- De längsta perioderna med grundvattentorka, som i detta område inträffar under sommarhalvåret, förväntas bli längre samtidigt som de torrare åren ser ut att få en större förändring än de blötare åren.
- Många av de större förändringarna noteras ofta för områden nära kusten.

I norra Sverige syns en tydlig ökning av fyllnadsgraden i små magasin under vinter- och vårmånader. Detta är troligtvis en följd av ökad temperatur vilket i sin tur ger ökad snösmältning och mer nederbörd i form av regn i stället för snö. För norra Sverige är det också en tydlig förändring under sommaren i form av sänkt fyllnadsgrad, troligtvis på grund av ökad sommartorka i detta område.

Detta kan få betydande konsekvenser då det tyvärr sammanfaller väl med de områden och de tidpunkter där användningen för enskild vattenförsörjning är som störst och redan i dagsläget kan vara som mest utsatt. För den allmänna vattenförsörjningen är resultatet inte lika tydligt, även om mycket pekar på att

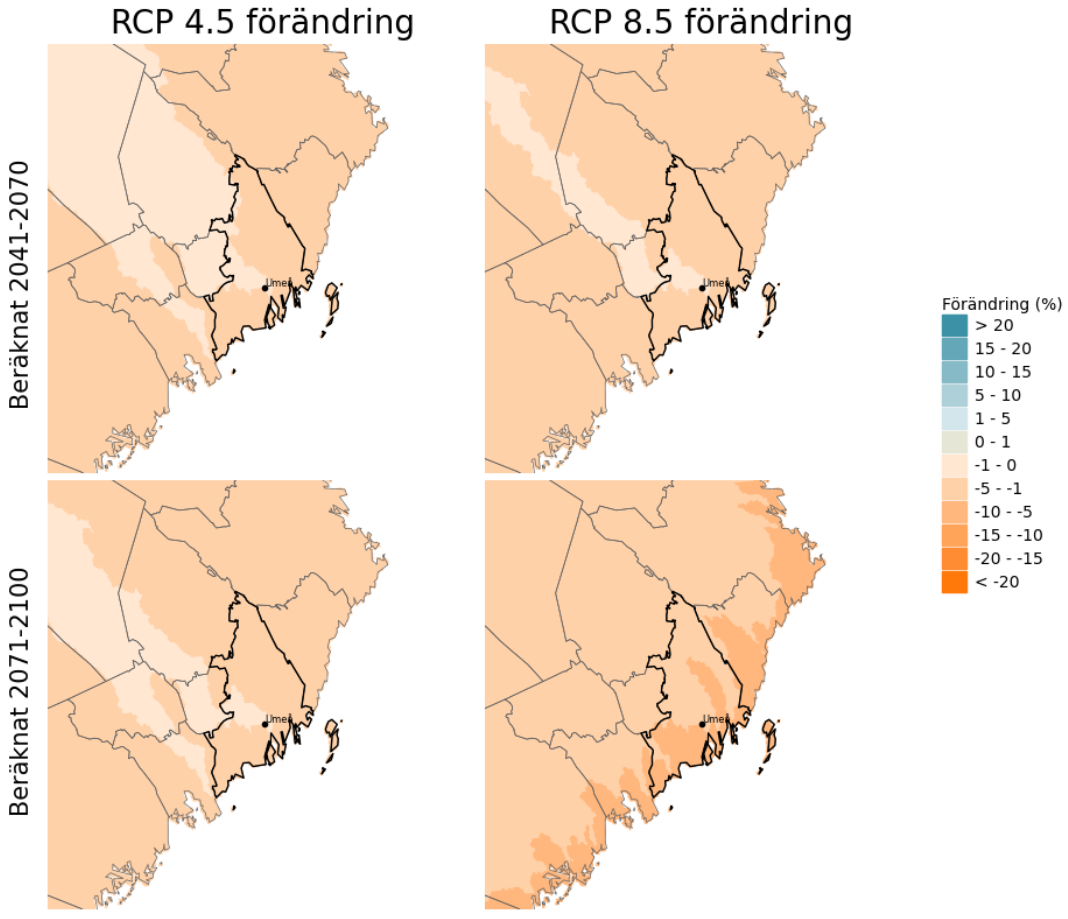
det främst är kommuner i södra Sverige där effekterna av ett förändrat klimat kan bli som mest påtagliga. Generellt förstärks förändringarna över tid och med högre utsläpp av växthusgaser. För mer detaljer hänvisas till rapporten från SGU (2024).

10 Markfuktighet

I ett varmare klimat ökar avdunstningen från marken vilket i många fall innebär att marken blir torrare, även om nederbördsmängderna ökar. Det kan innebära mindre vattentillgång och större risk för torka och bränder.

I rapporten om Umeås klimat från 2023 (SMHI, 2023) beräknades medelvärdet av markfuktigheten, eller mättnadsgraden, i växternas rotzon för två framtida tidsperioder. Resultaten presenteras som förändring i procent jämfört med referensperioden, se Figur 27. Resultaten presenteras på delavrinningsområden, dvs områden som används i de hydrologiska beräkningarna.

Båda framtidsperioderna visar en förändring i medelvärdet av markfuktigheten. I slutet av seklet en minskning på ca 5 %. För kommunens södra del och kustområde visar RCP8,5 en minskning på upp till 10 %.



Figur 27. Förändring i markfuktighet (%) i Umeå kommun. Beräknat för de två framtida perioderna 2041-2070 och 2071-2100 enligt RCP4,5 och RCP8,5, jämfört med perioden 1971-2000 (SMHI, 2023).

11 Brandrisk

När temperaturen stiger och marken blir torrare så ökar risken för bränder. SMHI utförde på uppdrag av MCF, dåvarande MSB, analyser på brandrisk i framtida klimat baserade på beräkningar med FWI-modellen (MSB, 2024). FWI-modellen används operationellt för prognoser och varningar för uttorkning och spridningsrisk.

Perioder med hög brandrisk studeras genom klimatindikatorer, här presenteras högrisksäsongens längd och förekomst av högriskperioder. En högriskperiod beskriver två eller fler dagar i följd med hög eller mycket hög brandrisk (här enligt ett s.k. brandriskindex HRP456). Högrisksäsongens längd startar med första högriskperioden på året och slutar med den sista.

Under referensperioden 1971–2000 var högrisksäsongens längd upp till en månad i Umeå. I ett varmare klimat förlängs högrisksäsongen. I slutet av seklet blir den 2-3 veckor längre enligt RCP4,5 och 3-4 veckor längre enligt RCP8,5.

Förekomsten av högriskperioder blir vanligare. Under referensperioden 1971-2000 förekom högriskperioder i genomsnitt vartannat år (50 % av åren) i Umeå. I ett varmare klimat blir de vanligare, ca 60 % av åren enligt RCP4,5 och upp till 70 % av åren enligt RCP8,5 i slutet av seklet.

12 Havsnivåer

I detta kapitel beskrivs den globala havsnivåhöjningen, påverkan av landhöjningen i Umeå, samt framtida medelvattenstånd och högvattenhändelser. För detaljerad information, beräkningar och beskrivning av osäkerheter, se Bilaga 3.

12.1 Global havsnivåhöjning

Till följd av högre temperaturer i atmosfären stiger medelvattenståndet i havet globalt sett. Det är framförallt två faktorer som bidrar till att havsnivån höjs, att havet tar mer plats när det värms upp, termisk expansion, och att inlandsisar och glaciärer smälter, vilket ökar mängden vatten i havet. Havet stiger redan idag och kommer att fortsätta stiga i hundratals till tusentals år framöver. Detta gäller även om den globala uppvärmningen skulle begränsas till 1,5 eller 2°C eftersom havet reagerar mycket långsammare än atmosfären.

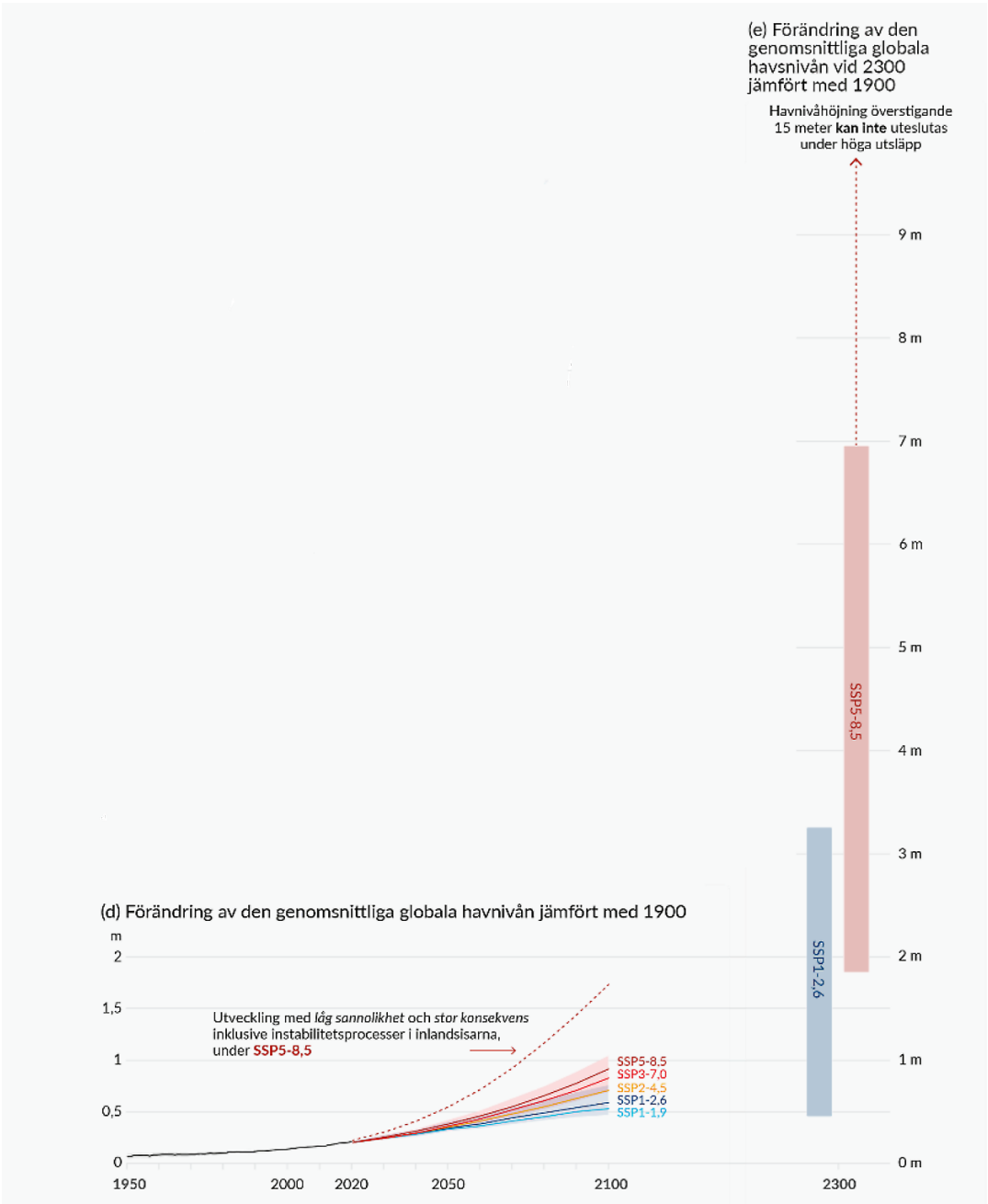
Historiskt sett har den genomsnittliga globala havsnivån stigit med cirka 0,20 meter mellan åren 1901 och 2018. Den genomsnittliga takten på havsnivåhöjningen var cirka 1,3 mm/år mellan 1901 och 1971, för att därefter öka till cirka 1,9 mm/år mellan 1971 och 2006, och ytterligare öka till cirka 3,7 mm/år mellan 2006 och 2018 (IPCC, 2021).

I IPCC:s sammanställning AR6 (IPCC, Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change, 2021) har SSP-scenarier kombinerats med strålningsdrivning från RCP-scenarierna för att studera klimatförändringar, relaterade klimateffekter, sårbarheten inför dessa och möjliga åtgärder. Rapporten utvärderar klimatresponsen utifrån fem scenarier över ett spann av möjlig framtida utveckling av mänsklig klimatpåverkan, SSP1-1,9, SSP1-2,6, SSP2-4,5, SSP3-7,0 och SSP5-8,5.

Den genomsnittliga förändringen av den globala havsnivån utifrån de fem olika scenarierna (medianvärden) relativt år 1900 fram till 2100, visas i Figur 28 (d). För de låga respektive höga utsläppsscenarierna, SSP1-2,6 och SSP3-7,0, visas även tillhörande *sannolikt* intervall. Med *sannolikt* intervall avses det intervall i vilket värdet ligger med en sannolikhet på 66 %. Detta innebär att det är 34 % sannolikhet att värdet ligger utanför det sannolika intervallet.

Den streckade linjen i Figur 28 (d) visar den 83:e percentilen av beräkningar under det mycket höga scenariot SSP5-8,5 där särskilda processer i inlandsisarna har inkluderats. Konfidensnivån är låg för beräkningar av dessa processer, och har bedömts som *mindre troliga* av IPCC, men effekterna av dessa processer skulle bli stora och kan inte uteslutas.

I Figur 28 (e) visas globala medianvärden och *sannolika* intervall för havsnivåhöjningen fram till år 2300 för två scenarier. Det framgår att om samhällsutvecklingen följer det lägre utsläppsscenariot SSP1-2,6 kan havsnivåerna år 2300 bli flera meter lägre än för det mycket högre utsläppsscenariot SSP5-8,5. Den streckade pilen illustrerar den 83:e percentilen i beräkningar under SSP5-8,5 där mindre troliga processer i inlandsisarna har inkluderats.



Figur 28. Förändring av det globala medelvattenståndet (i meter, relativt år 1900) fram till år 2100 (d) respektive år 2300 (e). Historiska förändringar är från mätningar. I d) visas beräkningar för fem olika utsläppsscenarier (medianvärden) och sannolika intervall för SSP1-2,6 och SSP3-7,0. Den streckade linjen visar den 83:e percentilen av beräkningar under SSP5-8,5 där särskilda processer i inlandsisarna har inkluderats. Konfidensnivån är låg för beräkningar av dessa processer men effekterna av dessa processer skulle bli stora och kan inte uteslutas. I e) visas beräkningar för år 2300 under scenarierna SSP1-2,6 samt SSP5-8,5 där den 17:e – 83:e percentilen visas med skuggning. Att övriga scenarier inte visas beror på att antalet beräkningar där är för få för att ge ett robust resultat. Den streckade pilen illustrerar den 83:e percentilen i beräkningar under SSP5-8,5 där mindre troliga processer i inlandsisarna har inkluderats. Figuren och figurtexten är ett utsnitt från Figur SPM.8 (Masson-Delmotte, o.a., 2021).

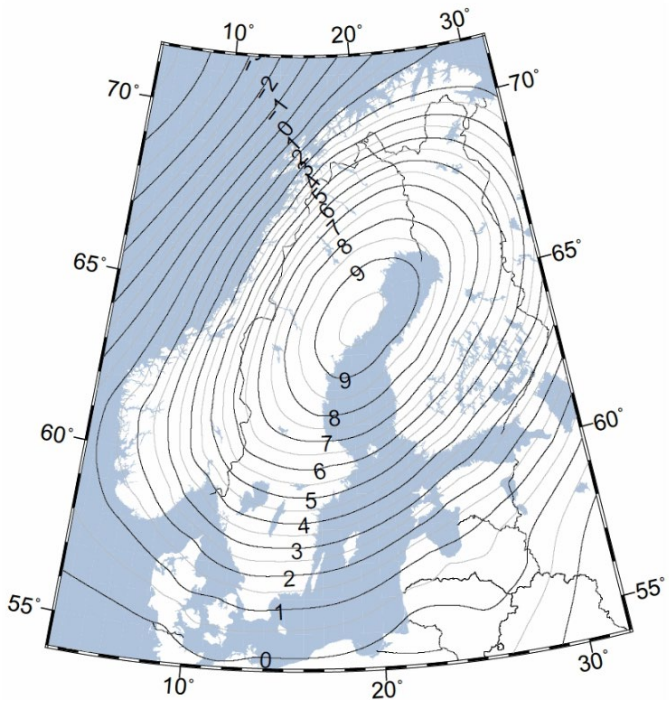
För att beräkna global havsnivåhöjning krävs information om hur mycket landbaserad is som smälter och hur mycket värme som absorberas av haven. För att göra regionala prognoser behövs även data om var smältningen sker och var haven värms upp. Detta beror på att havsnivåhöjningen inte är jämnt fördelad över jorden på grund av stora regionala variationer.

Till exempel varierar den värmeökning som orsakar den termiska expansionen av havsvattnet mellan olika regioner. På samma sätt påverkar smältningen av inlandsisarna havsnivån olika mycket beroende på plats. När inlandsisarna smälter stiger havsnivån generellt, men ökningen är inte lika stor överallt. Detta beror på att smältningen minskar ismassans tyngd och därmed dess gravitationskraft, vilket får havsvattnet att omfördela sig. Nära inlandsisen sjunker havsnivån, medan den stiger mer i områden längre bort. För Sveriges del innebär detta att smältning på Grönland medför en sänkning av havsnivån, medan smältning på Antarktis höjer nivån.

Vid ett förändrat medelvattenstånd i havet, till följd av ett förändrat klimat, förändras utgångsläget för tillfälliga hög- och lågvattenhändelser. Ett förhöjt medelvattenstånd ger ett högre utgångsläge vilket gör att en tillfällig högvattenhändelse kan nå ännu längre upp på land än idag vid samma väder.

Med ett högre utgångsläge krävs ett mindre bidrag från vädret för att nå samma nivåer som vid dagens högvattenhändelser. Detta gör att nivåer som uppnås ganska sällan idag, kommer att uppnås betydligt oftare på de platser där medelvattenståndet blir högre i framtiden.

I Sverige motverkas effekten av havsnivåhöjningen helt eller delvis av den pågående landhöjningen. Landhöjningen i Sverige varierar och Umeå ligger i det område där landhöjningen är som störst (cirka 10 mm/år), se Figur 29. I Skåne är landhöjningen lägst (cirka 1 mm/år). På platser där landhöjningens hastighet är större än havsnivåhöjningens hastighet fås ett sjunkande medelvattenstånd. Med ett lägre medelvattenstånd fås ett lägre utgångsläge vilket gör att en tillfällig lågvattenhändelse kan nå ännu lägre nivåer jämfört med idag vid samma väder. Lågvatten kan till exempel innebära problem för sjöfarten.



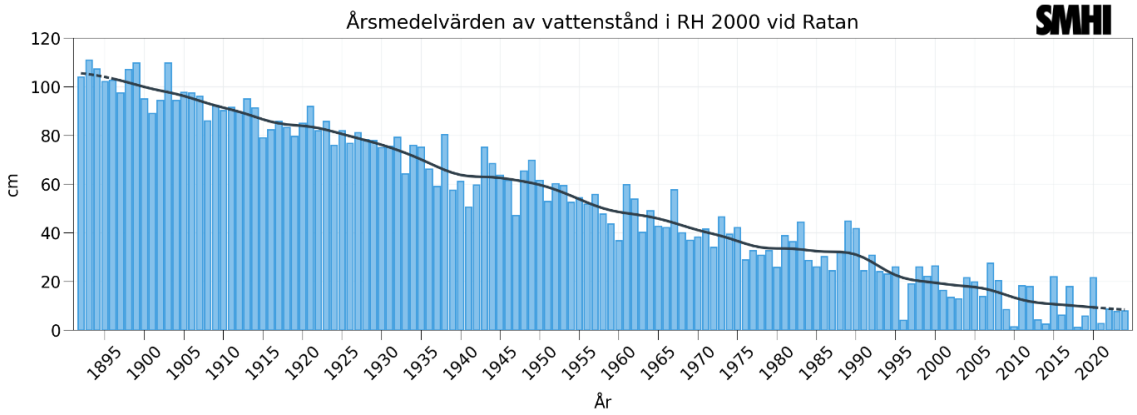
Figur 29. Avvägd landhöjning [mm/år] enligt landhöjningsmodellen NKG2016LU. Från Lantmäteriet (n.d.)

12.2 Historisk havsnivåhöjning i Umeå

Till följd av den pågående klimatförändringen förändras havsnivån över tid. Havsnivåhöjningen motverkas helt eller delvis av landhöjningen och gör att havsnivåhöjningen döljs. Sedan slutet av 1800-talet har den klimatdrivna havsnivåförändringen längs Sveriges kust gjort att havet i medeltal stigit cirka 15 cm (SMHI - Klimatindikator - havsnivå, 2025). Detta indikerar hur stor havsnivåhöjningen har varit då effekten av landhöjningen har tagits bort.

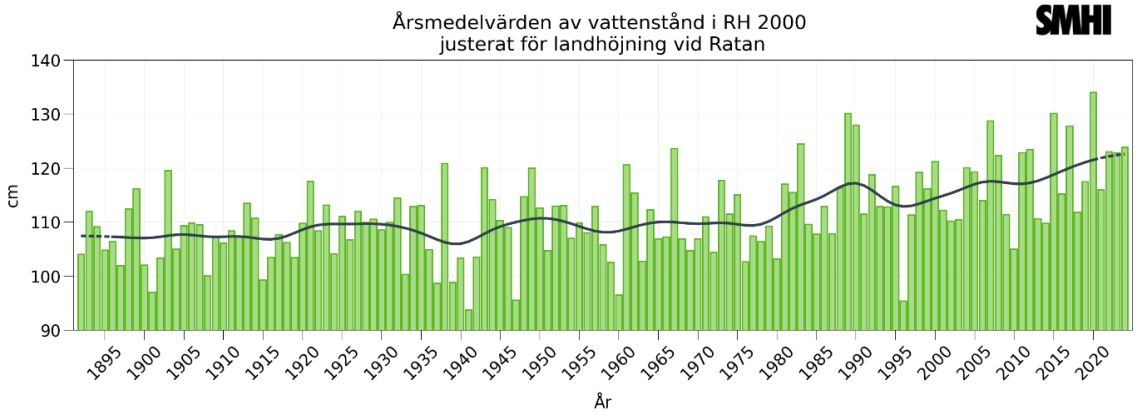
I Figur 30 visas årsmedelvärden av vattenståndet i höjdsystemet RH 2000 vid Ratan, 35 km nordost om Umeå, och i Figur 31 visas samma data justerat för landhöjningen. Årsmedelvärdena varierar mycket från år till år, därför visas även ett glidande medelvärde som indikerar den långsiktiga trenden.

Utifrån figurerna kan utläsas att havsnivåförändringen vid Ratan döljs helt av landhöjningen och att det är ett sjunkande vattenstånd, se Figur 30. Då effekten av landhöjningen tagits bort syns däremot en trend med stigande havsnivå, och från 1970 till 2020 har havsnivån stigit med cirka 12 cm vid Ratan, se Figur 31. Detta motsvarar en havsnivåhöjning på ungefär 2,4 mm/år. Se mer detaljer om mätserierna samt höjdsystem i Bilaga 3.



Staplarna visar årsmedelvärden av vattenståndet vid Ratan i RH 2000. Den grå linjen visar ett glidande medelvärde beräknat över ungefär tio år. Den streckade delen av linjen indikerar att medelvärdet är beräknat över färre antal år.

Figur 30. Årsmedelvärden av vattenståndet i RH 2000 vid Ratan (blåa staplar), och ett glidande medelvärde beräknat över ungefär 10 år (grå linje). Den streckade delen av linjen indikerar att medelvärdet är beräknat över färre antal år.



Staplarna visar årsmedelvärden av vattenståndet i RH 2000 justerat för landhöjning vid Ratan. Den grå linjen visar ett glidande medelvärde beräknat över ungefär tio år. Den streckade delen av linjen indikerar att medelvärdet är beräknat över färre antal år.

Figur 31. Årsmedelvärden av vattenståndet i RH 2000 justerat för landhöjning vid Ratan (gröna staplar) och ett glidande medelvärde beräknat över ungefär 10 år (grå linje). Den streckade delen av den grå linjen indikerar att medelvärdet har beräknats över färre antal år.

12.3 Medelvattenstånd i framtida klimat

Framtida medelvattenstånd i Umeå kommun har beräknats från ett lågt utsläppsscenario (SSP1-1,9) till ett mycket högt utsläppsscenario (SSP5-8,5) fram till år 2150. Landhöjningen kompenserar för havsnivåhöjningen i samtliga scenarier fram till ca år 2150. Se metodik och beräknade värden för medelvattenstånd i framtida klimat i Bilaga 3. I Bilagan redovisas även karakteristiska havsnivåer.

12.4 Höga extremnivåer

Tillfälliga låg- och högvattenhändelser, orsakade av vädret, kan medföra problem redan i dagens klimat med exempelvis översvämningar eller att vattendjupet blir för lågt för säker sjöfart. Hur ofta förekomsten av extrema naturliga händelser, såsom högvattenhändelser, kan förväntas beskrivs vanligen genom återkomstperiod.

Vilken återkomstperiod som är lämplig att använda vid fortsatta analyser eller planering av nya objekt kan variera och beror exempelvis på vad som planeras, objektets livslängd, vilken risk som bedöms vara acceptabel samt eventuell möjlighet att senare anpassa till högre nivåer. Beräknade höga extremnivåer i dagens klimat presenteras i Bilaga 3.

Vid ett förändrat medelvattenstånd i havet, till följd av ett förändrat klimat, förändras utgångsläget för tillfälliga hög- och lågvattenhändelser. Ett lägre medelvattenstånd ger ett lägre utgångsläge vilket gör att en tillfällig högvattenhändelse inte når lika långt upp på land som idag vid samma väder. Med ett lägre utgångsläge krävs det större bidrag från vädret för att nå samma nivåer som vid dagens högvattenhändelser. Detta gör att nivåer som uppnås relativt sällan idag, kommer att uppnås än mer sällan om medelvattenståndet blir lägre i framtiden.

I Bilaga 3 presenteras höga extremnivåer i framtida klimat fram till år 2150. För samtliga utsläppsscenarier utom SSP5-8,5 minskar de höga extremnivåerna. För SSP-8,5 är extremnivåerna på ungefär samma nivå som i dagens klimat fram till år 2150.

13 Ras, skred och erosion

Ett förändrat klimat med ökade flöden, mer intensiva skyfall och förändrade markvattenförhållanden kan leda till att sannolikheten för ras och skred ökar. SGI har identifierat tio nationella riskområden för ras, skred, erosion och översvämning (SGI, 2021). Umeå kommun ingår i riskområde Mellersta Norrlandskusten. SGI har även tagit fram en Klimat- och sårbarhetsanalys för naturolyckor för Västerbottens län (SGI, 2023) där kartläggning av risker för ras, skred, erosion och översvämning i kombination med samhällsviktiga funktioner presenteras mer ingående.

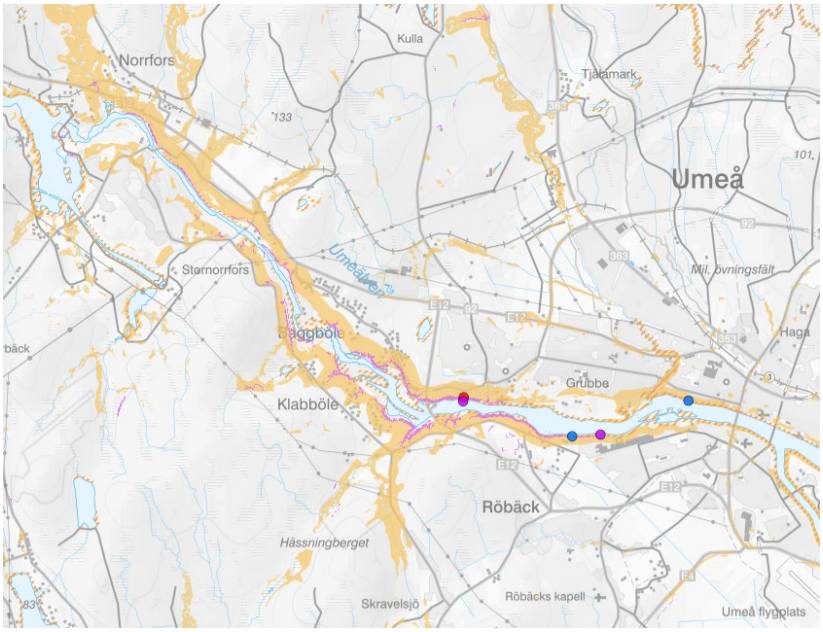
Ett varmare klimat indikerar en potentiellt ökad risk för ras, skred och erosion kopplat till ökat antal, mängd och intensitet i nederbördstillfällen. SGI har använt samhällsviktiga funktioner kategoriserade som människors liv och hälsa, miljöskyddade områden, miljöanläggningar, ekonomisk verksamhet, samt kultur och fritid. Umeå är en av de kommuner som fått högst riskklassning i Västerbottens län, vilket beror på flertalet sårbara objekt och verksamheter ligger inom hotade områden. Risken gäller framförallt skred, erosion längs kust och vattendrag och översvämning av vattendrag.

Nedan presenteras exempelkartor med risker för skred och erosion i Umeå kommun (Figur 32 och Figur 33). Kartorna är hämtade från SGIs karttjänst (SGI, 2025), där underlag för hela kommunen finns tillgängligt. För information om översvämningsrisk längs Umeälven, se kapitel 8.6.

Sannolikheten för skred eller erosion påverkas av områdets platsspecifika förutsättningar. Exempelvis påverkas förutsättningarna av om det finns branta slänter eller låglänt mark i närheten av vatten, eller om marken består av en jordart som är skredbenägen eller erosionskänslig.

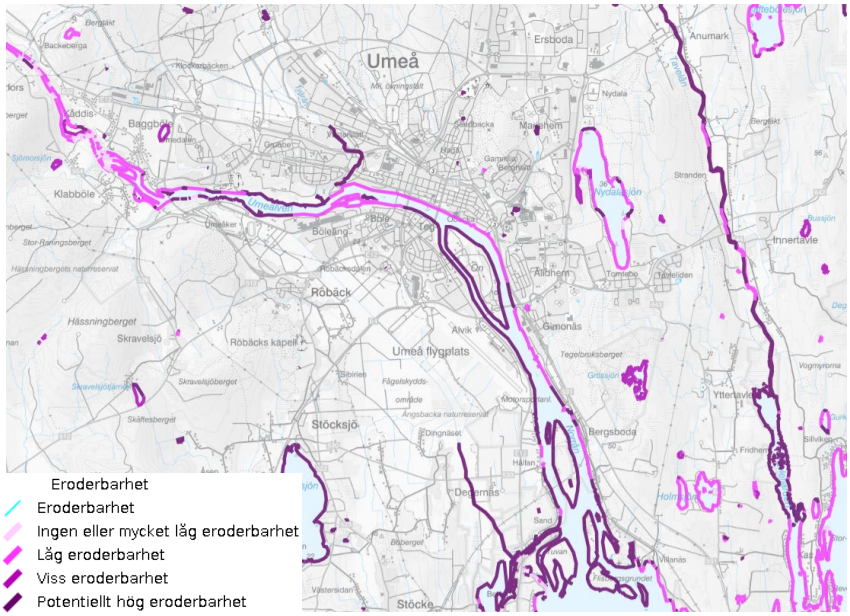
Kartorna nedan visar områden med *förutsättningar* för skred och erosion. Scenarier som visar hur förutsättningarna för skred och erosion kommer förändras som en följd av klimatförändringens effekter saknas fortfarande generellt för Sverige. Trots forskning inom området finns ännu inga säkra beräkningar för att bedöma hur klimatförändringarnas effekter i reella tal kommer påverka ras, skred
32

och erosion. Figur 32 visar förutsättningar för skred, som framförallt är kopplade till vattendrag, i synnerhet Umeälven.



Figur 32. Förutsättningar för skred i finkornig jordart; gula områden. Strandnära områden är streckade. Rosa visar instabila slänter med mycket kraftig lutning. Punkterna visar platser där skred, ras eller erosion tidigare har förekommit (SGI, 2025).

Jordarter som är relativt lätteroderade är lera, silt och sand, vilka är vanliga längs med vattendrag och kustlinje i Umeå kommun. Figur 33 visar stränders eroderbarhet, där det syns att sträckor av Umeälven och Tavleån har potentiellt hög eroderbarhet. Även längs havskusten förekommer områden med hög eroderbarhet.



Figur 33. Strändernas jordart och eroderbarhet (SGI, 2025).

14 Hälsa

Klimatförändringen påverkar människors hälsa på en rad olika sätt. I detta kapitel lyfts ett urval av konsekvenser som har bäring på befolkningen i Umeå.

Värmebölja

Värmeböljor är de klimatrelaterade händelser som leder till mest betydande hälsorisker i Sverige. De kan drabba hela landet, men studier har visat att befolkningen i norra Sverige påverkas mer än befolkningen i andra delar av landet. Detta kan bero på att den relativa temperaturförändringen vid värmebölja är större i norr (Folkhälsomyndigheten 2024). I en studie framkom att värmeböljor ökar dödligheten med ungefär 10 procent i Götaland och Svealand, medan ökningen i Norrland är runt 30 procent för jämförbara förhållanden. Studien visade också att effekten av värmeböljor var mer kraftfull för boende i socioekonomiskt utsatta områden än för boende i andra områden (Lunds universitet 2018).

Värmeböljor kan orsaka hälsobesvär och även dödsfall, framförallt bland riskgrupper. De främsta riskgrupperna är äldre, kroniskt sjuka, personer med vissa funktionsnedsättningar, men även små barn och gravida är en del av denna grupp (Folkhälsomyndigheten 2024).

Varmare vintrar

Att vintrarna blir varmare kan påverka kommuninvånarna på flera olika sätt, exempelvis kan risken för drunkningsolyckor öka då isarna på sjöar och vattendrag blir tunnare. Risken för halkolyckor ökar i och med att antalet nollgenomgångar ökar. Även vägförhållanden kan påverkas vilket i sin tur kan leda till minskad framkomlighet och fler trafikolyckor. Minskad tjäle i kombination med ökad nederbörd kan öka risken för nedfallna träd vid stormar, vilket också kan leda till problem med framkomlighet och olyckor (Folkhälsomyndigheten 2024).

Översvämning

Översvämningar kan leda till händelser som påverkar människors hälsa både direkt och indirekt. Exempelvis kan dödsfall både ske genom drunkning (direkt) men också av att framkomligheten för räddningsfordon påverkas (indirekt). Samhällsviktig verksamhet så som elförsörjning och dricksvattenproduktion kan också påverkas vilket kan ge negativa följdeffekter för människors hälsa. Markförhållanden kan påverkas av översvämningar och kan leda till ökad risk för ras och skred vilket också kan leda till fler olyckor (Folkhälsomyndigheten 2024),

Efter en översvämning ökar både den psykiska ohälsan och risken för hjärt- kärl- och luftvägsdödlighet. Detta kan bero på fysisk, psykisk och miljörelaterad påverkan men också en sämre tillgång till hälsovården. En ökad risk för infektionssjukdomar och kemikalieexponering kan också kopplas till effekter av översvämningar (Folkhälsomyndigheten 2024).

Risken för utbrott av översvämningsmyggan kan också öka med översvämningar. Myggornas bett kan leda till obehag och psykiskt lidande på grund av talrika bett med risk för sekundärinfektioner (Folkhälsomyndigheten 2024).

Smitta och allergener

Ett varmare klimat påverkar vilken typ av smittor som riskerar att öka, ett exempel på detta är sorkfeber som kan öka då gnagarna söker sig till inomhusmiljöer när snötäcket minskar och kontakten med människor ökar. Ett annat exempel är att fästingar överlever allt längre norr ut. Djuren kan sprida olika typer av infektioner till människor, de vanligaste är borrelia och TBE. Sårbara grupper för infektionerna är framför allt äldre personer, personer med sänkt immunförsvar och de som inte är vaccinerade mot TBE (Folkhälsomyndigheten 2024).

Ökade vattentemperaturer väntas leda till att fler väljer att bada. Detta gör att flera personer exponeras för vattenburna smittor vilket kan leda till fler fall av mag- och tarminfektioner. De högre temperaturerna kan också öka risken för skadlig algblomning som orsakas av cyanobakterier vilket kan påverka hälsan hos både människor och djur (Folkhälsomyndigheten 2024).

Allergener i utomhusluft påverkas av den förlängda växtsäsongen. Högre koldioxidhalter och varmare temperaturer ökar pollenproduktionen, särskild i stadsmiljöer där växterna dessutom blommar tidigare

och producerar mer pollen. Ett varmare klimat kan medföra att nya pollenproducerande arter introduceras och etableras (Folkhälsomyndigheten 2024).

Dricksvatten

Rent dricksvatten är en förutsättning för människors hälsa. Förändringar i nederbördsmönster, ökad risk för bräddningar av avloppsvatten och högre vattentemperaturer kan påverka kvaliteten på vattnet och ge hälsopåverkan. Exempelvis kan risken öka för legionella och cryptosporidium som kan spridas via dricksvattnet (Folkhälsomyndigheten 2024).

Skogs- och vegetationsbrand

En ökad risk för skogsbränder kan leda till direkta hälsokonsekvenser som olyckor, akuta andningsbesvär och fler fall av luftvägs- och hjärt-kärlsjukdomar (Folkhälsomyndigheten 2024).

Psykisk hälsa

Den psykiska hälsan kan påverkas på flera sätt av klimatförändringen så som ökad ångest, depression och posttraumatisk stresstörning. Höga temperaturer så som vid värmeböljor, är förknippade med humör- och beteendestörningar. Detta kan öka risken för aggressivt beteende och självmordsrisk. Personer med befintlig psykisk ohälsa riskerar försämrad psykisk hälsa och högre dödlighet vid extrema temperaturer (Folkhälsomyndigheten 2024).

Oro som kommer av klimatförändringen kan påverka det psykiska välbefinnandet negativt. Exempel på detta är ”solastalgi” - den ångest som orsakas av miljöförändringar som påverkar ens älskade plats och ”klimatångest” - kronisk rädsla för miljökatastrofer till följd av att man observerar klimatförändringarnas till synes oåterkalleliga effekter och den därmed sammanhängande oron för sin egen och kommande generationers framtid (Folkhälsomyndigheten 2024).

Barn, ungdomar och unga vuxna tenderar att vara särskilt utsatta för psykiska hälsoproblem i samband med miljöförändringar. Klimatförändringen är en av de största orsakerna till oro för barn och ungdomar (Climate ADAPT 2022).

Kortare perioder med snö kan inverka negativt på den psykiska hälsan. Det påverkar rekreationsmöjligheter vintertid och leder till störningar i de traditionella levnadssätten. Detta påverkar framförallt den samiska befolkningen vars levnadssätt ofta är knuten till ett kallt vinterklimat (Folkhälsomyndigheten 2024). Påverkan på möjligheten att utföra vissa vinteraktiviteter så som skidåkning kan påverka människors fysiska och psykiska hälsa.

Ekonomiska förluster kan ha långsiktiga effekter på människors psykiska hälsa. Exempelvis kan översvämningar leda till stor ekonomisk påverkan för enskilda personer men även förlust eller förändring av egendom så som skog eller mark kan ge denna typ av påverkan (Folkhälsomyndigheten 2024).

15 Ekosystem

Ett ekosystem innefattar alla levande organismer på en plats samt miljön de lever i. Klimatförändringen leder till stora effekter på ekosystem både på land och i vatten. Dessa effekter förstärks ofta av andra delar som markanvändning och resursutnyttjande. Biologisk mångfald påverkas både direkt av klimatrelaterade händelser som ändringar i temperatur och nederbörd och indirekt av klimatförändringens påverkan på markanvändningen. Markanvändningen kan ändras i och med klimatförändringen exempelvis genom ändrade brukningsmetoder (Naturvårdsverket 2025).

Växter

Det varmare klimatet leder till att växtzonerna förskjuts norrut. Detta medför nya och förändrade förhållanden för arter, där vissa väntas att gynnas av förändringen medan andra missgynnas. Många ekosystem kan även komma att påverkas av att fler invasiva arter kan etablera sig och konkurrera med

inhemska arter. Arter som lever i de allra nordligaste miljöerna har begränsade möjligheter att flytta längre norr ut och kan därför få svårt att hitta livsutrymmen framöver (Naturvårdsverket 2025).

Sjöar, vattendrag och hav

Ekosystemen i sjöar och vattendrag påverkas bland annat av högre vattentemperaturer, ändringar i flöden, minskat istäcke, syrebrist, brunifiering och uttorkning. Detta ger ändrade förhållanden för både enskilda arter och hela näringsvävar. Förändringen i denna typ av miljöer kommer att bli mer påtaglig i norra Sverige. Röding och sik är exempel på arter som riskerar att påverkas negativt av klimatförändringen (Naturvårdsverket 2025).

Även arter i havet påverkas av det förändrade klimatet bland annat genom en ökad mängd nederbörd, vilket i sin tur kan leda till minskad salthalt i både Bottniska viken och Bottenhavet. Klimatförändringen väntas också påverka syresättning och isläggningsmönster i Östersjön. Kortare perioder med is väntas leda till dramatiska konsekvenser för marina däggdjurs livsmiljöer, exempelvis kan vikaren drabbas (Naturvårdsverket 2025).

Våtmarker

Våtmarker är ofta betydelsefulla för den biologiska mångfalden då de ofta är artrika. Klimatförändringen kan påverka olika typer av våtmarker på olika sätt. De i norra Sverige förekommande palsmyrarna har stora värden för biologisk mångfald och är särskilt känsliga för denna förändring, detta då deras kärna av permafrost riskerar att smälta till följd av ett varmare klimat. Detta påverkar på sikt även de arter som lever i dessa myrar (Naturvårdsverket 2025).

Skogen

Svenska skogar väntas gynnas av ett varmare klimat med en längre växtsäsong. Samtidigt riskerar skogen att påverkas negativt av klimatförändringens påverkan på frostskador, bränder, trädsjukdomar och insektsangrepp. Körskador kan uppstå när tjälen minskar. Även de arter som lever i skogen påverkas av exempelvis ett minskat snötäcke och ändringar i de trädslag som förekommer (Naturvårdsverket 2025).

Även skogslevande djur påverkas av förändringarna i klimatet. Exempelvis påverkar älgkalvarnas tillväxt av både minskat näringsvärde i deras föda, men de påverkas också av varmare somrar (SLU 2023). För andra arter, så som tjädern, är påverkan inte lika tydlig. Varmare vårar kan vara positiva för dess häckning, men ändringar i snöförhållanden vintertid kan ge en negativ påverkan (Naturvårdsverket 2025).

Odlingslandskapet

Odlingslandskapet inkluderar både öppna och trädklädda marker som i olika grad präglats av exempelvis bete eller odling. Odlingslandskapen har en mångfald som är ett resultat av hur marken brukats under lång tid. Klimatförändringarna leder till att det uppstår nya utmaningar och möjligheter både kopplat till markanvändning och vårt nyttjande av naturresurser, vilket också påverkar den biologiska mångfalden. Vissa arter väntas öka, ofta på bekostnad av nordligare arter. Även säsongen för blomning och därmed tillgången till nektar och pollen kan ändras vilket kan påverka många insekter (Naturvårdsverket 2025).

Fåglar

De fåglar som flyttar söderut vintertid anländer ofta tidigare på våren. Vissa fåglars flyttmönster och häckningssäsong har påverkats redan idag. Många av de fåglar som övervintrar i Europa anländer redan nu tidigare på året jämfört med för 40 år sedan. Klimatförändringen kan även leda till fåglarnas häckning inte längre sammanfaller med tidpunkten då tillgången på föda är störst (Naturvårdsverket 2025).

16 Kulturmiljöer

Kulturmiljö inbegriper all miljö som påverkats av människors verksamheter och aktiviteter. En kulturmiljö kan avgränsas i delar, exempelvis till en enskild anläggning, en lämning eller en del av landskapet. Den kan både vara industriområden eller skogs- eller fjällandskap. Kulturmiljön inkluderar även immateriella företeelser som ortnamn eller sägner som är knutna till en plats eller ett område (Riksantikvarieämbetet 2015).

Exempel på klimatrelaterade händelser som kan ge allvarliga konsekvenser för olika typer av kulturmiljöer är översvämningar, skogsbränder och stormskador (Karlsson, N. 2017). De ändrade förutsättningarna påverkar olika kulturmiljöer på olika sätt. Det kan leda till att träbyggnader kan skadas av fukt, mögel, insekter eller att murbruk vittrar. Ett varmare klimat kan också leda att det som tidigare legat nedfryst nu tinas upp, blir torrt och fryser ned igen, vilket kan leda till att kulturvärden bryts ner och går förlorade (Riksantikvarieämbetet 2025).

Temperaturökningen leder även till förändrade vegetationszoner, en längre vegetationsperiod samt nya växt- och djurarter. Detta riskerar att påverka områden med ett stort biologiskt kulturarv exempelvis genom att kulturväxter konkurreras ut och att öppna områden växer igen. Även fornlämningar kan påverkas av igenväxning bland annat genom rotsprängning, men också av ökad påväxt av alger och mossa (Karlsson, N. 2017).

Skogsbränder väntas öka med ett varmare klimat. Dessa kan ödelägga kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Även fornfynd i marken kan påverkas av bränder. Skogsbränder kan underlätta att hitta fornlämningar, så som härdar och boplatser, eftersom markvegetationen försvunnit. Andra lämningar riskerar att skadas av bränder (Karlsson, N. 2017).

I dagsläget är det oklart hur klimatförändringen påverkar maritima kulturmiljöer. Temperaturökning och påverkan på cirkulationsflöden påverkar sannolikt både flora och fauna och kan även påverka våra kulturmiljöer (Karlsson, N. 2017).

I rapporten ”Kulturmiljöer och klimat i Västerbottens län” (Karlsson, N. 2017) konstateras att det kommer vara en stor utmaning att minska de negativa effekter klimatförändringen har på kulturmiljöer. Författaren konstaterar att det behövs ökad kunskap inom området men också att arbetet sannolikt även kommer att omfatta ”prioriteringar av kulturmiljöer som bör bevaras framför andra samt strategier för dokumentation av fornlämningar som inte kommer att kunna bevaras”.

Klimatförändringar bedöms få långtgående konsekvenser för hela det samiska kulturlandskapet. Den samiska kulturen är redan påverkad av till exempel osäkra is- och snöförhållanden, nya säsongsbetonade väderförhållanden och förändringar i arters utbredning och förekomst (Samerådet, 2026).

17 Globala effekter

Säkerhet

Klimatförändringarna kommer under de kommande decennierna få en allt större inverkan på svensk säkerhet. De direkta effekterna på Sverige, inklusive ökning av extremväder, översvämning, torka, vattenbrist och hetta, är endast en liten del av dessa konsekvenser. Påverkan i vårt närområde, inom Europa och globalt kommer att påverka levnadsvillkor, ekonomi, politik och handel. Spänningarna mellan de hårdast drabbade och de mer privilegierade eller lyckligt lottade riskerar att vara en källa till konflikt och politiska spänningar, inom och mellan länder. Hur utfallet kommer att se ut, och vilka effekter klimatförändringarna kommer att få är i hög grad beroende på vilka och i vilken utsträckning åtgärder tas för att minska utsläppen av växthusgaser, liksom på åtgärder för att hantera förändringarna och deras effekter (FOI, 2023).

Migration

Klimatförändringarnas konsekvenser i utsatta länder kan leda till en ökad klimatrelaterad migration och invandring till Sverige. Både akuta klimatrelaterade katastrofer och mer utdragna klimathändelser,

kombinerat med konkurrens och konflikter om naturresurser, förväntas bidra till ökad migration i framtiden. Migration till följd av klimatförändringar är redan idag större än migration till följd av krig och konflikter. Merparten av förflyttningarna sker dock lokalt eller regionalt, från landsbygd till urbana områden, och inte till tredje land. Dessa förflyttningar kan dock i sin tur leda till ökad konkurrens om begränsade resurser, vilket kan leda till konflikter som i sin tur ökar migrationen över nationsgränser och till tredje land, såsom Sverige. I takt med att klimatförändringarnas konsekvenser blir mer påtagliga i fler länder och över större geografiska områden, bör också sannolikheten för klimatrelaterad migration direkt till tredjeland istället för till närområdet öka (MSB, 2023).

Handel

Sverige och andra europeiska länder står inför ett större hot från effekterna av klimatförändringar som har sitt ursprung i andra länder än från de klimateffekter som påverkar direkt inom ländernas egna gränser. Sverige är beroende av export och import, vilket gör oss sårbara för störningar i internationella handelssystem. Självförsörjningsgraden är låg för en rad produkter. Till exempel kan extremväder som torka och värmeböljor i andra delar av världen påverka Sveriges import av livsmedel. Ytterst blir det människor som drabbas, ofta de mest sårbara, av till exempel prishöjningar orsakade av internationella händelser.

Att satsa på att öka självförsörjningen av livsmedel kan vara en viktig klimatanpassningsstrategi men är inte hela lösningen. Handel ökar inte bara vår exponering för klimatrisker, utan är samtidigt ett viktigt verktyg för att buffra för förändringar och chocker mot det inhemska systemet. Flertalet produkter som vi är vana vid att ha på vårt matbord är också svåra att producera i Sverige, såsom kaffe och choklad, eller färska grönsaker och frukt på vintern. En åtgärd är därför att arbeta för ökad samverkan i frågorna med andra länder och arbeta för att hitta sätt att stötta mer klimatutsatta länder (Klimatanpassning.se).

Besöksnäring

Besöksnäringen har fått en allt större ekonomisk betydelse globalt. Även i Sverige ökar den inhemska och utländska turismen stadigt och visar ingen tendens att minska. Klimatförändringen kan komma att medföra både positiva och negativa konsekvenser.

Sommarturismen kan gynnas av ett förändrat klimat med högre lufttemperaturer och varmare somrar medan vinterturismen kan få det svårare. Turismen runt Medelhavet kan minska till följd av allt varmare somrar, vilket kan gynna länder på nordliga breddgrader med ett mer behagligt klimat sommartid. Förutsättningarna för skidåkning försämras snabbare i Alperna än i Sverige vilket kan ge fördelar till den svenska vinterturismen, åtminstone i närtid. Fler snöfattiga vintrar påverkar redan idag fjällanläggningarna, som blir mer beroende av att tillverka snö för vintersäsongen.

Ett mindre förutsägbart klimat med fler extremer gör det svårt att planera vilka tjänster som ska marknadsföras och vilka investeringar som lönar sig på sikt. Oförutsägbarheten ökar också risken för ekonomiska förluster (Klimatanpassning.se).

18 Slutsatser

Sammantaget visar analyserna i denna rapport att klimatförändringen innebär stora utmaningar för Umeå kommun. Alla delar av samhället påverkas, direkt eller indirekt. Vilka konsekvenser som drabbar enskilda verksamheter behöver undersökas vidare i kommunens arbete med sårbarhetsanalyser och klimatanpassning.

19 Referenser

Andréasson, J., Bergström, S., Gardelin, M., German, J., Gustavsson, H., Hallberg, K., & Rosberg, J. (2011). Dimensionerande flöden för dammanläggningar för ett klimat i förändring - metodutveckling och scenarier. Elforsk rapport 11:25

Arns, A., Wahl, T., Haigh, I., Jensen, J., & Pattiaratchi, C. (2013, November). Estimating extreme water level probabilities: A comparison of the direct methods and recommendations for best practice. *Coastal Engineering, 81*, pp. 51-66. doi:https://doi.org/10.1016/j.coastaleng.2013.07.003

Bergström, S. (1999). *Höga vattenflöden i reglerade älvar.* SMHI Fakta 1. (https://www.smhi.se/download/18.6ae791dc18fc9e7539e1bbc3/1717696183339/vatten%5B1%5D.pdf)

Blom, G., Enger, J., Englund, G., Grandell, J., & Holst, L. (2005). *Sannolikhetsteori och statistikteori med tillämpningar* (1 ed.). Lund: Studentlitteratur AB.

Climate ADAPT (2022, mars 30) Klimatförändringarnas inverkan på den psykiska hälsan https://climate-adapt.eea.europa.eu/sv/observatory/topics/health-impacts/mental-health-effects/mental-health-effects (Hämtad 2026, 26 januari)

Coles, S. (2001). *An Introduction to Statistical Modeling of Extreme Values.* Berlin: Springer Verlag. doi:http://dx.doi.org/10.1007/978-1-4471-3675-0

FOI (2023) Persson, H. *Klimatförändringar och svensk säkerhet.* FOI Memo 8189.

Folkhälsomyndigheten, (2024) *Hälsokonsekvenser av klimatförändring i Sverige.* Art.nr 24209.

Hieronymus, M., & Kalén, O. (2020). Sea-level rise projections for Sweden based on the new IPCC special report: The ocean and cryosphere in a changing climate. *Ambio, 49*, 1587-1600. doi:10.1007/s13280-019-01313-8

IPCC (2013) *Climate Change 2013: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*. Stocker, T.F., D. Qin, G.-K. Plattner, M. Tignor, S.K. Allen, J. Boschung, A. Nauels, Y. Xia, V. Bex and P.M. Midgley (eds.). Cambridge University Press, Cambridge, United Kingdom and New York, NY, USA, 1535 pp, doi:10.1017/CBO9781107415324.

IPCC. (2021). *Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change.* [Masson-Delmotte, V., P. Zhai, A. Pirani, S.L. Connors, C. Péan, S. Berger, N. Caud, Y. Chen, L. Goldfarb, M.I. Gomis, M. Huang, K. Leitzell, E. Lonnoy, J.B.R. Matthews, T.K. Maycock, T. Waterfield, O. Yelekçi, R. Yu, and B. Zhou (eds.)]: Cambridge University Press, Cambridge, United Kingdom and New York, NY, USA, 2391 pp. doi:10.1017/9781009157896

Johansson, Lasse (2018) *Extremvattenstånd i Umeå*, SMHI https://www.MSB.se/siteassets/dokument/amnesomraden/skydd-mot-olyckor-och-farliga-amnen/naturolyckor-och-klimat/oversvamning/oversvamningskartering-kust/goteborg.pdf

Karlsson, N. (2017) *Kulturmiljöer och klimat i Västerbottens län,* ISSN 0348-0291

Kierulf, H. P., Steffen, H., Barletta, V. R., Lidberg, M., Johansson, J., Kristiansen, O., & Tarasov, L. (2021). A GNSS velocity field for geophysical applications in Fennoscandia. *Journal of Geodynamics, 146*, 101845. doi:10.1016/j.jog.2021.101845

Lantmäteriet. (n.d.). *Landhöjning*. Retrieved from Landhöjning: https://www.lantmateriet.se/sv/Kartor-och-geografisk-information/gps-geodesi-och-swepos/Referenssystem/Landhojning/

Lunds universitet (2018, 11 oktober) *https://www.lu.se/artikel/varmeboljors-inverkan-pa-halsan* (Hämtad 2026, 26 januari)

Masson-Delmotte, V., Zhai, P., Pirani, A., Connors, S., Péan, C., Berger, S., . . . Leitzell. (2021). *Summary for Policymakers. In: Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report* . Cambridge University Press: IPCC.

MSB (2020) *Säkert och osäkert i klimatscenarierna*. MSB1677

MSB (2022) *Översvämningskartering utmed Umeälven*. MSB 2022-08206. Dataportal: https://gisapp.MSB.se/Apps/oversvamningsportal/avancerade-kartor/oversvamningskartering.html

MSB (2023) *Förändringar, anpassning och omställning - Nya perspektiv och utmaningar för civil beredskap i ett föränderligt klimat*. MSB2178.

MSB (2024) *Framtida brandrisk – förändringar i perioder av hög brandrisk enligt FWI-modellen*. MSB2301.

Naturvårdsverket, Havs- och vattenmyndigheten, SLU Artdatabanken (2025) *Klimatets effekter på biologisk mångfald i Sverige*

Riksantikvarieämbetet (2015) Génetay, C och Lindberg, U. *Plattform Kulturhistorisk värdering och urval*

Riksantikvarieämbetet (2025, maj 20) Klimatförändringar hotar kulturhistoriska värden *https://www.raa.se/2025/05/klimatforandringar-hotar-kulturhistoriska-varden/*

Samerådet (2026) https://www.saamicouncil.net/se/klimatforandringar-i-sapmi. 2026-03-03

Scalgo (2026) https://scalgo.com/sv/

Scharff, R., Göransson, L., Walter, V., Berg, P., Hundecha, Y., Löfblad, E., Holm, J., Unger, T., Blom, E., Söder, L. och Amelin, M. (2023). Klimatförändringarnas inverkan på vattenkraftens produktions- och reglerförmåga. Energiforsk rapport 2023:924

Seneviratne, S., Zhang, X., Adnan, M., Badi, W., Dereczynski, C., Luca, A. D., . . . Zhou., a. B. (2021). *Weather and Climate Extreme Events in a Changing Climate. In Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change, chapter 11.* IPCC, Cambridge University Press.

SGI (2021) *Riskområden för ras, skred, erosion och översvämning*, SGI d nr 1.1-1907-0483.

SGI (2023) Konitzer, K., Bergdahl, K., Eriksson, M., Hedfors, J., Pedersen, H. och Serikova, S., 2023, Klimat- och sårbarhetsanalys – Naturolyckor för Västerbottens län, Statens geotekniska institut, SGI, Linköping, 2023-06-30.

SGI (2025) Karttjänst för vägledning ras, skred och erosion. https://gis.sgi.se/hajk/?m=rasskrederosion *2025-12*.

SGU (2024) *Klimatmodellering av grundvatten – grundläggande analys.* SGU-rapport 2024:04.

Simpson, M., Nilsen, J., Ravndal, O., Breili, K., Sande, H., Kierulf, H., . . . Vestøl, O. (2015). *Sea Level Change for Norway - Past and Present Observations and Projections to 2100.* NCCS report no. 1/2015.

SLU (2023, 28 juni) *Så påverkas älgen av värmen* https://internt.slu.se/nyheter-originalen/2023/6/sa-paverkas-algen-av-varmen/ (Hämtad 2026, 29 januari)

SMHI (2020) Snö i framtida klimat - för de sju nordligaste länen. SMHI rapport nr 2020-29.

SMHI (2023) Framtidsklimat i Umeå kommun. Rapport nr 2023-19.

SMHI (2015) *Framtidsklimat i Västerbottens län.* SMHI Klimatologi nr 24.

SMHI (2018) *Extremregn i nuvarande och framtida klimat - Analyser av observationer och framtidsscenarier*. Klimatologi nr 47.

SMHI (2021) *Klimat i förändring 2021. Den naturvetenskapliga grunden.* SMHI Klimatologi nr 65.

SMHI (2021b) Sandra Andersson, Lars Bärring, Tomas Landelius, Patrick Samuelsson, Semjon Schimanke. *SMHI Gridded Climatology*. SMHI RMK 118.

SMHI (2023) *Jämförelse länsanalyser och scenariotjänst.* SMHI Klimatologi nr 70.

SMHI (2024b) *Skyfallsstatistik: Regional statistik för extrema korttidsregn* https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/skyfallsstatistik-regional-statistik-for-extrema-korttidsregn

SMHI (2026) *Fördjupad klimatscenariotjänst*, https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/fordjupade-klimatscenarier/.

SMHI - Framtida medelvattenstånd. (2024, januari 19). *Framtida medelvattenstånd*. Retrieved from https://www.smhi.se/klimat/stigande-havsnivaer/framtida-medelvattenstand-1.165493

SMHI - Framtida medelvattenstånd, fördjupning. (2024, januari 19). *Framtida medelvattenstånd*, *fördjupning*. https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/stigande-havsnivaer/framtida-medelvattenstand/fordjupning

SMHIs Klimatindikatorer (2024). https://www.smhi.se/klimat/klimatet-da-och-nu/

SMHI - Klimatindikator - Geostrofisk vind (2025) https://www.smhi.se/klimat/klimatet-da-och-nu/klimatindikatorer/geostrofisk-vind

SMHI - Klimatindikator - havsnivå. (2024, september 16). *Klimatindikator - havsnivå*. Retrieved from https://www.smhi.se/klimat/klimatet-da-och-nu/klimatindikatorer/klimatindikator-havsniva-1.2260

SMHI - Årets medelvattenstånd. (2024, januari 3). *Årets medelvattenstånd*. Retrieved from https://www.smhi.se/kunskapsbanken/oceanografi/vattenstand-i-havet/arets-medelvattenstand-1.10047

SMHI och Sjöfartsverket. (2024, januari 1). *Havsvattenstånd - Beräknat medelvattenstånd.* Retrieved 11 20, 2024, from Beräknat medelvattenstånd för 2024 i olika höjdsystem: https://www.smhi.se/data/oceanografi/havsvattenstand

Svenska kraftnät, Energiföretagen Sverige och SveMin (2022) *Riktlinjer för bestämning av dimensionerande flöden för dammanläggningar - Utgåva 2022.*

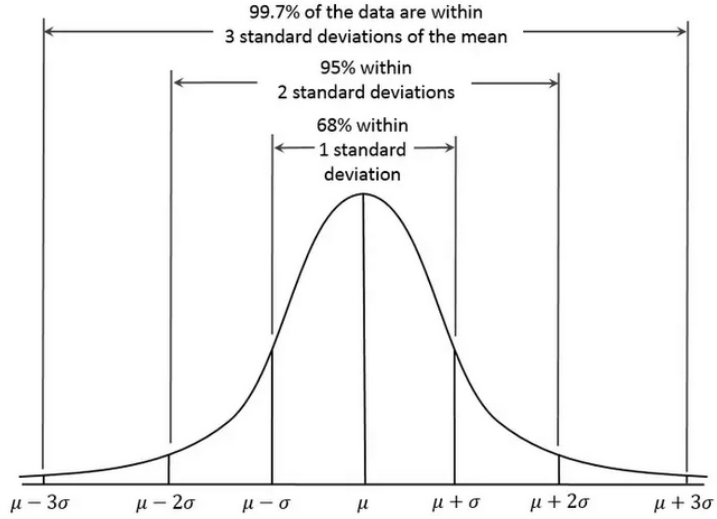
Svenska Kraftnät (2023) *Klimatförändringars påverkan på dammsäkerhet*. Svenska Kraftnät ärende nr: 2022/820

Tierney, J.E., Zhu, J., King, J. *et al.* Glacial cooling and climate sensitivity revisited. *Nature* **584**, 569–573 (2020). https://doi.org/10.1038/s41586-020-2617-x

Vestøl, O., Ågren, J., Steffen, H., Kierulf, H., & Tarasov, L. (2019). NKG2016LU: a new land uplift model for Fennoscandia and the Baltic Region. *Journal of Geodesy, 93*(9), 1759-1779. doi:10.1007/s00190-019-01280-8

Bilaga 1 Standardavvikelse

Standardavvikelse används i rapporten för att beskriva spridningen i resultat mellan olika klimatmodeller och är ett mått på osäkerheten. Standardavvikelse utifrån en normalfördelning visas nedan. För varje tidsperiod beräknas ett medelvärde från alla klimatmodeller, som i figuren representeras av μ. Värden inom en standardavvikelse σ kan vara både större ($\mu+\sigma$) och mindre (μ-σ) än medelvärdet. Inom detta spann ryms 68 % av resultaten från alla klimatmodeller. Det innebär att 16 % ger ännu högre värden, och 16 % ger ännu lägre värden. Det mest robusta resultatet ges dock av medelvärdet μ.



Dan Kernler, via Wikimedia Commons

Illustration av normalfördelad kurva och standardavvikelser.

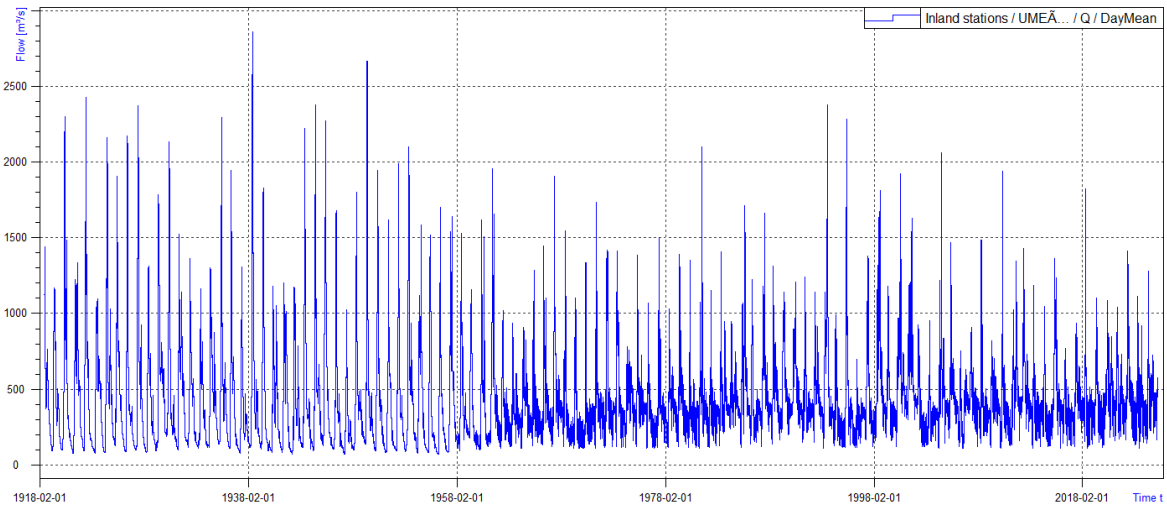
Bilaga 2 Vattenföring

Regleringens påverkan i Umeälven

För den kraftigt reglerade Umeälven så kan det vara andra effekter än den förändrade hydrologiska cykeln som ett varmare klimat för med sig som påverkar vattenkraftens drift. Sharff m.fl. (2023) konstaterar i sin rapport om klimatpåverkan på vattenkraften att ”Troligen kan energisystemets utveckling de kommande decennierna, tillsammans med kommande miljöanpassningskrav, potentiellt ha en större påverkan på vattenkraftens förutsättningar och förmågor än de direkta konsekvenserna av klimatförändringarna.”. Generellt konstaterar man också att det finns en ökad potential för vattenkrafts-produktion genom ökade tillrinningar och minskad vårflod.

Hur ett förändrat klimat kan påverka dammsäkerheten har också studerats vid flera tillfällen, senaste generella sammanställning publicerades 2023 av Svenska kraftnät (2023). Dammsäkerheten kan påverkas på flera sätt i ett förändrat klimat, men också påverkas av energisystemets förändring (enligt ovanstående stycke). Svenska kraftnät konstaterar att ”En av vattenkraftens styrkor är att den är bra på att hantera stora variationer i tillrinning och efterfrågan både under dygnet, året och mellan år.” samtidigt som man diskuterar risker som kan tillkomma när nya kombinationer av väder och drifts-förhållanden kan behöva hanteras och hur anläggningarna påverkas. Man konstaterar också att de svenska riktlinjerna för bestämning av dimensionerande flöde för dammanläggningar redan innehåller vägledning för tillämpning i klimat i förändring, men att det kan behövas tillägg i andra riktlinjer och vägledningar.

I figuren visas en tidsserie över vattenföringen vid Stornorrfors från oreglerad tid (startar under 1918) fram till 2025. Det syns en tydlig skillnad i vattenföring från början av 1960-talet då de stora regleringarna i älven började bli klara. Skillnader består dels i ökade lägsta flöden, dels i minskande vårflodstoppar. Förändringen är den förväntade då de högsta flöden historiskt har inträffat i samband med vårfloden som i samband med regleringen till stor del kan magasineras och de lägsta flödena historiskt inträffat vintertid, en tid när man efter regleringen vill producera kraft och därmed tappar ur magasinen. Högsta noterade flödet är 2860 m^3/s från juni 1938.



Vattenföring vid Stornorrfors i Umeå sedan 1918.

Höga flöden

I tabellerna nedan redovisas höga flöden för Stornorrfors, Ytterträsk nedre, Sävarån, Hörnån och Tavelån. Resultaten presenteras i procentuell förändring för tidsperioden 2071 - 2100 jämfört med referensperioden 1971 – 2000, för scenarierna RCP4,5 och RCP8,5. Median anger det mest sannolika värdet. Som komplement redovisas även percentil 75 av resultaten från ensemblen, vilket innebär att 75 % av de underliggande beräkningarna ger ett lägre värde. Förändringen är avrundad till närmaste 5-tal.

Beräknad flödesförändring (%) i framtida klimat (2071 – 2100 relativt referensperioden 1971–2000) för Stornorrfors, oreglerade förhållanden.

	RCP4,5		RCP8,5	
	Median	Percentil 75	Median	Percentil 75
HQ-10	-10	-5	-15	-10
HQ-100	-10	0	-15	-10
HQ-200	-10	0	-15	-10

Beräknad flödesförändring (%) i framtida klimat (2071 – 2100 relativt referensperioden 1971–2000) för Ytterträsk nedre, oreglerade förhållanden.

	RCP4,5		RCP8,5	
	Median	Percentil 75	Median	Percentil 75
HQ-10	-25	-15	-30	-25
HQ-100	-25	-10	-35	-25
HQ-200	-25	-10	-35	-25

Beräknad flödesförändring (%) i framtida klimat (2071 – 2100 relativt referensperioden 1971–2000) för Sävarån, mynningen i havet, oreglerade förhållanden.

	RCP4,5		RCP8,5	
	Median	Percentil 75	Median	Percentil 75
HQ-10	-20	-15	-25	-10
HQ-100	-25	-10	-25	-15
HQ-200	-25	-10	-25	-15

Beräknad flödesförändring (%) i framtida klimat (2071 – 2100 relativt referensperioden 1971–2000) för Hörnån, mynningen i havet, oreglerade förhållanden.

	RCP4,5		RCP8,5	
	Median	Percentil 75	Median	Percentil 75
HQ-10	-20	0	-15	0
HQ-100	-20	0	-15	0
HQ-200	-20	0	-15	0

Beräknad flödesförändring (%) i framtida klimat (2071 – 2100 relativt referensperioden 1971–2000) för Tavelån, mynningen i havet, oreglerade förhållanden.

	RCP4,5		RCP8,5	
	Median	Percentil 75	Median	Percentil 75
HQ-10	-10	5	-5	0
HQ-100	-10	5	-5	5
HQ-200	-10	5	-5	5

Bilaga 3 Havsnivåer

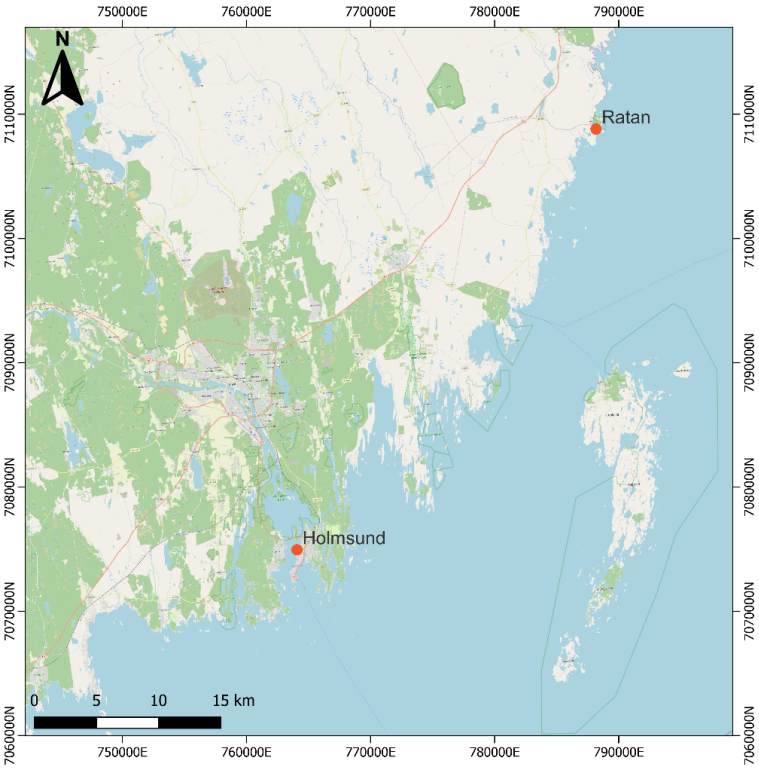
Bilagan innehåller följande avsnitt:

- Observationer av havsvattenstånd
- Medelvattenstånd i dagens klimat
- Karakteristiska havsnivåer i dagens klimat
- Höga extremnivåer i dagens klimat
- Metodik extremnivåer
- Medelvattenstånd i framtida klimat
- Höga extremnivåer i framtida klimat
- Antaganden, osäkerheter och konfidensintervall

Observationer av havsvattenstånd

Den mätstation av havsvattenstånd som ligger närmast Umeå är Holmsund i Österfjärdens mynning till Bottenhavet, cirka 14 km söder om Umeå centrum, se Figuren nedan. Mätningar från Holmsund finns tillgängliga från april 2009 och framåt. Mätserien är således relativt kort och utgör ett mindre robust underlag statistiskt sett.

Förutom mätserien vid Holmsund finns havsvattenståndsobservationer vid Ratan, vilken är näst närmaste stationen, cirka 35 km nordost om Umeå. Mätningar av havsvattenstånd vid Ratan påbörjades redan i oktober 1891 och pågår än idag. Mätserien från Ratan utgör således ett mycket robust underlag statistiskt sett. En jämförelse av havsvattenståndsobservationer mellan Ratan och Holmsund för den gemensamma tidsperioden har utförts och mätningarna från Ratan bedöms vara representativa för området vid Holmsund utanför Umeå. Uppgifter om havsnivåer inom föreliggande uppdrag baseras därför huvudsakligen på den längre mätserien från Ratan. Lokala effekter, som exempelvis vinduppstuvning i Österfjärden, kan medföra att nivåer i centrala delar av Umeå skiljer sig från nivåer utanför Österfjärden.



Platser med mätningar av havsvattenstånd vid Umeå.

Analyserna baseras på mätserien från Ratan i höjdsystemet RH 2000 med en tidsupplösning på 1 timme. Timvärden har använts genomgående för att erhålla en homogen tidsserie över hela mätperioden.

För att låg- och högvattenhändelser ska vara jämförbara över tid har vattenståndsserien avtrendats linjärt, vilket innebär att långsiktiga trender såsom landhöjning och havsnivåhöjning har tagits bort. Den avtrendade serien visar vattenstånd relativt medelvattenståndet, där medelvattenståndet utgör referensnivån (0 cm) och låg- och högvattenhändelser beskriver avvikelser från denna. Beräkningar av karakteristiska havsnivåer och återkomstnivåer har utförts på den avtrendade serien.

Medelvattenstånd i dagens klimat

Vid samhällsplanering behövs vanligen uppgifter om havsnivåer relateras till ett givet höjdsystem, exempelvis rikets höjdsystem RH 2000, vilket är Sveriges nationella höjdsystem. I föreliggande rapport har medelvattenståndet beräknats i höjdsystemet RH 2000 i dagens klimat som medelvärdet av observationer från mätserien Ratan för 20-årsperioden från 1995-2014. Detta tillvägagångssätt ger ett representativt mått på medelvattenståndet i närtid. Därtill är tidsperioden 1995 – 2014 den period som IPCC AR6 använder som referensperiod avseende havsnivåhöjning. Medelvattenståndet för Ratan för perioden från 1995 – 2014 har beräknats till cirka 16 cm i RH 2000, och används som mått på medelvattenståndet i dagens klimat.

För att uttrycka beräknade nivåer i RH 2000 adderas nivåer som anges relativt medelvattenståndet till medelvattenståndet för perioden 1995–2014 (16 cm).

Karakteristiska havsnivåer i dagens klimat

Vanligt förekommande mått på havsnivåer är så kallade karakteristiska nivåer. Med karakteristiska havsnivåer avses, utöver medelvattenståndet (MV), följande;

- Högsta högvattenstånd (HHV) är det högsta av årens högsta uppmätta vattenstånd
- Medelhögvattenstånd (MHV) är medelvärdet av årens högsta uppmätta vattenstånd
- Lägsta högvattenstånd (LHV) är det lägsta av årens högsta uppmätta vattenstånd
- Högsta lågvattenstånd (HLV) är det högsta av årens lägsta uppmätta vattenstånd
- Medellågvattenstånd (MLV) är medelvärdet av årens lägsta uppmätta vattenstånd
- Lägsta lågvattenstånd (LLV) är det lägsta av årens lägsta uppmätta vattenstånd

Karakteristiska havsnivåer redovisas dels relativt medelvattenståndet och dels i höjdsystemet RH 2000 i tabellen nedan. Uppgifterna inom parentes för MHV och MLV avser tillhörande konfidensintervall på 90 %.

Nivåerna har beräknats utifrån mätserien vid Ratan. Analysen baseras på timvärden, vilket gör att exempelvis högsta och lägsta noterade vattenstånd kan skilja sig något mot andra uppgifter som baseras på mer högupplöst data.

För att undvika urval av årshögsta observationer som inträffat tätt i följd men på var sida av ett årsskifte har brutet år från juli till juni använts istället för kalenderår. Data som ingår i analysen sträcker sig från juli 1892 till juni 2025. Därtill har kriteriet att det ska vara minst 80 % datatäckning från september till april varje brutet år använts för att årshögsta respektive årslägsta ska inkluderas i analysen.

Det högsta vattenståndet vid Ratan noterades i februari 2002 och uppmättes till 140 cm relativt medelvattenståndet. Detta motsvarar 156 cm i RH 2000 i dagens klimat (1995-2014). Det lägsta vattenståndet vid Ratan noterades i oktober 1912 och uppmättes till -121 cm relativt medelvattenståndet, vilket motsvarar -105 cm i RH 2000 i dagens klimat (1995-2014).

Uppgifter om högsta och lägsta noterade vattenstånd baseras på timvärden. Motsvarande uppgifter baserade på högre tidsupplösning kan därför avvika något.

Karakteristiska vattennivåer relativt medelvattenståndet (MV) och i höjdsystemet RH 2000 utifrån observationer vid Ratan. Siffrorna inom parentes utgör ett konfidensintervall på 90%.

	Vattenstånd rel. MV (cm)	Vattenstånd RH 2000 (cm)
HHV	140	156
MHV	79 (76 till 82)	95 (92 till 98)
LHV	36	52
MV	0	16
HLV	-27	-11
MLV	-70 (-73 till -68)	-54 (-57 till -52)
LLV	-121	-105

Vid mätstationen Holmsund, där mätningarna påbörjades i april 2009, noterades det högsta vattenståndet hittills den 12 februari 2017 och uppmättes till 120 cm relativt medelvattenståndet. Vid samma tillfälle uppmättes vattenståndet vid Ratan till 110 cm relativt medelvattenståndet. Det lägsta vattenståndet vid Holmsund noterades den 2 februari 2019 och uppmättes till -92 cm relativt medelvattenståndet. Samtidigt uppmättes vattenståndet vid Ratan till -85 cm relativt medelvattenståndet. Vid båda dessa tillfällen var alltså vattenståndet vid Ratan något mindre extremt än vid Holmsund.

En jämförelse av de högsta och lägsta observerade vattenstånden över respektive mätperiod visar däremot att de mest extrema nivåerna vid Ratan, baserat på hela mätserien, är mer extrema än de som hittills observerats vid Holmsund under den betydligt kortare mätperioden. Detta är rimligt ur ett statistiskt perspektiv, eftersom sannolikheten att observera sällsynta extrema händelser ökar med längden på mätserien.

De enskilda observationerna vid Holmsunds rekordnoteringar indikerar att skillnader mellan stationerna kan förekomma vid enskilda tillfällen, men de ger i sig inte tillräckligt underlag för att dra generella slutsatser om systematiska skillnader i extrema vattenstånd mellan platserna.

Höga extremnivåer i dagens klimat

Tillfälliga högvattenhändelser, orsakade av vädret, kan medföra problem redan i dagens klimat med exempelvis översvämningar. Hur ofta förekomsten av extrema naturliga händelser, såsom högvattenhändelser, kan förväntas beskrivs vanligen genom återkomstperiod.

Vilken återkomstperiod som är lämplig att använda vid fortsatta analyser eller planering av nya objekt kan variera och beror exempelvis på vad som planeras, objektets livslängd, vilken risk som bedöms vara acceptabel samt eventuell möjlighet att senare anpassa till högre nivåer.

Beräknade återkomstnivåer i dagens klimat från 2 till 500 års återkomstperiod listas i tabellen nedan, dels relativt medelvattenståndet och dels i höjdsystemet RH 2000. Siffrorna inom parentes anger tillhörande konfidensintervall på 90 %.

Återkomstnivån med 200-års återkomstperiod har beräknats till 149 cm i RH 2000 i dagens klimat (1995-2014). Återkomstnivåerna med högre återkomstperioder skiljer sig inte signifikant från varandra, konfidensintervallen överlappar.

Beräknade återkomstnivåer för höga havsnivåer i cm för Ratan relativt medelvattenståndet och i höjdsystemet RH 2000. Siffrorna inom parentes anger ett tillhörande konfidensintervall på 90 %.

Återkomstperiod	Återkomstnivå rel. MV (cm)	Återkomstnivå RH 2000 (cm)
2 år	78 (75 till 81)	94 (91 till 97)
5 år	95 (91 till 98)	111 (107 till 114)
10 år	104 (100 till 108)	120 (116 till 124)
50 år	121 (114 till 129)	137 (130 till 145)
100 år	127 (118 till 137)	143 (134 till 153)
200 år	133 (122 till 144)	149 (138 till 160)
500 år	139 (126 till 153)	155 (142 till 169)

En jämförelse av samtidiga årshögsta noteringar vid Holmsund och Ratan visar att havsvattenståndet vid Holmsund i genomsnitt är något lägre än vid Ratan. Medelvärdet av skillnaden mellan årsmaxima uppgår till cirka −5 cm, vilket indikerar att Holmsund normalt har något lägre högvattenhändelser än Ratan. Samtidigt uppvisar årsmaxima vid de två stationerna en stark samvariation, med en korrelation på cirka 0,95, vilket visar att högvattenhändelser i stort sett inträffar samtidigt och drivs av samma storskaliga meteorologiska förhållanden.

Det högsta observerade årsmaximat under den gemensamma mätperioden är dock högre vid Holmsund än vid Ratan, och noterades till 120 cm relativt medelvattenståndet vid Holmsund och 110 cm relativt medelvattenståndet vid Ratan. Detta indikerar att lokala förhållanden, såsom kustgeometri och vinduppstuvning, i vissa fall kan leda till en förstärkning av extrema havsvattenstånd vid Holmsund jämfört med Ratan. Denna typ av förstärkning framträder dock inte i genomsnittliga mått, utan blir tydlig först vid enskilda extrema händelser.

Den observerade skillnaden vid den högsta händelsen tyder på att extremnivåer vid Holmsund i vissa fall kan vara högre än vad som kan förväntas utifrån data från Ratan. Samtidigt är denna skillnad mindre än den statistiska osäkerheten i de skattade extremnivåerna. För exempelvis 100–500 års återkomsttider uppgår osäkerhetsintervallet till cirka ±10 till 15 cm, vilket är större än den observerade genomsnittliga skillnaden av årsmaxima mellan stationerna.

Mot denna bakgrund bedöms det som mest robust att basera extremvärdesanalysen på den långa och sammanhängande tidsserien från Ratan. Detta tillvägagångssätt minskar risken för övertolkning av ett begränsat antal observationer och säkerställer att extremvärdesskattningarna baseras på ett statistiskt robust underlag. En djupare analys av eventuella tilläggseffekter in mot centrala Umeå ryms inte inom detta uppdrag.

Metodik extremnivåer

Extremnivåer har beräknats genom extremvärdesanalys baserat på observationer vid Ratan. Det finns olika metoder och olika urval från dataunderlaget som kan ha betydelse för utfallet, eftersom skattade återkomstnivåer kan skilja sig väsentligt beroende på vilken analysmetod som används samt på de val som görs i analyskedjan (Arns, Wahl, Haigh, Jensen, & Pattiaratchi, 2013).

I föreliggande rapport baseras beräknade extremvärden för havsnivåer på den så kallade Blockmaximum-metoden och högvattenhändelser har extraherats som årsmaxima från dataunderlaget. För att undvika att två maximum inträffar tätt i följd men på var sida av årsskiftet har brutet år använts (juli till juni) istället för kalenderår.

Det finns ett flertal sannolikhetsfördelningar som är vanligt förekommande vid extremvärdesanalys inom vetenskaplig litteratur. Extremvärdessatsen ger stöd åt *Generalized Extreme Value,* GEV, men även andra fördelningar kan vara aktuella (Coles, 2001). Det är viktigt att verifiera att den valda sannolikhetsfördelningen passar till dataunderlaget. För att avgöra detta kan ett så kallat goodness-of-fit-test utföras, som ger ett numeriskt mått på hur väl sannolikhetsfördelningen passar till data. Om

testet underkänner fördelningen bör man inte använda den i analysen. Ofta kan flera fördelningar passa till samma dataunderlag, men ge olika återkomstvärden.

I denna utredning har flera sannolikhetsfördelningar utvärderats, men bara resultat från den fördelningsfunktion som bedömts passa bäst till dataunderlaget redovisas, vilken är GEV-fördelningen. För vidare fördjupning se vidare (Blom, Enger, Englund, Grandell, & Holst, 2005) eller (Coles, 2001).

Genom extremvärdesanalys kan återkomstnivåer för händelser med längre återkomstperiod än mätseriens längd beräknas. En begränsning vid beräkning av återkomstvärden utifrån statistisk analys av observationer är att endast händelser som har observerats under mätperioden påverkar de beräknade återkomstvärdena. Mätperioden för serien Ratan är relativt lång, längre än 130 år, men sannolikheten att en mycket ovanlig händelse ska ha överträffats under mätperioden är relativt liten. Exempelvis är sannolikheten att en 500-års händelse överskridits under 100 år är cirka 18 %. Beräknade återkomsvärden med mycket låg sannolikhet, dvs. långa återkomstperioder, medför stora osäkerheter och bör användas med försiktighet.

Medelvattenstånd i framtida klimat

Framtida medelvattenstånd i Umeås kommun redovisas i cm i höjdsystemet RH 2000 utifrån medianvärde, sannolikt intervall, och mycket sannolikt intervall, från ett mycket lågt utsläppsscenario (SSP1-1,9) till ett mycket högt utsläppsscenario (SSP5-8,5) för årtiondena 2050, 2100 och 2150 i tabellen nedan. Det sannolika intervallet begränsas av den 17:e och den 83:e percentilen, och utgör ett konfidensintervall på 66 %, och det mycket sannolika intervallet begränsas av den 5:e och den 95:e percentilen och utgör ett konfidensintervall på 90 %. Varken det sannolika eller mycket sannolika intervallet utgör en nedre eller en övre gräns för medelvattenståndets möjliga nivåer de valda årtiondena. Beräkningar har utförts enligt den metod som beskrivs under SMHI Framtida medelvattenstånd, fördjupning (2026).

Därtill redovisas uppgifter om framtida medelvattenstånd för scenarierna SSP1-2,6 och SSP5-8,5 med låg konfidens (mindre troliga), för samma årtionden som övriga scenarier, se tabell. Dessa beräkningar bedöms av IPCC som mindre troliga då de inkluderar processer förknippade med djup osäkerhet relaterade till inlandsisarnas instabilitet. Uppgifter för de mindre troliga scenarierna redovisas för samma percentiler som för övriga scenarier men intervallen bedöms, av IPCC, ligga utanför det sannolika respektive mycket sannolika intervallet. Alla beräkningarna tar hänsyn till storskaliga regionala variationer i havsnivåhöjning på grund av att havet inte stiger lika mycket överallt på jorden (Hieronymus & Kalén, 2020), och har justerats för den lokala landhöjningen.

Uppgifter om framtida medelvattenstånd för Umeås kommun har hämtats från SMHI:s beräkningar, vilka redovisas för Sveriges kustkommuner för varje årtionde från 2030 till 2150 på SMHI:s hemsida om framtida medelvattenstånd (SMHI - Framtida medelvattenstånd, 2025). Uppgifterna baseras på IPCC:s sammanställning AR6 som publicerades 2021 (IPCC, 2021).

Beräkningar av medelvattenståndet i framtida klimat beskrivs utifrån en referensperiod. I IPCC AR6 används referensperioden 1995-2014 för havsnivåer. Medelvattenståndet under referensperioden i Umeås kommun har beräknats till 16 cm i RH 2000. Den totala landhöjningen i kommunen är 0,951 cm/år. Den långsiktiga landhöjningens hastighet antas vara konstant fram till år 2150.

Nivåerna i tabellerna nedan anges i höjdsystemet RH 2000. Om förändringen av medelvattenståndet jämfört med referensperioden önskas istället, subtraheras medelvattenståndet för perioden 1995-2014 från medelvattenståndet det valda slutåret.

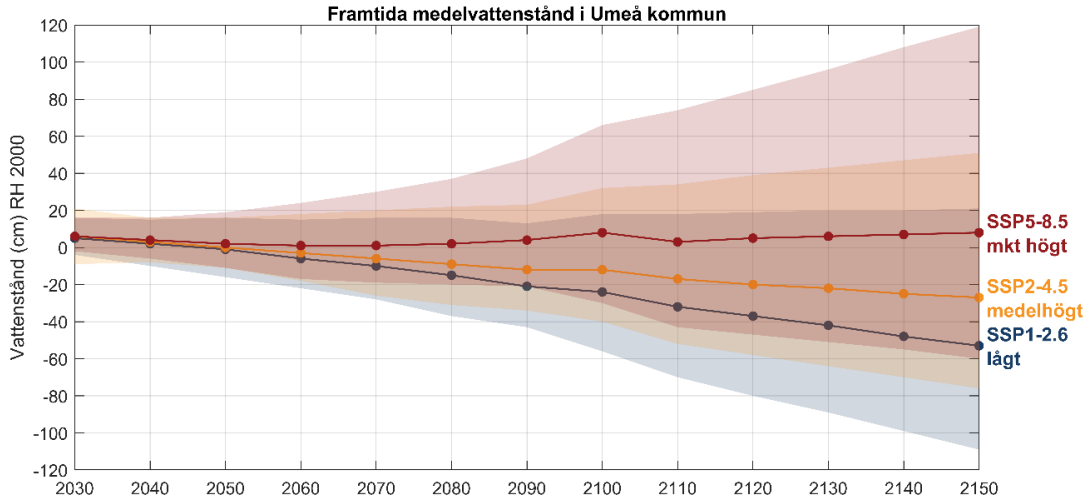
Beräknade framtida medelvattenstånd i Umeå kommun år 2050, 2100 och 2150 för fem olika utsläppsscenarier, från ett mycket lågt till ett mycket högt. Nivåerna anges i cm i höjdsystemet RH 2000 utifrån median, sannolikt intervall (övre parentes) och mycket sannolikt intervall (nedre parentes). Det sannolika intervallet begränsas av den 17:e och 83:e percentilen, och det mycket sannolika intervallet begränsas av den 5:e och den 95:e percentilen.

Scenario	År 2050	År 2100	År 2150
SSP1-1,9 (mycket lågt)	-2 (-8 till 6) (-12 till 13)	-26 (-46 till -3) (-61 till 17)	-53 (-85 till -14) (-106 till 17)
SSP1-2,6 (lågt)	-1 (-10 till 9) (-16 till 16)	-24 (-44 till 0) (-56 till 18)	-53 (-89 till -10) (-109 till 21)
SSP2-4,5 (medelhögt)	0 (-7 till 9) (-11 till 16)	-12 (-30 till 12) (-40 till 32)	-27 (-60 till 17) (-76 till 51)
SSP3-7,0 (högt)	0 (-9 till 10) (-14 till 18)	-4 (-27 till 24) (-40 till 48)	-11 (-56 till 45) (-79 till 88)
SSP5-8,5 (mycket högt)	2 (-6 till 11) (-11 till 19)	8 (-17 till 38) (-30 till 66)	8 (-38 till 69) (-60 till 119)

Beräknade framtida medelvattenstånd i Umeå kommun för år 2050, 2100 och 2150 för ett lågt respektive mycket högt utsläppsscenario med låg konfidens (mindre troligt) då de inkluderar processer förknippade med djup osäkerhet relaterade till inlandsisarnas instabilitet. Nivåerna anges i cm i höjdsystemet RH 2000 utifrån median, den 17:e och den 83:e percentilen (övre parentes), samt den 5:e och den 95:e percentilen (nedre parentes).

Scenario	År 2050	År 2100	År 2150
SSP1-2,6 *mindre troligt* (lågt)	-2 (-11 till 9) (-18 till 17)	-26 (-48 till 0) (-62 till 21)	-51 (-89 till -10) (-111 till 28)
SSP5-8,5 *mindre troligt* (mycket högt)	1 (-7 till 13) (-14 till 26)	15 (-17 till 57) (-36 till 129)	70 (-38 till 371) (-60 till 442)

Medelvattenståndets utveckling i Umeå kommun över tid, från år 2030 till år 2150, illustreras i figuren nedan för tre scenarier, från ett lågt (SSP1-2,6) till ett mycket högt (SSP5-8,5). Illustrationen visar att det inte skiljer särskilt mycket mellan de olika scenarierna på kort sikt, fram till cirka 2050. På längre sikt skiljer det mer mellan de olika scenarierna, särskilt bortom år 2100, och särskilt då osäkerheterna beaktas.



Framtida medelvattenstånd i Umeås kommun från år 2030 fram till år 2150 för scenarierna SSP1-2,6 (lågt), SSP2-4,5 (medelhögt) och SSP5-8,5 (mycket högt), medianvärde (heldragna linjer) och mycket sannolikt intervall (skuggade områden).

Höga extremnivåer i framtida klimat

Tillfälliga hög- och lågvattenhändelser, orsakade av vädret, kan medföra problem redan i dagens klimat med exempelvis översvämningar eller att vattendjupet blir för lågt för säker sjöfart. Vid ett förändrat medelvattenstånd i havet, till följd av ett förändrat klimat, förändras utgångsläget för tillfälliga hög- och lågvattenhändelser.

Ett lägre medelvattenstånd ger ett lägre utgångsläge vilket gör att en tillfällig högvattenhändelse inte når lika långt upp på land som idag vid samma väder. Med ett lägre utgångsläge krävs det större bidrag från vädret för att nå samma nivåer som vid dagens högvattenhändelser. Detta gör att nivåer som uppnås relativt sällan idag, kommer att uppnås än mer sällan om medelvattenståndet blir lägre i framtiden.

På motsvarande vis medför ett lägre medelvattenstånd i framtida klimat ett lägre utgångsläge vilket gör att en tillfällig lågvattenhändelse kan nå ännu lägre nivåer jämfört med idag vid samma väder.

För att beräkna extremnivåer i framtida klimat görs ett antal antaganden, vilket innebär osäkerheter som beskrivs i nästa avsnitt Antaganden, osäkerheter och konfidensintervall.

Beräknade höga återkomstnivåer år 2050, 2100 och 2150 under scenariot SSP2-4,5 vid Ratan. Nivåerna anges i cm i höjdsystemet RH 2000. Siffrorna inom parentes anger ett tillhörande konfidensintervall på 90%.

Återkomstperiod (år)	Återkomstnivå År 2050 SSP2-4,5 RH 2000 (cm)	Återkomstnivå År 2100 SSP2-4,5 RH 2000 (cm)	Återkomstnivå År 2150 SSP2-4,5 RH 2000 (cm)
2	78 (65 till 93)	66 (37 till 109)	51 (1 till 129)
5	95 (82 till 110)	83 (54 till 126)	68 (18 till 146)
10	104 (91 till 120)	92 (63 till 136)	77 (27 till 156)
50	121 (107 till 138)	109 (80 till 154)	94 (44 till 173)
100	127 (112 till 145)	115 (85 till 160)	100 (50 till 179)
200	133 (117 till 152)	121 (90 till 166)	106 (54 till 185)
500	139 (121 till 160)	127 (95 till 173)	112 (60 till 191)

Beräknade höga återkomstnivåer år 2050, 2100 och 2150 under scenariot SSP5-8,5 vid Ratan. Nivåerna anges i cm i höjdsystemet RH 2000. Siffrorna inom parentes anger ett tillhörande konfidensintervall på 90%

Återkomstperiod (år)	Återkomstnivå År 2050 SSP5-8,5 RH 2000 (cm)	Återkomstnivå År 2100 SSP5-8,5 RH 2000 (cm)	Återkomstnivå År 2150 SSP5-8,5 RH 2000 (cm)
2	80 (66 till 96)	86 (47 till 143)	86 (16 till 197)
5	97 (83 till 114)	103 (64 till 160)	103 (33 till 214)
10	106 (92 till 123)	112 (74 till 170)	112 (42 till 224)
50	123 (108 till 141)	129 (90 till 187)	129 (59 till 241)
100	129 (113 till 148)	135 (96 till 194)	135 (65 till 247)
200	135 (118 till 155)	141 (101 till 199)	141 (70 till 252)
500	141 (122 till 162)	147 (106 till 207)	147 (76 till 259)

Antaganden, osäkerheter och konfidensintervall

Extrema havsvattenstånd i framtida klimat har beräknats genom att kombinera beräknade extremvärden med uppgifter om framtida medelvattenstånd för respektive scenario och årtionde. Detta har gjorts genom att anta att extremnivåerna, beräknade utifrån historiska mätdata, överlagras framtida medelvattenstånd för valda utsläppsscenarier och tidshorisonter. Tillvägagångssättet ligger i linje med hur andra länder beräknar extremvärden i ett framtida klimat (Simpson, o.a., 2015).

Därtill antas att fördelningen av extrema vattenstånd är densamma idag som i framtiden. Det är liktydigt med att anta att vädret som orsakar låg- och högvattenhändelser, kommer att ha samma statistiska egenskaper som idag. Det vill säga hög- och lågtryckens styrkor, banor och utveckling antas vara liknande som idag. Klimatscenarierna utvisar inte någon tydlig trend för våra breddgrader vad gäller exempelvis stormarnas frekvens, banor, utbredning och vindstyrkor (Seneviratne, o.a., 2021).

Både beräknade extremnivåer och framtida medelvattenstånd är behäftade med osäkerheter, och som ett mått på dessa osäkerheter anges nivåer med tillhörande konfidensintervall. Beräknade extremnivåer i framtida klimat anges tillsammans med konfidensintervall, vilka innehåller osäkerheten i extremvärdet och osäkerheten i projektionen av medelvattenståndet.

Återkomstnivåer av höga havsvattenstånd i dagens klimat har beräknats med hjälp av extremvärdesanalys. För att få ett mått på osäkerheter och skapa en mer robust extremvärdesberäkning har en återdragningsteknik använts, vilken innebär att ett nytt slumpmässigt stickprov (10 000 värden) har dragits från den aktuella sannolikhetsfördelningen av extrema havsnivåer.

För att beskriva hela fördelningen av framtida medelvattenstånd har en skev-normalfördelning använts. Skevheten i fördelningen är mot högre havsnivåhöjning och indikerar att högre havsnivåhöjningar relativt medianvärdet är mer sannolika än lägre havsnivåhöjningar, särskilt under scenarier med höga utsläpp av växthusgaser. Utifrån nivåerna för de kända percentilerna (5, 17, 50, 83 och 95), framtagna av IPCC (2021) och nedskalade av SMHI, för ett givet årtionde och under ett givet scenario har skev-normalfördelningens parametrar tagits fram. Parametrarna till denna fördelning har estimerats genom en metod som minimerar skillnaden mellan nivåerna för de fem kända percentilerna, så att skillnaden som mest uppgår till cirka ± 1 centimeter, och motsvarande nivåer beräknade från den framtagna skev-normalfördelningen. När en passande skev-normalfördelning erhållits har ett stort antal slumpmässiga värden (10 000) dragits för att skapa ett representativt stickprov av framtida medelvattenstånd för givet årtionde och scenario.

För att få ett mått på extrema havsnivåer i framtida klimat kombineras de två stickproven från de tidigare stegen; ett för dagens extrema havsnivåer och ett för framtida medelvattenstånd. Genom att summera värdena i de två stickproven erhålls 10 000 nya värden som representerar extrema havsnivåer i framtida klimat. Extremnivåer i framtida klimat med tillhörande konfidensintervall har därefter tagits fram genom att beräkna medianvärdet samt 5 och 95 percentilerna, där 5 och 95 percentilerna utgör ett konfidensintervall på 90 %.

SMHI har en livsviktig roll som pålitlig expertmyndighet. Genom vår gedigna kunskap om väder, vatten och klimat bidrar vi till att öka hela samhällets hållbarhet.

Vi samlar in mängder av data som vi bearbetar, modellerar och visualiserar utifrån olika scenarier. Vi följer omvärldens utveckling och genom vår egen forskning utvecklar och sprider vi kunskap och tjänster som bygger på vetenskaplig grund. Vi utvärderar, analyserar, prognostiserar och följer upp. Varje dag, dygnet runt, året om.

Därför vågar vi lova dig ständigt aktuella beslutsunderlag som gör det lättare att planera på både kort och lång sikt – allt från din utflykt till framtidens infrastruktur. Våra underlag hjälper samhället att nå de nationella miljökvalitetsmålen och hantera morgondagens globala utmaningar.

SMHI omsätter 916 miljoner kronor och har cirka 670 medarbetare. Huvudkontoret finns i Norrköping. SMHI har också kontor i Umeå och Uppsala.

SMHI. Alltid de bästa underlagen för dina beslut.

SMHI

SMHI – SVERIGES METEOROLOGISKA OCH HYDROLOGISKA INSTITUT

601 76 Norrköping ▪ Besöksadress Folkborgsvägen 17 ▪ Telefon 011-495 80 00 ▪ E-Post smhi@smhi.se ▪ www.smhi.se

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-08-07
Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00349

Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24).

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att föreslå kommunstyrelsen att besluta att avge remissvar enligt nedanstående yttrande.

Ärendebeskrivning
Regeringen beslutade den 8 maj 2024 att ge en särskild utredare i uppdrag att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig. I uppdraget ingick också att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.
Utredningen, som fick namnet **Utredningen om utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt avseende fastigheter (Fi 2024:02)**, överlämnade i mars 2026 sitt slutbetänkande **Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)**.
Umeå kommun fick möjlighet att lämna in remissvar vilket ska sammanställas av kommunstyrelsen efter att tekniska nämnden lämnat in sitt yttrande.

Yttrande
Förvaltningen har tagit del av slutbetänkande Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24) och anser att förslaget avser reglering av mervärdesskatt vid köp/försäljning av fastigheter. Inom Umeå kommun är det kommunstyrelsens verksamhet Mark-och exploatering som ansvarar för detta och därav bör de inkomma med synpunkter över författningsförslaget. Eventuell påverkan på handläggning hos tekniska nämndens verksamhet Fastighet regleras genom uppdatering av gemensamma rutiner med Mark-och exploatering.

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2026/00349

Gällande regeringens utredning kring utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler kom man fram till att en sådan utökning inte är lämplig. Förvaltningen ifrågasätter inte denna slutsats och vidhåller samma bedömning.

Beslutsunderlag

Bilaga 1 – Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24), Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet - Regeringen.se

Bilaga 2 – Följebrev från Regeringskansliet.

Beredningsansvariga

Christina Lundgren, chef fastighetsförvaltning
Ulrika Backman, fastighetsförvaltare
Annelie Borin, ekonomicontroller

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen senast 2026-09-08, via ksdiarium@umea.se
Märk ämnesraden med diarienummer: KS-2026/00459.

Christina Lundgren
Chef Fastighetsförvaltning

Ulrika Backman
Fastighetsförvaltare

Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet

Betänkande av Utredningen om utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt avseende fastigheter

Stockholm 2026

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR

SOU 2026:24

SOU och Ds finns på regeringen.se under Rättsliga dokument.

Svara på remiss – hur och varför
Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.
Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på regeringen.se/remisser.

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet
Omslag: Multiply Solutions
Tryck och remisshantering: Multiply Solutions, Stockholm 2026

ISBN 978-91-525-1513-6 (tryck)
ISBN 978-91-525-1514-3 (pdf)
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Finansdepartementet

Regeringen beslutade den 8 maj 2024 att ge en särskild utredare i uppdrag att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig. I uppdraget ingick också att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter. Uppdraget skulle redovisas senast den 30 januari 2026. (Dir. 2024:46.) Regeringen beslutade den 20 november 2025 genom ett tilläggsdirektiv att förlänga utredningstiden till och med den 31 mars 2026. (Dir. 2025:101.)

F.d. kanslichefen Birgitta Pettersson förordnades den 12 juni 2024 som särskild utredare från och med den 5 augusti 2024.

Som experter i utredningen förordnades den 26 augusti 2024 ekonomen Sebastian Escobar-Jansson (Konjunkturinstitutet), skatteexperten Jeanette Fored (Sveriges Kommuner och Regioner), skattejuristen Ulrika Hansson (Fastighetsägarna), kanslirådet Erik Jonasson (Finansdepartementet), skattejuristen Johan Karlsson (Riksidrottsförbundet), ekonomie doktor Jacob Lundberg (Institutet för Näringslivsforskning), rättslige experten Claes Pedersen (Skatteverket), skatteexperten Anna Sandberg Nilsson (Svenskt Näringsliv), kanslirådet Ida Stjernberg (Kulturdepartementet) och kanslirådet vid Finansdepartementet, numera kammarrättsrådet, Johan Westlund.

Ida Stjernberg entledigades den 24 februari 2025 från uppdraget som expert från och med den 14 mars 2025. I hennes ställe förordnades ämnesrådet Jon Dunås (Kulturdepartementet) som expert från och med den 14 mars 2025. Erik Jonasson entledigades den 18 augusti 2025

från uppdraget som expert från och med den 27 augusti 2025. I hans ställe förordnades den 26 augusti 2025 rättssakkunnige Oliver Sparrings (Finansdepartementet) som expert från och med den 1 september 2025.

Utredningen har också haft en referensgrupp knuten till sig bestående av representanter för Bygdegårdarnas riksförbund, Byggföretagen, Företagarna, Konstnärernas Riksorganisation, Privattandläkarna, Studieförbunden, Sveriges Allmännytta, Svenska Bankföreningen, Svenska kyrkan och Svensk Scenkonst.

Som sekreterare i utredningen anställdes den 17 juni 2024 kanslirådet Mats Andersson från och med den 5 augusti 2024 och kammarrättsassessorn Johan Molde från och med den 1 september 2024.

Birgitta Pettersson svarar som särskild utredare ensam för betänkandets innehåll. Arbetet har bedrivits i nära samarbete med utredningens experter. I betänkandet redovisas därför generellt sett bedömningarna som utredningens bedömningar. Detta hindrar dock inte att det kan finnas skilda uppfattningar i flera frågor.

Utredningen, som antagit namnet Utredningen om utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt avseende fastigheter (Fi 2024:02), överlämnar härmed betänkandet *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet* (SOU 2026:24). Uppdraget är med detta slutfört.

Särskilda yttranden har lämnats av experterna Ulrika Hansson, Johan Karlsson, Jacob Lundberg, Claes Pedersen och Anna Sandberg Nilsson.

Stockholm i mars 2026

Birgitta Pettersson

Mats Andersson
Johan Molde

Innehåll

Sammanfattning 13

1 Författningsförslag 35

1.1 Förslag till lag om ändring i mervärdesskattelagen (2023:200) 35

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund 53

2 Utredningens uppdrag och arbete 55

2.1 Utredningens uppdrag 55

2.2 Utredningens arbete 56

2.3 Betänkandets disposition 57

3 Gällande rätt 59

3.1 Mervärdesskatt 59
3.1.1 Grundläggande regler 59
3.1.2 Närmare om uthyrning av fast egendom 65
3.1.3 Närmare om leverans av fast egendom 69
3.1.4 Justering av avdrag 73
3.1.5 Verksamhetsöverlåtelse 80

3.2 Lagen om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK) 82
3.2.1 Justering av ersättning 84

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

3.3 Kompensation för mervärdesskatt till statliga myndigheter m.fl. ... 86
3.3.1 Förordningen (2002:831) om myndigheters rätt till kompensation för ingående mervärdesskatt ... 86
3.3.2 Kompensation till riksdagens myndigheter ... 87
3.3.3 Andra ordningar för kompensation ... 88

4 Regleringen i andra länder ... 89

4.1 Danmark ... 89
4.2 Finland ... 93
4.3 Nederländerna ... 96
4.4 Norge ... 99
4.5 Storbritannien ... 101
4.6 Tyskland ... 103
4.7 Österrike ... 106

5 Statistik ... 109

5.1 Hyresmarknaden ... 109
5.1.1 Mervärdesskatteregistrering ... 109
5.1.2 Särskilt om utbildning, omsorg och vård ... 123
5.1.3 Fastighetsägare ... 127
5.2 Fastighetsmarknaden ... 129
5.2.1 Försäljning av fastigheter ... 129
5.2.2 Kommunala investeringar ... 130

6 Neutralitet ... 131

6.1 Begreppet neutralitet ... 131
6.2 Ett ekonomiskt neutralt mervärdesskattesystem ... 132
6.3 Konsekvenserna av bristande neutralitet ... 133
6.4 Verklighetens mervärdesskattesystem ... 134
6.5 Hantering av bristande neutralitet ... 136

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

6.5.1 Offentlig verksamhet i kommuner, regioner och staten ... 137
6.5.2 Uthyrning av fastigheter ... 138
6.5.3 Investeringar ... 139

6.6 Frivillig beskattning av fastigheter ur ett neutralitetsperspektiv ... 139
6.6.1 Frivillig beskattning vid uthyrning ... 139
6.6.2 Frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet ... 140

7 Frivillig beskattning vid uthyrning ... 143

7.1 Bakgrund ... 143

7.2 Principiella utgångspunkter för analysen ... 148

7.3 Mervärdesskattens påverkan på hyran – teoretisk genomgång ... 150
7.3.1 Marknaden ... 156

7.4 Mervärdesskattens påverkan på hyran – hyresgäster ... 157
7.4.1 Vård och omsorg ... 159
7.4.2 Utbildning ... 160
7.4.3 Finansiell verksamhet ... 160
7.4.4 Kultur ... 161
7.4.5 Övriga företag ... 163
7.4.6 Särskilt om de minsta företagen ... 164
7.4.7 Ideella föreningar och trossamfund ... 165
7.4.8 Samtliga som kan beröras i egenskap av potentiella hyresgäster ... 172

7.5 Mervärdesskattens påverkan på hyran – fastighetsägare ... 174
7.5.1 Fastighetsägarnas uppfattning ... 175
7.5.2 Utredningens bedömning av fastighetsägarnas merkostnader och den kompensation som tas ut genom hyran ... 178

7.6 Mervärdesskattens påverkan på hyran – beloppsmässig uppskattning ... 185
7.6.1 Utbildning ... 185
7.6.2 Omsorg ... 187
7.6.3 Sjukvård ... 187

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.6.4 Privat tandvård ... 189
7.6.5 Finansiell verksamhet ... 190
7.6.6 Kultursektorn ... 190
7.6.7 Ideella sektorn ... 191
7.6.8 De minsta företagen och övriga företag ... 191
7.6.9 Total påverkan på hyran ... 192

7.7 Mervärdesskattens påverkan på tillgången till ändamålsenliga lokaler ... 193
7.7.1 Begränsningen av möjligheten till frivillig beskattning kan påverka intresset att hyra ut ... 193
7.7.2 Andra faktorer som har betydelse för intresset att hyra ut ... 194
7.7.3 Olika organisationers uppfattning om situationen ... 195
7.7.4 Marknaden och förändringen över tid ... 208

7.8 Övriga effekter ... 209
7.8.1 Kommuner och regioner ... 209
7.8.2 Skatteverket ... 209
7.8.3 Samhällsekonomisk effektivitet ... 210

7.9 Sammanfattning ... 210

7.10 Bedömning ... 215

7.11 Stadigvarande användning ... 220
7.11.1 Bakgrund ... 220
7.11.2 Problembild ... 222
7.11.3 Kravet på stadigvarande användning ska inte ändras ... 223

8 Överlåtelse av fastighet ... 225

8.1 Bakgrund ... 225
8.1.1 Justeringsreglerna strider mot mervärdesskattedirektivet ... 225
8.1.2 Promemorian Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet ... 226

8.2 Reglerna om justering behöver ändras ... 229

8.3 Frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser ... 232

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.3.1 Frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser ska införas ... 232
8.3.2 Vilka överlåtelser ska omfattas? ... 238
8.3.3 Vilka säljare kan använda frivillig beskattning? ... 246
8.3.4 Krav på köparens verksamhet ... 248
8.3.5 Frivillig beskattning kan tillämpas om köparen är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund ... 252
8.3.6 Köparens verksamhet ska kunna bedömas som varaktig ... 253
8.3.7 Frivillig beskattning kan inte användas vid överlåtelser till lågt pris ... 256
8.3.8 Köparens rätt till avdrag för den ingående mervärdesskatten ... 260
8.3.9 Omvänd betalningsskyldighet gäller som utgångspunkt vid frivillig beskattning ... 261
8.3.10 Den frivilliga beskattningen ska framgå av en köpehandling ... 265
8.3.11 Överlåtelsen ska anmälas till Skatteverket ... 267
8.3.12 Behandling av uppgifter och sekretess hos Skatteverket ... 270
8.3.13 Beskattningsunderlaget ... 272
8.3.14 Beskattningsgrundande händelse och redovisning ... 275

8.4 Justering av avdrag för ingående skatt ... 279
8.4.1 Investeringsvara ... 279
8.4.2 Justering av avdrag vid överlåtelse av fastighet ... 280
8.4.3 Spärregel ... 283
8.4.4 Justeringsregler för kommunerna ... 286

8.5 Ändringar med anledning av att rättigheten och skyldigheten att justera inte kan överföras på köparen ... 290

8.6 Justering vid verksamhetsöverlåtelser ... 292

8.7 Vissa övergångar som inte är överlåtelser ... 296

8.8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser ... 298

8.9 Behov av ändringar i inkomstskattelagen ... 300

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9 Konsekvensanalys – frivillig beskattning vid överlåtelse ... 303

9.1 Problembeskrivning och syfte med förslaget ... 303

9.2 Konsekvenser om ingen åtgärd vidtas ... 304

9.3 Alternativa lösningar ... 304

9.4 Utredningens förslag och vad som omfattas ... 305
9.4.1 Fastighetsöverlåtelser ... 306
9.4.2 Överlåtelser av infrastrukturanläggningar ... 307
9.4.3 Övergångar som inte är fastighetsöverlåtelser ... 308
9.4.4 Sammanställning av vad som omfattas ... 309
9.4.5 Exempel på effekter för köpare av fastighet under olika förutsättningar ... 310

9.5 Vilka som påverkas av utredningens förslag ... 315
9.5.1 Fastighetsöverlåtelser ... 315
9.5.2 Överlåtelser av anläggningar och infrastruktur ... 320
9.5.3 Övergångar som inte är fastighetsöverlåtelser ... 324

9.6 Kvantifiering av effekterna av utredningens förslag ... 324
9.6.1 Försäljning av fastighet ... 325
9.6.2 Överlåtelser av anläggningar och infrastruktur ... 328
9.6.3 Övergångar som inte är fastighetsöverlåtelser ... 331

9.7 Offentligfinansiell effekt ... 331

9.8 Marknaden ... 334
9.8.1 Nuvarande rättsläge ... 334
9.8.2 Konsekvenser av förslaget ... 335

9.9 Konsekvenser för företag ... 337
9.9.1 Hur företagen berörs ... 338
9.9.2 Vilka företag som berörs ... 343
9.9.3 Administrativa kostnader ... 344

9.10 Konsekvenser för kommuner och regioner ... 347
9.10.1 Kommuner och regioner som säljer en fastighet ... 347
9.10.2 Kommuner och regioner som köper en fastighet ... 347

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.11 Konsekvenser för Skatteverket och förvaltningsdomstolarna 348
9.12 Effekter på brottsligheten 349
9.13 Effekter på inflationen 349
9.14 Förenlighet med EU-rätten 349
9.15 Övriga effekter 350
9.16 Utvärdering 350

10 Författningskommentar 351

10.1 Förslaget till lag om ändring i mervärdesskattelagen (2023:200) 351
10.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund 374

Särskilda yttranden 377

Bilagor

Bilaga 1 Kommittédirektiv 2024:46 399
Bilaga 2 Kommittédirektiv 2025:101 407
Bilaga 3 Övervältring av kostnader 409
Bilaga 4 Enkätundersökningen 413

Sammanfattning

Utredningens uppdrag

Utredningen har haft i uppdrag dels att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler, dels att bedöma hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten och analysera effekterna av en möjlighet till frivillig beskattning för överlåtelse av fastigheter.

I den del av uppdraget som varit att undersöka om det är lämpligt att utöka möjligheten till frivillig beskattning har utredningen haft i uppdrag att bedöma vilka direkta och indirekta effekter som skulle uppstå för berörda aktörer av en sådan ändring och kartlägga hur konsekvenserna kan skilja sig åt. Uppdraget har också inneburit att analysera om kravet på stadigvarande användning bör ändras. Däremot har utredningen inte haft i uppdrag att göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende stadigvarande bostäder.

Den andra delen av utredningens uppdrag har varit att bedöma hur de svenska justeringsreglerna bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten. I det sammanhanget har det ingått att kartlägga hur andra EU-länder hanterar justering av avdrag. I uppdraget har det också ingått att undersöka om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser, det vill säga en möjlighet att lägga mervärdesskatt på själva försäljningspriset. Utredningen har i denna del haft i uppgift att bedöma vilka direkta och indirekta effekter en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter skulle få och om lämpligt lämna författningsförslag om sådan beskattning. I uppdraget har inte ingått att göra analyser eller lämna förslag om beskattning av överlåtelser av mark eller byggnader före det första besittningstagandet. Inte heller har det ingått att göra analyser eller lämna författningsförslag som inskränker den avdragsbegränsning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

som finns i mervärdesskattelagen (2023:200) avseende stadigvarande bostäder.

Frivillig beskattning vid uthyrning

Problem med dagens regler

Uthyrning av fastigheter är som huvudregel inte mervärdesskattepliktigt. För att åtgärda problemen med bristande neutralitet och ökad dold momskostnad infördes 1979 ett system med frivillig beskattning. Den som hyr ut en lokal för stadigvarande användning i en verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning kan välja att låta uthyrningen omfattas av frivillig beskattning genom att ange utgående mervärdesskatt i fakturan. Detsamma gäller vid uthyrning till stat, kommun eller region. För annan uthyrning av lokaler finns i dag ingen möjlighet till frivillig beskattning. Det är inte heller möjligt med frivillig beskattning vid uthyrning av en stadigvarande bostad. Den frivilliga beskattningen upphör normalt när fastigheten används till något annat än skattepliktig uthyrning.

För den som hyr ut en fastighet har möjligheten att använda frivillig beskattning stor betydelse för avdragsrätten. Detta då avdrag endast kan medges i den omfattning den ingående skatten avser verksamhet som medför rätt till avdrag eller återbetalning. Kostnaderna för framför allt ny-, till- eller ombyggnader kan i många fall uppgå till stora belopp. Kostnader som hyresvärden inte kan få avdrag för om hyresgästen bedriver undantagen verksamhet. Om den frivilliga beskattningen upphör, till exempel för att en hyresgäst som inte avdragsrätt eller rätt till återbetalning flyttar in, ska vidare den ingående skatt på ny-, till- eller ombyggnader som dragits av inom en tioårsperiod i princip justeras. Justeringsreglerna innebär att en fastighetsägare måste ha ett system för att kunna identifiera mervärdesskatt vid byggnation och större investeringar i fastigheten. Detta för att kunna ta fram sådant underlag i det fall lokaler i fastigheten får en ändrad användning som inte medför mervärdesskattepliktig uthyrning.

När en fastighetsägare hyr ut en lokal till en verksamhet som är undantagen från mervärdesskatt kommer en del av hyran att inkludera fastighetsägarens kostnad för ingående mervärdesskatt som inte får dras av, så kallad dold mervärdesskatt. Fastighetsägaren kompenserar sig normalt sett därigenom för den mervärdesskatt som inte är

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

avdragsgill och hyran påverkas alltså av mervärdesskatten som fastighetsägaren har betalat i tidigare led.

Dagens regler uppfattas av fastighetsägarna och andra näringsidkare som hyr ut lokaler som komplexa och administrativt betungande. Särskilt att behöva hantera en begränsad avdragsrätt när fastighet hyrs ut både till verksamhet som medför skatteplikt och verksamhet som är undantagen anses normalt administrativt betungande. Uppdelning av ingående skatt på avdragsgill respektive icke avdragsgill verksamhet är ett av de krav i mervärdesskattelagen som anses orsaka mest administrativ börda för företagen. De ökade administrativa kostnaderna kan medföra att vissa fastighetsägare undviker att hyra ut lokaler till organisationer som inte har avdragsrätt eller att de tar ut en kompensation för de administrativa kostnaderna genom ett tillägg på hyran.

Dagens regler kan också påverka den som bedriver undantagen verksamhet på olika sätt.

Allmänna utgångspunkter

Frågan om en förändring av reglerna om uthyrning av lokaler har varit föremål för ett flertal utredningar. När frågan tidigare behandlats har det, trots att en utökning av den frivilliga beskattningen skulle kunna ge minskade problem med att hyresgäster med skattefri verksamhet kan ha svårt att få tag i lokaler, bedömts att någon ändring inte ska genomföras (prop. 1999/2000:82 och prop. 2013/14:1). Det kanske främsta skälet till att förslagen inte genomförts är att hyresgäster som saknar avdragsrätt riskerar att få kostnadsökningar. Den fråga som utredningen har haft att ta ställning till är om det under de nuvarande förutsättningarna är lämpligt att utöka möjligheten till frivillig beskattning.

Ett mervärdesskattesystem som inte snedvrider valet av produktion och konsumtion är neutralt och samhällsekonomiskt effektivt. Att det inte är möjligt att beskatta en uthyrning till hyresgäster utan avdragsrätt innebär en avvikelse från ett neutralt mervärdesskattesystem. Syftet med avvikelsen är dock att de aktörer som saknar avdragsrätt inte ska drabbas av en högre hyra till följd av mervärdesskatten. Regleringen har alltså en annan grund än samhällsekonomisk effektivitet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Generellt om mervärdesskattens påverkan på hyran

En fastighetsägare som hyr ut en lokal till en hyresgäst utan avdragsrätt har inte möjlighet att göra avdrag för mervärdesskatt avseende den lokalen. Fastighetsägaren tar därför normalt sett ut ett tillägg på hyran för att kompensera sig för detta. Om fastighetsägaren får möjlighet att använda frivillig beskattning för uthyrningen kan fastighetsägaren göra avdrag för mervärdesskatten på exempelvis ombyggnationer och löpande kostnader. Även om fastighetsägaren då skulle ta bort tillägget från hyran, skulle hyresgästens hyra bli minst lika hög som då uthyrningen inte beskattades. När hyran inte beskattas har fastighetsägaren ett stort utrymme att ta ut ett tillägg på hyran. En övergång från undantag från beskattning till beskattning skulle som utgångspunkt medföra en ökning av hyreskostnaden för hyresgästen med ett belopp motsvarande skillnaden mellan mervärdesskatten på hyran och den mervärdesskatt som fastighetsägaren inte får dra av när uthyrningen inte beskattas.

Det allmänna resonemanget om påverkan på hyran utgår bara från fastighetsägarens kostnad för mervärdesskatt som inte får dras av. Det behöver också vägas in att begränsningen av möjligheten till frivillig beskattning medför administrativa merkostnader samt osäkerhet och finansiella risker för fastighetsägare. Mervärdesskattens påverkan på hyran för hyresgäster utan avdragsrätt är därför osäker och svår att uppskatta. I många fall skulle hyran öka, men det kan finnas stora variationer. Utgångspunkten bör dock vara att fastighetsägare som har möjlighet att använda frivillig beskattning i allmänhet kommer att göra det. Utredningen uppskattar att hyreskostnaderna generellt skulle öka med 6,25 procent för hyresgäster utan avdragsrätt.

Effekterna för olika aktörer

Fastighetsägarna drabbas generellt av administrativa merkostnader samt ökad osäkerhet och finansiell risk till följd av att den frivilliga beskattningen begränsas. Om möjligheten till frivillig beskattning skulle utökas skulle alltså dessa kostnader minska. Utredningen bedömer att de administrativa merkostnaderna totalt sett uppgår till mellan 400 miljoner kronor och 500 miljoner kronor per år. Den minskade osäkerheten och risken för fastighetsägaren kan inte närmare uppskattas beloppsmässigt.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

De företag som är verksamma inom vård- och omsorgssektorn och utbildningssektorn har i princip inte avdragsrätt för mervärdesskatt. Aktörer inom de sektorerna har uppgett att det generellt sett inte är svårt för dem att hitta lokaler att hyra. De har också framfört oro för att utökade möjligheter till frivillig beskattning skulle innebära tydligt ökade kostnader för dem. Utredningen uppskattar att en sådan ändring av reglerna om frivillig beskattning skulle leda till hyreshöjningar med mellan cirka 600 miljoner kronor och 1 miljard kronor inom de sektorerna. Enligt utredningens bedömning kommer även kostnaderna för exempelvis tandvård att öka.

Utredningen har haft kontakt med företrädare för företag och organisationer verksamma inom den ideella sektorn och idrottsrörelsen. Dessa aktörer har generellt sett inte avdragsrätt för mervärdesskatt. De har uppgett att många aktörer inom deras områden har svårt att hitta ändamålsenliga lokaler. Vissa organisationer inom idrottsrörelsen bildar exempelvis aktiebolag för att möjliggöra uthyrning med frivillig beskattning. Det kan dock finnas andra skäl än avsaknaden av frivillig beskattning som gör att fastighetsägare avstår från att hyra ut lokaler till exempelvis ideella föreningar. I den enkätundersökning som utredningen har gjort framkommer det inte att just reglerna om mervärdesskatt skulle vara det främsta skälet till svårigheter att hitta lokaler. Det är vidare svårt att bedöma hur hyrorna beloppsmässigt skulle påverkas av utökade möjligheter till frivillig beskattning. Utredningen uppskattar dock att hyrorna skulle öka.

För de minsta företagen samt företag inom den finansiella sektorn och kulturområdet bedömer utredningen att hyrorna inte skulle påverkas i särskilt hög grad. För små företag samt konstnärer med en omsättning som understiger 300 000 kronor kan dock en ändring av reglerna innebära ett de kan se sig tvungna att registrera sig för mervärdesskatt för att kunna få avdrag för den mervärdesskatt som läggs på hyran.

Andra aktörer som skulle beröras av en utökad frivillig beskattning är kommuner, regioner och Skatteverket. För kommuner och regioner skulle en utökad frivillig beskattning medföra att de privata företag som bedriver vård och omsorg skulle få ökade kostnader, med följden att upphandlingen av sådana tjänster skulle påverkas. För Skatteverket skulle en utökad frivillig beskattning medföra att hanteringen av beskattningen av hyror skulle förenklas.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Utredningen bedömer att möjligheten till frivillig beskattning inte bör utökas

Effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning skiljer sig åt mellan olika aktörer. Utifrån den analys som utredningen har gjort är bedömningen att en utökning skulle innebära klara fördelar för fastighetsägare och andra som hyr ut lokaler. Å andra sidan visar analysen att hyresgäster som inte har avdragsrätt skulle få ökade hyreskostnader. Det kan inte uteslutas att de ökade kostnaderna kommer att vara kännbara i vissa fall. Enligt utredningens uppskattning skulle exempelvis hyreskostnaderna inom vård- och omsorgssektorn och utbildningssektorn öka med mellan ungefär 600 miljoner kronor och 1 miljard kronor. Kommunernas och regionernas köp av tjänster från privata vård- och omsorgsföretag har ökat kraftigt under senare år. De företagen kan komma att kräva högre ersättning till följd av hyreshöjningar, vilket innebär att kommunernas och regionernas kostnader för upphandling av de tjänsterna kan komma att öka över tid.

Analysen visar att hyreskostnaderna skulle öka också för aktörer inom den ideella sektorn om möjligheten till frivillig beskattning utökades. För vissa föreningar skulle det i och för sig kunna bli enklare att hitta en lokal att hyra. Det är dock tveksamt om detta gäller generellt för aktörerna i den ideella sektorn. Utredningen anser att enbart den omständigheten att det skulle bli enklare för vissa aktörer att få tag i lokaler inte motiverar en ändring av reglerna om frivillig beskattning. Det beror på att hyreskostnaderna tydligt skulle öka för många av de berörda aktörerna. De skäl som framförts i tidigare lagstiftningsärenden står sig alltså fortfarande.

Utredningen har övervägt om det skulle vara möjligt att på något sätt kompensera aktörer som kan drabbas av ökade hyreskostnader. En reducerad skattesats på lokalhyra är inte tillåten enligt mervärdesskattedirektivet. Alternativet som ligger närmast till hands är kompensation genom bidrag från staten. I Danmark finns exempelvis en ordning för kompensation till bland annat ideella aktörer. En nackdel med ett system som bygger på bidrag från staten är dock att kompensationen då årligen skulle kunna omprövas inom ramen för budgetprocessen. Det kan också vara svårt att bedöma om sådana bidrag är förenliga med statsstödsreglerna. Vidare skulle det krävas en omfattande utredning för att undersöka om det borde införas ett system

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

liknande det som finns i Danmark. Detta ryms inte inom ramen för denna utredning.

Det är inte möjligt för utredningen att föreslå åtgärder som kan påverka ersättningen till vård- och omsorgsgivare, eftersom deras ersättning bestäms vid upphandling. Ersättningen till exempelvis friskolor beräknas vidare i dag utifrån kommunens kostnader för den egna skolan. Ersättningen utgår alltså inte från friskolans faktiska kostnader.

Sammantaget anser utredningen att kostnaderna för många aktörer skulle bli höga i förhållande till den nytta som kan finnas. Möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning bör därför inte utökas.

Begreppet stadigvarande användning ska inte ändras

För att en uthyrning ska kunna omfattas av frivillig beskattning krävs att uthyrningen görs för stadigvarande användning i en verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Syftet med kravet på stadigvarande användning var från början att undvika situationer med ständiga förändringar i beskattningen. Bedömningen skulle göras utifrån hyresvärdens avsikt med uthyrningen.

Innebörden av kravet på stadigvarande användning är inte helt klar. Det kan därför uppstå bedömningssvårigheter. Begreppet har dock förtydligats i Högsta förvaltningsdomstolens praxis. Det är numera till exempel möjligt att hyra ut en lokal eller en byggnad med frivillig beskattning till flera hyresgäster samtidigt, utan att varje hyresgäst har tillgång till en avgränsad yta. En förutsättning för det är dock att alla hyresgäster har avdragsrätt. Det är inte möjligt att hyra ut en och samma lokal med frivillig beskattning om någon av hyresgästerna inte har avdragsrätt. Det är heller inte möjligt att använda frivillig beskattning om hyresvärden delar en och samma yta med hyresgästerna.

Utredningen lägger inte fram något förslag om en utökad möjlighet till frivillig beskattning. Enligt utredningens bedömning måste det därför även i fortsättningen ställas upp krav på hur det uthyrda objektet används. Det skulle annars kunna förekomma växelvisa och korta uthyrningar för skattepliktig och inte skattepliktig verksamhet, vilket skulle orsaka svårigheter för fördelning och justering av ingående skatt samt försämra möjligheten till kontroll. Det är i och

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

för sig inte helt tillfredsställande att begreppet stadigvarande användning har preciserats i praxis på ett så omfattande sätt att den nuvarande innebörden inte framgår av lagtexten. Att ändra lagtexten så att den i högre utsträckning återspeglar rättsutvecklingen innebär dock risker för konsekvenser i rättstillämpningen som inte är önskade eller avsedda. Utredningen lämnar därför inte något förslag om att ändra begreppet stadigvarande användning.

Frivillig beskattning vid överlåtelser av fastigheter

Utgångspunkter

I mervärdesskattedirektivet och mervärdesskattelagen finns särskilda regler om så kallade investeringsvaror. Med investeringsvaror avses enligt de svenska reglerna bland annat fastigheter som varit föremål för ny-, till- eller ombyggnad, om den ingående skatten på den åtgärden uppgår till minst 100 000 kronor. Om en fastighetsägare har gjort ett sådant avdrag för ombyggnation och investeringsvaran i form av fastigheten sedan säljs inom justeringsperioden, ska fastighetsägaren som utgångspunkt justera avdraget. Detta innebär i praktiken att fastighetsägaren ska betala tillbaka den del av avdraget som motsvarar den återstående delen av justeringsperioden.

Enligt de nu gällande svenska reglerna kan dock köparen av fastigheten överta rättigheten och skyldigheten att justera avdrag, om köparen har avdragsrätt. Då behöver säljaren inte justera avdraget. EU-domstolen har dock i domen i målet Sögård fastigheter bedömt att de svenska reglerna om övertagande av skyldigheten att justera avdrag vid en fastighetsöverlåtelse strider mot mervärdesskattedirektivet. Det är alltså inte tillåtet att ålägga köparen av en fastighet en skyldighet att justera avdrag som säljaren tidigare har gjort. De svenska reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag behöver således ändras. Det är inte möjligt att behålla ett system som strider mot mervärdesskattedirektivet. Det finns tänkbara alternativ för hur justeringsreglerna skulle kunna utformas. Den lösning som utredningen särskilt har fått i uppdrag att utreda är möjligheten till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter ska införas

En ordning med frivillig beskattning innebär att själva fastighetsförsäljningen blir skattepliktig, det vill säga att mervärdesskatt läggs på försäljningspriset. Det innebär att säljaren inte behöver justera något avdrag vid försäljningen. Säljaren kan i stället ha rätt till ytterligare avdrag, om säljaren tidigare bara haft delvis avdragsrätt. Köparen kan å sin sida göra avdrag för den ingående skatten på försäljningen och en ny justeringsperiod påbörjas för det avdraget.

Lösningen med frivillig beskattning har flera fördelar. Den framgår direkt av mervärdesskattedirektivet och används i många EU-länder. Den upprätthåller dessutom sambandet mellan säljarens avdrag och användningen av fastigheten i verksamhet som ger avdragsrätt. Eftersom säljaren inte behöver betala tillbaka något avdragsbelopp uppstår det inte som utgångspunkt inlåsningseffekter på fastighetsmarknaden.

Lösningen med frivillig beskattning har dock också nackdelar. Till att börja med är skatten beräknad på försäljningspriset, vilket gör att köparens eventuella avdrag i regel överstiger säljarens kvarvarande avdrag för en ombyggnation. Om köparen sedan i framtiden ändrar fastighetens användning kan köparen behöva justera ett mycket högt belopp. Detta kan göra köparen mer låst vid sin verksamhet. Den frivilliga beskattningen kan också användas i syfte att kringgå skattereglerna, exempelvis genom underprisöverlåtelser. Ett förslag om frivillig beskattning kräver därför olika typer av begränsningar.

Utredningen anser att fördelarna med frivillig beskattning vid överlåtelse överväger nackdelarna och föreslår därför att det ska införas en sådan möjlighet. Reglerna om frivillig beskattning ska tas in i ett nytt kapitel, 12 a kap., i mervärdesskattelagen.

Grundläggande förutsättningar

Enligt 10 kap. 35 § mervärdesskattelagen gäller generellt att leveranser av fastigheter är undantagna från skatteplikt. Utredningen föreslår att möjligheten till frivillig beskattning som utgångspunkt ska gälla fastighetsleveranser som är undantagna från skatteplikt enligt den bestämmelsen. Av utredningens direktiv framgår dock att ett förslag om frivillig beskattning inte får omfatta överlåtelser av mark eller byggnader före det första besittningstagandet (nya byggnader). Det ska därför införas undantag för sådana fastigheter.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Av utredningens direktiv framgår vidare att ett förslag om frivillig beskattning inte får inskränka avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad i 13 kap. 26 § mervärdesskattelagen. Avdragsbegränsningen har inte någon motsvarighet i mervärdesskattedirektivet, men får tillämpas med stöd av den så kallade standstill-klausulen. Det är rimligt att utgå från att det finns relativt många fastigheter som innehåller såväl bostäder som exempelvis kontorslokaler. Intresset av att låta fastigheter med bostäder omfattas av möjligheten till frivillig beskattning är därför starkt. Avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad ska tillämpas generellt i all verksamhet oavsett om ett förvärv gjorts för beskattade transaktioner eller inte. Mot bakgrund härav anser utredningen att det inte torde finnas några hinder mot att tillämpa avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad när det gäller köparens rätt till avdrag för den ingående skatten på försäljningspriset. Det kan också argumenteras för att avdragsbegränsningen gäller generellt och att avdragsbegränsningen är tillämplig även vid säljarens justering av avdrag och att avdrag således inte ska medges för den skatt som är hänförlig till stadigvarande bostad och som tidigare inte dragits av på grund av avdragsbegränsningen. Enligt mervärdesskattedirektivets justeringsregler ska dock en fastighet som överlåts med frivillig beskattning anses ha använts fullt ut för verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden. Det skulle kunna bli oklart vad som gäller för ingående skatt avseende bostäder om säljaren inte tidigare har gjort avdrag på grund av avdragsbegränsningen och sedan säljer fastigheten med frivillig beskattning. En särskild regel som anger att avdrag inte får göras avseende stadigvarande bostad när en fastighet säljs med frivillig beskattning skulle kunna innebära en otillåten utvidgning av avdragsbegränsningens tillämpningsområde. Sammantaget anser utredningen att fastigheter med stadigvarande bostäder inte ska kunna överlåtas med frivillig beskattning, om avdragsbegränsningen ska kunna upprätthållas.

En grundläggande förutsättning för att använda frivillig beskattning ska vara att köparen ska använda fastigheten för verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Detta motsvarar i princip de situationer då köparen har kunnat ta över rättigheten och skyldigheten att justera avdrag enligt de nuvarande reglerna. Verksamheten behöver inte uppgå till någon särskild andel av den totala verksamheten och behöver inte vara avgränsad från annan verksamhet som inte ger avdragsrätt. Det är vidare tillräckligt att köparen ska ha för avsikt att

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

använda fastigheten för verksamhet som ger avdragsrätt. För att minska risken för missbruk ska det dock finnas ett krav på att avsikten ska vara att varaktigt bedriva verksamhet som ger avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Med detta menas att verksamheten som utgångspunkt kan förväntas pågå i minst ett år.

Utredningen föreslår vidare att det på motsvarande sätt ska vara möjligt att överlåta en fastighet med frivillig beskattning till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund även om de inte har för avsikt att bedriva verksamhet som ger avdragsrätt i fastigheten.

Utredningen anser att det finns behov av särskilda begränsningar för att minska risken för skatteundandragande genom att avdrag för överlåtelse respektive ny-, till- och ombyggnation av fastighet utnyttjas för transaktioner som inte är mervärdesskattepliktiga. Detta kan typiskt sett ske genom underprisöverlåtelser där den skattepliktiga verksamheten som bedrivs i fastigheten ändras och minskar i omfattning. Detta kan också uppnås genom överlåtelser med frivillig beskattning till underpris i flera led där säljarna får behålla sina avdrag och där det slutliga justeringsbeloppet som ska betalas in till staten blir betydligt lägre än de avdrag som får behållas. Utredningen föreslår därför att möjligheten till frivillig beskattning bara ska finnas om köpeskillingen minst motsvarar 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde. Om det finns synnerliga skäl, får dock en överlåtelse omfattas av frivillig beskattning även om köpeskillingen understiger 50 procent av taxeringsvärdet. Om taxeringsvärde saknas, ska beräkningen göras med tillämpning av bestämmelserna för fastighetstaxering.

Möjligheten till frivillig beskattning har stor betydelse både för köparen och säljaren. Det är därför viktigt att det tydligt framgår att parterna är överens om att en transaktion ska beskattas. Att frivillig beskattning ska tillämpas ska därför framgå av en köpehandling. Parterna ska också gemensamt anmäla överlåtelsen med frivillig beskattning till Skatteverket. Detta ökar möjligheten för Skatteverket att kontrollera beskattningen.

Omvänd betalningsskyldighet ska gälla för en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning. Detta kan motiveras främst utifrån intresset av att minska påfrestningen på köparens likviditet, men också utifrån intresset av att hindra skatteundandragande. När frivillig beskattning med omvänd betalningsskyldighet tillämpas på en fastighetsförsäljning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

behöver säljaren inte betala in någon mervärdesskatt till staten. En köpare som ska använda fastigheten i verksamhet som ger avdragsrätt kan vidare få avdrag för den ingående skatt som den redovisat, utan att först ha behövt betala in skatten. På det sättet behöver köparen inte ligga ute med det ofta höga belopp motsvarande mervärdesskatten som annars hade behövt betalas med anledning av fastighetsförsäljningen. Omvänd betalningsskyldighet ska gälla om förvärvaren är registrerad för mervärdesskatt här i landet. I annat fall är det enligt huvudregeln överlåtaren som är betalningsskyldig. Omvänd betalningsskyldighet ska dock alltid gälla om förvärvaren är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund.

Justering av avdrag för ingående skatt

I mervärdesskattedirektivet och mervärdesskattelagen finns särskilda regler om justering av avdrag för ingående skatt avseende investeringsvaror. Justeringsreglerna innebär en rättighet eller skyldighet att justera avdrag, det vill säga i praktiken en rättighet att göra ytterligare avdrag eller en skyldighet att betala tillbaka tidigare avdragen skatt. Utredningen föreslår att en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning ska vara en investeringsvara hos köparen. Det innebär att reglerna om justering av avdrag blir tillämpliga. Justeringsperioden för en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning ska vara tio år.

Om en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning överlåts utan att möjligheten till frivillig beskattning används kommer den överlåtelsen inte omfattas av skatteplikt. En skyldighet att justera de avdrag som gjorts för mervärdesskatten på köpeskillingen föreligger därför. Utredningen föreslår därför att det ska införas en bestämmelse om att en skyldighet att justera föreligger i dessa fall.

I de fall fastigheten överlåts med frivillig beskattning kan i stället en rätt till justering föreligga. Detta kan bli aktuellt om personen inte haft full avdragsrätt och därför endast gjort delvis avdrag för skatten på köpeskillingen. En rätt att justera ska också föreligga om avdrag bara delvis har gjorts för kostnader för ny-, till eller ombyggnader. Genom en justering kan säljaren vid en försäljning med frivillig beskattning alltså få ytterligare avdrag motsvarande den tid som återstår av justeringsperioden. På motsvarande sätt kan det finnas

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

en sådan möjlighet om den beskattningsbara personen inte alls har haft rätt till avdrag. Utredningen föreslår mot bakgrund av det angivna att det ska införas bestämmelser som innebär att rätt till justering föreligger om en fastighet överlåts med frivillig beskattning och avdragsrätt tidigare inte funnits eller bara delvis funnits. Utredningen föreslår vidare att reglerna om justering av avdrag ska delas upp i flera paragrafer för att bli tydligare. Utredningens förslag innebär i huvudsak att 15 kap. 7 § mervärdesskattelagen delas upp i fyra paragrafer – justering vid ändrad användning (7 §), justering vid överlåtelse som inte är skattepliktig (7 a §), justering vid överlåtelse som är skattepliktig (7 b §) och justering vid konkurs (7 c §).

I vissa fall kan en rättighet att justera avdrag leda till omotiverade fördelar. Det kan exempelvis gälla situationer då en säljare får göra stora ytterligare avdrag genom justering vid en försäljning med frivillig beskattning, men fastigheten säljs till underpris. Då motsvarar den utgående skatten inte de ytterligare avdrag som säljaren får. En spärregel för ytterligare avdrag finns redan i dag i mervärdesskattelagen vid överlåtelser av andra investeringsvaror än fastigheter. Utredningen föreslår att en spärregel också ska gälla vid överlåtelser med frivillig beskattning. Säljarens justeringsbelopp får då sammantaget uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av överlåtelsen exklusive mervärdesskatt. Säljarens justeringsbelopp för ny, till- och ombyggnad samt förvärv med frivillig beskattning ska räknas samman. Utredningen bedömer att regeln är förenlig med EU-rätten, eftersom den behövs för att hindra att justeringen leder till omotiverade fördelar.

Kommuner och vissa andra aktörer kan få ersättning för ingående skatt som inte får dras av. Om en kommun överlåter en investeringsvara ska kommunen enligt de gällande reglerna justera ersättningen, det vill säga betala tillbaka den ersättning som motsvarar återstoden av justeringsperioden. Detta ska även gälla då en kommun överlåter en investeringsvara i form av en fastighet med frivillig beskattning. Genom överlåtelsen kan kommunen i stället för ersättning ha rätt till avdrag enligt mervärdesskattelagen motsvarande återstoden av justeringsperioden genom en justering. Det behövs i den delen inte några ändringar i reglerna om justering av ersättning i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund. Utredningen anser dock att det finns skäl för att senarelägga kommunens anmälan av en över-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

låtelse när en fastighet överlåts med frivillig beskattning. På det sättet hamnar tidpunkterna för justeringen av ersättningen och justeringen i skattedeklarationen närmare varandra. På motsvarande sätt ska kommunen inte kunna ansöka om ersättning för ett förvärv med frivillig beskattning före den månad då kommunen ska redovisa den utgående skatten för förvärvet i en skattedeklaration.

Verksamhetsöverlåtelser

Rättigheten och skyldigheten att justera avdrag kan föras över till köparen vid en så kallad verksamhetsöverlåtelse. En verksamhetsöverlåtelse är en överlåtelse av tillgångar i en verksamhet som sker i samband med att verksamheten överlåts eller i samband med fusion eller liknande förfarande. En sådan överlåtelse anses inte som en leverans av varor eller ett tillhandahållande av tjänster.

Utredningen anser att det finns stöd för att det är förenligt med EU-rätten att rättigheten och skyldigheten att justera avdrag förs över till mottagaren vid en verksamhetsöverlåtelse. Mottagaren träder i överlåtarens ställe, vilket skiljer verksamhetsöverlåtelser från andra överlåtelser. Efter Högsta förvaltningsdomstolens avgörande i HFD 2025 ref. 32 har det dock uppkommit osäkerhet om hur de svenska reglerna om verksamhetsöverlåtelser ska tolkas. Det är inte möjligt att inom ramen för denna utredning se över om bestämmelserna om verksamhetsöverlåtelse behöver ändras. Utredningen vill dock framhålla vikten av att frågan ses över i ett annat sammanhang.

Reglerna om övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag i övrigt

EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter medför att justeringsskyldigheten inte längre kan följa med en fastighet när den överlåts. Enligt EU-domstolen är justeringsskyldigheten knuten till den person som gjorde avdraget, inte till fastigheten i sig. Utredningen föreslår därför att reglerna i mervärdesskattelagen om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag ska tas bort. Om en investeringsvara i form av en fastighet överlåts utan frivillig beskattning ska avdrag alltså justeras. Utredningen anser dock att övertagandereglerna kan finnas kvar för mervärdesskattegrupper och konkur-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ser. I båda de fallen finns det ett tydligt samband mellan den person som gjort avdraget och den mervärdesskattegrupp respektive det konkursbo som kan ta över rättigheten och skyldigheten att justera avdrag. Det ligger dock till på annat sätt i de situationer då en hyresgäst lämnar en lokal utan att överlåta den till någon annan. Enligt utredningens bedömning kan fastighetsägaren då inte längre ta över rättigheten och skyldigheten att justera avdrag. Vid bedömningen av hyresgästens skyldighet att justera avdrag ska den avdragsgilla delen anses vara noll för de återstående åren i justeringsperioden.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Utredningen föreslår att de nya reglerna om frivillig beskattning och övriga ändringar ska träda i kraft den 1 januari 2028. Möjligheten till frivillig beskattning kan användas först för leveranser som äger rum från och med ikraftträdandet. Äldre bestämmelser ska dock gälla för överlåtelser som sker före ikraftträdandet och i övrigt för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet. Det bör dock noteras att Högsta förvaltningsdomstolens dom i målet Sögård fastigheter (se avsnitt 3.1.4) innebär att det finns begränsningar i hur de nuvarande reglerna kan tillämpas.

Konsekvensanalys – överlåtelse av fastighet

EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter medför att justeringsskyldigheten inte längre kan följa med en fastighet när den överlåts. Enligt EU-domstolen är justeringsskyldigheten knuten till den person som gjorde avdraget, inte till fastigheten i sig. Det finns några olika alternativ för att anpassa mervärdesskattereglerna så att de överensstämmer med EU:s bestämmelser. I bedömningen av olika möjliga alternativ är en viktig utgångspunkt begreppet skatteneutralitet. Justeringsreglerna finns till för att det mervärde som investeringen genererar, eller bidrar till att generera, beskattas på ett neutralt sätt sett över tid. När det gäller investeringar sträcker sig det relevanta tidsspannet ofta ganska långt i tiden. Skälet är att den ingående skatten på investeringen dras av i sin helhet när den görs, medan de intäkter som investeringen genererar, eller bidrar till att generera, beskattas under en tidsperiod som ofta sträcker sig många år framåt. Justerings-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

reglerna finns till för att upprätthålla en symmetri mellan den mervärdesskatt som dras av på investeringen och de intäkter som uppstår på grund av den. Om investeringen efter en tid börjar användas på ett sätt som medför att de intäkter som genereras beskattas i högre eller mindre grad, måste den mervärdesskatt som dragits av justeras för att symmetrin ska upprätthållas. Om investeringen exempelvis övergår till att användas i verksamhet som inte beskattas med mervärdesskatt måste en justering göras, genom att den avdragna mervärdesskatten återförs. Om så inte sker skulle avdrag medges för intäkter som inte beskattas, med följden att det beskattade mervärdet sammantaget skulle bli för lågt. Om investeringen i stället övergår till att användas i högre grad i verksamhet som beskattas måste den ingående mervärdesskatten justeras upp för att inte det samlade beskattade mervärdet ska bli för högt.

Det finns några möjliga ändringar av justeringsreglerna som visserligen inte i alla situationer skulle strida mot EU:s regler, men samtidigt skulle medföra en avvikelse från en neutral beskattning. En sådan ändring är att helt ta bort justeringsskyldigheten vid avyttring av fastighet. En annan är att införa en skyldighet att alltid justera mervärdesskatten vid en avyttring. Det första alternativet skulle medföra en underbeskattning och det andra en överbeskattning av det mervärde som investeringen skapar. Ett tredje alternativ är att låta justeringsskyldigheten var kvar hos säljaren av fastigheten. Detta alternativ skulle vara neutralt, men samtidigt praktiskt svårt att hantera. Ett fjärde alternativ, som utredningen fått i uppdrag att utreda, är om det finns en möjlighet att införa frivillig beskattning av överlåtelsen. Kan frivillig beskattning inte tillämpas är alternativet en skyldighet att justera vid överlåtelse av en fastighet.

Utredningens förslag

Utredningens förslag påverkar förutom rena fastighetsöverlåtelser, där det finns en ingående skatt som behöver justeras, även överlåtelser av infrastrukturanläggningar, som betraktas som fastighetsöverlåtelser enligt mervärdesskattelagen, och vissa övergångar av byggnadstillbehör som har tillförts en fastighet av en hyresgäst eller bostadsrättshavare.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Med utredningens förslag finns tre möjliga sätt att behandla justeringsskyldigheten vid överlåtelser av fastigheter. Om överlåtelsen betraktas som en verksamhetsöverlåtelse övergår justeringsskyldigheten till den nya ägaren. Om överlåtelsen i sig beskattas sker samtidigt en beskattning av det implicita värdet av investeringen, med följden att någon justering av ingående mervärdesskatt inte behöver göras. Om överlåtelsen varken är en verksamhetsöverlåtelse eller blir beskattad i sig kommer den ingående mervärdesskatten att behöva justeras.

Vissa överlåtelser kan inte beskattas av olika skäl. Överlåtelser av fastigheter som ännu inte tagits i bruk får inte beskattas enligt ett särskilt undantag från mervärdesskattedirektivet. Överlåtelser av fastigheter där det finns bostäder kan heller inte beskattas, eftersom det finns risk för att beskattning inte är förenlig med avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad. Vid sådana överlåtelser kommer därför ingående mervärdesskatt att behöva justeras om de inte är att betrakta som verksamhetsöverlåtelser. Övriga överlåtelser kommer dock att kunna beskattas. Det är dock troligt att köpare och säljare i vissa fall kommer att anse att det är mer fördelaktigt att justera den ingående mervärdesskatten än att lägga mervärdesskatt på försäljningen. Så kan vara fallet om köparen inte har full avdragsrätt, med följden att hela mervärdesskatten på köpet av fastigheten inte kan dras av.

När det gäller försäljningar av fastigheter bedömer utredningen att cirka 200 per år kommer att beskattas med mervärdesskatt och att cirka 140 säljare av fastigheter kommer att behöva justera ingående mervärdesskatt. Mervärdesskatten på sålda fastigheter uppskattas uppgå till cirka 400 miljoner kronor per år, där den allra största delen dras av som ingående mervärdesskatt av köparen. En grov uppskattning är att cirka 95 procent av mervärdesskatten på försäljningarna dras av. Det totala justeringsbeloppet uppskattas till cirka 300 miljoner kronor per år.

När det gäller infrastrukturanläggningar kan utredningens förslag beröra flera olika typer av överlåtelser. En typ av anläggningar som kan beröras är sådana som kommunerna ansvarar för, såsom gator, parker, elnät, vatten och avlopp. Även infrastrukturanläggningar som överlåts av andra företag kan beröras, till exempel vindkraftverk. Kommunala infrastrukturanläggningar kan beröras om ansvaret för byggandet av dem och äganderätten till dem ligger på någon annan

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

än kommunen under hela byggtiden och att kommunen tar över efter färdigställandet. Om ansvaret för uppförandet av sådan infrastruktur ligger på en exploatör förekommer enligt de uppgifter som utredningen har fått att en överlåtelse görs till kommunen mot en så kallad justeringshandling. En sådan överlåtelse innebär enligt beskrivningarna att kommunen med justeringshandlingen kan få ersättning för mervärdesskatten genom det kommunala ersättningssystemet för mervärdesskatt. Utredningens förslag medför dock att sådan justeringshandling inte längre kan utfärdas vid en överlåtelse. Det finns dock alternativa sätt att organisera byggandet av kommunal infrastruktur. Ett sådant alternativ är om kommunen har hela ansvaret för planering och uppförande av infrastrukturanläggningen och endast köper byggtjänsterna av ett byggföretag. I sådana fall äger kommunen infrastrukturanläggningen under hela byggtiden och någon överlåtelse sker aldrig. Ett annat alternativ är om ett byggföretag har ansvaret för uppförande av infrastrukturanläggningen och tillämpar reglerna om uttagsbeskattning. Även om det sker en överlåtelse till kommunen efter färdigställandet, kan kommunen få ersättning motsvarande uttagen genom det kommunala ersättningssystemet.

Enligt flera representanter för byggföretag, som utredningen haft kontakt med, medför det betydande effektivitetsvinster att låta en exploatör ha hela ansvaret för att bygga kommunal infrastruktur i samband med stora bostads- och samhällsbyggnadsprojekt. Det finns enligt dem flera bakomliggande anledningar till att denna konstruktion ger effektivitetsvinster. En anledning är att företaget kan använda samma personal och maskiner till uppförandet av infrastrukturanläggningarna som till byggnaderna. Det blir också effektivare när byggföretaget inte behöver kommunicera och samordna olika moment och aktiviteter i byggprocessen med andra aktörer. Ytterligare en anledning som uppges är att incitamenten att arbeta effektivt ökar när risken för fördyringar ligger hos den som också har störst möjlighet att påverka detta.

Sammantaget innebär detta att utredningens förslag medför att byggföretag kommer att få göra en avvägning om effektivitetsvinsterna som uppstår genom att låta en exploatör ha ansvaret även för byggandet av infrastrukturen överväger kostnaderna för mervärdesskatten. Om det konstateras att så inte är fallet återstår alternativen att låta ett byggföretag sköta planering och byggandet av kommunal infrastruktur eller att kommunen gör detta i egen regi. När det gäller

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

det sista alternativet finns dock begränsade möjligheter för mindre kommuner att själva planera och genomföra stora byggprojekt. Det är därför främst ett alternativ för större, mer resursstarka kommuner. Enligt de uppfattningar som framförts till utredningen kommer förslaget under alla omständigheter medföra att det blir dyrare att bygga kommunal infrastruktur. Mot bakgrund av att det inte finns någon statistik över hur stora de totala kommunala investeringarna i sådan infrastruktur är, och hur fördelningen ser ut mellan de tre olika alternativa sätten att organisera byggandet av sådan infrastruktur, finns ingen möjlighet att göra en beloppsmässig uppskattning av de ekonomiska effekterna av utredningens förslag.

När det gäller övergångar av byggnadstillbehör när en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar hyresrätten eller bostadsrätten medför utredningens förslag att justering av mervärdesskatt kommer att behöva göras i vissa fall. Det saknas dock underlag som visar hur vanligt det är med sådana övergångar i dag. Därmed är det inte möjligt att uppskatta hur många som påverkas av utredningens förslag och hur stora justeringsbelopp som kommer att följa av förslaget.

Den samlade offentligfinansiella effekten av utredningens förslag uppskattas till 0,46 miljarder kronor införandeåret. Den varaktiga effekten uppskattas till +0,5 miljarder kronor.

Konsekvenser för fastighetsmarknaden

Utredningens förslag kommer att medföra konsekvenser för fastighetsmarknaden. Införande av justeringsskyldighet och möjlighet till frivillig beskattning kommer att medföra att den neutralitetsbrist som finns i nuvarande rättsläge upphör. I rådande situation kan fastigheter överlåtas utan att avdragen mervärdesskatt på investeringar övergår till den nya ägaren. Det innebär att kostnaderna för investeringar kan skilja sig åt för olika personer som bedriver jämförbara verksamheter, beroende på vem som var ägare till fastigheten när investeringen gjordes. Investeringskostnaden kan bli lägre om fastigheten köpts av en person som gjort investeringen jämfört med om investeringen gjorts i en egen fastighet. Med andra ord medför nuvarande rättsläge en olikformighet i beskattningen och en neutralitetsbrist mellan personer som bedriver jämförbara verksamheter. Något som bland annat kan medföra en snedvridning av konkurrensvill-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

koren. Utredningens förslag om justering i vissa fall kommer dock att skapa andra neutralitetsbrister, än de som åtgärdas. En avvikelse från neutraliteten uppstår i fall där mervärdesskatten justeras på grund av överlåtelsen och sedan används i en skattepliktig verksamhet. I sådana fall uppstår i regel en dold mervärdesskatt i den skattepliktiga verksamhet som bedrivs i fastigheten, med kumulativa effekter som följd. Utöver att utredningens förslag om frivillig beskattning i vissa fall skapar en neutralitetsbris kan det medföra att hyrorna ökar i blandade verksamheter och i verksamheter som inte har avdragsrätt. Den frivilliga beskattningen medför också att de potentiella justeringsbeloppen ökar, vilket i sin tur medför risk för inlåsningseffekter och ökade svårigheter för företag och organisationer utan avdragsrätt att hitta lokaler att hyra.

Konsekvenser för företagen

För företagen är konsekvenserna av utredningens förslag olika beroende på i vilken egenskap de berörs. Köpare som inte har full avdragsrätt kommer att få betala mer vid köp av fastigheter med frivillig beskattning. Det är därför troligt att köpare och säljare i sådana fall kommer att göra kalkyler över det ekonomiska utfallet av att justera mervärdesskatten på investeringar respektive sälja fastigheten med mervärdesskatt. För företag utan eller begränsad avdragsrätt kommer hyran i regel att bli högre om hyresvärden köpt fastigheten med mervärdesskatt. Det finns även en risk att möjligheterna för företag och andra organisationer utan avdragsrätt att hitta lokaler att hyra blir något sämre.

Koncerner som genomför omstruktureringar kan påverkas av den begränsningsregel som föreslås, som innebär att frivillig beskattning inte får användas om försäljningspriset understiger 50 procent av taxeringsvärdet.

Företag som hyr ut bostäder påverkas genom att det inte kommer att vara möjligt att överlåta sådana fastigheter med mervärdesskatt, med följden att i de fall det även finns lokaler på fastigheten kommer justering av mervärdesskatt på investeringar alltid behöva göras. I många fall kommer därför lokaler i fastigheter med bostäder att bli dyrare än lokaler i andra fastigheter. Den mervärdesskatt som justeras

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

blir en dold mervärdesskatt, som hyresgästen inte kan dra av, vilket kan medföra att det uppstår kumulativa effekter.

Byggföretag som ingår exploateringsavtal med kommuner kommer inte att kunna överlåta infrastrukturanläggningar mot en justeringshandling, med följden att mervärdesskatten blir en kostnad.

Konsekvenser för kommuner

Kommuner och regioner som säljer en fastighet omfattas av bestämmelserna i 12 a kap. mervärdesskattelagen och kan därmed beskatta överlåtelsen. Utredningens förslag kommer att få konsekvenser för kommuner och regionerna. Det har dock inte varit möjligt att närmare uppskatta konsekvenserna av förslagen för kommuner och regioner då uppgifter om försäljning av fastigheter inte redovisas i deklarationer. Eftersom reglerna om så kallad omvänd betalningsskyldighet även gäller kommuner och regioner medför emellertid inte beskattningen någon likviditetseffekt vid avyttring av fastighet. Däremot kan det uppstå en likviditetseffekt när det gäller justeringsskyldigheten. Kommuner och regioner ska, på samma sätt som andra som säljer en fastighet som beskattas med mervärdesskatt, justera mervärdesskatten motsvarande återstoden av justeringsperioden. Det innebär att även om fastigheten bara till viss del har använts i ekonomisk verksamhet och i övrigt i verksamhet som inte är ekonomisk kan kommunen eller regionen ha möjlighet att göra en justering till sin fördel vid en försäljning med frivillig beskattning. Samtidigt kan kommunen eller regionen ha fått ersättning för denna mervärdesskatt enligt lagen om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund. För att inte detta ska medföra överkompensation kommer kommuner och regioner att behöva justera den ersättning som erhållits. Justeringsskyldigheten avseende ersättningen och justeringen i mervärdesskattedeklarationen föreslås därför ligga i nära anslutning till varandra, under förutsättning att kommunen eller regionen lämnar anmälan om justering med den fördröjning som utredningen föreslår. Den samlade likviditetseffekten bedöms för kommunerna och regionerna i denna del vara begränsad.

Utredningen föreslår vidare att överlåtelser till kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund kan omfattas av frivillig beskattning, även om fastigheten inte ska användas för trans-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

aktioner som ger rätt till avdrag eller återbetalning. I likhet med vad som gäller försäljning av fastigheter kommer förslaget att få konsekvenser för kommuner och regionerna. Det har dock inte heller i denna del varit möjligt att närmare uppskatta konsekvenserna för kommuner och regioner då utredningen saknat uppgifter om förvärv av fastigheter.

Vid förvärv av fastighet som beskattas med mervärdesskatt tillämpas så kallad omvänd betalningsskyldighet. En kommun eller region som köper en fastighet men inte har avdragsrätt kommer att redovisa den utgående skatten i det vanliga mervärdesskattesystemet. Däremot kommer något avdrag för ingående mervärdesskatt inte att göras i samma system. I stället kan kommuner och regioner få ersättning för skatten på köpet av fastigheten. Ersättningen kommer i de flesta fall att utbetalas i nära anslutning till att den utgående mervärdesskatten redovisas. Någon märkbar likviditetseffekt kommer därmed inte att uppstå för kommuner och regioner.

Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna

Skatteverket berörs på några olika sätt av utredningens förslag om införande av frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet. Ett införande av förslaget om frivillig beskattning kommer att medföra engångskostnader för uppdatering av internt och externt informationsmaterial samt för framtagande av formulär för anmälan och anpassning av verksamhetssystemen. Utredningen uppskattar att kostnaderna för hanteringen av anmälningar om frivillig beskattning och för uppdatering av informationsmaterial är begränsade. Utredningen bedömer vidare att förslaget inte kommer att medföra någon ökad belastning på Skatteverkets kontrollverksamhet.

Förslaget bedöms medföra små konsekvenser för de allmänna förvaltningsdomstolarna. Påverkan på antalet mål bedöms vara begränsad och de mål som eventuellt tillkommer bör i normalfallet inte vara komplicerade.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i mervärdesskattelagen (2023:200)

Härigenom föreskrivs i fråga om mervärdesskattelagen (2023:200)

dels att 15 kap. 17, 21, 22 och 27 §§ ska upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 15 kap. 21 och 27 §§ ska utgå,

dels att 1 kap. 2 §, 7 kap. 14, 16, 34 och 51 §§, 10 kap. 36 och 37 §§, 12 kap. 30 §, 13 kap. 33 §, 15 kap. 1–4, 7, 8, 10, 13, 15, 18, 20, 23, 26, 28 och 31 §§, 16 kap. 5 § samt 17 kap. 12 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 12 a kap., fem nya paragrafer, 15 kap. 7 a–7 c §§ och 14 a § samt 16 kap. 16 a §, och närmast före 15 kap. 7–7 c §§ och 16 kap. 16 a § nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

1 kap.

2 §

Lagens innehåll är uppdelat enligt följande.

1 kap. Lagens innehåll
2 kap. Definitioner och förklaringar
3 kap. Mervärdesskattens tillämpningsområde
4 kap. Beskattningsbara personer
5 kap. Beskattningsbara transaktioner
6 kap. Platsen för beskattningsbara transaktioner
7 kap. Beskattningsgrundande händelse och redovisning
8 kap. Beskattningsunderlag
9 kap. Skattesatser
10 kap. Generell skatteplikt och undantag
11 kap. Varor i vissa lager

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

12 kap. Frivillig beskattning för fastighetsupplåtelser

12 a kap. Frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser

13 kap. Avdrag för ingående skatt

14 kap. Återbetalning av skatt

15 kap. Justering av avdrag för ingående skatt som är hänförlig till investeringsvaror

16 kap. Vem som är betalningsskyldig

17 kap. Fakturering

18 kap. Särskild ordning för beskattningsbara personer med liten årsomsättning

19 kap. Särskild ordning för resebyråer

20 kap. Särskild ordning för begagnade varor, konstverk, samlarföremål och antikviteter

21 kap. Särskild ordning för investeringsguld

22 kap. Särskilda ordningar för distansförsäljning av varor och vissa tillhandahållanden av tjänster

23 kap. Särskild ordning för deklaration och betalning av mervärdesskatt vid import

24 kap. Överklagande

7 kap.

14 §

Om inget annat följer av 15–27 §§, ska utgående skatt redovisas för den redovisningsperiod då

1. den som enligt 16 kap. 5 § är betalningsskyldig för mervärdesskatt för en leverans av en vara eller ett tillhandahållande av en tjänst enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört leveransen eller tillhandahållandet,

2. den som enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 *eller* 16 § är betalningsskyldig för mervärdesskatt för förvärv av en vara eller en tjänst enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört förvärvet, eller

2. den som enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 *eller 16 a §* är betalningsskyldig för mervärdesskatt för förvärv av en vara eller en tjänst enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört förvärvet, eller

3. den som anges i 1 eller 2 har tagit emot eller lämnat förskotts- eller a conto-betalning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

16 §

Den utgående skatten får redovisas för den redovisningsperiod då betalning tas emot kontant eller på annat sätt kommer den som är betalningsskyldig för skatten till godo, om värdet av dennes sammanlagda årliga omsättning här i landet normalt uppgår till högst 3 miljoner kronor. Den utgående skatten för samtliga fordringar som är obetalda vid beskattningsårets utgång ska dock alltid redovisas för den redovisningsperiod då beskattningsåret går ut.

Första stycket gäller också för den som är betalningsskyldig för mervärdesskatt enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 *eller* 16 §.

Första stycket gäller också för den som är betalningsskyldig för mervärdesskatt enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, *eller 16 a §*.

Första och andra styckena gäller dock inte

1. företag som omfattas av lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller lagen (1995:1560) om årsredovisning i försäkringsföretag, eller

2. finansiella holdingföretag som ska upprätta koncernredovisning enligt någon av de lagar som anges i 1.

34 §

Ingående skatt som hänför sig till leveranser av varor eller tillhandahållanden av tjänster för vilka förvärvaren är betalningsskyldig för mervärdesskatt enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 *eller* 16 § ska, om den utgående skatten redovisas enligt 16 §, tas upp för den redovisningsperiod för vilken den utgående skatten ska redovisas.

Ingående skatt som hänför sig till leveranser av varor eller tillhandahållanden av tjänster för vilka förvärvaren är betalningsskyldig för mervärdesskatt enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16 *eller 16 a §* ska, om den utgående skatten redovisas enligt 16 §, tas upp för den redovisningsperiod för vilken den utgående skatten ska redovisas.

51 §

Avdrag för ingående skatt i de fall som avses i 12 kap. 28–31 §§ samt 15 kap. 3–24 *och 27* §§ ska justeras för den första redovisningsperioden efter det beskatt-

Avdrag för ingående skatt i de fall som avses i 12 kap. 28–31 §§ samt 15 kap. 3–*16*, *18–20*, *23 och* 24 §§ ska justeras för den första redovisningsperioden efter det

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ningsår då användningen ändrats eller överlåtelse skett, om inte annat följer av 52 eller 53 §.	beskattningsår då användningen ändrats eller överlåtelse skett, om inte annat följer av 52 eller 53 §.

10 kap.

36 §

Skatteplikt gäller dock för

1. upplåtelse eller överlåtelse av maskiner och utrustning som har installerats varaktigt,

2. leveranser av växande skog, odling och annan växtlighet utan samband med överlåtelse av marken,

3. upplåtelse eller överlåtelse av rätt till jordbruksarrende, avverkningsrätt och annan liknande rättighet, rätt att ta jord, sten eller andra naturprodukter samt rätt till jakt, fiske eller bete,

4. rumsuthyrning i hotellrörelse eller liknande verksamhet samt upplåtelse av campingplatser och motsvarande i campingverksamhet,

5. upplåtelse av lokaler och andra platser för parkering, inklusive förtöjning och ankring, av transportmedel,

6. upplåtelse av förvaringsboxar,

7. upplåtelse av utrymmen för reklam eller annonsering på fastigheter,

8. upplåtelse av byggnader eller mark för djur,

9. upplåtelse av väg, bro eller tunnel för trafik samt upplåtelse av spåranläggning för järnvägstrafik,

10. korttidsupplåtelse av lokaler och anläggningar för idrottsutövning,

11. upplåtelse av terminalanläggning för buss- och tågtrafik till trafikoperatörer, och

12. upplåtelse till en mobiloperatör av plats för utrustning på en mast eller liknande konstruktion och tillhörande utrymme för teknisk utrustning som omfattas av upplåtelsen.

I 12 kap. finns bestämmelser om frivillig beskattning för fastighetsuthyrning eller bostadsrättsupplåtelse.

I 12 a kap. finns bestämmelser om frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

37 §

Från skatteplikt undantas leveranser av andra tillgångar än omsättningstillgångar, om

1. den beskattningsbara person som levererar tillgången kan visa att den ingående skatten inte till någon del har varit avdragsgill vid förvärvet av tillgången eller vid mera betydande förvärv av varor eller tjänster som tillförts tillgången, eller

2. en överföring av tillgången från en verksamhetsgren till en annan verksamhetsgren enligt 5 kap. 10 § har medfört uttagsbeskattning.

Tillgångar som är avsedda att förbrukas i en verksamhet anses inte som omsättningstillgångar.

Vad som sägs i första stycket gäller dock inte om en fastighet överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

12 kap.

30 §[1]

Bestämmelserna i 15 kap. 21–23 §§ gäller också vid överlåtelse av fastighet som omfattas av frivillig beskattning, även om den frivilliga beskattningen övergår till den nya ägaren först vid tillträdet enligt 15 § andra stycket.

Om *den frivilliga beskattningen* upphör enligt 18 eller 19 § är den tidigare ägaren skyldig att justera avdrag för ingående skatt, *om inte den nya ägaren övertar rättighet och skyldighet att justera avdrag enligt 15 kap. 21–23 §§.*

Om *frivillig beskattning* upphör enligt 18 eller 19 § är den tidigare ägaren skyldig att justera avdrag för ingående skatt. *Om en fastighet överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. ska justering dock bara göras i de fall som anges i 15 kap. 7 b § 2 och 3.*

[1] Ändringen innebär bl.a. att första stycket tas bort.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

12 a kap. Frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser

1 § I detta kapitel finns bestämmelser om frivillig beskattning för vissa leveranser av fastigheter som annars skulle vara undantagna från skatteplikt enligt 10 kap. 35 §.

2 § Om en beskattningsbar person överlåter en fastighet får överlåtelsen omfattas av frivillig beskattning om förutsättningarna i 3 och 4 §§ är uppfyllda.

Första stycket gäller dock inte om överlåtelsen avser mark för bebyggelse eller annan obebyggd mark, en byggnad innan den tagits i bruk första gången eller en byggnad med stadigvarande bostad.

Första stycket gäller inte heller om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde, eller, om ett sådant värde inte fastställts, av ett värde som beräknas enligt bestämmelserna för fastighetstaxering. Om det finns synnerliga skäl får dock en överlåtelse omfattas av frivillig beskattning, även om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde.

3 § En fastighet får överlåtas med frivillig beskattning om överlåtelsen sker till en förvärvare som avser att varaktigt använda fastigheten för verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning enligt 14 kap. 7–9 §§ eller 36 och 37 §§ eller 60, 64, 65 eller 66 §.

Vid en överlåtelse till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser, gäller vad som sägs i första stycket, även om fastigheten ska användas för verksamhet där transaktionerna inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning enligt 14 kap. 7–9 §§ eller 36 och 37 §§ eller 60, 64, 65 eller 66 §.

4 § En överlåtelse får omfattas av frivillig beskattning om förvärvaren och överlåtaren är överens om det. Att frivillig beskattning ska tillämpas ska framgå av en köpehandling.

5 § Om förvärvaren och överlåtaren har avtalat om att en överlåtelse ska omfattas av frivillig beskattning, ska de gemensamt anmäla överlåtelsen till Skatteverket.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om den gemensamma anmälan.

13 kap.

33 §

Faktura för att styrka avdraget behövs dock inte, om

1. det finns särskilda skäl,

2. avdraget kan styrkas genom annan dokumentation, och

3. den ingående skatten hänför sig till unionsinterna förvärv av varor eller sådana leveranser av varor och tillhandahållanden av tjänster för vilka förvärvaren är skyldig att betala mervärdesskatten enligt 16 kap. 6 § eller någon av 8–16 §§.

3. den ingående skatten hänför sig till unionsinterna förvärv av varor eller sådana leveranser av varor och tillhandahållanden av tjänster för vilka förvärvaren är skyldig att betala mervärdesskatten enligt 16 kap. 6 § eller någon av 8–*16 a* §§.

15 kap.

1 §

I detta kapitel finns bestämmelser om justering av avdrag för ingående skatt som avser investeringsvaror. Bestämmelserna avser

– vad som avses med ingående skatt (2 §),

– särskilt om hyresrätter och bostadsrätter (3 §),

– vad som är en investeringsvara (4–6 §§),

– i vilka fall avdrag ska justeras (7–9 §§),

– justeringsperiod (10 och 11 §§),

– hur avdrag ska justeras (12–19 §§),

– hur avdrag ska justeras (12–*16, 18 och* 19 §§),

– övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag (20–*27* §§),

– övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag (20 *och 23–26* §§),

– utfärdande av justeringshandling (28–30 §§), och

– justeringshandling vid övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag (31 §).

Ytterligare bestämmelser om justering av avdrag för ingående skatt finns i 12 kap. om frivillig beskattning för vissa fastighetsupplåtelser.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

2 §

Med ingående skatt avses detsamma som i 13 kap. 4 och 5 §§. När någon enligt 20–*27* §§ övertar rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt utgörs dock dennes ingående skatt för den övertagna investeringsvaran av den andres ingående skatt.

Med ingående skatt avses detsamma som i 13 kap. 4 och 5 §§. När någon enligt 20 *och 23–26* §§ övertar rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt utgörs dock dennes ingående skatt för den övertagna investeringsvaran av den andres ingående skatt.

3 §

För hyresrätter och bostadsrätter gäller det som sägs om fastigheter i *7 § 3–5*, 11 § andra stycket, 14 § andra stycket, 21–23, 25 och 26 §§. Rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt vid överlåtelse och ändrad användning samt övertagande av sådan rätt och skyldighet gäller i dessa fall hyresgästen eller bostadrättshavaren.

För hyresrätter och bostadsrätter gäller det som sägs om fastigheter i *7 a § 1 och 2*, *7 b § 1*, 11 § andra stycket, 14 § andra stycket, *20*, 23, 25 och 26 §§. Rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt vid överlåtelse och ändrad användning samt övertagande av sådan rätt och skyldighet gäller i dessa fall hyresgästen eller bostadrättshavaren.

4 §

Med investeringsvaror avses

1. maskiner, inventarier och liknande anläggningstillgångar vars värde minskar, om den ingående skatten på anskaffningskostnaden för tillgången uppgår till minst 50 000 kronor,

2. fastigheter som varit föremål för ny-, till- eller ombyggnad, om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor,

3. fastigheter och lägenheter som innehas med hyresrätt eller bostadsrätt, som tillförts varor och tjänster genom uttag enligt 5 kap. 32 §, om avdrag för ingående skatt har gjorts enligt 13 kap. 8 § 4 eller 5 med minst 100 000 kronor, *och*

3. fastigheter och lägenheter som innehas med hyresrätt eller bostadsrätt, som tillförts varor och tjänster genom uttag enligt 5 kap. 32 §, om avdrag för ingående skatt har gjorts enligt 13 kap. 8 § 4 eller 5 med minst 100 000 kronor,

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

4. bostadsrätt eller hyresrätt till en lägenhet, om bostadsrättshavaren eller hyresgästen utfört eller låtit utföra ny-, till- eller ombyggnad av lägenheten och om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor.	4. bostadsrätt eller hyresrätt till en lägenhet, om bostadsrättshavaren eller hyresgästen utfört eller låtit utföra ny-, till- eller ombyggnad av lägenheten och om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor, *och*
	5. fastigheter som har förvärvats med frivillig beskattning enligt 12 a kap.
	Justering vid ändrad användning
7 §	
Om inte annat följer av 9 § eller 20–*27* §§, ska avdrag för ingående skatt justeras i följande fall:	Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller *23–26* §§, ska avdrag för ingående skatt justeras *vid ändrad användning* i följande fall:
1. om användningen av en investeringsvara, för vilken ingående skatt för förvärvet eller importen varit helt eller delvis avdragsgill, ändras på så sätt att den avdragsgilla delen minskar,	1. om användningen av en investeringsvara, för vilken ingående skatt för förvärvet eller importen varit helt eller delvis avdragsgill, ändras på så sätt att den avdragsgilla delen minskar, *eller*
2. om användningen av en investeringsvara, för vilken ingående skatt för förvärvet eller importen inte varit avdragsgill eller bara delvis varit avdragsgill, ändras på så sätt att den avdragsgilla delen ökar,	2. om användningen av en investeringsvara, för vilken ingående skatt för förvärvet eller importen inte varit avdragsgill eller bara delvis varit avdragsgill, ändras på så sätt att den avdragsgilla delen ökar.
3. om en annan investeringsvara än en fastighet avyttras och leveransen är skattepliktig, under förutsättning att den ingående skatten för förvärvet eller importen av varan bara delvis varit avdragsgill,	

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

4. om en fastighet överlåts under förutsättning att avdrag gjorts för ingående skatt på kostnader för ny-, till- eller ombyggnad som avses i 4 § 2 eller 4,

5. om en fastighet som avses i 4 § 3 överlåts, eller

6. om en fastighetsägare, bostadsrättshavare eller hyresgäst försätts i konkurs, under förutsättning att ingående skatt som hänför sig till kostnader för investeringsvaror som avses i 4 § 2, 3 eller 4 varit avdragsgill för denne.

Skyldighet att justera vid överlåtelse som inte är skattepliktig

7 a §

Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller 23–26 §§, ska avdrag för ingående skatt justeras i följande fall vid en överlåtelse om leveransen inte är skattepliktig:

1. om en fastighet överlåts, under förutsättning att avdrag gjorts för ingående skatt på kostnader för ny-, till- eller ombyggnad som avses i 4 § 2 eller 4,

2. om en fastighet som avses i 4 § 3 överlåts, eller

3. om en fastighet som avses i 4 § 5 överlåts, under förutsättning att avdrag gjorts för den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen vid förvärvet av fastigheten.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Rättighet att justera vid överlåtelse som är skattepliktig

7 b §

Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller 23–26 §§, ska avdrag för ingående skatt justeras i följande fall vid en överlåtelse om leveransen är skattepliktig:

1. om en annan investeringsvara än en fastighet avyttras, under förutsättning att den ingående skatten för förvärvet eller importen av varan bara delvis varit avdragsgill,

2. om en fastighet som avses i 4 § 2 överlåts, under förutsättning att avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits för den ingående skatt som hänför sig till ny-, till- eller ombyggnad, eller

3. om en fastighet som avses i 4 § 5 överlåts, under förutsättning att avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits för den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen vid förvärvet av fastigheten.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Justering vid konkurs

7 c §

Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller 23–26, ska avdrag för ingående skatt justeras om en fastighetsägare, bostadsrättshavare eller hyresgäst försätts i konkurs, under förutsättning att ingående skatt som hänför sig till kostnader för investeringsvaror som avses i 4 § 2, 3, 4 eller 5 varit avdragsgill för denne.

8 §

Statens fordran på grund av justering av avdrag för ingående skatt enligt *7 § 6* får göras gällande i en konkurs, om fordran uppkommer på grund av att gäldenären försätts i konkurs.

Statens fordran på grund av justering av avdrag för ingående skatt enligt *7 c §* får göras gällande i en konkurs, om fordran uppkommer på grund av att gäldenären försätts i konkurs.

10 §

Avdrag för ingående skatt ska justeras bara när de fall som avses i 7 § inträffar inom en viss tid (justeringsperioden). Justeringsperioden är

1. tio år för investeringsvaror som avses i 4 § 2 *eller* 4,

Avdrag för ingående skatt ska justeras bara när de fall som avses i *7–7 c §§* inträffar inom en viss tid (justeringsperioden). Justeringsperioden är

1. tio år för investeringsvaror som avses i 4 § 2, 4 *eller 5*,

2. tio år för investeringsvaror som avses i 4 § 3 räknat från det att avdrag gjorts enligt 13 kap. 8 § 4 eller 5, och

3. fem år från tidpunkten för förvärvet eller importen för andra investeringsvaror.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

13 §

Vid överlåtelse av investeringsvaror och i de fall som avses i *7 § 6* ska avdrag som gjorts för ingående skatt justeras vid ett enda tillfälle och justeringen ska avse återstoden av justeringsperioden.

Vid överlåtelse av investeringsvaror och i de fall som avses i *7 c §* ska avdrag som gjorts för ingående skatt justeras vid ett enda tillfälle och justeringen ska avse återstoden av justeringsperioden.

14 a §

Om en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt utan att överlåta den till någon annan ska, vid bedömningen av hyresgästens eller bostadsrättshavarens skyldighet att justera avdrag för ingående skatt, den avdragsgilla delen anses vara noll under återstoden av justeringsperioden.

15 §

Den ingående skatt som ska justeras (ursprungsbeloppet) är

1. i de fall som avses i 4 § 2 eller 4 den ingående skatt som hänför sig till ny-, till- eller ombyggnaden,

2. i de fall som avses i 4 § 3 den ingående skatt som dragits av,

3. i de fall som avses i 4 § 5 den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen,

3. för övriga investeringsvaror den ingående skatten vid förvärvet eller importen av varan.

4. för övriga investeringsvaror den ingående skatten vid förvärvet eller importen av varan.

18 §

Justeringsbeloppet får i de fall som avses i *7 § 3* uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av avyttringen av varan exklusive skatt enligt denna lag.

Justeringsbeloppet får i de fall som avses i *7 b § 1* uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av avyttringen av varan exklusive skatt enligt denna lag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Vid överlåtelse som omfattas av frivillig beskattning enligt 12 a kap. får justeringsbeloppen i de fall som avses i 7 b § 2 och 3 sammantaget uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av överlåtelsen exklusive skatt enligt denna lag.

20 §

Vid överlåtelse av investeringsvaror, *utom sådana som omfattas av frivillig beskattning*, i samband med att en verksamhet överlåts eller vid fusion eller liknande förfarande, ska förvärvaren överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt. Detta gäller dock bara om förvärvaren har avdragsrätt.

Vid överlåtelse av investeringsvaror i samband med att en verksamhet överlåts eller vid fusion eller liknande förfarande, ska förvärvaren överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt. Detta gäller dock bara om förvärvaren har avdragsrätt.

23 §

En överlåtare som avses i 21 § ska fullgöra skyldighet att justera avdrag som uppstått på grund av att förvärvaren ändrat användningen av fastigheten eller överlåtit den, om överlåtaren

Om en överlåtelse enligt 20 § avser en fastighet ska överlåtaren fullgöra skyldighet att justera avdrag som uppstått på grund av att förvärvaren ändrat användningen av fastigheten eller överlåtit den, om överlåtaren

1. dragit av ingående skatt och inte tagit upp den i en justeringshandling som avses i 28 §, eller
2. inte lämnat uppgift om justeringshandling som avses i 29 §.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

26 §

Konkursgäldenären ska dock alltid justera avdrag för ingående skatt på grund av ändringar som inträffat under tiden fram till dess denne försatts i konkurs.

Om en fastighet överlåts av konkursboet ska bestämmelserna i *21*–23 §§ gälla för konkursboet och förvärvaren.

Om en fastighet överlåts av konkursboet ska bestämmelserna i *20 och* 23 §§ gälla för konkursboet och förvärvaren.

28 §

När rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt övertas enligt 20–*27* §§, ska den som rättigheten och skyldigheten övertas från utfärda en handling som innehåller de uppgifter som framgår av 30 § (justeringshandling).

När rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt övertas enligt 20 *och 23–26* §§, ska den som rättigheten och skyldigheten övertas från utfärda en handling som innehåller de uppgifter som framgår av 30 § (justeringshandling).

Om utfärdaren av en justeringshandling efter utfärdandet fått förändrad ingående skatt eller förändrad avdragsgill andel avseende denna skatt, ska denne utfärda en kompletterande handling om ändringen.

31 §

Den som enligt 20–*27* §§ övertar rättighet och skyldighet när det gäller justering av avdrag för ingående skatt, ska i sina räkenskaper ha en sådan justeringshandling som avses i 28 § som grund för justeringen.

Den som enligt 20 *och 23–26* §§ övertar rättighet och skyldighet när det gäller justering av avdrag för ingående skatt, ska i sina räkenskaper ha en sådan justeringshandling som avses i 28 § som grund för justeringen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

16 kap.

5 §

En beskattningsbar person som levererar varor eller tillhandahåller tjänster är skyldig att betala mervärdesskatt för leveransen eller tillhandahållandet, om inte annat följer av 6–16 §§.	En beskattningsbar person som levererar varor eller tillhandahåller tjänster är skyldig att betala mervärdesskatt för leveransen eller tillhandahållandet, om inte annat följer av 6–*16 a* §§.
	Omvänd betalningsskyldighet – frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser
	16 a §
	Vid leverans av fastighet som omfattas av frivillig beskattning enligt 12 a kap. är den som förvärvar fastigheten skyldig att betala mervärdesskatt, om förvärvaren är registrerad för mervärdesskatt här i landet eller om förvärvaren är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

17 kap.

12 §

Faktura behöver inte utfärdas för personbefordran som är tillhandahållen utomlands enligt 6 kap. Faktura behöver inte heller utfärdas för leveranser eller tillhandahållanden som avses i någon av följande bestämmelser i 10 kap.:

– 6, 9 eller 11 § om undantag inom sjukvård och tandvård,
– 12 § om modersmjölk, blod eller organ från människor,
– 13 § om läkemedel,
– 14 § om undantag inom social omsorg,
– 15, 16, 17 eller 18 § om undantag inom utbildningsområdet,
– 19 § om undantag inom fristående grupper,
– 26 § första stycket 1 om undantag för införande eller ackvisition av annonser i periodiska medlemsblad, personaltidningar och organisationstidskrifter,
– 27 § om undantag avseende verksamhet för produktion och utsändning av radio- och televisionsprogram,
– 28 eller 29 § om undantag inom idrottsområdet,
– 30 § om undantag inom kulturområdet,
– 32 § om undantag inom försäkringsområdet,
– 33 § om undantag inom området för finansiella tjänster,
– 34 § 2 om lotterier, eller
– 35 § om undantag på fastighetsområdet.

Undantaget från kravet på faktura gäller dock inte om en fastighet överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2028.

2. Bestämmelserna i 15 kap. 20–22 §§ ska fortfarande tillämpas i sina äldre lydelser för överlåtelser som sker före ikraftträdandet.

3. I övrigt gäller äldre bestämmelser fortfarande för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund[1] att 2 a, 7 och 7 a §§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 a §[2]	
I denna paragraf finns bestämmelser om vad som utgör ersättningsbelopp och när rätten till ersättning inträder när användningen av en investeringsvara ändras samt när en investeringsvara förvärvas.	
Om justering av avdrag för ingående skatt ska göras enligt 15 kap. 7 § 1 mervärdesskattelagen (2023:200) eller rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt övertas enligt 15 kap. 20 *eller 21 §* samma lag, utgör ersättningsbeloppet ett belopp som beräknas på samma sätt som justeringsbeloppet enligt 15 kap. 12–*17* och 19 §§ samma lag.	Om justering av avdrag för ingående skatt ska göras enligt 15 kap. 7 § 1 mervärdesskattelagen (2023:200) eller rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt övertas enligt 15 kap. 20 samma lag, utgör ersättningsbeloppet ett belopp som beräknas på samma sätt som justeringsbeloppet enligt 15 kap. 12–*16* och 19 §§ samma lag.
Rätten till ersättning inträder årligen under återstoden av justeringsperioden. I justeringsperioden ska även det kalenderår då användningen ändras eller förvärvet sker räknas in.	
7 §	
Den som har rätt till ersättning enligt 2 och 5 §§ får ansöka om sådan ersättning hos Skatteverket. Ansökan ska vara undertecknad och ha kommit in senast andra året efter utgången av det kalenderår som ersättningen avser.	
Ansökan ska avse en ersättningsperiod på en kalendermånad eller tre på varandra följande kalendermånader under samma kalenderår. Uppgift om ersättningsbelopp enligt 2 a § ska lämnas i den ansökan	

[1] Lagen omtryckt 2008:909. Senaste lydelse av lagens rubrik 2019:922.
[2] Senaste lydelse 2023:207.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

som omfattar den första ersättningsperioden varje kalenderår efter det kalenderår då användningen ändrats eller förvärvet skett.

En ansökan om ersättning avseende ett förvärv av en fastighet med frivillig beskattning enligt 12 a kap. mervärdesskattelagen (2023:200) får göras tidigast i den månad då den utgående skatten för förvärvet ska redovisas.

Ansökan ska lämnas enligt ett fastställt formulär.

7 a §

Den som är skyldig att justera ersättning enligt 6 a–6 c §§ ska anmäla överlåtelsen eller den ändrade användningen och justeringsbelopp till Skatteverket. Anmälan ska göras i samband med ansökan om ersättning för den ersättningsperiod då överlåtelsen skett eller för den första ersättningsperioden varje kalenderår efter det kalenderår då användningen ändrats. Anmälan ska dock ha kommit in till Skatteverket före utgången av juni året efter det kalenderår som överlåtelsen skett eller användningen ändrats.

Om skyldigheten att justera ersättning enligt 6 b § avser en fastighet som överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. mervärdesskattelagen (2023:200), ska anmälan göras i samband med ansökan om ersättning för den tredje månaden efter den då överlåtelsen skett. Anmälan ska dock ha kommit in till Skatteverket före utgången av den fjärde månaden efter den då överlåtelsen skett.

Anmälan ska vara undertecknad och lämnas enligt ett fastställt formulär.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2028.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

2 Utredningens uppdrag och arbete

2.1 Utredningens uppdrag

Utredningens uppdrag har bestått av två delar.

Den första delen har varit att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig. I denna del av utredningens uppdrag har särskilt ingått att analysera och så långt det går bedöma vilka direkta och indirekta effekter som skulle uppstå för berörda aktörer om reglerna för frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter ändras så att frivillig beskattning är tillåten även vid uthyrning till hyresgäster som inte bedriver verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning och att kartlägga hur konsekvenserna skiljer sig mellan olika typer av aktörer. Vidare har utredningens uppdrag omfattat att analysera om och i så fall hur reglerna om stadigvarande användning bör ändras, med beaktande av bedömningen ovan och utvecklingen i rättspraxis, och om det bedöms lämpligt, lämna nödvändiga författningsförslag. Utredningen har dock inte fått göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende stadigvarande bostäder.

Den andra delen av uppdraget har varit att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för ingående mervärdesskatt för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter. I denna del av uppdraget har särskilt ingått att analysera och så långt det går bedöma vilka direkta och indirekta effekter en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter skulle få, att kartlägga hur jämförbara EU-länder hanterar justering av tidigare gjorda

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

avdrag vid fastighetsförsäljning samt att lämna nödvändiga författningsförslag. Utredningen har dock inte fått göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende skatteplikt vid överlåtelse av mark eller byggnader före det första besittningstagandet. Utredningen har inte heller fått lämna några författningsförslag som inskränker avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad.

En fullständig beskrivning av uppdraget finns i direktiven, se bilaga 1.

2.2 Utredningens arbete

Utredningen påbörjade arbetet i augusti 2024. Arbetet har genomförts på sedvanligt sätt med regelbundna sammanträden med expertgruppen. Sammanlagt har utredningen haft tio sammanträden med expertgruppen. Utredningen har också haft sju sammanträden med referensgruppen. Utöver sammanträdena har det förekommit underhandskontakter då experter och deltagare i referensgruppen har bidragit med viktig kunskap och värdefulla synpunkter.

Utöver sammanträden med expertgruppen och referensgruppen har utredningen hämtat in information från andra aktörer på flera olika sätt. Utredningen har haft möten med representanter för byggföretag, fastighetsägare, en större kommun, några ideella organisationer samt Vårdföretagarna tillsammans med några enskilda vårdföretag och Almega Utbildning tillsammans med några enskilda friskolor. Vårdföretagarna och Almega Utbildning har vidare skickat in skrivelser till utredningen. Dessutom har utredningen fått in information om regleringen i andra länder.

Utredningen har vidare skickat ut en enkät till ideella föreningar och trossamfund i syfte att få en bild av hur situationen ser ut för de grupperna. Frågorna har framför allt handlat om tillgången till och behovet av lokaler. Utredningen har också låtit ett undersökningsföretag genomföra fördjupade intervjuer med vissa föreningar. Närmare information om hur enkäten genomfördes finns i bilaga 4.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

2.3 Betänkandets disposition

De inledande kapitlen omfattar utredningens författningsförslag (kapitel 1) samt utredningens uppdrag och arbete (kapitel 2). I kapitlen 3 och 4 finns beskrivningar av gällande rätt och regleringen i ett antal andra länder. I kapitel 5 finns sedan en statistisk överblick över de företag och organisationer som direkt eller indirekt berörs av utformningen av reglerna om beskattning av hyror. Kapitel 6 om neutralitet ger vidare en mer övergripande beskrivning av mervärdesskattesystemet utifrån den grundläggande principen om neutralitet. Syftet med kapitlen 3–6 är bland annat att ge en grundläggande förståelse för de rättsregler som är relevanta samt de aktörer som kan påverkas av reglernas utformning och mervärdesskattesystemets utformning. I kapitel 7 finns sedan en analys av och en bedömning av om reglerna om frivillig beskattning bör ändras. Kapitel 8 innehåller överväganden om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser och kapitel 9 en konsekvensutredning av sådana regler. Kapitel 10 innehåller avslutningsvis en författningskommentar.

3 Gällande rätt

3.1 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt är en transaktionsbaserad, indirekt och allmän skatt på konsumtion. Bestämmelserna om mervärdesskatt är i hög grad harmoniserade inom EU. Grunden för det gemensamma regelverket är rådets direktiv 2006/112/EG av den 28 november 2006 om ett gemensamt system för mervärdesskatt (mervärdesskattedirektivet). Bestämmelser finns i svensk rätt i mervärdesskattelagen (2023:200), ML.

3.1.1 Grundläggande regler

Mervärdesskattedirektivet

Utgångspunkten i mervärdesskattedirektivet är att mervärdesskatt ska läggas på leveranser av varor och tillhandahållanden av tjänster, när de utförs mot ersättning av en beskattningsbar person som agerar i den egenskapen (artikel 2.1 a och c). Med beskattningsbar person avses den som självständigt bedriver en ekonomisk verksamhet, oberoende av dess syfte eller resultat (artikel 9.1). Med ekonomisk verksamhet avses i sin tur i princip varje verksamhet som utnyttjar materiella eller immateriella tillgångar i syfte att fortlöpande vinna intäkter.

Definitionen av beskattningsbar person innebär att såväl en privatperson som en myndighet kan agera i egenskap av en sådan person. Stater, regionala och lokala myndigheter och övriga offentligrättsliga organ ska dock inte anses som beskattningsbara personer när det gäller verksamheter som de bedriver eller transaktioner som de utför i sin egenskap av offentliga myndigheter, även om de tar emot avgifter, arvoden, bidrag eller betalningar (artikel 13.1). När de bedriver sådana verksamheter eller genomför sådana transaktioner ska de dock ändå

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

anses som beskattningsbara personer om det annars skulle leda till en betydande snedvridning av konkurrensen (artikel 13.2).

Enligt mervärdesskattedirektivet ska flera olika transaktioner undantas från skatteplikten. Det gäller exempelvis i allmänhet sjukvård, utbildning och idrottsverksamhet bedriven av organisationer utan vinstsyfte (artikel 132.1 b, i och m). Även finansiella tjänster såsom kreditgivning och aktiehandel är undantagna från skatteplikten (artikel 135.1 b, c, d, e och f). Medlemsstaterna ska också som utgångspunkt undanta leveranser av byggnader och viss mark (fast egendom) från mervärdesskatteplikt. Detsamma gäller utarrendering och uthyrning av fast egendom (artikel 135.1 j, k och l). En närmare beskrivning av reglerna om fast egendom finns nedan i avsnitten 3.1.2 och 3.1.3.

Med begreppet leverans av varor avses överföringen av rätten att såsom ägare förfoga över materiella tillgångar (artikel 14.1 i mervärdesskattedirektivet). Begreppet är inte beroende av eventuella definitioner av äganderättens övergång i de nationella lagstiftningarna. Det omfattar i stället samtliga överföringar av materiell egendom från en part till en annan, vilka ger mottagaren befogenhet att faktiskt förfoga över egendomen som om han var ägare till densamma. (EU-domstolens dom Shipping and Forwarding Enterprise Safe, C-320/88, EU:C:1990:61, punkt 7).

Det är som utgångspunkt den som levererar varor eller tillhandahåller tjänster som är skyldig att betala mervärdesskatt (artikel 193 i mervärdesskattedirektivet). Mervärdesskattedirektivet innehåller dock undantag från den huvudregeln. Direktivet ger medlemsstaterna möjlighet att i vissa situationer använda så kallad omvänd betalningsskyldighet i några olika situationer. Exempel på när omvänd betalningsskyldighet får användas är vid tillhandahållanden av byggtjänster och vid frivillig beskattning på leverans av fast egendom (artikel 199). I allmänhet innebär omvänd betalningsskyldighet att det i stället för säljaren är köparen som är skyldig att redovisa och betala in mervärdesskatten. Köparen beräknar och redovisar då den utgående skatten på leveransen i sin deklaration. Om köparen har full avdragsrätt för den ingående skatten, kan köparen direkt göra detta avdrag i deklarationen. Det innebär att köparen inte behöver betala in någon mervärdesskatt och vänta på att avdragsrätten inträder.

Som utgångspunkt inträffar den beskattningsgrundande händelsen, det vill säga den händelse genom vilken staten får kräva skatt från den

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

person som är betalningsskyldig, när leveransen äger rum (artiklarna 62 och 63 i mervärdesskattedirektivet). Mervärdesskatten blir också utkrävbar vid den tidpunkten. Medlemsstaterna får dock bestämma att skatten i vissa situationer ska bli utkrävbar senast när fakturan utfärdas eller vid mottagandet av betalningen (artikel 66).

Huvudregeln är att all den ersättning som leverantören har fått eller ska få för leveransen från förvärvaren eller en tredje part ska utgöra beskattningsunderlaget (artikel 73). I vissa situationer då det finns nära band mellan säljaren och köparen får dock medlemsstaterna vidta åtgärder för att beskattningsunderlaget ska motsvara marknadsvärdet i syfte att förhindra skatteundandragande (artikel 80.1). Med marknadsvärdet avses som utgångspunkt hela det belopp som förvärvaren i samma försäljningsled och i fri konkurrens skulle få betala till en oberoende leverantör för varan (artikel 72). Om det inte finns någon jämförbar leverans utgörs marknadsvärdet av ett belopp som inte understiger inköpspriset eller annars självkostnadspriset.

Varje beskattningsbar person ska se till att faktura utfärdas för leveranser av varor till en annan beskattningsbar person eller till en juridisk person som inte är en beskattningsbar person (artikel 220.1). Medlemsstaterna får dock befria beskattningsbara personer från kravet på faktura i vissa fall (artikel 221.3). Det gäller bland annat för sådana leveranser av fastigheter som är undantagna från skatteplikt.

I mervärdesskattedirektivet finns även bestämmelser om avdragsrätt. Syftet med avdragssystemet är att mervärdesskatten inte ska belasta näringsidkaren i den ekonomiska verksamheten. Om en beskattningsbar person ska betala mervärdesskatt för varor som har levererats och som används i den beskattningsbara verksamheten, ska personen ha rätt att göra avdrag för den skatten (artikel 168). Den beskattningsbara personen ska i princip göra avdraget genom att subtrahera det mervärdesskattebelopp som avdragsrätten gäller från det totala skattebelopp som ska betalas under en viss beskattningsperiod (artikel 179).

Om den beskattningsbara personen använder varorna både för transaktioner som medför avdragsrätt och för transaktioner som inte medför avdragsrätt, ska bara den andel av mervärdesskatten som hänför sig till de transaktioner som medför avdragsrätt vara avdragsgill (artikel 173.1). Utgångspunkten i de situationerna är att den avdragsgilla andelen ska bestämmas utifrån hur stor andel av den beskattningsbara personens årliga omsättning som hänför sig till transaktioner

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

som medför avdragsrätt (artiklarna 173.1 och 174.1). Medlemsstaterna får dock använda andra metoder för att fastställa den avdragsgilla andelen. Medlemsstaterna får exempelvis i stället för den omsättningsbaserade metoden ålägga den beskattningsbara personen att göra avdraget på grundval av användningen av varorna och tjänsterna (artikel 173.2 c).

Mervärdesskattelagen

Enligt mervärdesskattelagen är som utgångspunkt leveranser av varor och tillhandahållanden av tjänster skattepliktiga om de görs inom landet av en beskattningsbar person som agerar i den egenskapen (3 kap. 1 §). Med leverans av varor avses överföring av rätten att såsom ägare förfoga över materiella tillgångar (5 kap. 3 §).

Med beskattningsbar person avses den som självständigt bedriver en ekonomisk verksamhet, oavsett på vilken plats det sker och oberoende av dess syfte eller resultat. Med ekonomisk verksamhet avses särskilt varje verksamhet som utnyttjar materiella eller immateriella tillgångar i syfte att fortlöpande vinna intäkter (4 kap. 2 §). Som ekonomisk verksamhet räknas dock inte en verksamhet som bedrivs av en ideell förening eller ett registrerat trossamfund, när inkomsten därifrån utgör sådan inkomst av näringsverksamhet för vilken dessa inte är skattskyldiga enligt 7 kap. 3 § inkomstskattelagen (4 kap. 6 § ML). Verksamhet som bedrivs av staten, ett statligt affärsverk eller en kommun anses vidare inte heller som ekonomisk verksamhet om den ingår som ett led i myndighetsutövning, eller avser bevis, protokoll eller motsvarande vid myndighetsutövning (4 kap. 4 §). Det undantaget tillämpas dock inte om det skulle leda till betydande snedvridning av konkurrensen. Omhändertagande och förstöring av avfall och föroreningar samt avloppsrening är vidare att anse som ekonomisk verksamhet när åtgärderna utförs mot ersättning, även om det också skulle handla om myndighetsutövning (4 kap. 5 §).

Även om utgångspunkten är att leveranser av varor och tillhandahållanden av tjänster beskattas när de utförs av en beskattningsbar person, finns det flera undantag från skatteplikten. Från skatteplikt undantas exempelvis tillhandahållanden av sjukvård och tandvård, utbildning, viss idrottslig verksamhet samt bank- och finansieringstjänster (10 kap. 6–8, 15–18, 28–29 och 33 §§). Även leveranser av

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

fastigheter och upplåtelser av bland annat hyresrätter är undantagna från skatteplikt (10 kap. 35 §). Utredningen återkommer i avsnitten 3.1.2 och 3.1.3 med närmare beskrivning av regleringen för fastigheter.

Det är som utgångspunkt den som levererar varor eller tillhandahåller tjänster som är skyldig att betala mervärdesskatt (16 kap. 5 §). Omvänd betalningsskyldighet, det vill säga en ordning där det är köparen som är skyldig att betala mervärdesskatt, tillämpas dock exempelvis i vissa situationer då den som levererar varan eller tillhandahåller tjänsten är en beskattningsbar person som inte är etablerad inom landet (16 kap. 6–9 §§). Ett annat exempel på när omvänd betalningsskyldighet gäller är vid tillhandahållanden av olika tjänster inom byggsektorn såsom bygg- och anläggningsarbeten (16 kap. 13 §).

Vid beskattningsbara leveranser av varor eller tillhandahållanden av tjänster inträffar den beskattningsgrundande händelsen som utgångspunkt när leveransen eller tillhandahållandet äger rum (7 kap. 4 §). När bygg- och anläggningstjänster tillhandahålls och en faktura utfärdas för de tjänsterna inträffar i stället den beskattningsgrundande händelsen när fakturan har utfärdats (7 kap. 8 §).

Huvudregeln är att utgående skatt ska redovisas för den redovisningsperiod då den som är betalningsskyldig för mervärdesskatt för en leverans av en vara enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört leveransen (7 kap. 14 §). När en transaktion omfattas av omvänd betalningsskyldighet ska den utgående skatten redovisas när förvärvaren enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört förvärvet. Om den som levererat en vara eller förvärvat en vara med omvänd betalningsskyldighet lämnat eller tagit emot förskotts- eller a conto-betalning, ska den utgående skatten i stället redovisas för den redovisningsperiod då betalningen tagits emot eller lämnats.

Om den som är betalningsskyldig för mervärdesskatt inte är bokföringsskyldig enligt bokföringslagen (1999:1078), ska den utgående skatten redovisas för den redovisningsperiod då den beskattningsgrundande händelsen har inträffat (7 kap. 15 § ML). Till exempel är staten, kommunerna och konkursbon inte bokföringsskyldiga enligt bokföringslagen (2 kap. 5 § bokföringslagen).

Det finns vidare särskilda bestämmelser om redovisning för dem med låg årsomsättning (7 kap. 16 § ML) och för det fall den som är betalningsskyldig för mervärdesskatt har försatts i konkurs efter det att den beskattningsgrundande händelsen inträffat (7 kap. 20 §).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Ingående skatt ska som utgångspunkt dras av när den som förvärvar en vara enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört förvärvet eller när den som förvärvar en vara har lämnat förskottsbetalning (7 kap. 31 §). Om den som ska redovisa ingående skatt inte är bokföringsskyldig enligt bokföringslagen, ska den ingående skatten dock redovisas för den redovisningsperiod då varan har levererats (7 kap. 32 §). Den som har försatts i konkurs ska göra avdrag för ingående skatt som hänför sig till förvärv under tiden innan denne försattes i konkurs senast för den redovisningsperiod då konkursbeslutet meddelades (7 kap. 38 §).

Huvudregeln är att beskattningsunderlaget utgörs av ersättningen, det vill säga det som leverantören eller tillhandahållaren ska få eller har fått för transaktionen (8 kap. 2 och 3 §§). I vissa situationer till exempel då leverantören och förvärvaren har nära band till varandra och en överlåtelse sker till underpris, ska i stället beskattningsunderlaget bestämmas till marknadsvärdet (8 kap. 17–19 §§). Med marknadsvärde avses hela det belopp som förvärvaren av en vara i samma försäljningsled som det där varan levereras, vid tidpunkten för leveransen och i fri konkurrens, skulle få betala till en oberoende leverantör (2 kap. 14 §). Om det inte finns någon jämförbar leverans utgörs marknadsvärdet av ett belopp som inte understiger inköpspriset eller annars av självkostnadspriset.

När leveranser av varor eller tillhandahållanden av tjänster bara delvis ska beskattas och den delen av beskattningsunderlaget inte kan fastställas, ska beskattningsunderlaget bestämmas genom uppdelning efter skälig grund (8 kap. 20 §).

Om en beskattningsbar person köper in varor som används för beskattade transaktioner, får den beskattningsbara personen som utgångspunkt dra av den skatt (ingående skatt) som avser inköpen (13 kap. 6 §). Avdrag får dock inte göras för ingående skatt som hänför sig till stadigvarande bostad (13 kap. 26 §). I vissa situationer behöver den ingående skatten delas upp i syfte att fastställa vilket belopp som den beskattningsbara personen får dra av. Det gäller exempelvis om den ingående skatten avser en beskattningsbar persons förvärv eller import som görs gemensamt för flera ekonomiska verksamheter av vilka det saknas avdragsrätt i någon. Då får avdrag bara göras för en del av skatten (13 kap. 29 §). Avdrag får bara göras för skatten på den del av ersättningen eller inköpspriset som hänför sig till den del av förvärvet eller importen som är avdragsgill respektive hänför

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

sig till en verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt. Om denna del inte kan fastställas, får avdragsbeloppet i stället bestämmas genom uppdelning efter skälig grund.

Frågan om hur bestämmelsen om uppdelning efter skälig grund ska tillämpas har prövats av Högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen har därvid slagit fast att om en beskattningsbar person åberopar mervärdesskattedirektivet med direkt effekt ska den ingående skatten på gemensamma kostnader delas upp på det sätt som framgår av huvudregeln i artiklarna 173.1 och 174 i enlighet med den tolkning EU-domstolen gjort av dessa bestämmelser (HFD 2023 ref. 45). Bestämmelsen i mervärdesskattelagen om uppdelning efter skälig grund kan enligt Högsta förvaltningsdomstolen inte anses uppfylla de krav på tydlighet, precision och klarhet som EU-domstolen ställt upp för att ett införlivande av en direktivbestämmelse ska anses ha skett på ett godtagbart sätt. Det finns därför inte någon bestämmelse i svensk rätt som genomför direktivets möjlighet till andra beräkningsmetoder än den som anges i artikel 174. Det innebär att en enskild kan välja att tillämpa den omsättningsbaserade beräkningsmetod som anges i direktivet för att bestämma andelen avdragsgill ingående skatt avseende gemensamma kostnader vid blandad verksamhet i stället för reglerna om uppdelning efter skälig grund. Högsta förvaltningsdomstolen har vidare i domar den 24 juni 2025 i mål nr 7071-24 och 7072-24 slagit fast att denna princip även ska tillämpas avseende gemensamma kostnader för lokaler och bostäder.

3.1.2 Närmare om uthyrning av fast egendom

Mervärdesskattedirektivet

Medlemsstaterna ska som utgångspunkt undanta utarrendering och uthyrning av fast egendom från mervärdesskatteplikt (artikel 135.1 l i mervärdesskattedirektivet). Tillhandahållandet av logi i hotellbranschen eller branscher med liknande funktion är dock skattepliktigt. Frågan om gränsdragningen mellan tillhandahållande av logi i hotellverksamhet och uthyrning av en hyreslägenhet som inte är skattepliktig har prövats av EU-domstolen. Enligt EU-domstolen ska direktivet tolkas på så sätt att tillhandahållandet av logi under kort tid åt främmande personer är skattepliktigt. Det gäller exempelvis tillhanda-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hållande av logi i branscher med samma funktion som hotellbranschen (se bland annat Blasi, C-346/95, EU:C:1998:51).

EU-domstolen har vidare i flera fall prövat hur begreppet uthyrning av fast egendom ska tolkas. EU-domstolen har konstaterat att begreppet uthyrning av fast egendom inte är beroende av civilrättsliga tolkningar i medlemsstaterna. I stället är det ett självständigt, gemenskapsrättsligt begrepp. Begreppet uthyrning av fast egendom ska tolkas mot bakgrund av sammanhanget, ändamålen och systematiken i direktivet. EU-domstolen har konstaterat att hyrestiden ofta är ett lämpligt kriterium för att skilja passiv fastighetsuthyrning från uthyrning av kommersiell karaktär. Uthyrning av en byggnad som hade uppförts med hjälp av prefabricerade byggelement som hade fästs vid eller i marken på ett sådant sätt att den varken kunde monteras ned eller flyttas med lätthet utgjorde vidare uthyrning av fast egendom. Det hade ingen betydelse för bedömningen om hyresvärden tillhandahöll både mark och byggnader eller bara byggnader (se bland annat Maierhofer, C-315/00, EU:C:2003:23, Temco Europe, C-284/03, EU:C:2004:730 och Leichenich, C-532/11, EU:C:2012:720).

Av artikel 137.1 d i direktivet framgår att medlemsstaterna får medge beskattningsbara personer valfrihet för beskattning av utarrendering och uthyrning av fast egendom. Det är medlemsstaternas uppgift att fastställa de närmare villkoren för den frivilliga beskattningen. Medlemsstaterna får också inskränka räckvidden av den frivilliga beskattningen. Enligt direktivets regler går det inte att ha en reducerad skattesats för frivillig beskattning vid uthyrning av fast egendom annat än för bostadsändamål (jfr artiklarna 135.1 l, 137 och 98 samt bilaga III till mervärdesskattedirektivet).

Mervärdesskattelagen

Upplåtelser av arrenden, hyresrätter, bostadsrätter, tomträtter, servitutsrätter och andra rättigheter till fastigheter är undantagna från skatteplikt (10 kap. 35 § ML). Undantaget för upplåtelse av nyttjanderätter till fastigheter omfattar också exempelvis tillhandahållande av vatten och el, om tillhandahållandet är en del av upplåtelsen av nyttjanderätten. Under vissa förutsättningar kan dock en fastighetsuthyrning omfattas av frivillig beskattning för mervärdesskatt.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Bestämmelser om frivillig beskattning för fastighetsuthyrning eller bostadsrättsupplåtelse som annars skulle vara undantagen från skatteplikt finns i 12 kap. ML. Om en fastighetsägare för stadigvarande användning i en verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning enligt 14 kap. 7–9 §§ eller 36 och 37 §§ eller 60, 64, 65 eller 66 § ML helt eller delvis hyr ut en byggnad eller annan anläggning som utgör fastighet, får uthyrningen omfattas av frivillig beskattning. Detta gäller dock inte om uthyrningen avser stadigvarande bostad (12 kap. 5 §). Frivillig beskattning kan vidare användas bland annat vid upplåtelse av bostadsrätt och uthyrning i andra eller tredje hand, om de grundläggande förutsättningarna är uppfyllda (12 kap. 7 §).

När kravet på stadigvarande användning infördes uttalades i förarbetena att syftet var att undvika situationer där skattskyldigheten ideligen förändras. Vidare framhölls att kravet på stadigvarande användning bör bedömas med utgångspunkt i fastighetsägarens avsikt med uthyrningen (prop. 1985/86:47 s. 40). Begreppet stadigvarande användning har prövats av Högsta förvaltningsdomstolen i flera avgöranden, se avsnitt 7.10 för en utförligare redogörelse.

I vissa fall kan frivillig beskattning användas, trots att uthyrningen sker för stadigvarande användning i en verksamhet som inte ger rätt till avdrag eller återbetalning. Det gäller vid uthyrning till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser (12 kap. 6 § ML). För den kommunala verksamheten gäller undantaget från kravet på avdragsrätt eller återbetalning dock bara om kommunen inte vidareuthyr fastigheten. Om kommunen hyr fastigheten vidare till någon annan än staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund måste alltså andrahandshyresgästen bedriva verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Gör andrahandshyresgästen inte det, kan kommunen i egenskap av förstahandshyresgäst inte hyra fastigheten med frivillig beskattning.

En fastighetsägare som tillämpar frivillig beskattning på en uthyrning blir betalningsskyldig för mervärdesskatt genom att ange skatten i hyresfakturan (12 kap. 8 §). Den frivilliga beskattningen gäller sedan från och med den första dagen i den uthyrningsperiod som fakturan avser, dock tidigast den dag då hyresgästen enligt avtal tillträder den del av fastigheten som uthyrningen avser (12 kap. 14 §).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Vid uppförandet av en byggnad finns vidare vissa särskilda regler. I sådana situationer kan fastighetsägaren ansöka om frivillig beskattning hos Skatteverket. För att Skatteverket ska kunna bevilja en ansökan krävs bland annat att det finns särskilda skäl och att fastighetsägaren har för avsikt att använda fastigheten för sådan uthyrning som krävs för frivillig beskattning (12 kap. 13 §).

När en fastighet överlåts, övergår den frivilliga beskattningen som utgångspunkt till den nya ägaren från och med tillträdesdagen (12 kap. 15 §). Överlåtaren och förvärvaren kan dock i vissa fall avtala om att den frivilliga beskattningen inte ska övergå utan i stället upphöra vid tillträdet (12 kap. 19 §). Om beskattningen övergår träder den nya ägaren i den tidigare ägarens ställe när det gäller rättigheter och skyldigheter enligt lagen. En förutsättning för att den frivilliga beskattningen ska kunna övergå på det sättet är dock att uthyrning fortsatt sker för stadigvarande användning i en verksamhet som medför rätt till avdrag eller återbetalning. Om fastighetsägaren börjar använda fastigheten för något annat ändamål, upphör den frivilliga beskattningen (12 kap. 16 §). Den frivilliga beskattningen upphör också när fastigheten inte längre kan hyras ut eller på annat sätt upplåtas på grund av brand eller av annan orsak som fastighetsägaren inte råder över eller på grund av rivning.

Genom den frivilliga beskattningen kan en fastighetsägare göra avdrag för den skatt som hänför sig till olika inköp för fastigheten (12 kap. 22 §). Hyresgästen har å sin sida möjlighet att göra avdrag för den skatt som läggs på hyran.

När den frivilliga beskattningen upphör, ska avdragen för ingående skatt som hänför sig till den skattepliktiga uthyrningen som utgångspunkt justeras (12 kap. 27 och 28 §§). Avdragen ska dock inte justeras om den frivilliga beskattningen upphört exempelvis på grund av brand eller rivning eller om fastighetsägaren övergår till att använda fastigheten i en annan verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt. Om frivillig beskattning som beslutats av Skatteverket under uppförandeskedet upphör innan någon uthyrning kommit till stånd, ska avdrag för ingående skatt justeras vid ett enda tillfälle och justeringen ska avse återstoden av justeringsperioden. Dessutom ska ingående skatt som hänför sig till tiden mellan beslutet om frivillig beskattning och dennas upphörande betalas in till staten (12 kap. 29 §).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

3.1.3 Närmare om leverans av fast egendom

Mervärdesskattedirektivet

Definitionen av vad som utgör fast egendom i mervärdesskattedirektivets mening finns i artikel 13b i rådets genomförandeförordning (EU) nr 282/2011 av den 15 mars 2011 om fastställande av tillämpningsföreskrifter för direktiv 2006/112/EG om ett gemensamt system för mervärdesskatt (nedan kallad genomförandeförordningen). Med fast egendom avses varje bestämd del av jorden, på eller under dess yta, som det går att äga eller besitta. Begreppet innefattar också varje byggnad eller konstruktion som har fästs vid eller i marken, ovan eller under havsnivån, och som varken kan monteras ned eller flyttas med lätthet. Med fast egendom i direktivet avses vidare föremål som har installerats och ingår som en integrerad del av en byggnad eller konstruktion och utan vilka byggnaden eller konstruktionen är ofullständig, såsom exempelvis dörrar, fönster och hissar. På motsvarande sätt utgör föremål, utrustning och maskiner som varaktigt installerats i en byggnad eller konstruktion fast egendom, om de inte kan flyttas utan att byggnaden eller konstruktionen förstörs eller förändras.

Enligt artikel 135.1 j och k i mervärdesskattedirektivet ska medlemsstaterna som utgångspunkt undanta leverans av byggnader eller delar därav och den mark de står på samt leverans av annan obebyggd mark än mark för bebyggelse från mervärdesskatteplikt. Det undantaget gäller dock inte leverans före första besittningstagandet av en byggnad eller delar av en byggnad och den mark byggnaden står på (artikel 135.1 j och artikel 12.1 a). Med byggnad avses varje anläggning som anbragts på eller i marken (artikel 12.2). Undantaget gäller heller inte mark för bebyggelse (artikel 135.1 k och artikel 12.1 b).

Begreppet byggnad har i artikel 12 i mervärdesskattedirektivet fått en vid innebörd genom att det avser varje anläggning som anbragts på eller i marken. För att det ska vara en byggnad krävs dock att byggnaden ska kunna tas i besittning. Med det första besittningstagandet avses att byggnaden används för första gången och därmed kan lämna produktionskedjan för att övergå till konsumtionssektorn. Det första besittningstagandet ska förstås som ägarens första användning av varan (EU-domstolens dom Lomoco Development, C-594/23, EU:C:2024:942, och där angiva rättsfall).

Med mark för bebyggelse avses råmark eller iordningställd mark som av medlemsstaterna definierats som sådan mark (artikel 12.3).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

EU-domstolen har gjort vissa uttalanden om hur begreppet mark för bebyggelse ska tolkas. Det avgörande kriteriet för att skilja mellan mark för bebyggelse och annan obebyggd mark är enligt domstolen avsikten vid tiden för transaktionen att uppföra en byggnad på marken. Principen om skatteneutralitet gör det nödvändigt att all obebyggd mark som är avsedd att bebyggas ska omfattas av den nationella definitionen av begreppet mark för bebyggelse (Icade Promotion, C-299/20, EU:C:2021:783).

Medlemsstaterna får medge beskattningsbara personer rätt till valfrihet för beskattning av sådana leveranser av byggnader, eller delar av byggnader, och obebyggd mark som annars ska undantas från skatteplikt (artikel 137.1 b och c). Det är medlemsstaternas uppgift att fastställa de närmare villkoren för den frivilliga beskattningen. Medlemsstaterna får också inskränka räckvidden av den frivilliga beskattningen. Enligt artikel 391 i mervärdesskattedirektivet finns det vidare möjlighet för de medlemsstater som har särskilda undantag från skatteplikt att tillåta frivillig beskattning för sådana transaktioner.

Om en beskattningsbar person som driver en ekonomisk verksamhet överlåter sin del av en fastighet när den andra delen används privat kan den frivilliga beskattningen bara omfatta verksamhetens del, eftersom den privata delen ligger utanför mervärdesskattens tillämpningsområde (EU-domstolens dom Armbrecht, mål C-291/92, EU:C:1995:304). Om en byggnad och den mark som byggnaden står på bara används i ekonomisk verksamhet och inte i någon utsträckning privat, ska det dock i fråga om rätten till valfrihet mellan frivillig beskattning och undantag från beskattning inte göras någon fördelning mellan olika delar av byggnaden och marken. Det är inte möjligt för en beskattningsbar person att använda frivillig beskattning på själva byggnaden eller del därav, men samtidigt utesluta den mark på vilken byggnaden står från beskattningen när både byggnaden och marken säljs (EU-domstolens dom Breitsohl, mål C-400/98, EU:C:2000:304).

Sammantaget innebär direktivets regler att leveranser av ”gamla byggnader” och obebyggd mark som inte ska bebyggas som utgångspunkt är undantagna från skatteplikt, medan både leveranser av byggnader före det första besittningstagandet och leveranser av mark som ska bebyggas är skattepliktiga. Skälet till att reglerna om fastighetsöverlåtelser ser ut som de gör i mervärdesskattedirektivet är den fasta egendomens speciella karaktär. Till exempel kan en byggnad

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

efter det första besittningstagandet säljas upprepade gånger under sin livstid utan att det uppkommer något betydande mervärde. De efterföljande leveranserna av byggnaden ska då i princip vara undantagna från skatteplikt, eftersom mervärdet som uppkommer vid försäljningarna generellt sett är litet (EU-domstolens dom Kozuba Premium Selection, C-308/16, EU:C:2017:869, punkt 31). När en byggnad levereras för att tas i besittning för första gången utgör det vidare en leverans till slutkonsumenten och slutet på produktionsprocessen. Vid en sådan leverans, liksom vid leveransen av mark som ökar i värde när den bebyggs, finns det ett mervärde att beskatta. De leveranserna är därför skattepliktiga enligt direktivets regler.

Mervärdesskattelagen

I mervärdesskattelagen är leveranser av fastigheter undantagna från skatteplikt (10 kap. 35 §). Detsamma gäller överlåtelse och upplåtelse av arrenden, hyresrätter, bostadsrätter, tomträtter, servitutsrätter och andra rättigheter till fastigheter. Skatteplikt gäller dock för till exempel upplåtelse eller överlåtelse av maskiner och utrustning som har installerats varaktigt (10 kap. 36 §).

Med fastighet i mervärdesskattelagen avses fast egendom enligt artikel 13b i genomförandeförordningen (2 kap. 11 § ML). Definitionen av begreppet fastighet utgick tidigare i den gamla mervärdesskattelagen delvis från bestämmelserna i jordabalken. Vid införandet av den nya definitionen gjordes bedömningen att den i allmänhet inte skulle medföra några stora förändringar i förhållande till vad som tidigare gällde. Det berodde bland annat på att man i rättstillämpningen hade tolkat de tidigare reglerna mot bakgrund av EU-domstolens praxis. Det bedömdes dock att den nya definitionen exempelvis i undantagsfall kunde innebära att viss maskinell utrustning som används i industriell verksamhet (industritillbehör) och som tidigare ansågs som lös egendom skulle omfattas av fastighetsbegreppet. På motsatt sätt kunde den nya definitionen i undantagsfall innebära att vissa tillbehör till en byggnad inte längre skulle anses utgöra fastighet (prop. 2016/17:14 s. 19 och 25 f.). Genom den nu gällande definitionen finns det inte längre någon koppling i mervärdesskattelagen till det civilrättsliga fastighetsbegreppet i jordabalken.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Sverige har genom anslutningsfördraget fått behålla skattefrihet för leveranser av byggnader före det första besittningstagandet, inklusive den mark som de står på, och för leveranser av mark för bebyggelse (artikel 380 i mervärdesskattedirektivet och punkt 9 i del B av bilaga X till direktivet). Sådana leveranser är alltså undantagna från skatteplikt enligt huvudregeln i 10 kap. 35 § ML.

Uttagsbeskattning

Det finns särskilda regler om uttagsbeskattning i vissa situationer, som bland annat träffar nyproducerade byggnader. Egna uttag av tjänster likställs då med tillhandahållanden av tjänster mot ersättning (5 kap. 28 § ML). Om en beskattningsbar person i en byggnadsrörelse utför exempelvis byggarbeten på en egen fastighet, kan det utgöra ett sådant uttag som beskattas. Det gäller dock som utgångspunkt bara om personen tillhandahåller tjänster åt andra (byggentreprenader), fastigheten utgör en lagertillgång i byggnadsrörelsen och tjänsterna hänför sig till en del av fastigheten som inte används för en verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt (5 kap. 32 §).

Om tjänster har uttagsbeskattats finns det vidare regler om avdragsrätt vid en försäljning av fastigheten före det att den tas i bruk. En köpare som är en beskattningsbar person och som ska använda fastigheten för sina beskattade transaktioner kan i vissa fall få avdrag för den utgående skatt som säljaren har redovisat eller ska redovisa för uttagen, trots att själva leveransen av fastigheten är undantagen från skatteplikt. Köparen kan få ett sådant avdrag om fastigheten i säljarens byggnadsrörelse har tillförts tjänster som uttagsbeskattats enligt 5 kap. 32 § och fastigheten därefter inte har tagits i bruk av säljaren (13 kap. 8 § första stycket 4). I vissa fall kan en fastighetsägare också få avdrag för den utgående skatt som den redovisat för uttagen. Det gäller exempelvis om fastighetsägaren i sin byggnadsrörelse tillfört en egen fastighet sådana tjänster som uttagsbeskattats och fastigheten sedan tas i bruk av fastighetsägaren för transaktioner som ger avdragsrätt (13 kap. 8 § första stycket 5).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

3.1.4 Justering av avdrag

Mervärdesskattedirektivet

I mervärdesskattedirektivet finns bestämmelser om justering av avdrag. De bestämmelserna utgör en del av avdragssystemet och syftar till att öka avdragens exakthet, så att det finns ett nära samband mellan avdragsrätten och det efterföljande användandet av varor och tjänster i skattepliktig verksamhet (EU-domstolens dom Pactor Vastgoed, C-622/11, EU:C:2013:649, punkterna 33 och 34).

Om det i efterhand kan konstateras att ett ursprungligt avdrag är högre eller lägre än det avdrag som en beskattningsbar person har rätt att göra, ska avdraget justeras (artikel 184 i mervärdesskattedirektivet). En justering kan innebära att mervärdesskattebeloppet som dragits av helt eller delvis ska betalas tillbaka eller att den beskattningsbara personen har rätt till ytterligare avdrag. Justering ska särskilt göras när det efter att deklarationen lämnats in inträffar någon förändring i de faktorer som beaktats vid bestämningen av avdragsbeloppet, såsom att köp hävs eller att prisnedsättningar blir aktuella (artikel 185.1). Som utgångspunkt ska det dock inte göras någon justering när det kan visas att varor förstörts, gått förlorade eller stulits (artikel 185.2). En vara kan anses ha förstörts även om förstörelsen är avsiktlig från den beskattningsbara personens sida (EU-domstolens dom Balgarska telekomunikatsionna kompania, mål C-127/22, EU:C:2023:381). Medlemsstaterna ska fastställa närmare bestämmelser för tillämpningen av artiklarna 184 och 185 om justering (artikel 186).

I mervärdesskattedirektivet finns särskilda regler om justering av avdrag för så kallade investeringsvaror. Någon definition av vad som är en investeringsvara finns inte i direktivet. EU-domstolen har dock slagit fast att investeringsvaror är tillgångar som används i en ekonomisk verksamhet och som kännetecknas av sin varaktighet och sitt värde. Utgiften för köpet bokförs normalt inte som löpande utgifter utan skrivs av över flera räkenskapsår. Investeringsvaror är alltså sådana varor som minskar i värde (EU-domstolens dom Mydibel, mål C-201/18, EU:C:2019:254, punkt 23, och dom Verbond van Nederlandse Ondernemingen, mål 51/76, EU:C:1977:12). Enligt artikel 189 i mervärdesskattedirektivet får medlemsstaterna definiera begreppet investeringsvaror.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Reglerna om justering av avdrag för investeringsvaror innebär bland annat att avdrag kan komma att behöva följas upp för eventuell justering under flera år. Det som motiverar de särskilda reglerna är i huvudsak att investeringsvaror används under en lång tid och att utgifterna för inköpen av dem därmed på visst sätt skrivs av under samma tid (EU-domstolens dom Centralan Property, C-63/04, EU:C:2005:773, punkt 55). Sannolikheten kan sägas vara särskilt stor för att de faktorer som beaktats för att fastställa det ursprungliga avdraget ändras när investeringsvaran används under en lång tid (EU-domstolens dom Drebers, C-243/23, EU:C:2024:736, punkt 49). Byggnader är exempel på investeringsvaror som kan ha en lång ekonomisk livslängd.

För investeringsvaror ska justeringen som utgångspunkt fördelas över fem år med en viss andel varje år, inklusive det år då varorna förvärvades eller tillverkades (artikel 187.1). När det gäller investeringsvaror som utgör fast egendom får den period som läggs till grund för beräkningen av justeringen förlängas till högst 20 år. Den årliga justeringen ska göras med en femtedel av den mervärdesskatt som avser investeringsvaran eller, om justeringsperioden har förlängts till mer än fem år, motsvarande andel (artikel 187.2). Justeringen ska göras mot bakgrund av ändringarna i avdragsrätt under de följande åren jämfört med den avdragsrätt som gällde det år då varorna förvärvades.

Om en beskattningsbar person under en pågående justeringsperiod överlåter en investeringsvara exempelvis i form av en fastighet, ska fastigheten betraktas som om den fortfarande användes i den beskattningsbara personens ekonomiska verksamhet fram till och med utgången av justeringsperioden. Om fastighetsöverlåtelsen är skattepliktig, ska fastigheten anses ha använts i verksamhet som är helt skattepliktig. När överlåtelsen i stället är undantagen från beskattning, ska fastigheten anses ha använts i verksamhet som också är helt undantagen (artikel 188.1). Detta innebär i princip att om en fastighetsöverlåtelse beskattas, behöver säljaren inte betala tillbaka något avdragsbelopp med anledning av överlåtelsen. Säljaren kan i stället ha rätt till ytterligare avdrag, om den har begränsad avdragsrätt och tidigare därför bara gjort avdrag för en del av den ingående skatten.

När ett avdrag justeras på grund av en överlåtelse av en investeringsvara ska justeringen göras vid ett enda tillfälle och avse den resterande delen av justeringsperioden. Om överlåtelsen är undantagen från skatteplikt, får medlemsstaterna dock avstå från kravet på juster-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ing. Detta gäller dock bara om förvärvaren är en beskattningsbar person som använder investeringsvaran uteslutande för transaktioner som ger avdragsrätt (artikel 188.2).

En förutsättning för att säljaren ska kunna justera avdrag till sin fördel vid en skattepliktig försäljning av en investeringsvara är att säljaren i egenskap av beskattningsbar person har använt varan i sin ekonomiska verksamhet. Om varan bara har använts för annat än ekonomisk verksamhet när skatten skulle betalas har säljaren inte rätt att göra avdrag när varan säljs (EU-domstolens dom Lennartz, C-97/90, EU:C:1991:315, punkterna 8–12). Detta gäller även om investeringsvaran har börjat användas för ekonomisk verksamhet i ett senare skede. Kravet på ekonomisk verksamhet för att justeringsreglerna ska kunna användas gäller såväl privata subjekt som offentliga myndigheter. Om en offentlig myndighet köper in en investeringsvara i egenskap av myndighet och inte som beskattningsbar person, har alltså myndigheten inte rätt att justera något avdrag vid en försäljning av varan (EU-domstolens dom Waterschap Zeeuws Vlaanderen, C-378/02, EU:C:2005:335). Den omständigheten att exempelvis en kommun först efter förvärvet ger uttryck för en avsikt att använda en fastighet för ekonomisk verksamhet, utesluter dock inte i sig att fastigheten åtminstone till viss del ska anses ha förvärvats för sådan verksamhet (EU-domstolens dom Gmina Ryjewo, C-140/17, EU:C:2018:595).

Enligt artikel 189 i direktivet får medlemsstaterna själva vidta vissa åtgärder när det gäller justering av avdrag för investeringsvaror. Medlemsstaterna får bland annat definiera begreppet investeringsvaror, vidta lämpliga åtgärder för att se till att justeringen inte medför några otillbörliga fördelar och tillåta administrativa förenklingar. Vid tillämpningen av reglerna om justering avseende investeringsvaror får medlemsstaterna också betrakta vissa tjänster som investeringsvaror. Det gäller tjänster med egenskaper liknande dem som investeringsvaror normalt tillskrivs (artikel 190). De liknande egenskaperna kan gälla den ekonomiska livslängden av tjänsternas effekter. Till exempel kan effekterna av tjänster såsom byggnadsarbeten ha samma ekonomiska livslängd som en ny byggnad och därmed likna sådana investeringsvaror som utgör fast egendom. Medlemsstaterna kan då ha möjlighet att behandla tjänsterna på samma sätt som investeringsvaror som utgör fast egendom när det gäller justeringsperiodens längd (EU-domstolens dom Drebers, C-243/23, EU:C:2024:736).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag

I målet Pactor Vastgoed (C-622/11, EU:C:2013:649) prövade EU-domstolen frågan om det enligt direktivet finns hinder mot en ordning som innebär att de belopp som ska betalas som en följd av jämkningen (justeringen) av ett mervärdesskatteavdrag tas ut av någon annan än den skattskyldiga person som gjort avdraget. EU-domstolen konstaterade att det i direktivet inte uttryckligen anges vem som ska betala en skatteskuld som uppstått på grund av jämkning. Enligt domstolen innebär detta dock inte att medlemsstaterna själva får bestämma vem som ska betala ett sådant belopp. Domstolen konstaterade vidare att syftet med bestämmelserna om jämkning är att garantera mervärdesskattens neutralitet samt att skapa ett nära samband mellan rätten att dra av ingående mervärdesskatt och användandet av varorna eller tjänsterna i skattepliktig verksamhet. Enligt domstolen medför syftet med direktivet att när ett mervärdesskatteavdrag jämkas, ska de belopp som betalas till följd av jämkningen tas ut av den som gjort avdraget. EU-domstolen ansåg att direktivet ska tolkas så att det utgör hinder mot att de belopp som ska betalas som en följd av jämkningen av ett mervärdesskatteavdrag tas ut av någon annan än den skattskyldiga person som gjort avdraget.

Frågan om direktivet tillåter att justeringsskyldigheten förs över till förvärvaren vid en fastighetsöverlåtelse har prövats även i målet Sögård fastigheter (C-787/18, EU:C:2020:964). EU-domstolen konstaterade att direktivet ger medlemsstaterna möjlighet att avstå från kravet på justering vid leverans av fastigheter, om förvärvaren är en beskattningsbar person som ska använda fastigheten uteslutande för transaktioner som medför avdragsrätt. Det finns dock inte några bestämmelser som gäller den situationen att förvärvaren inte uppfyller de villkoren. EU-domstolen bedömde vidare att det handlingsutrymme som direktivet ger medlemsstaterna att vidta lämpliga åtgärder inte innebär att skyldigheten att justera ett avdrag för ingående mervärdesskatt kan läggas på någon annan aktör än den som gjort avdraget. Domstolen hänvisade i det sammanhanget till slutsatserna i målet Pactor Vastgoed. EU-domstolen besvarade frågan på det sättet att mervärdesskattedirektivet utgör hinder för en nationell lagstiftning som föreskriver, med stöd av artikel 188.2 i direktivet, att säljaren av en fastighet inte är skyldig att justera ett avdrag för ingående mervärdesskatt om köparen ska använda fastigheten uteslutande för trans-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

aktioner som medför avdragsrätt, samtidigt som den även ålägger köparen att justera avdraget avseende återstoden av korrigeringstiden vid den tidpunkt då köparen i sin tur överlåter fastigheten till någon som inte ska använda fastigheten för sådana transaktioner.

Mervärdesskattelagen

För investeringsvaror finns regler om justering av avdrag. Definitionen av investeringsvaror finns i 15 kap. 4–6 §§ ML. Med investeringsvaror avses bland annat fastigheter som varit föremål för ny-, till- eller ombyggnad, om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor. Med investeringsvaror avses exempelvis också bostadsrätt eller hyresrätt till en lägenhet, om bostadsrättshavaren eller hyresgästen utfört eller låtit utföra ny-, till- eller ombyggnad av lägenheten och om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor.

Om användningen av en investeringsvara ändras så att den avdragsgilla delen ökar eller minskar, ska avdraget för ingående skatt som utgångspunkt justeras (15 kap. 7 § 1). Avdraget för ingående skatt avseende ny-, till- eller ombyggnad för en investeringsvara i form av en fastighet ska som huvudregel justeras när fastigheten överlåts (15 kap. 7 § 4). En justering ska dock bara göras när den ändrade användningen eller överlåtelsen sker inom en viss tid (justeringsperiod). Justeringsperioden för investeringsvaror i form av fastigheter är tio år. I den perioden ska det beskattningsår räknas in då förvärvet eller avdraget gjordes (15 kap. 4, 10 och 11 §§). När en justering ska göras med anledning av en fastighetsöverlåtelse, ska justeringen göras vid ett enda tillfälle och avse återstoden av justeringsperioden (15 kap. 13 §). Om en ändrad användning eller överlåtelse avser en del av en fastighet, ska bara de avdrag som hänför sig till den delen justeras (15 kap. 14 §).

Det finns situationer då en beskattningsbar person inte ska justera ett avdrag avseende en investeringsvara, trots att användningen av varan har upphört. Om exempelvis en fastighet rivs leder det inte till någon justeringsskyldighet. Detta gäller oavsett om fastighetsägaren har genomfört rivningen på eget initiativ eller blivit förelagd att riva fastigheten (prop. 1999/2000:82 s. 97 och EU-domstolens

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

dom Balgarska telekomunikatsionna kompania, mål C-127/22, EU:C:2023:381).

Det belopp som ska justeras (ursprungsbeloppet) kan exempelvis vara ingående skatt på en ombyggnation av en fastighet. Justeringsbeloppet, det vill säga det belopp med vilket justeringen ska göras, beräknas utifrån justeringsperioden och ursprungsbeloppet. Beräkningen går till på det sättet att man jämför den avdragsgilla andelen ingående skatt vid justeringsperiodens början och den avdragsgilla användningen efter förändringen. För fastigheter, som har en justeringsperiod på tio år, beräknas justeringsbeloppet för varje år som en tiondel av den del av ursprungsbeloppet som motsvarar skillnaden i procentenheter mellan den avdragsgilla andelen ingående skatt vid justeringsperiodens början och den avdragsgilla andelen efter förändringen (15 kap. 15 och 16 §§).

I vissa situationer finns det begränsningar för hur högt justeringsbeloppet kan bli. I praktiken begränsas därmed hur stort ytterligare avdrag som en justering kan ge rätt till. Det gäller om en annan investeringsvara än en fastighet säljs och försäljningen beskattas, men den ingående skatten på förvärvet bara delvis varit avdragsgill. Då får justeringsbeloppet uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av avyttringen av varan exklusive mervärdesskatt (15 kap. 7 § 3 och 18 §).

Det finns också andra begränsningar för justeringsreglerna. Avdrag för ingående skatt ska inte justeras om en förändring i användandet leder till uttagsbeskattning med stöd av 5 kap. ML eller om förändringen av den avdragsgilla delen i förhållande till den avdragsgilla delen som gällde vid anskaffandet är mindre än fem procentenheter (15 kap. 9 §).

Utgångspunkten är att avdrag för ingående skatt som gäller investeringsvaror ska justeras för den första redovisningsperioden efter det beskattningsår då användningen ändrats eller överlåtelse skett (7 kap. 51 §). Vid överlåtelse av en fastighet ska överlåtaren i stället justera avdrag för den andra redovisningsperioden efter den då överlåtelsen skett, om inte redovisningsperioden för mervärdesskatt är beskattningsår (7 kap. 52 §).

Hur avdraget sedan ska justeras beror på om avdraget är för högt eller för lågt. När ett tidigare verkställt avdrag ska minskas, justeras det genom att skatt återförs. När ytterligare avdrag för ingående skatt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

får göras, justeras avdraget genom att redovisad ingående skatt för redovisningsperioden ökas (7 kap. 54 §).

Övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag

Då investeringsvaror överlåts i samband med en verksamhetsöverlåtelse ska mottagaren överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt, om mottagaren har avdragsrätt (15 kap. 20 § ML).

Vid en fastighetsöverlåtelse gäller enligt mervärdesskattelagen också att förvärvaren övertar överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt, om förvärvaren har avdragsrätt (15 kap. 21 §). Det gäller dock inte om överlåtaren och förvärvaren har träffat avtal om att överlåtaren ska justera avdragen. Om förvärvaren övertar rättigheten och skyldigheten att justera avdrag ska överlåtaren inte på grund av överlåtelsen göra någon justering. Överlåtaren ska dock justera avdrag på grund av ändringar som inträffat under dennes innehavstid (15 kap. 22 §).

Reglerna om övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag i 15 kap. 21–23 §§ ML gäller också vid överlåtelse av fastigheter som omfattas av frivillig beskattning för uthyrning enligt 12 kap. Om den frivilliga beskattningen upphör vid tillträdet, är den tidigare ägaren enligt mervärdesskattelagen skyldig att justera avdrag för ingående skatt, om inte den nya ägaren övertar rättigheten och skyldigheten att justera avdrag enligt 15 kap. 21–23 §§.

När det gäller reglerna om överföring av skyldigheten att justera avdrag vid en fastighetsöverlåtelse har Högsta förvaltningsdomstolen i domar den 24 juni 2021 efter EU-domstolens dom i Sögård fastigheter konstaterat att det är klarlagt att den svenska regleringen inte är förenlig med mervärdesskattedirektivet (HFD 2021 not. 26 och not. 27). Någon skyldighet att justera avdrag på den grunden att skyldigheten förts över vid fastighetsförvärvet kan därför inte längre åläggas.

När en rättighet och skyldighet att justera avdrag övertas av förvärvaren, ska överlåtaren utfärda en handling som innehåller vissa uppgifter (justeringshandling). Justeringshandlingen ska innehålla uppgifter om bland annat den ingående skatt som hänför sig till utfärdarens förvärv och i förekommande fall hur den ingående skatten fördelar sig mellan olika delar av fastigheten (15 kap. 28–30 §§).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

3.1.5 Verksamhetsöverlåtelse

Mervärdesskattedirektivet

Vid en överföring av samtliga tillgångar eller någon del därav, vare sig den sker mot ersättning eller gratis eller som tillskott till ett företag, får medlemsstaterna anse att någon leverans av varor inte har ägt rum och att mottagaren träder i överlåtarens ställe (artikel 19 i mervärdesskattedirektivet). Om den möjligheten utnyttjas, uppstår inte någon mervärdesskattepliktig transaktion. Medlemsstaterna får vidta de åtgärder som är nödvändiga för att förhindra en snedvridning av konkurrensen och motverka skatteundandragande.

Av EU-domstolens praxis framgår att bestämmelserna syftar till att göra det möjligt för medlemsstaterna att underlätta överlåtelser av företag eller delar av företag genom att förenkla överlåtelserna och undvika att belasta mottagarens likviditet med en oproportionerligt stor skattebörda som mottagaren under alla omständigheter skulle ha fått tillbaka senare genom avdrag för den ingående skatten (Schriever, C-444/10, EU:C:2011:724, punkt 23). Av EU-domstolens praxis framgår vidare att artikel 19 andra stycket i direktivet är uttömmande såvitt avser under vilka förutsättningar en medlemsstat, som använder sig av valmöjligheten enligt artikel 19 första stycket, kan begränsa tillämpningen av regeln att leverans inte har skett (EU-domstolens domar i mål C-444/10, Schriever, EU:C:2011:724, punkt 21 samt mål C-497/01, Zita Modes, EU:C:2003:644, punkt 30).

Vidare framgår att begreppet överföring av samtliga tillgångar eller någon del därav, vare sig den sker mot vederlag eller ej eller som tillskott till ett bolag ska tolkas så att det omfattar överlåtelse av en hel affärsrörelse eller en självständig del av ett företag, inklusive materiella och immateriella tillgångar som tillsammans utgör ett företag eller del av ett företag som kan bedriva en självständig ekonomisk verksamhet. Det krävs också att mottagaren har för avsikt att driva affärsrörelsen eller den del av företaget som har överförts och inte endast omedelbart avveckla verksamheten och, i förekommande fall, sälja varulagret. Däremot uppställs inget krav på att mottagaren före överföringen ska ha bedrivit samma slags ekonomiska verksamhet som överlåtaren. Det har inte heller någon betydelse i detta sammanhang om mottagaren hade tillstånd att driva överlåtarens verksamhet vidare (Zita Modes, C-497/01, EU:C:2003:644, punkterna 40 och 44). Vid bedömningen av om en transaktion utgör en verksamhetsöver-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

låtelse ska det göras en helhetsbedömning av de omständigheter som kännetecknade transaktionen.

Av EU-domstolens dom i målet X BV (C-651/11, EU:C:2013:346) framgår vidare att en överlåtelse av aktier i ett bolag, oberoende av storleken på aktieinnehavet, endast kan likställas med en överföring av samtliga tillgångar eller någon del därav, i den mening som avses i artikel 5.8 i sjätte direktivet, om aktierna ingår i en enhet som medger utövande av självständig ekonomisk verksamhet för förvärvaren. Enbart överlåtelse av aktier som inte åtföljs av en överlåtelse av tillgångar gör det inte möjligt för förvärvaren att i överlåtarens ställe bedriva självständig ekonomisk verksamhet (p. 38).

Mervärdesskattelagen

Om tillgångar i en verksamhet överlåts i samband med att verksamheten överlåts eller i samband med fusion eller liknande förfarande, anses det inte som en leverans av varor. Detta gäller dock bara om den skatt som annars skulle ha tagits ut på överlåtelsen skulle vara avdragsgill för mottagaren av tillgångarna eller att mottagaren skulle vara berättigad till återbetalning av denna skatt (5 kap. 38 § ML). Vid en sådan verksamhetsöverlåtelse uppstår inte någon mervärdesskattepliktig transaktion. Som tidigare nämnts övertar mottagaren vid en verksamhetsöverlåtelse överlåtarens rättigheter och skyldigheter att justera avdrag för ingående skatt, om mottagaren har avdragsrätt (15 kap. 20 §).

Högsta förvaltningsdomstolen har prövat om bestämmelsen i 5 kap. 38 § går utöver vad som är nödvändigt för att hindra snedvridning av konkurrensen i den del den kräver att mottagaren skulle ha haft rätt till avdrag eller återbetalning av den skatt som annars skulle ha tagits ut (HFD 2025 ref. 32). Domstolen fann att bestämmelsen kan motiveras utifrån behovet att hindra snedvridning av konkurrensen. Aktörer som saknar avdragsrätt skulle annars kunna få en konkurrensfördel när de förvärvar tillgångar genom verksamhetsöverlåtelser. Högsta förvaltningsdomstolen gjorde därvid bedömningen att den nationella bestämmelsen inte går utöver vad som är nödvändigt för att hindra snedvridning av konkurrensen i det fall då både överlåtaren och mottagaren saknar avdragsrätt och att bestämmelsen således inte strider mot mervärdesskattedirektivet. Den slutsatsen inne-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

bär att en aktör som saknar rätt till avdrag eller återbetalning inte kan förvärva tillgångar genom en verksamhetsöverlåtelse enligt 5 kap. 38 §.

3.2 Lagen om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK)

När det offentliga bedriver verksamhet inom sjukvård, tandvård, social omsorg och utbildning saknas rätt till avdrag för eller återbetalning av ingående mervärdesskatt inom dessa områden eftersom det är fråga om mervärdesskattefri verksamhet.

I syfte att skapa neutralitet för kommunen i valet mellan att upphandla mervärdesskattepliktiga tjänster externt och att utföra tjänsterna i egen regi har ett system med ersättning för kostnader för ingående mervärdesskatt införts. Avsikten är att effekter av mervärdesskatten inte ska gynna alternativet egen regi. Utgångspunkten är dock att det är kommuner och regioner som ska bära kostnaden för mervärdesskatt i icke skattepliktig verksamhet. Den nuvarande regleringen av systemet infördes 2006 och finns i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK). Det som nedan anges om kommuner gäller även för regioner och kommunalförbund samt sådana samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser, se 1 § andra stycket LEMK.

I 2 § stadgas att kommuner har rätt till ersättning för ingående skatt som inte får dras av eller för vilken rätt till återbetalning saknas enligt mervärdesskattelagen. Den ingående mervärdesskatten blir därmed inte en kostnad för kommunen.

Någon motsvarande rätt till ersättning finns inte för privata utförare. Eftersom verksamhet inom sjukvård, tandvård, social omsorg och utbildning är undantagen från mervärdesskatt saknar privata utförare som bedriver sådan verksamhet rätt till avdrag för ingående mervärdesskatt. När en privat utförare anlitas för att bedriva verksamhet som är undantagen från mervärdesskatt kommer en del av priset att inkludera utförarens kostnad för ingående mervärdesskatt som inte får dras av, så kallad dold mervärdesskatt. Privata utförare som tillhandahåller sådan verksamhet måste därför i allmänhet höja sina

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

priser för att kompensera sig för den mervärdesskatt som inte är avdragsgill.

För att kompensera kommuner för de ökade kostnader som uppstår till följd av den dolda mervärdesskatten har kommuner enligt 5 § rätt till ersättning för ökade kostnader som till följd av bestämmelserna om mervärdesskatt uppkommer vid upphandling av verksamhet inom sjukvård, tandvård, social omsorg och utbildning samt vid hyra av vissa lokaler. Kommuner har även rätt till ersättning när bidrag lämnas för motsvarande verksamheter till enskilda huvudmän (till exempel fristående skolor). Av 1 § förordningen (2005:811) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund framgår att ersättningen för dold mervärdesskatt som huvudregel lämnas med 6 procent av kostnaden vid upphandling eller bidragsgivning.

Kommuner kan vidare, i stället för att ansöka om ersättning enligt huvudregeln med 6 procent, om det framgår att viss del avser lokalkostnad ansöka om ersättning med 18 procent för denna del och med 5 procent för resterande del (18/5 regeln). Ersättning med 18 procent av kostnaden vid hyra av lokal lämnas för sådana boendeformer som anges i 8 kap. 4 och 11 §§ socialtjänstlagen (2025:400), stödboenden och hem för vård eller boende som anges i 9 kap. 3 och 4 §§ socialtjänstlagen och boendeformer som anges i 9 § 8 och 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Ersättning med 18 procent lämnas dock inte om den fastighet som lokalen är inrymd i upplåts av stat, kommun, region, kommunalförbund eller samordningsförbund. I begreppet lokalkostnad ingår lokalhyra, men också kostnader som är knutna till lokaler såsom energi, fastighetsskatt och avskrivningar för fastigheter.

När 18/5-regeln infördes 1998 var det främsta argumentet att regeln skulle ge möjlighet till högre ersättning i de fall där lokalkostnaderna är förhållandevis höga, till exempel vid investeringar. Av förarbetena framgår bland annat att i de fall kommunen i stället för att investera i egna anläggningar låter en privat utförare tillhandahålla lokal kan merkostnaderna vid nybyggnation bli höga och de dolda mervärdesskattekostnaderna vara högre än vad som ryms i ersättning enligt huvudregeln med 6 procent. För att Skatteverket ska godkänna en ansökan om ersättning enligt 18/5-regeln måste det vara fråga om faktiska lokalkostnader och inga schabloner.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Ersättning för mervärdesskatt erhålls efter ansökan till Skatteverket som fattar beslut om ersättning. Ansökan ska vara undertecknad och ha kommit in senast andra året efter utgången av det kalenderår som ersättningen avser (7 § första stycket). Ansökan ska vidare avse en ersättningsperiod på en kalendermånad eller tre på varandra följande kalendermånader under samma kalenderår och ska lämnas enligt ett fastställt formulär (7 § andra och tredje styckena). Om en ansökan har lämnats in på rätt sätt inom föreskriven tid, anses ett beslut om ersättning ha fattats i enlighet med ansökan (11 § andra stycket). Om ansökan inte har kommit in inom föreskriven tid, anses dock ersättningen ha bestämts till noll kronor (11 § tredje stycket).

3.2.1 Justering av ersättning

Enligt mervärdesskattelagen ska den ingående skatten på investeringsvaror under vissa förutsättningar justeras om användningen av varorna ändras eller om varorna säljs eller överlåts på annat sätt inom en viss tid från förvärvet. Justeringsreglerna i mervärdesskattelagen innebär bland annat att en kommun, som förvärvat en investeringsvara till en verksamhet där transaktionerna inte medför avdragsrätt, kan ha rätt till justering om varan senare kommer att användas i en verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt. Trots att kommunen har fått ersättning via LEMK vid förvärvet har kommunen rätt att justera till sin fördel. Investeringsvaror och justeringsperiod definieras på samma sätt som i mervärdesskattelagen (1 a § LEMK).

En kommun kan även få ersättning vid uppförande av en byggnad när förhållandena är sådana att kommunen inte har avdragsrätt enligt mervärdesskattelagen. Vid försäljning av en fastighet med en sådan byggnad kan kommunen överlåta rätten att justera till köparen.

En kommun som har haft rätt till ersättning för ingående skatt vid inköpet av en investeringsvara är skyldig att justera ersättningen om kommunen överlåter investeringsvaran inom justeringsperioden. Kommunen ska då justera ersättningen med ett belopp som motsvarar den ingående skatten för resterande del av justeringsperioden. I återstoden av justeringsperioden ska även det kalenderår då överlåtelsen sker räknas in. Kommunen ska göra justeringen vid ett enda tillfälle (6 b §).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

En kommun kan också bli skyldig att justera ersättningen om användningen av en investeringsvara ändras. En kommun som har haft rätt till ersättning för ingående skatt enligt LEMK vid inköpet av en investeringsvara ska justera ersättningen om det senare blir möjligt att återfå den ingående skatten genom justering enligt mervärdesskattelagen. Kommunen ska då justera ersättningen med ett belopp som motsvarar justeringsbeloppet. På samma sätt som vid justeringen enligt mervärdesskattelagen, justerar kommunen ersättningen med ett årligt belopp under återstoden av justeringsperioden (6 c §).

En kommun kan få ersättning vid ny-, till- eller ombyggnad av en fastighet. Om kommunen inte tar fastigheten i bruk efter åtgärden, utan i stället hyr ut den under frivillig beskattning, kan kommunen välja att göra retroaktivt avdrag. I ett sådant fall ska justeringen motsvara avdraget och göras vid ett enda tillfälle (6 c § tredje stycket).

Om justering av avdrag för ingående skatt ska göras enligt15 kap. 7 § 1 ML eller rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt övertas enligt 15 kap. 20 eller 21 § samma lag, utgör ersättningsbeloppet ett belopp som beräknas på samma sätt som justeringsbeloppet enligt 15 kap. 12–17 och 19 §§ samma lag (2 a § LEMK).

Den som är skyldig att justera ersättning enligt 6 a–6 c §§ ska enligt 7 § anmäla överlåtelsen eller den ändrade användningen och justeringsbelopp till Skatteverket. Anmälan ska göras i samband med ansökan om ersättning för den ersättningsperiod då överlåtelsen skett eller för den första ersättningsperioden varje kalenderår efter det kalenderår då användningen ändrats.

Övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag

En kommun eller region har samma förutsättningar som andra aktörer att överta säljarens rättighet och skyldighet att justera tidigare avdrag vid en fastighetsöverlåtelse. Om kommunen i enlighet med reglerna i mervärdesskattelagen övertar rättigheter och skyldigheter att justera, kan kommunen med en justeringshandling som underlag få ersättning enligt LEMK.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

3.3 Kompensation för mervärdesskatt till statliga myndigheter m.fl.

3.3.1 Förordningen (2002:831) om myndigheters rätt till kompensation för ingående mervärdesskatt

Ingående skatt är inte avdragsgill för staten (13 kap. 28 § ML). Vid tillämpningen av bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska dock de statliga affärsverken inte anses utgöra en del av staten (2 kap. 19 §). De statliga affärsverken är för närvarande Luftfartsverket, Sjöfartsverket och Svenska kraftnät.

Om en statlig myndighet, som inte är ett affärsverk, köper in varor och tjänster av en beskattningsbar person har myndigheten inte rätt att göra avdrag för mervärdesskatten. Detta innebär som utgångspunkt att det skulle bli dyrare för myndigheten att köpa in varor och tjänster genom upphandling än att driva verksamhet i egen regi. För att skapa neutralitet mellan de alternativen finns det därför en möjlighet för vissa myndigheter att få kompensation för den ingående skatt som inte får dras av. Bestämmelser om detta finns bland annat i förordningen (2002:831) om myndigheters rätt till kompensation för ingående mervärdesskatt (kompensationsförordningen).

Kompensationsförordningen gäller myndigheter under regeringen som ingår i den statliga redovisningsorganisationen (1 §). Förordningen gäller dock inte direkt de statliga affärsverken. Statskontoret (tidigare Ekonomistyrningsverket) har vidare möjlighet att i vissa fall besluta att en myndighet inte ska omfattas av förordningen. Det gäller om Statskontoret bedömer att det är viktigare att det råder konkurrensneutralitet på en marknad där myndigheten bedriver verksamhet i konkurrens med en verksamhet som inte medför rätt till avdrag eller återbetalning av ingående mervärdesskatt, än att myndigheten har kompensationsrätt.

En myndighet som omfattas av kompensationsförordningen har rätt till kompensation för belopp motsvarande ingående skatt enligt mervärdesskattelagen, om skatten hänför sig till verksamheten (4 §). Myndigheten har dock inte rätt till kompensation om den ingående skatten hänför sig till utgifter för representation eller liknande ändamål. Myndigheten har inte heller rätt till kompensation om den ingående skatten omfattas av någon av avdragsbegränsningarna i 13 kap. ML, såsom begränsningen för stadigvarande bostad.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Om en myndighet bokför ett kompensationsgrundande belopp en viss månad, får myndigheten rekvirera motsvarande belopp från Skatteverket den nästkommande månaden (7 §). Skatteverket ska sedan betala ut det rekvirerade beloppet inom tio dagar från det att rekvisitionen kommit in (8 §). Har en myndighet tillgodoförts ränta till följd av att myndigheten rekvirerat ett för högt belopp, ska myndigheten betala ett belopp motsvarande räntan till Skatteverket, om den tillgodoförda räntan inte är obetydlig (11 §).

I Ekonomistyrningsverkets föreskrifter och allmänna råd (ESVFA 2022:7) om myndigheters rätt till kompensation för ingående mervärdesskatt finns bestämmelser om tillämpningen av kompensationsförordningen. Av föreskrifterna framgår att en myndighet får rekvirera ett belopp motsvarande ingående mervärdesskatt den månad då det ackumulerade bokförda beloppet uppgår till minst 5 000 kronor. Rekvisition av belopp motsvarande ingående mervärdesskatt ska dock göras minst en gång per år (8 §).

3.3.2 Kompensation till riksdagens myndigheter

I lagen (2016:1091) om budget och ekonomiadministration för riksdagens myndigheter finns bestämmelser om kompensation för ingående mervärdesskatt. Lagen gäller generellt för sådan verksamhet som Riksdagsförvaltningen, Riksdagens ombudsmän och Riksrevisionen ansvarar för (1 kap. 2 §). En myndighet som omfattas av lagen har rätt till kompensation för belopp motsvarande ingående skatt enligt mervärdesskattelagen, som hänför sig till verksamheten (8 kap. 1 § första stycket). Myndigheten har dock inte rätt till kompensation om den ingående skatten hänför sig till utgifter för representation eller liknande ändamål. Myndigheten har inte heller rätt till kompensation om den ingående skatten omfattas av begränsningar i avdragsrätten enligt 13 kap. 16, 18, 20, 21, 22, 26 eller 27 § ML (8 kap. 1 § andra stycket).

Bestämmelser om Riksbanken finns i lagen (2022:1568) om Sveriges riksbank. Riksbanken har rätt till kompensation för belopp motsvarande ingående skatt enligt mervärdesskattelagen, som hänför sig till verksamheten (8 kap. 18 § första stycket). Detta gäller dock inte om den ingående skatten omfattas av begränsningar i avdragsrätten enligt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

13 kap. 16 § eller någon av 13 kap. 18–27 §§ ML (8 kap. 18 § andra stycket).

3.3.3 Andra ordningar för kompensation

Det finns också andra ordningar för kompensation för mervärdesskatt. Till exempel kan de statliga affärsverken få kompensation för ingående skatt i vissa fall. Enligt 19 § förordningen (2010:184) med instruktion för Luftfartsverket ska Luftfartsverket på det sätt som gäller enligt kompensationsförordningen få kompensation för ingående mervärdesskatt för verksamhet som utgör myndighetsutövning. Av regleringsbreven för Sjöfartsverket och Svenska kraftnät framgår att motsvarande också gäller för dem. Vidare kan exempelvis vissa högskolor få kompensation för ingående mervärdesskatt.

4 Regleringen i andra länder

Uthyrning och leverans av fastigheter är undantagna från mervärdesskatteplikt i de flesta EU-länderna. I flera länder finns dock i enlighet med artikel 135.1 j och k i mervärdesskattedirektivet särskilda regler för försäljning av nybyggda fastigheter och mark för bebyggelse. Försäljningen av nybyggda fastigheter och mark för bebyggelse är skattepliktig i till exempel Danmark, Spanien, Ungern, Frankrike, Irland och Italien. När uthyrning och leverans av fastigheter är undantagna från beskattning finns det ofta möjlighet till frivillig beskattning. Ett vanligt krav för den frivilliga beskattningen är att hyresgästen eller köparen ska vara registrerad för mervärdesskatt eller annars bedriva verksamhet som i någon omfattning ger avdragsrätt. I detta avsnitt redogörs för reglerna i flera nordiska länder samt några andra europeiska länder.

4.1 Danmark

De danska reglerna om mervärdesskatt finns i bland annat Bekendtgørelse af lov om merværdiafgift (nedan kallad mervärdesskattelagen). Det finns också bestämmelser exempelvis i Bekendtgørelse om merværdiafgift (nedan kallad mervärdesskatteförordningen).

Uthyrning av fastighet

Uthyrning av fast egendom är som utgångspunkt undantagen från skatteplikt (§ 13 första stycket 8 mervärdesskattelagen). Uthyrningar av exempelvis hotellrum och liknande är dock skattepliktiga.

Vid yrkesmässig uthyrning av fast egendom finns det en möjlighet till registrering för frivillig beskattning (§ 51 mervärdesskattelagen). Det villkor som finns för sådan frivillig beskattning tar i prin-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

cip sikte på uthyrningens yrkesmässighet och inte på verksamheten som bedrivs i den uthyrda egendomen. Även uthyrning till en person som saknar avdragsrätt kan alltså omfattas av reglerna om frivillig registrering, förutsatt att övriga krav är uppfyllda. I kravet på yrkesmässighet ligger bland annat att hyran ska vara marknadsmässig, att verksamheten tar på sig en ekonomisk risk och att uthyrningen syftar till att ge en varaktig intäkt. En idrottsförenings uthyrning av en idrottsanläggning har därför i ett rättsfall inte ansetts som yrkesmässig när anläggningen ägts av kommunen och drivits med betydande kommunala tillskott (Dep. 645/79).

Det är inte möjligt att använda sig av frivillig beskattning vid uthyrning av fast egendom för bostadsändamål (§ 51 mervärdesskattelagen). Vad som avses med bostadsändamål framgår inte direkt av några författningsbestämmelser. Skatterådet i Danmark har bedömt att uthyrning av lokaler för hospice inte utgjort uthyrning för bostadsändamål (SKM2007.142.SR). I det fallet hänvisade rådet till att uthyrning av lokaler för tillfällig inkvartering av asylsökande tidigare inte heller ansetts utgöra uthyrning för bostadsändamål. Registrering för frivillig beskattning har alltså varit möjlig i båda de fallen.

En registrering av frivillig beskattning för uthyrning ska avse minst två kalenderår. Om registreringen görs före färdigställandet av exempelvis en byggnad, räknas tvåårsperioden från och med att den första uthyrningen påbörjas (§ 51 mervärdesskattelagen). En förutsättning för att avdragsrätten ska kunna utnyttjas före färdigställandet av byggnaden är att skattemyndigheten godkänner en anmälan från byggherren med en prognos för i vilken utsträckning som den fasta egendomen kommer att användas för sådan uthyrning som krävs. Senast sex månader efter det att byggnaden blivit klar för inflyttning ska hyresvärden redogöra för den faktiska användningen. Om omfattningen av uthyrningen har förändrats jämfört med vad som anmäldes före uppförandet, kan de tidigare avdragen behöva justeras. Detsamma gäller om hyresvärden inte längre hyr ut egendomen och om hyresvärden inte längre försöker att hyra ut den (§§ 51 och 52 mervärdesskatteförordningen).

Efter den tvåårsperiod som den frivilliga beskattningen minst ska omfatta, kan hyresvärden fritt avsluta den frivilliga beskattningen. I Danmark har det uppmärksammats viss skatteplanering som hänger ihop med möjligheten att avsluta beskattningen. Det kan gå till så att hyresvärden registrerar sig för frivillig beskattning för en framtida

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

uthyrning under tiden som en byggnad uppförs. Hyresvärden får göra avdrag för den skatt som avser byggkostnaderna. Efter färdigställandet hyr hyresvärden ut fastigheten till en hyresgäst som saknar avdragsrätt under en tioårsperiod (justeringsperioden). Mervärdesskatt läggs då på hyran och hyresgästen gör inte avdrag för den skatten. Hyran sätts dock så lågt att skatten blir lägre än det avdrag som hyresvärden gjort i anslutning till byggkostnaderna. Efter att justeringsperioden löpt ut avslutar hyresvärden den frivilliga beskattningen. Hyresvärden behöver i den situationen inte justera något avdrag och den mervärdesskatt som betalats in till staten understiger avdraget, trots att hyresgästen saknat avdragsrätt under hela hyresperioden.

Leverans av fastighet

Leveranser av fast egendom är som utgångspunkt undantagna från mervärdesskatteplikt i Danmark (§ 13 första stycket 9 mervärdesskattelagen). Det undantaget gäller dock inte leveranser av nya byggnader och av mark som ska bebyggas. Med leveranser av nya byggnader avses leveranser inom fem år från det att byggnaderna färdigställdes. Det gäller oavsett om byggnaden har tagits i besittning eller inte. Den andra leveransen av byggnaden inom femårsperioden är dock bara skattepliktig under vissa särskilda förutsättningar.[1]

Det finns möjlighet till frivillig registrering för mervärdesskatt för till- och ombyggnad av fast egendom, om avsikten är att sälja egendomen till en köpare med avdragsrätt (§ 51 mervärdesskattelagen). En frivillig registrering innebär inte att mervärdesskatt läggs på försäljningspriset. Registreringen ger säljaren möjlighet att under vissa förutsättningar få göra avdrag för den mervärdesskatt som betalats exempelvis för ombyggnationer. En förutsättning för detta är att köparen är registrerad för mervärdesskatt och ska använda fastigheten i den mervärdesskattepliktiga verksamheten. Det finns dock inte krav på att köparen ska använda fastigheten i någon viss omfattning eller under någon viss tid för mervärdesskattepliktig verksamhet. Säljaren ska dokumentera att fastigheten ska användas av köparen i verksamhet som ger avdragsrätt och köparen ska i förekommande fall på en blankett förklara sig införstådd med att den övertar skyldig-

[1] R. Mikelsons, Denmark – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_dk_s_13. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

heten att justera tidigare avdrag (§ 53 mervärdesskatteförordningen). Genom ordningen med frivillig registrering kan alltså säljaren få göra avdrag för mervärdesskatten på exempelvis ombyggnationer, trots att själva försäljningen av fastigheten inte är skattepliktig.

Avdrag som har gjorts avseende en fastighet kan behöva justeras i flera olika situationer (§§ 43 och 44 mervärdesskattelagen). Justeringsperioden för reparation och underhåll på fast egendom är fem år medan perioden är tio år för fast egendom i övrigt. Om ändringar av fastighetens användning inträffar under den relevanta perioden, kan tidigare avdrag behöva justeras. En jämförelse görs då mellan anskaffningsåret och det aktuella året. Om avdragsrätten har minskat eller ökat med mer än tio procent ska avdraget justeras. Ett annat exempel på när avdrag som utgångspunkt ska justeras är vid en sådan försäljning av fast egendom som är undantagen från skatteplikt (§ 43 tredje stycket 4 mervärdesskattelagen). Justeringen ska då avse den resterande delen av justeringsperioden. Säljaren behöver dock inte justera något avdrag med anledning av försäljningen om köparen övertar justeringsskyldigheten.

Det finns flera situationer i dansk rätt i vilka en köpare av fast egendom kan överta justeringsskyldigheten från säljaren. En köpare som har minst samma avdragsrätt som säljaren kan överta hela justeringsskyldigheten för den resterande delen av justeringsperioden. Om köparens avdragsrätt är mindre än säljarens, kan köparen överta den del av säljarens justeringsskyldighet som motsvarar köparens avdragsrätt. Den återstående delen ska då justeras i efterhand av säljaren. För ett övertagande krävs i princip att köparen genom en blankett förbinder sig att överta justeringsskyldigheten för det skattebelopp som återstår för justeringsperioden (§§ 20 och 21 mervärdesskatteförordningen).

Verksamhetsöverlåtelse

En överlåtelse av en hel verksamhet eller en del av den anses inte som en leverans av varor (§ 4 femte stycket mervärdesskattelagen). Vid en sådan verksamhetsöverlåtelse uppstår alltså inte någon mervärdesskattepliktig transaktion. Om fast egendom överlåts inom ramen för en verksamhetsöverlåtelse, är utgångspunkten i dansk rätt att överlåtaren ska justera avdrag med anledning av överlåtelsen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

(§ 43 tredje stycket 5 mervärdesskattelagen). Den situationen jämställs med att den fasta egendomen börjat användas i verksamhet som inte ger avdragsrätt. Säljaren behöver dock inte justera något avdrag med anledning av överlåtelsen om mottagaren övertar justeringsskyldigheten.

4.2 Finland

Reglerna om mervärdesskatt finns bland annat i den finska mervärdesskattelagen (Arvonlisäverolaki), som trädde i kraft den 1 juni 1994. Bestämmelserna har vid Finlands EU-inträde anpassats till unionsrätten.[2]

Uthyrning av fastighet

Uthyrningar av fastigheter (överlåtelse av hyresrätt) är som utgångspunkt undantagna från beskattning enligt mervärdesskattelagen (27 §). En överlåtelse av exempelvis elektricitet och vatten är inte heller skattepliktig, om den görs i samband med uthyrningen. Till exempel är dock uthyrningar av hotellrum skattepliktiga (29 §). Det finns en möjlighet till frivillig beskattning vid sådan fastighetsuthyrning som annars inte är skattepliktig (30 §). Frivillig beskattning kan tillämpas om uthyraren ansöker om att bli skattskyldig för uthyrningsverksamheten. Den frivilliga beskattningen gäller sedan bara den fastighet eller del av fastighet som omfattas av ansökan. En förutsättning för frivillig beskattning är att fastigheten fortlöpande används för verksamhet som ger avdragsrätt, eller att den används exempelvis av staten eller ett universitet. Om hyresgästen i sin tur hyr ut fastigheten till en andrahandshyresgäst, måste frivillig beskattning också användas i det hyresförhållandet för att förstahandsuthyrningen ska kunna fortsätta att omfattas av sådan beskattning.

[2] P. Taipalus, Finland – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_fi_s_1. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Leverans av fastighet

Leveranser av fastigheter är undantagna från skatteplikt i finsk rätt (27 § mervärdesskattelagen). Det finns ingen möjlighet till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser. Byggtjänster är dock skattepliktiga och det finns regler om när sådana tjänster anses ha tagits i eget bruk och då ska likställas med försäljning. Konsekvensen av de reglerna blir att näringsidkaren i vissa fall ska betala skatt på byggtjänsterna, trots att de inte har tillhandahållits någon utomstående. Reglerna om uttag träffar exempelvis den situationen att en näringsidkare på egen mark låter uppföra en byggnad för försäljning (20 och 22 §§ samt 31 § första stycket 1 mervärdesskattelagen).

I mervärdesskattelagen finns det inte någon definition av investeringsvaror. Lagen innehåller inte heller regler om justering av avdrag för annat än för fastighetsinvesteringar. Med fastighetsinvestering avses köp eller eget utförande av byggtjänster i samband med ett nybygge eller en ombyggnad av en fastighet. Med begreppet avses också inköpet av en fastighet då reglerna om eget uttag i bland annat 31 § första stycket 1 mervärdesskattelagen har tillämpats på överlåtarens byggtjänster (119 §).

Avdraget för en fastighetsinvestering ska justeras exempelvis när investeringar har gjorts för ett ändamål som ger rätt till avdrag och fastighetens användning i avdragsgill verksamhet sedan minskar i förhållande till den tidigare användningen. Som utgångspunkt ska avdrag också justeras när fastigheten överlåts (120 § mervärdesskattelagen). Justeringsperioden är tio år (121 a §). Tioårsperioden räknas som utgångspunkt från ingången av det kalenderår under vilket en byggtjänst i samband med ett nybygge eller en ombyggnad har slutförts. I de fall då reglerna om eget uttag i bland annat 31 § första stycket 1 mervärdesskattelagen har tillämpats på överlåtarens byggtjänster räknas tioårsperioden från ingången av det kalenderår då fastigheten har tagits emot av förvärvaren.

När användningen av en fastighet ändras, ska justeringen göras årligen. Vid en fastighetsöverlåtelse ska justeringen i stället göras vid ett enda tillfälle och avse återstoden av justeringsperioden. Fastigheten ska då anses ha använts bara för verksamhet som inte ger avdragsrätt för den återstående delen av perioden (121 c § mervärdesskattelagen). Vid justeringen ska man jämföra den ursprungliga andel av fastighetens användning som berättigar till avdrag med an-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

vändningen av fastigheten under det aktuella året. Den skatt som ingår i anskaffningen och som ligger till grund för beräkningen kan vara den skatt som avser byggtjänster i samband med ett nybygge eller en ombyggnad av en fastighet (121 d §).

Enligt mervärdesskattelagen kan rättigheten och skyldigheten att justera tidigare avdrag föras över till mottagaren vid en fastighetsöverlåtelse. Det gäller exempelvis om överlåtaren är en näringsidkare och mottagaren köper fastigheten för rörelse och det inte finns något avtal om att överlåtaren ska justera avdraget (121 e §). På motsvarande sätt kan rättigheten och skyldigheten att justera föras över om överlåtaren eller förvärvaren är en kommun. Ett annat exempel på när rättigheten och skyldigheten att justera ska föras över är när en näringsidkare inträder i en skattskyldighetsgrupp. Då övergår rättigheten och skyldigheten att justera tidigare avdrag från näringsidkaren till gruppen (121 g §).

Om förutsättningarna är uppfyllda för att flytta över rättigheten och skyldigheten att justera avdrag, ska överlåtaren som utgångspunkt inte göra någon justering med anledning av fastighetsförsäljningen (121 h §). Överlåtaren ska dock ge mottagaren en utredning med vissa uppgifter. De uppgifterna kan bland annat avse tidigare avdrag (209 k och l §§). Om överlåtaren har angett en felaktig uppgift i utredningen och mottagarens beskattning därför behöver ändras till dennes nackdel, ska överlåtaren göra de justeringar som kan behövas (121 i §).

Verksamhetsöverlåtelse

Enligt mervärdesskattelagen uppkommer det inte någon mervärdesskattepliktig transaktion vid en verksamhetsöverlåtelse. Om varor och tjänster överlåts i samband med att en rörelse överlåts helt eller delvis, anses det alltså inte som att varorna eller tjänsterna har levererats eller tillhandahållits. Det gäller dock bara om mottagaren fortsätter rörelsen och använder de överlåtna varorna eller tjänsterna för ändamål som ger rätt till avdrag (19 c §). Mottagaren ska lämna en utredning till överlåtaren om att de överlåtna varorna eller tjänsterna tas i bruk för ändamål som ger avdragsrätt, medan överlåtaren ska lämna en utredning till mottagaren på ett motsvarande sätt som då rättigheten och skyldigheten att justera avdrag förs över vid en fastig-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hetsförsäljning utanför en verksamhetsöverlåtelse (209 j och k §§). Rättigheten och skyldigheten att justera tidigare avdrag förs alltså över till mottagaren vid en verksamhetsöverlåtelse. Om överlåtaren lämnar felaktiga uppgifter i den utredning som ska lämnas till mottagaren, kan överlåtaren dock bli tvungen att göra nödvändiga justeringar (19 d § och 121 i §).

4.3 Nederländerna

I den nederländska rättsordningen finns bestämmelser om mervärdesskatt bland annat i Wet op de omzetbelasting 1968 (den nederländska mervärdesskattelagen från 1968, nedan kallad OB 1968). Det finns också exempelvis bestämmelser i Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 (nedan kallad genomförandeförordningen 1968) och i Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 (nedan kallat genomförandebeslutet 1968). Reglerna har över tid anpassats till de EU-rättsakter som gäller på området.

Uthyrning av fastighet

I nederländsk rätt är uthyrning av fast egendom som utgångspunkt inte skattepliktig (artikel 11.1 b i OB 1968). Det finns dock under vissa förutsättningar möjlighet till frivillig beskattning vid sådana uthyrningar. Den möjligheten finns inte vid uthyrning av bostäder.

För att frivillig beskattning ska kunna tillämpas vid uthyrning behöver hyresvärden och hyresgästen komma överens om det och skriva in det i hyresavtalet, eller gemensamt ansöka om det hos skattemyndigheten. Ett annat krav är att hyresgästen måste bedriva verksamhet i fastigheten som helt eller nästan helt (”volledig of nagenoeg volledig”) ger rätt till avdrag. I princip innebär det att verksamheten till 90 procent måste ge rätt till avdrag. Enligt praxis från Högsta domstolen i Nederländerna är det inte möjligt att avsluta den frivilliga beskattningen, inte ens om det skulle skrivas ett nytt kontrakt mellan parterna. Om fastigheten säljs, följer den frivilliga beskattningen med till förvärvaren.[3]

[3] L. de Boer, Netherlands – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_nl_s_13. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Leverans av fastighet

Utgångspunkten i nederländsk rätt är att leveranser av fastigheter är undantagna från mervärdesskatteplikt (artikel 11.1 a i OB 1968). Leveranser av byggnader inom två år från det att de först togs i bruk och leveranser av mark som ska bebyggas är dock skattepliktiga.

Det finns möjlighet till frivillig beskattning vid sådana fastighetsöverlåtelser som inte är skattepliktiga (artikel 11.1 a i OB 1968). För att den frivilliga beskattningen ska kunna tillämpas krävs att det framgår antingen av en bestyrkt överlåtelsehandling eller av en gemensam ansökan till skattemyndigheten att överlåtaren och förvärvaren vill använda sig av den möjligheten. En eventuell ansökan till skattemyndigheten behöver göras innan fastigheten övergår till förvärvaren. För frivillig beskattning krävs vidare att förvärvaren använder fastigheten för ändamål som helt eller nästan helt (”volledig of nagenoeg volledig”) ger rätt till avdrag. Detta innebär med vissa undantag att verksamheten i fastigheten till minst 90 procent måste ge avdragsrätt. Med det avses verksamhetens beskaffenhet och inte användningen av fastighetens yta. Bedömningen av om kravet är uppfyllt görs med utgångspunkt i verksamheten under det bokföringsår då fastigheten överläts och det bokföringsår som följer efter det (referensperioden).[4] Högsta domstolen i Nederländerna har uttalat att det bara är efter referensperioden som det går att bedöma om det finns förutsättningar för frivillig beskattning. Möjligheten till frivillig beskattning är på det sättet villkorad.[5] Anledningen till kravet på verksamhet som nästan fullt ut ger avdragsrätt under referensperioden är att förhindra skatteundandragande. Det förekom tidigare att den frivilliga beskattningen användes tillsammans med försäljning i flera led till underpris för att få skattefördelar.

Om frivillig beskattning används ska förvärvaren året efter överlåtelseåret utfärda en handling till överlåtaren om att fastigheten till minst 90 procent används i verksamhet som ger avdragsrätt. En kopia av handlingen ska skickas till skattemyndigheten. På motsvarande sätt är förvärvaren skyldig att informera både överlåtaren och skattemyndigheten om kravet på 90 procent inte längre är uppfyllt under referensperioden.

[4] L. de Boer, Netherlands – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_nl_s_13. (hämtad 2026-02-23).
[5] Högsta domstolens dom den 25 februari 2022 i mål 19/04138 (ECLI:NL:HR:2022:301).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Vid frivillig beskattning på en fastighetsöverlåtelse tillämpas omvänd betalningsskyldighet (artikel 12.5 i OB 1968 och artikel 24ba.1 i genomförandeförordningen 1968). Det är alltså förvärvaren som är skyldig att betala mervärdesskatt. Förvärvaren kan också vara skyldig att betala tillbaka skatt om exempelvis kravet på 90 procents användning inte uppfylls under referensperioden. Den frivilliga beskattningen kan då upphöra med retroaktiv verkan, det vill säga att man utgår från att det inte ens från början funnits förutsättningar för sådan beskattning.

Det finns särskilda regler om justering av avdrag i genomförandebeslutet 1968. För fastigheter är justeringsperioden i princip tio år räknat från och med det år då fastigheten började användas. Efter varje år i justeringsperioden ska det bedömas om andelen verksamhet som ger avdragsrätt har ökat eller minskat i förhållande till anskaffningsåret. En sådan justering kan leda till att förvärvaren behöver betala ytterligare skatt eller att den kan få större avdrag (artikel 13.2 och artikel 13.4). När regeln om 90 procents användning inte uppfylls under referensperioden kan förvärvaren bli tvungen att betala tillbaka mervärdesskatt.

Om en fastighet överlåts inom justeringsperioden, ska överlåtaren som utgångspunkt anses ha använt fastigheten i den egna verksamheten för den återstående delen av perioden (artikel 13a i genomförandebeslutet 1968). I de fall då frivillig beskattning inte tillämpas på överlåtelsen och överlåtelsen inte heller sker inom två år från det att fastigheten togs i bruk, är utgångspunkten att säljaren har använt fastigheten uteslutande för sådana transaktioner som inte ger avdragsrätt. När frivillig beskattning används ska i stället överlåtaren anses ha använt fastigheten uteslutande för transaktioner som ger avdragsrätt.

I Nederländerna har tjänster inte tidigare omfattats av justeringsskyldigheten. Avdrag som har hänfört sig till byggtjänster har alltså inte följts under en justeringsperiod. Detta har möjliggjort kringgående av skattereglerna. En beskattningsbar person har exempelvis kunnat ha för avsikt att bygga om en fastighet för att hyra ut bostäder. Sådan uthyrning ger dock inte avdragsrätt. Personen har därför efter ombyggnationerna under begränsad tid använt fastigheten för mervärdesskattepliktig korttidsuthyrning, som gett avdragsrätt. Den ingående skatten på renoveringskostnaderna får då dras av. Om fastighetens användning sedan ändras året därpå till bostadsuthyrning,

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

har den beskattningsbara personen kunnat behålla avdraget som tidigare gjorts eftersom det inte pågått någon justeringsperiod.

För att komma till rätta med den här typen av kringgående av skattereglerna har det införts särskilda regler om att fastighetstjänster såsom ombyggnationer ska följas under en justeringsperiod. En förutsättning är att tjänstens värde uppgår till minst 30 000 euro. Justeringsperioden för avdraget för en sådan tjänst är fem år, i stället för de tio år som gäller för fast egendom. Reglerna trädde i kraft den 1 januari 2026.

Verksamhetsöverlåtelse

Vid en överlåtelse av samtliga tillgångar eller någon del av tillgångarna (verksamhetsöverlåtelse) uppstår inte någon mervärdesskattepliktig transaktion enligt nederländsk rätt. Mottagaren träder i överlåtarens ställe (artikel 37d i OB 1968). Den närmare betydelsen av detta regleras inte i lagen. Högsta domstolen har bedömt att mottagaren av tillgångar i ett fall inte varit bunden av ett avtal som överlåtaren hade slutit med skattemyndigheten före överlåtelsen och som gällde att våningarna i en kontorsbyggnad skulle bedömas som separata enheter av den fasta egendomen med egna justeringsperioder. Domstolen har också uttalat att bestämmelsen om verksamhetsöverlåtelser har särskild betydelse för justeringsreglerna.[6] Vid en verksamhetsöverlåtelse övertar mottagaren rättigheten och skyldigheten att justera avdrag från överlåtaren, eftersom mottagaren träder i överlåtarens ställe.

4.4 Norge

Norge är inte medlem i EU och har inte någon skyldighet att anpassa sina regler till de unionsrättsliga bestämmelserna om mervärdesskatt. Det norska mervärdesskattesystemet är dock byggt på EU:s andra mervärdesskattedirektiv från 1967 (direktiv 67/228/EEC). De nuvarande bestämmelserna finns framför allt i Lov om merverdiavgift från 2009 (nedan kallad mervärdesskattelagen).

[6] Högsta domstolens dom den 29 juni 2018 i mål HR 17/02087 (ECLI:NL:HR:2018:1017).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Uthyrning av fastighet

Uthyrning av fast egendom är som utgångspunkt undantagen från skatteplikt i norsk rätt (§ 3–11 mervärdesskattelagen). Det undantaget gäller även sådana tjänster som levereras som ett led i uthyrningen. Uthyrning av exempelvis hotellrum är dock skattepliktig.

Det finns möjlighet till registrering för frivillig beskattning vid uthyrning av fast egendom, om vissa förutsättningar är uppfyllda (§ 2–3 mervärdesskattelagen). Näringsidkare och offentliga aktörer som hyr ut byggnader eller anläggningar kan frivilligt registrera sig i mervärdesskatteregistret om byggnaden eller anläggningen används exempelvis i sådan privat verksamhet som är registrerad för mervärdesskatt eller i viss offentlig verksamhet. Om en hyresvärd hyr ut fast egendom till en privat aktör som inte är registrerad för mervärdesskatt, kan uthyrningen inte omfattas av frivillig beskattning.

Vid registreringen för frivillig beskattning måste den som vill bli registrerad lämna upplysningar om hur fastigheten kommer att användas. I princip måste hyresvärden ingå ett hyresavtal inom sex månader från en byggnads färdigställande för att registreringen för frivillig beskattning ska kunna möjliggöra retroaktiv avdragsrätt.[7]

Leverans av fastighet

I norsk rätt är överlåtelse av fast egendom i princip undantagen från skatteplikt (§ 3–11 mervärdesskattelagen). Det finns ingen möjlighet till frivillig beskattning vid sådana överlåtelser. Det finns heller ingen särskild ordning för byggnader som överlåts före det första besittningstagandet eller för överlåtelse av mark som ska bebyggas.

Det finns särskilda regler om investeringsvaror (kapitalvaror) i mervärdesskattelagen. Med en investeringsvara avses bland annat fast egendom som varit föremål för ny-, på- eller ombyggnad där den ingående skatten på åtgärden uppgår till minst 100 000 norska kronor (§ 9–1). Om användningen av en investeringsvara ändras så att avdragsrätten ökar eller minskar, ska avdrag för ingående skatt justeras. På motsvarande sätt ska säljaren justera tidigare avdrag när en investeringsvara i form av en fastighet överlåts (§ 9–2). Vid en överlåtelse

[7] E. Bryne, Norway – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_no_s_13. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

av en fastighet kan förvärvaren överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag (§ 9–3).

Justeringsperioden för fast egendom är tio år (§ 9–4 mervärdesskattelagen). Justeringsbeloppet beräknas med hjälp av en jämförelse mellan avdragsrätten vid justeringsperiodens början och avdragsrätten under det aktuella året (§ 9–5). Det ska inte göras någon justering om skillnaden i avdragsrätt är mindre än tio procentenheter.

Verksamhetsöverlåtelse

En överlåtelse av en hel verksamhet eller en del av verksamheten anses inte som en leverans av varor (§ 6–14 mervärdesskattelagen). En leverans av en vara inom ramen för en verksamhetsöverlåtelse är alltså inte skattepliktig. Vid en verksamhetsöverlåtelse ska överlåtaren som utgångspunkt justera eventuella avdrag (§ 9–2). Det finns dock en möjlighet för förvärvaren att överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag (§ 9–3).

4.5 Storbritannien

I Storbritannien finns regler om mervärdesskatt i Value Added Tax Act från 1994 (nedan kallad mervärdesskattelagen) samt i Value Added Tax (Special Provisions) Order från 1995 (nedan kallad mervärdesskatteförordningen 1995) och Value Added Tax Regulations från 1995 (nedan kallade mervärdesskatteföreskrifterna 1995). Efter Storbritanniens EU-utträde gäller generellt sett inte längre de unionsrättsliga bestämmelserna om mervärdesskatt i landet. Genom ett särskilt avtal finns dock en ordning för Nordirland där unionsrättsliga regler i princip fortfarande gäller vid gränsöverskridande transaktioner med EU-länder.[8]

[8] C.D. Woodward, United Kingdom – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_uk_s_1. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Uthyrning och leverans av fastighet

Uthyrning och leverans av fast egendom är i princip undantagna från skatteplikt i Storbritannien (artikel 31 och förteckning 9 till mervärdesskattelagen). Det finns dock situationer då mervärdesskatt ska läggas på sådana transaktioner. Överlåtelser av byggnader som inte är äldre än tre år och som inte innehåller bostäder är exempelvis skattepliktiga. Uthyrningar av sådana byggnader och till exempel hotellrum är också skattepliktiga.

Det finns möjlighet till frivillig beskattning vid leveranser och uthyrningar av fast egendom som inte är skattepliktiga, om vissa förutsättningar är uppfyllda. Möjligheten till frivillig beskattning knuten till specifika byggnader. Det är inte möjligt att använda sig av frivillig beskattning om föremålet för beskattningen är överlåtelse eller uthyrning av bostäder (5 § i förteckning 10 till mervärdesskattelagen). För att möjliggöra frivillig beskattning måste överlåtaren eller uthyraren vidare lämna in en skriftlig beskrivning till skattemyndigheten, som bland annat ska innehålla uppgifter om vad som omfattas av den frivilliga beskattningen. Den handlingen ska lämnas in inom 30 dagar från det att överlåtaren eller uthyraren använt sig av den frivillig beskattningen (20 § i förteckning 10 till mervärdesskattelagen). Om en person har beslutat att använda sig av frivillig beskattning, gäller beskattningen sedan när den personen såväl hyr ut som överlåter den fasta egendom som omfattas. Det finns dock möjlighet att undanta en ny byggnad från frivillig beskattning om den byggs på mark som sedan tidigare omfattas av beskattningen (27 § i förteckning 10 till mervärdesskattelagen). Den frivilliga beskattningen kan återkallas inom sex månader från det att den började gälla, om det inte har gjorts några leveranser inom den tiden. Annars kan beskattningen under vissa förutsättningar återkallas efter 20 år (23 och 25 §§ i förteckning 10 till mervärdesskattelagen).

Det finns särskilda regler om justering av avdrag för investeringsvaror (capital goods). Med investeringsvaror avses bland annat byggnader där kostnaden för inköpet eller ombyggnation uppgår till minst 250 000 pund (artikel 113 i mervärdesskatteföreskrifterna 1995). Regeringen har dock meddelat att den gränsen ska höjas till 600 000 pund. Justeringsperioden för fast egendom är vidare tio år. Bedömningen av om ett avdrag för ingående skatt behöver justeras görs genom en jämförelse mellan den avdragsgilla andelen verksamhet under det första

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

året och den avdragsgilla andelen verksamhet under det aktuella året. Om fast egendom exempelvis i form av en byggnad överlåts inom justeringsperioden, ska byggnaden anses ha använts i säljarens verksamhet under den resterande delen av perioden. Om överlåtelsen är undantagen från beskattning, ska byggnaden anses ha använts bara för sådana transaktioner som är undantagna. När mervärdesskatt i stället läggs på överlåtelsen, ska byggnaden anses ha använts uteslutande i sådan verksamhet som är skattepliktig (artiklarna 114 och 115 i mervärdesskatteföreskrifterna 1995).

Verksamhetsöverlåtelse

En överlåtelse av en verksamhet eller del av en verksamhet anses inte som en leverans av varor eller ett tillhandahållande av tjänster (artikel 5 i mervärdesskatteförordningen 1995). En verksamhetsöverlåtelse är alltså inte skattepliktig. Om överlåtaren är en beskattningsbar person krävs att mottagaren är eller genom överlåtelsen blir en sådan person. Ett annat krav är att mottagaren ska använda tillgångarna för att driva vidare den verksamhet som överlåtits. Om överlåtelsen omfattar exempelvis en byggnad för vilken frivillig beskattning gäller, måste mottagaren också acceptera den frivilliga beskattningen och informera skattemyndigheten om övergången.[9] Vid en verksamhetsöverlåtelse följer justeringsskyldigheten med till mottagaren. Mottagaren kan alltså i en sådan situation bli skyldig att justera avdrag som överlåtaren tidigare har gjort.

4.6 Tyskland

Regleringen om mervärdesskatt i Tyskland finns bland annat i Umsatzsteuergesetz från 2005 (mervärdesskattelagen, nedan kallad UStG) och Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung från 2005 (nedan kallad genomförandeförordningen 2005).

[9] C.D. Woodward, United Kingdom – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_uk_s_3. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Uthyrning av fastighet

Utgångspunkten är att uthyrning av fast egendom är undantagen från skatteplikt (artikel 4 [12] a i UStG). Det finns dock möjlighet till frivillig beskattning för sådan uthyrning (artikel 9 [1] och [2] i UStG). Det är bara möjligt att använda sig av frivillig beskattning om hyresgästen är en beskattningsbar person som ska använda fastigheten i företaget, det vill säga i verksamhet som inte utesluter avdragsrätt. I praktiken innebär kravet att fastigheten till 95 procent ska användas i verksamhet som ger avdragsrätt.[10] Frivillig beskattning vid uthyrning tillämpas genom att hyresvärden lägger till mervärdesskatt på hyran. Det är i princip inte möjligt att tillämpa frivillig beskattning vid uthyrning av bostäder.

Leverans av fastighet

Utgångspunkten är att leveranser av fastigheter är undantagna från mervärdesskatteplikt (artikel 4 [9] a i UStG). Det som enligt UStG undantas från skatteplikt är sådana transaktioner som omfattas av en lag om beskattning på fastighetsområdet, däribland försäljning av fastigheter.

Det finns en möjlighet till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser, om vissa förutsättningar är uppfyllda (artikel 9 [1] i UStG). Ett krav för frivillig beskattning är att förvärvaren är en beskattningsbar person som ska använda fastigheten i näringsverksamheten. Det måste också framgå av ett bestyrkt överlåtelseavtal att sådan beskattning ska tillämpas på överlåtelsen. Det är inte möjligt att frångå det formkravet genom att exempelvis i efterhand göra ett tillägg till avtalet. Det finns dock inte något formkrav för att återkalla överenskommelsen om frivillig beskattning. En återkallelse är möjlig så länge som skatten ännu inte blivit slutligt bestämd för det aktuella året.[11] Vid frivillig beskattning på fastighetsöverlåtelser används omvänd betalningsskyldighet (artikel 13b i UStG).

I UStG finns regler om justering av avdrag, som exempelvis träffar den situationen att köparen ändrar användningen av en fastighet och att rätten till avdrag därför ändras. Justeringsperioden för fastigheter

[10] S. Wiesner, Germany – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_de_s_13. (hämtad 2026-02-23).
[11] S. Wiesner, Germany – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_de_s_8. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

är tio år. Om förutsättningarna för rätt till avdrag förändras under den tioårsperioden, kan avdraget behöva justeras (artikel 15a [1] i UStG). Bedömningen gällande fastigheter tar sin utgångspunkt i fastighetens användning under inköpsåret, vilken jämförs med användningen under det aktuella året. Vid justeringen utgår man från att förändringen har påverkat avdraget med en tiondel för varje år. En justering kan leda till att rätten till avdrag minskar eller ökar för ett visst år. Om minskningen eller ökningen för det året inte överstiger 1 000 euro ska någon justering dock inte göras (artikel 44 i genomförandeförordningen 2005).

Om en fastighet överlåts inom justeringsperioden, ska fastigheten anses ha använts i den egna verksamheten för den återstående delen av perioden (artikel 15a [8] och [9] i UStG). Utgångspunkten är att fastigheten ska anses ha använts uteslutande för transaktioner som inte ger avdragsrätt under den resterande delen av perioden. Det beror på att överlåtelsen inte är mervärdesskattepliktig. Om frivillig beskattning används vid försäljningen, är utgångspunkten i stället att fastigheten har använts för transaktioner som ger avdragsrätt under den resterande delen av justeringsperioden. Säljaren behöver då inte justera något avdrag.

Verksamhetsöverlåtelse

Enligt tysk rätt är tillhandahållanden inom ramen för att en verksamhet helt eller delvis överlåts till en annan beskattningsbar person inte skattepliktiga. Mottagaren ska anses ha trätt in som säljarens legala efterträdare (artikel 1 [1a] i UStG). Det finns vidare en uttrycklig bestämmelse om att justeringsperioden inte avbryts vid en sådan verksamhetsöverlåtelse. Överlåtaren ska i stället förse mottagaren med den information som behövs för att mottagaren i framtiden eventuellt ska kunna justera de avdrag som överlåtaren har gjort (artikel 15a [10] i UStG). I tysk rätt gäller alltså att rättigheten och skyldigheten att justera ett avdrag förs över till mottagaren vid en verksamhetsöverlåtelse.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

4.7 Österrike

Regleringen om mervärdesskatt i Österrike finns framför allt i Umsatzsteuergesetz från 1994 (mervärdesskattelagen, nedan kallad UStG). Som tolkningshjälp för den lagen finns bland annat Umsatzsteuerrichtlinien 2000 (Finansdepartementets riktlinjer, nedan kallade UStR 2000).

Uthyrning av fastighet

Utgångspunkten är att uthyrning av fast egendom är undantagen från beskattning (§ 6 [1] 16 i UStG). Uthyrning för bostadsändamål beskattas dock, liksom exempelvis uthyrning av vissa maskiner. För beskattningen av bostadsuthyrning tillämpas en reducerad skattesats om tio procent (§ 10 [2] 3 a i UStG).

Det finns en möjlighet till frivillig beskattning vid sådan uthyrning som annars hade varit undantagen från skatteplikt (§ 6 [2] i UStG). En förutsättning för den frivilliga beskattningen är att hyresgästen använder fastigheten eller den relevanta delen av fastigheten i princip bara för verksamhet som ger avdragsrätt. När frivillig beskattning används för uthyrning tillämpas normalskattesatsen om 20 procent.

Leverans av fastighet

Leverans av fast egendom är som utgångspunkt undantagen från skatteplikt i Österrike (§ 6 [1] 9 a i UStG). Undantaget gäller oavsett om en fastighet omfattas av de österrikiska skattereglerna om fastighetsöverlåtelser eller inte. Undantaget gäller också vissa rättigheter med anknytning till fast egendom, såsom rätten att uppföra en byggnad på någon annans mark.[12]

Det finns möjlighet till frivillig beskattning för leverans av fast egendom (§ 6 [2] i UStG). Möjligheten till frivillig beskattning används genom att leveransen behandlas som en skattepliktig transaktion, det vill säga genom att mervärdesskatt tas ut på transaktionen och redovisas i deklarationen. Det krävs inte något separat avtal eller att

[12] S. Pfeiffer, Austria – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_at_s_13. (hämtad 2026-02-23).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skattemyndigheten särskilt underrättas om beskattningen (sektion 793 i UStR 2000). Frivillig beskattning är också möjlig då en beskattningsbar person börjar använda en fastighet för privat bruk, vilket behandlas som en fastighetsleverans. Den beskattningsbara personen kan då välja att använda sig av frivillig beskattning för uttaget i syfte att inte behöva justera tidigare avdrag (sektion 797 i UStR 2000). Vid frivillig beskattning används generellt normalskattesatsen om 20 procent.

Det finns särskilda regler om justering av avdrag avseende anläggningstillgångar (§ 12 [10], [11], [12] och [13] i UStG). Begreppet ska i stort sett tolkas enligt de inkomstskatterättsliga principerna i Österrike för anläggningstillgångar. Med sådana tillgångar avses bland annat fastigheter. Utgångspunkten är att avdrag för ingående skatt ska justeras om den årliga användningen av en tillgång ändras så att den del som ger avdragsrätt ökar eller minskar. Om ett årligt justeringsbelopp inte överstiger 60 euro, ska någon justering dock inte göras. Det är generellt sett ändringar inom en period om fyra år från den första användningen som kan leda till en justering (ändringar inom justeringsperioden). För fast egendom är justeringsperioden som utgångspunkt 19 år, men endast 9 år för vissa fastigheter som ägs av ideella bostadsorganisationer. Om en investeringsvara säljs under justeringsperioden, ska avdragen justeras vid ett tillfälle och justeringen ska avse den resterande delen av perioden.

Verksamhetsöverlåtelse

I österrikisk rätt anses generellt en verksamhetsöverlåtelse som en leverans av varor och tjänster. Det finns dock undantag från detta. En överföring av ett jordbruks- eller skogsföretag anses inte som en leverans, oavsett om överföringen görs mot ersättning eller inte (§ 22 [3] i UStG). Vissa åtgärder för omorganisation av ett företag såsom byte av juridisk form och sammangående anses inte heller som en leverans. Generellt gäller också att en överlåtelse genom arv inte är en transaktion som beskattas, under förutsättning att arvingarna driver arvlåtarens verksamhet vidare.[13]

[13] S. Pfeiffer, Austria – Value Added Tax, Country Tax Guides IBFD, https://research.ibfd.org/#/doc?url=/document/evat_at_s_3. (hämtad 2026-02-23).

5 Statistik

Detta kapitel ger en statistisk överblick över de företag och organisationer som direkt eller indirekt berörs av utformningen av reglerna om beskattning av hyror.

I delavsnitt *5.1 Hyresmarknaden* redovisas statistik som kan användas för en analys av vilka företag och organisationer som påverkas av nuvarande utformning av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler. I delavsnitt *5.2 Fastighetsmarknaden* redovisas statistik som ger en bild av de företag som påverkas av ett införande av regler om frivillig beskattning vid avyttring.

5.1 Hyresmarknaden

I delavsnitt *5.1.1 Mervärdesskatteregistrering* visas statistik över alla företag och organisationer som finns i Skatteverkets databaser för inkomstskatt och mervärdesskatt med indelningar som visar hur många som kan vara påverkade av utformningen av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning. I delavsnitt *5.1.2 Fastighetsägare* redovisas statistik som ger en bild av ägarna till hyresfastigheter.

5.1.1 Mervärdesskatteregistrering

Företag och andra organisationer kan beröras direkt eller indirekt av utformningen av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning. De företag som direkt berörs är de som hyr en lokal, och vars hyra därmed påverkas av att den inte beläggs med mervärdesskatt. De företag som berörs indirekt är de som har behov av att hyra en lokal men som har svårt att hitta en hyresvärd som är villig att hyra ut en sådan på grund av att mervärdesskatten inte får dras av.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I detta avsnitt redovisas statistik som ger en ungefärlig bild av antalet företag och andra organisationer som rent teoretiskt kan beröras direkt eller indirekt av nuvarande begränsning av den frivilliga beskattningen vid uthyrning av lokaler. Statistiken baseras på uppgifter från inkomst- och mervärdesskattedeklarationerna. Statistiken redovisas separat för fysiska och juridiska personer som bedriver näringsverksamhet (enskilda näringsidkare, aktiebolag, ekonomiska föreningar och handelsbolag) respektive ideella organisationer och stiftelser. Anledningen till att statistiken redovisas separat för de olika typerna av organisationer är att tillgången till relevanta data skiljer sig åt mellan dem. När det gäller ideella föreningar med allmännyttigt ändamål så är de begränsat skattskyldiga för inkomstskatt, vilket medför att de i många fall endast behöver lämna lite eller ingen information alls i inkomstdeklarationen. För att kompensera för informationsbristen när det gäller allmännyttiga ideella organisationer har utredningen genomfört en enkätundersökning, vars resultat i hög grad ligger till grund för statistiken i avsnittet som handlar om ideella organisationer och stiftelser.

Aktiebolag, handelsbolag, ekonomiska föreningar och enskild näringsverksamhet

De företag som kan beröras av nuvarande utformning av reglerna är de som inte redovisar mervärdesskatt, och därmed inte har avdragsrätt, men som hyr eller har behov av att hyra en lokal eller anläggning. Tabellen nedan innehåller alla företag som lämnat en mervärdesskatte- eller inkomstskattedeklaration. Företagen är indelade efter om all försäljning beskattas med mervärdesskatt, om endast en del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt (blandad verksamhet) eller om ingen del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt. Tabellen är uppdelad efter juridisk form. Av alla enskilda näringsidkare och juridiska personer som finns i mervärdesskatteregistret eller inkomstskatteregistret, 1 189 808, beskattas inte 319 577 med mervärdesskatt.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.1 Företag indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Juridisk form	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
Aktiebolag	247 003	100 359	123 031	470 393
Handelsbolag	19 620	6 273	4 732	30 625
Ekonomisk förening, samfälligheter m.fl.	2 745	2 031	5 248	10 024
Enskild närings-verksamhet	400 836	91 364	186 566	678 766
Alla	**670 204**	**200 027**	**319 577**	**1 189 808**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

Det kan finnas många anledningar till att näringsverksamhet omfattas av inkomstskatt men inte mervärdesskatt. En anledning kan vara att företagen ligger under omsättningsgränsen för att redovisa mervärdesskatt (120 000 kronor från den 1 januari 2025). En annan anledning kan vara att mervärdesskattepliktig försäljning är ojämnt fördelad över åren, vilket ofta är fallet för till exempel skogsägare.

Ytterligare en anledning kan vara att det finns bolag som utför koncerninterna funktioner som inte beskattas med mervärdesskatt. Den viktigaste anledningen i detta sammanhang är dock att det kan handla om näringsverksamhet som inte omfattas av mervärdesskatt, till exempel sjukvård, tandvård, omsorg, utbildning, bank- och försäkringstjänster eller viss kulturverksamhet. Av det skälet har fördelningen av företag mellan branscher betydelse.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.2 Företag indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Bransch	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
A Jordbruk	155 460	43 457	26 704	225 621
B Utvinning mineral	339	105	57	501
C Tillverkning	27 105	8 578	4 585	40 268
D Försörjning av el, gas	1 381	527	232	2 140
E Vatten, avlopp, avfall	715	415	162	1 292
F Bygg	58 695	18 576	8 328	85 599
G Handel	59 762	21 807	11 470	93 039
H Transport, magasinering, post m.m.	15 570	7 380	2 143	25 093
I Hotell och restaurang	16 030	8 389	3 215	27 634
J Information och kommunikation	39 942	8 123	8 088	56 153
K Finansiella tjänster	5 624	1 317	14 802	21 743
L Fastighetsverksamhet	30 682	18 494	22 102	71 278
M Juridik, ekonomi och vetenskap	115 796	19 478	23 936	159 210
N Uthyrning och leasing	24 923	6 878	4 450	36 251
P Utbildning	15 819	3 566	5 701	25 086
Q Vård och omsorg	12 408	6 076	11 121	29 605
R Kultur, nöje, fritid	26 820	13 581	14 701	55 102
S Annan serviceverksamhet	37 081	5 766	6 017	48 864
Övriga	25 972	7 496	151 750	185 218
Alla	**670 205**	**200 027**	**319 577**	**1 189 810**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

I avsnitten nedan visas ytterligare avgränsningar av statistiken för de olika branscherna vård och omsorg, utbildning, finansiell verksamhet, fastighetsverksamhet samt övriga.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Utbildning

I tabellen nedan visas fördelningen av utbildningsföretag efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt eller inte, och om de företag som redovisar mervärdesskatt, redovisar blandad verksamhet eller inte. Totalt finns mer än 19 000 företag som redovisar mervärdesskatt på hela eller delar av omsättningen.

Antalet företag som inte redovisar mervärdesskatt uppgår till 5 701 företag, av dessa bedriver cirka 1 400 företag verksamhet inom de områden som är undantagna från mervärdesskatt enligt mervärdesskattelagen, det vill säga utbildning i förskola, grundskola och gymnasium. Det är dock viktigt att i sammanhanget beakta att det inom utbildningssektorn finns en särskild form av verksamhet som undantas från inkomstskatt. Det handlar om så kallat allmänt undervisningsverk som kan bedrivas i de vanliga företagsformerna, till exempel aktiebolag, men ändå inte omfattas av inkomstskatt. Det betyder att tabell 5.3 inte omfattar alla utbildningsföretag som bedriver verksamhet som är befriad från mervärdesskatt. Ytterligare information finns i avsnitt 5.1.2. där kompletterande statistik finns över relevanta delar av utbildningssektorn.

Tabell 5.3 Utbildningsföretag indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Bransch	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
8510 Förskoleutbildning	33	23	1 137	1 193
8520 Grundskoleutbildning	80	19	136	235
8531–8532 Gymnasial utbildning	359	116	123	598
8541–8542 Eftergymnasial utbildning	478	122	183	783
85510 Sport- och fritidsutbildning	6 133	1 081	1 677	8 891
8551–8559 Övrig utbildning	7 095	1 920	1 987	11 002
8560 Stödverksamhet för utbildning	1 641	285	458	1 384
Alla	**15 819**	**3 566**	**5 701**	**25 086**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Vård och omsorg

I tabellen nedan visas företag som bedriver verksamhet inom vård och omsorg. En stor andel företag är registrerade för mervärdesskatt. En viktig orsak till detta är att personer som hyr ut sig själva som läkare, barnmorska eller sjuksköterska är betalningsskyldiga till mervärdesskatt samtidigt som de ingår i många av SNI-koderna för vård och omsorg. Totalt uppgår antalet företag som inte redovisar mervärdesskatt till 11 121. Ytterligare fördjupad statistik över vård och omsorgssektorn finns i avsnitt 5.1.2.

Tabell 5.4 Vård- och indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Bransch	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
8610 Sluten sjukvård	1 094	474	195	1 763
8621 Allmänpraktiserande läkarverksamhet	3 318	513	1 201	5 032
8622 Specialistläkarvård inom öppenvård	2 146	678	941	3 765
8623 Tandläkarverksamhet	429	48	1 197	1 674
8690 Annan hälso- och sjukvård	4 479	3 900	4 995	13 374
8710–8790 Vård och omsorg med boende	118	68	331	517
8810 Öppna sociala insatser för äldre och funktionshindrade	210	105	797	1 112
8891 Dagbarnvård	123	42	574	739
8899 Övriga öppna sociala insatser	353	121	312	786
Alla	**12 408**	**6 076**	**11 121**	**29 605**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Finansiell verksamhet

Tabell 5.5 visar antalet finansiella företag. Av totalt 21 743 finansiella företag är 14 802 inte registrerade för mervärdesskatt.

Tabell 5.5 Finansiella företag indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Bransch	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
64–65 Finansiella tjänster	3 901	621	12 837	17 359
66 Stödtjänster till finansiella tjänster och försäkring	1 723	696	1 965	4 384
Alla	**5 624**	**1 317**	**14 802**	**21 743**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

Fastighetsverksamhet

En särskild grupp företag är de som bedriver fastighetsverksamhet. Många företag i denna grupp äger egna fastigheter och har därför i regel tillgång till de lokaler som behövs för verksamheten. En särskild delgrupp som kan vara berörd av begränsningen av den frivilliga skattskyldigheten är företag som endast hyr ut bostäder. Sådana företag är inte mervärdesskatteregistrerade och får inte dra av ingående mervärdesskatt även om de använder egna lokaler för verksamheten. Det är heller inte möjligt för andra hyresvärdar att hyra ut till dem med mervärdesskatt. Totalt finns 22 102 fastighetsföretag som inte redovisar mervärdesskatt. Av dessa bedriver 12 227 uthyrning av bostäder.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.6 Fastighetsföretag indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Bransch	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
68100 Handel med egna fastigheter	233	100	570	903
68201 Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder	3 415	7 201	12 227	22 843
68202 Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade industrilokaler	9 238	3 258	1 572	14 068
68203 Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade andra lokaler	11 206	5 808	4 246	21 260
68204 Förvaltning i bostadsrättsföreningar	39	142	165	346
68209 Övrig förvaltning av egna eller arrenderade fastigheter	1 591	481	2 052	4 124
68310 Fastighetsförmedling	3 093	902	639	4 634
68320 Fastighetsförvaltning på uppdrag	1 867	602	631	3 100
Alla	**30 682**	**18 494**	**22 102**	**71 278**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

Kultur

I tabellen nedan visas företag som bedriver verksamhet inom kulturområdet. Närmare hälften finns i gruppen som ägnar sig åt litterärt och konstnärligt skapande. Även företag med artistisk verksamhet är en stor grupp. Nästan en tredjedel av alla företag är inte registrerade för mervärdesskatt, cirka 13 000 av 43 000.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.7 Företag som bedriver verksamhet inom kulturområdet indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Bransch	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
90010 Artistisk verksamhet	5 342	4 918	7 110	17 370
90020 Stödtjänster till artistisk verksamhet	2 438	1 198	787	4 423
90030 Litterärt och konstnärligt skapande	11 621	3 827	5 035	20 483
90040 Drift av teatrar, konserthus o.d.	21	27	3	51
91011 Biblioteksverksamhet	10	1	6	17
91012 Arkivverksamhet	16	7	3	26
91020 Museiverksamhet	106	43	30	179
91030 Vård av minnesmärken och historiska byggnader	96	21	17	134
91040 Drift av botaniska trädgårdar, djurparker och naturreservat	48	27	13	88
Alla	**19 698**	**10 069**	**13 004**	**42 771**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

Övriga

Bland övriga företag finns cirka 253 000 som inte är registrerade för mervärdesskatt.

Tabell 5.8 Övriga företag indelade efter om försäljningen beskattas med mervärdesskatt

Antal år 2022

Bransch	All försäljning beskattas med mervärdesskatt	En del av försäljningen beskattas med mervärdesskatt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt	Alla
Övriga företag	585 974	160 505	252 848	999 327

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Ideella föreningar och trossamfund

De ideella föreningar och trossamfund som kan vara berörda av bestämmelserna om frivillig beskattning vid uthyrning av fastighet är de som inte är mervärdesskatteregistrerade. I december 2024 fanns i Statistiska centralbyråns företagsregister totalt 165 799 ideella föreningar och trossamfund registrerade. Av dessa var 5 137 registrerade för mervärdesskatt, vilket innebär att 160 662 ideella föreningar och trossamfund kan rent teoretiskt vara berörda av bestämmelserna.

Tabell 5.9 Antal ideella föreningar och trossamfund i SCB:s företagsregister

Antal

Organisation	Mervärdesskatte-registrerade	Ej mervärdesskatte-registrerade	Samtliga
Ideella föreningar	4 795	158 851	163 646
Trossamfund	342	1 811	2 153
Samtliga	**5 137**	**160 662**	**165 799**

Källa: SCB, företagsregistret.

I företagsregistret finns alla ideella föreningar och trossamfund som tilldelats ett organisationsnummer. Det är inte nödvändigt för sådana organisationer att ansöka om ett organisationsnummer. Det betyder att det finns ytterligare ett okänt antal ideella föreningar och trossamfund. En ideell förening som hyr en lokal måste dock ha ett organisationsnummer. Den grupp som används som jämförelse i detta avsnitt är därmed inte alla ideella föreningar och trossamfund. I stället är det alla ideella föreningar och trossamfund som potentiellt kan vara berörda av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning, på så sätt att de inte är registrerade för mervärdesskatt men har ett organisationsnummer.

Sammansättning

De organisationer som ingår i gruppen ideella föreningar och trossamfund skiljer sig åt inbördes i många avseenden. Med andra ord är det en heterogen grupp där det är stor skillnad mellan enskilda organisationer när det gäller hur de berörs av mervärdesskattereglerna. För att ge en mer sammansatt bild visas i detta avsnitt fördelningen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

av organisationer utifrån ändamål, antalet medlemmar, antalet anställda och storleken på den kommun de är registrerade i. Underlaget för sammanställningen är den enkätundersökning som utredningen genomfört (för en beskrivning av enkätundersökningen se bilaga).

I tabellen nedan visas antalet ideella föreningar efter ändamål. De två vanligaste ändamålen är kultur och idrott. En stor grupp är också bransch-/intresse- och yrkesföreningar. Eftersom statistiken bygger på en urvalsundersökning är den exakta fördelningen inte känd. Antalsuppgifterna i tabellen är beräknade utifrån en skattning, där de statistiska osäkerheterna uttrycks som ett konfidensintervall.

Tabell 5.10 Ideella föreningar indelade efter ändamål

Antal och andelar

Ändamål	Antal	Andel	Konfidensintervall (95 %)
Idrott	21 063	13 %	18 525–23 811
Kultur	24 145	15 %	21 449–27 038
Natur och miljö	5 531	3 %	4 212–7 119
Barn- och ungdomsverksamhet	2 184	1 %	1 384–3 273
Politisk verksamhet	5 642	4 %	4 310–7 243
Religiös verksamhet	5 034	3 %	3 778–6 561
Social verksamhet	8 815	6 %	7 141–10 744
Utbildning	951	0,6 %	454–1 749
Vård	214	0,1 %	31–727
Branschförening/Intresseförening/ Yrkesförening	18 562	12 %	16 165–21 177
Annat	34 605	22 %	31 480–37 891
Mer än ett ändamål	32 105	20 %	29 070–35 309
Samtliga	**158 851**	**100 %**	

Källa: Utredningens enkätundersökning.

I tabellen nedan visas en indelning av ideella föreningar efter antalet medlemmar. Cirka 50 procent av alla ideella föreningar har 50 medlemmar eller färre. Fler än 1 000 medlemmar har 4 procent av föreningarna.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.11 Ideella föreningar indelade efter antal medlemmar

Antal och andelar

Antal medlemmar	Antal	Andel	Konfidensintervall (95 %)
1–10	22 366	14 %	22 971–28 704
11–50	58 345	37 %	54 648–62 118
51–200	45 676	29 %	42 227–49 246
201–500	20 706	13 %	18 187–23 435
501–1 000	6 031	4 %	4 652–7 678
1 000–	5 727	4 %	4 384–7 338
Samtliga	**158 851**	**100 %**	

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Trossamfunden ser annorlunda ut när det gäller antalet medlemmar. Endast 15 procent av trossamfunden har 50 medlemmar eller färre, medan två tredjedelar har 1 000 eller fler medlemmar.

Tabell 5.12 Trossamfund indelade efter antal medlemmar

Antal och andelar

Antal medlemmar	Antal	Andel	Konfidensintervall (95 %)
1–10	91	5 %	49–153
11–50	184	10 %	122–264
51–200	132	7 %	80–202
201–500	73	4 %	36–132
501–1 000	143	8 %	89–216
1 000–	1 188	66 %	1 075–1 293
Samtliga	**1 811**	**100 %**	

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Nedanstående tabell visar en indelning av ideella föreningar efter antalet anställda. Det är en mycket liten andel, cirka 5 procent, som har någon anställd.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.13 Ideella föreningar indelade efter antal anställda

Antal och andelar

Antal anställda	Antal	Andel	Konfidensintervall (95 %)
0	150 607	95 %	148 731–152 225
1–4	5 341	3 %	4 046–6 906
5–9	1 508	1 %	859–2 453
10–19	955	0,6 %	457–1 754
20–99	440	0,3 %	134–1 062
Samtliga	**158 851**	**100 %**	

Källa: Utredningens enkätundersökning.

I trossamfunden är det vanligare med anställda än i ideella föreningar. Nästan en fjärdedel av trossamfunden har någon anställd.

Tabell 5.14 Trossamfund indelade efter antal anställda

Antal och andelar

Antal anställda	Antal	Andel	Konfidensintervall (95 %)
0	1 400	77 %	1 297–1 490
1–4	76	4 %	38–135
5–9	30	2 %	8–74
10–19	79	4 %	40–138
20–99	219	12 %	152–304
100–199	7	0,4 %	0–40
Samtliga	**1 811**	**100 %**	

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Tabellen nedan visar en indelning av de ideella föreningarna efter storleken på den kommun de är registrerade i. Cirka en fjärdedel finns i någon av de tre storstäderna. Knappt 20 procent finns i mellanstora städer och resterande cirka 60 procent finns i mindre städer och orter.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.15 Ideella föreningar indelade efter kommunens storlek

Antal och andelar

Kommun	Antal	Andel	Konfidensintervall (95 %)
Stockholm	25 660	16 %	22 893–28 620
Göteborg, Malmö/Lund	12 972	8 %	10 947–15 235
Mellanstor	28 537	18 %	25 643–31 612
Mindre	91 682	58 %	87 835–95 486
Samtliga	**158 851**	**100 %**	

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Fördelningen av trossamfunden har något större vikt mot mindre städer och orter än ideella föreningar.

Tabell 5.16 Trossamfund indelade efter kommunens storlek

Antal och andelar

Kommun	Antal	Andel	Konfidensintervall (95 %)
Stockholm	257	14 %	184–346
Göteborg, Malmö/Lund	38	2 %	13–86
Mellanstor	321	18 %	240–417
Mindre	1 195	66 %	1 082–1 299
Samtliga	**1 811**	**100 %**	

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Sammanfattande statistik mervärdesskatteregistrering

I tabellen visas sammanfattande statistik över företag och organisationer indelad efter om de redovisar mervärdesskatt eller inte. Totalt finns cirka 760 000 företag och organisationer som inte redovisar mervärdesskatt. Det är i den gruppen som de som berörs av nuvarande regler om frivillig beskattning av uthyrning rent teoretiskt finns. Det är dock långt ifrån alla som berörs. En djupare analys av vilka grupper som berörs finns i konsekvensavsnittet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.17 Sammanfattande statistik

Antal

Grupp	Totalt	Ingen försäljning beskattas med mervärdesskatt
Juridiska personer och enskilda näringsidkare		
Vård och omsorg	29 605	11 121
Utbildning	25 086	5 701
Finansiell verksamhet	21 743	14 802
Fastighetsverksamhet	70 942	21 929
Övriga juridiska personer	999 327	252 848
Ideella organisationer		
Ideella föreningar	163 646	158 851
Trossamfund	2 153	1 811
Samtliga	**1 312 502**	**467 063**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN, och utredningens enkätundersökning.

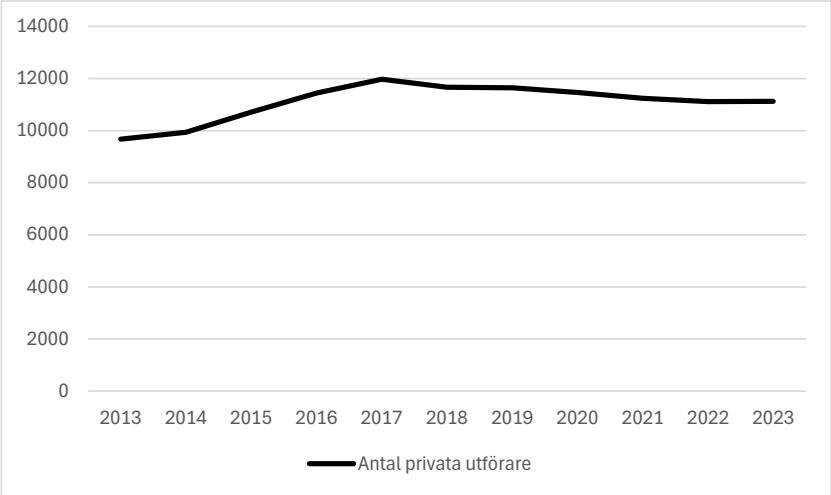
5.1.2 Särskilt om utbildning, omsorg och vård

Stora samhällssektorer som berörs av reglerna om mervärdesskatt är utbildning, vård och omsorg. I figur 5.1 nedan visas antalet privata utförare av verksamhet inom regioner eller kommuner under perioden 2013 till 2023. Antalet har ökat över tiden från 9 674 år 2013 till 11 121 år 2023. Antalet var dock som högst år 2017 då det uppgick till 11 972.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Figur 5.1 Antal unika privata utförare som utför region eller kommunal verksamhet

2013–2023



Källa: Statistiska centralbyrån.

Utbildning

I tabell 5.18 visas en indelning av olika skolformer efter om huvudmannen är en enskild huvudman eller om driften sker av en offentlig huvudman (kommun, region, staten eller internationell skola). Inom förskola uppgår andelen enskilda huvudmän till 87 procent, medan antalet elever som går på förskolor som drivs av enskilda huvudmän uppgår till 22 procent. För grundskola är motsvarande andelar 63 procent respektive 16 procent. I gymnasieskolan utgör andelen offentliga huvudmän 47 procent och andelen elever 32 procent.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.18 Huvudman för olika skolformer

Antal och andelar läsåret 2024/25

Skolform	Antal huvudmän			Antal elever		
	Enskild	Ej enskild	Andel enskild	Enskild	Ej enskild	Andel enskild
Förskola	1 876	290	87 %	105 815	379 224	22 %
Fritidshem	504	293	63 %	69 990	429 088	14 %
Förskoleklass	455	310	59 %	14 562	103 659	12 %
Grundskola	529	311	63 %	181 315	923 314	16 %
Sameskola	0	1	0 %	0	194	0 %
Anpassad grundskola	105	286	27 %	761	16 455	4 %
Specialskola	0	1	0 %	0	790	0 %
Gymnasieskola	209	236	47 %	117 788	254 025	32 %
Anpassad gymnasieskola	27	149	15 %	644	6 929	9 %
Komvux i sfi	0	243	0 %	0	114 625	0 %
Komvux grundläggande nivå	0	245	0 %	0	66 425	0 %
Komvux gymnasial nivå	0	247	0 %	0	227 991	0 %
Komvux anpassad utbildning	0	152	0 %	0	3 266	0 %
Alla	**3 705**	**2 764**	**57 %**	**490 875**	**2 525 985**	**16 %**

Källa: Skolverket.

I tabellen nedan visas en fördelning grundskolans enskilda huvudmän efter juridisk form. Som beskrivs i avsnitt 5.1.1 finns i utbildningssektorn den särskilda juridiska formen allmänt utbildningsverk som har betydelse för inkomstbeskattningen specifikt. Det har ingen betydelse i vilken ordinarie juridisk form som verksamheten bedrivs för att den ska omfattas av de särskilda reglerna för allmänt utbildningsverk. De flesta verksamheter som bedrivs som allmänt undervisningsverk utgörs av stiftelse, ideell förening eller trossamfund. Det finns dock ett fåtal aktiebolag som också är allmänt undervisningsverk.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.19 Juridisk form för olika huvudmän i grundskolan

Antal och andelar år 2022

	Huvudmän		Elever	
Juridisk form	**Antal**	**Andel**	**Antal**	**Andel**
Aktiebolag	250	47 %	134 738	74 %
Ekonomisk förening	112	21 %	13 198	7 %
Handelsbolag	3	1 %	365	0 %
Stiftelse	74	14 %	18 715	10 %
Ideell förening	87	16 %	13 900	8 %
Trossamfund	3	1 %	399	0 %
Alla	**529**	**100 %**	**181 315**	**100 %**

Källa: Skolverket.

I tabellen nedan visas fördelningen av huvudmän efter juridisk form för gymnasieskolan.

Tabell 5.20 Juridisk form för olika huvudmän i gymnasieskolan

Antal och andelar år 2022

	Huvudmän		Elever	
Juridisk form	**Antal**	**Andel**	**Antal**	**Andel**
Aktiebolag	168	81 %	102 506	87 %
Stiftelse	24	12 %	2 405	2 %
Ideell förening	12	6 %	11 879	10 %
Övriga	4	2 %	998	1 %
Alla	**208**	**100 %**	**117 788**	**100 %**

Källa: Skolverket.

Sjukvård

I tabell 5.21 visas antalet privata utförare av sjukvård indelade efter verksamhetsområde.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.21 Privata utförare fördelat på verksamhetsområde

Antal år 2023

Verksamhetsområde	Antal
Primärvård	2 311
Specialiserad somatisk vård	985
Specialiserad psykiatrisk vård	334
Tandvård	683
Övrig hälso- och sjukvård	353
Alla	**4 666**

Källa: SCB

5.1.3 Fastighetsägare

Frivillig beskattning

Tabellen nedan visar uppgifter om företag som frivilligt redovisat mervärdesskatt vid uthyrning av fastighet. Antalet företag uppgick till nästan 49 000 år 2024. Beskattade hyresintäkter uppgick samma år till 264 miljarder kronor. Många företag som frivilligt redovisar mervärdesskatt på uthyrning har även andra intäkter. Den totala omsättningen för dessa företag uppgick år 2024 till 3 070 miljarder kronor. Av den totala omsättningen var 476 miljarder kronor skattefri.

Tabell 5.22 Företag som redovisat hyresintäkter från frivillig beskattning vid uthyrning av fastighet, 2020–2024

Antal, redovisade hyresintäkter och omsättning, miljarder kronor

År	Antal	Beskattade hyresintäkter	Total omsättning	Skattefri omsättning
2020	44 880	197	2 076	363
2021	44 024	203	2 394	562
2022	48 389	224	2 866	534
2023	47 703	249	3 069	513
2024	48 696	264	3 070	476

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

De fastighetsägare som främst berörs av begränsningen av reglerna om frivillig beskattning är de som till någon del har hyresintäkter som inte beskattas. Tabellen nedan visar uppgifter för företag vars om-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

sättning till någon del är skattefri, dvs. företag som bedriver blandad verksamhet.

Tabell 5.23 Företag som redovisat hyresintäkter från frivillig beskattning vid uthyrning av fastighet och var omsättning till någon del är skattefri, 2020–2024

Antal, redovisade hyresintäkter och omsättning, miljarder kronor

År	Antal	Beskattade hyresintäkter	Total omsättning	Skattefri omsättning
2020	21 091	144	1 578	363
2021	20 772	148	1 953	562
2022	21 892	161	2 428	534
2023	24 365	191	2 586	513
2024	22 414	189	2 516	176

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

I tabellen nedan visas fördelningen av företag som redovisat hyresintäkter från frivillig beskattning vid uthyrning och vars omsättning till någon del är skattefri.

Tabell 5.24 Fastighetsföretag som redovisat hyresintäkter från frivillig beskattning vid uthyrning av fastighet och vars omsättning till någon del är skattefri, 2024, fördelade efter omsättningsstorlek

Antal och skattepliktiga hyresintäkter, miljoner kronor

Omsättning, tkr	Antal	Beskattade hyresintäkter	Total omsättning	Skattefri omsättning
–500	2 394	319	432	187
500–1 000	2 199	769	1 123	504
1 000–2 000	3 065	2 019	2 980	1 492
2 000–5 000	4 726	6 823	10 372	5 213
5 000–10 000	3 191	9 376	14 879	7 876
10 000–20 000	2 619	14 576	24 885	11 951
20 000–100 000	2 995	50 300	93 437	31 338
100 000–	1 225	105 164	2 367 401	417 184
Alla	**22 414**	**189 345**	**2 515 510**	**475 745**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

5.2 Fastighetsmarknaden

I detta avsnitt visas statistik över försäljningar av fastigheter. Statistiken är utformad för att kunna göra en analys av den påverkan ett införande av frivillig beskattning av försäljning av fastigheter skulle få.

5.2.1 Försäljning av fastigheter

I tabellen nedan visas statistik över sålda fastigheter år 2024 fördelade efter typ av fastighet och om säljaren är registrerad för mervärdesskatt eller inte. Det bör främst vara säljare som är registrerade för mervärdesskatt som kan bli aktuella för frivillig beskattning vid avyttring.

Tabell 5.25 Försäljning av fastighet fördelat efter typ av fastighet och om säljaren är registrerad för mervärdesskatt, 2024

Antal och avyttringspris i mnkr

Fastighet	Säljaren är registrerad för mervärdesskatt		Säljaren är inte registrerad för mervärdesskatt	
	Antal	Avyttringspris	Antal	Avyttringspris
Lantbruksenhet	4 399	11 465	3 863	6 685
Småhusenhet	11 641	25 935	91 965	201 999
Hyreshusenhet	1 013	11 467	843	8 755
Industrienhet	1 421	7 518	668	1 187
Ägarlägenhet	23	66	320	1 470
Täkter	9	11	11	3
Elproduktionsenhet	17	26	0	0
Specialenhet (skatte- och avgiftsfri)	186	4 094	79	4 498
Samtliga	**18 709**	**60 582**	**97 749**	**224 598**

Källa: Skatteverket.

I tabellen nedan är de försäljningar som gjorts av personer som är registrerade för mervärdesskatt fördelade efter om det finns en byggnad som inte är en bostad på fastigheten. Det är endast om det finns en byggnad, som inte är en bostad, eller en anläggning på fastigheten som det kan ha gjorts en investering som kan innebära att det finns en justeringsskyldighet. Totalt avyttrades 2024 4 675 fastigheter där det kan ha funnits en justeringsskyldighet. Det samlade avyttringspriset för dess fastigheter uppgick till 25,5 miljarder kronor.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 5.26 Försäljning av fastighet där säljaren är registrerad för mervärdesskatt fördelat efter om byggnad som inte är bostad finns på fastigheten, 2024

Antal och avyttringspris i mnkr

Fastighet	Byggnad finns på fastigheten		Byggnad finns inte på fastigheten	
	Antal	Avyttringspris	Antal	Avyttringspris
Lantbruksenhet	2 810	7 331	1 589	4 135
Småhusenhet	26	51	11 615	25 884
Hyreshusenhet	643	8 351	370	3 116
Industrienhet	1 002	5 735	419	1 784
Ägarlägenhet	0	0	23	66
Täkter	0	0	9	11
Elproduktionsenhet	15	24	2	2
Specialenhet (skatte- och avgiftsfri)	179	4 054	7	40
Samtliga	**4 675**	**25 545**	**14 034**	**35 037**

Källa: Skatteverket.

5.2.2 Kommunala investeringar

I tabell 5.27 visas statisk över kommunernas investeringsutgifter för infrastruktur åren 2020–2024.

Tabell 5.27 Kommunernas investeringsutgifter för infrastruktur, 2020–2024

Miljoner kronor

Verksamhetsområde	2020	2021	2022	2023	2024
Fysisk och teknisk planering, bostadsförbättring	6 941	6 142	7 051	7 369	9 534
Näringslivsfrämjande åtgärder	122	79	189	399	132
Väg- och järnvägsnät, parkering	15 750	14 900	15 660	15 545	15 851
Parker	2 075	1 991	2 369	2 462	2 649
Räddningstjänst	366	483	595	943	813
Totalförsvar och samhällsskydd	84	108	259	329	425
Miljö- och hälsoskydd, alkoholtillstånd	144	159	290	326	112
Alla	**25 482**	**23 863**	**26 413**	**27 373**	**29 516**

Källa: SCB, Räkenskapssammandrag för kommuner och regioner.

6 Neutralitet

Mervärdesskatten är en fiskal skatt med det huvudsakliga syftet att finansiera statens utgifter. Om det inte finns något annat syfte bör därför en grundläggande princip vid utformningen av mervärdesskattereglerna vara att de ska påverka beteendet hos producenter respektive konsumenter så lite som möjligt. Med andra ord ska mervärdesskattereglerna vara så neutrala som möjligt. Det finns dock inte något land som har ett mervärdesskattesystem som är helt neutralt. Det finns många skäl till detta. Skälen kan variera på en skala från att vissa områden helt enkelt inte kan beskattas till att det finns politiska avsikter med att avvika från en neutral utformning. I detta kapitel förs ett resonemang om hur ett teoretiskt neutralt mervärdesskattesystem bör se ut och vilka konsekvenser avvikelser medför. Därefter görs en genomgång av vilka avvikelser från ett teoretiskt neuralt system som finns i verkligheten. Sedan kommer ett avsnitt om hur de neutralitetsavvikelser som finns i mervärdesskattesystemet hanteras för att reducera eller eliminera konsekvenserna av dem. Till sist förs ett sammanfattande resonemang om hur frågorna om frivillig beskattning vid uthyrning och överlåtelser av fastigheter kan betraktas ur ett neutralitetsperspektiv.

6.1 Begreppet neutralitet

Begreppet neutralitet är centralt för förståelsen av mervärdesskattesystemets regelsystem och funktionssätt. Begreppet har betydelse såväl i den rättsliga tolkningen av mervärdesskattereglerna som i ekonomiska analyser av mervärdesskattesystemet. Eftersom begreppet är relevant i många sammanhang har uttrycket neutralitet inte någon entydig innebörd. Betydelsen kan variera beroende på sammanhang.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I mervärdesskattedirektivet är neutralitetsprincipen en av grundprinciperna, men inte heller där är innebörden entydig. Återkommande formuleringar är dock att neutralitet förutsätter att reglerna är utformade allmänt och generellt, samt att skatten tas ut i varje led av produktions- och distributionskedjan. Andra aspekter som uttrycks är att mervärdesskatten ska tas ut på ett enhetligt sätt och att den ska vara konkurrensneutral.[1]

I den akademiska litteraturen förekommer en mängd skilda sätt att indela och kategorisera neutralitet. Ett exempel är Eggert Møller som identifierar tio olika typer av neutralitet[2]. Ett annat exempel är Terra och Kajus som delar in neutraliteten i två nivåer, intern och extern neutralitet. Den interna neutraliteten delas vidare in i juridisk neutralitet, konkurrensneutralitet och ekonomisk neutralitet.[3]

6.2 Ett ekonomiskt neutralt mervärdesskattesystem

I detta avsnitt förs ett resonemang om neutralitet med utgångspunkt från ett teoretiskt mervärdesskattesystem som är neutralt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. För att resonemanget ska vara begränsat till aspekter som är relevanta för denna utredning, samtidigt som det är så enkelt och överskådligt som möjligt, används en egen definition av neutralitet, där utgångspunkten är vissa grundläggande principer.

I det teoretiskt neutrala mervärdesskattesystemet beskattas allt mervärde som skapas i ekonomin på samma sätt oavsett vem som producerar eller vem som konsumerar det som produceras. I systemet drar sedan producenterna av den mervärdesskatt som läggs på i tidigare led, med resultatet att det alltid är den slutliga konsumenten som belastas med mervärdesskatten. Under dessa förutsättningar sker ingen snedvridning av vare sig produktionsbeslut eller konsumtionsbeslut på grund av mervärdesbeskattningen.

Grundläggande förutsättningar för att ett mervärdesskattesystem ska vara neutralt är därmed att:

[1] Sonnerby, M, (2010) Neutral uttagsbeskattning på mervärdesskatteområdet, Norstedts juridik.
[2] Eggert Møller, M, (1967) Om skatteneutralitetens renæssance og merværdieskatten i Danmark og Fællesmarkedet; Afhandlinger fra Handelshøjskolen i København: udsendt i anledning af højskolens 50 års jubilæum den 1. Oktober 1967, Einar Harcks forlag.
[3] Terra B., Kajus J., A guide to the European VAT directives Volume 1 Introduction to European VAT:2023, IBFD 202.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

- mervärdet beskattas med en enhetlig skattesats,
- allt mervärde som skapas beskattas, och
- den som producerar drar av mervärdesskatten på alla inköp.

Om den första förutsättningen gäller är systemet neutralt ur ett konsumtionsperspektiv. Konsumentens beslut snedvrids i sådana fall inte av mervärdesskatten. Om de andra och tredje förutsättningarna är uppfyllda är systemet neutralt ut ett produktionsperspektiv. De som producerar ett mervärde som ska konsumeras av någon annan påverkas inte i sina produktionsbeslut om kostnaden för det som köps in för produktionen är opåverkad av mervärdesskatt. Så blir dock inte fallet om det som säljs omfattas av undantag från mervärdesskatt. I sådana fall får inte mervärdesskatten på inköpen dras av, med följden att mervärdesskatten på inköpen blir en kostnad i verksamheten.

6.3 Konsekvenserna av bristande neutralitet

I ett mervärdesskattesystem där all konsumtion av varor och tjänster inte beskattas på samma sätt påverkar beskattningen konsumenternas konsumtionsval. I ett sådant system är beskattningen olikformig vilket medför att en annan sammansättning av produkter kommer att efterfrågas, än om beskattningen varit likformig. Detta påverkar i sin tur förutsättningarna för företagen att bedriva verksamhet, vilket även kan snedvrida konkurrensen. Företag inom områden där försäljningen beskattas lindrigare får konkurrensfördelar i förhållande till företag med högre beskattning. När skattereglerna ger vissa företag konkurrensfördelar minskar incitamenten att förbättra affärspositionen på andra sätt, till exempel genom effektivisering av produktionen eller utveckling av nya produkter. En olikformig beskattning kan därmed medföra att ekonomins resurser inte används på ett helt effektivt sätt.

Undantag från beskattning leder till att skatten belastar producenterna i ekonomin. Hur de slutliga konsumenterna sedan påverkas av beskattningen beror på vilka möjligheter den enskilda producenten har att övervältra de tillkommande kostnaderna. De slutliga konsumenterna påverkas således av undantag på ett mer indirekt och svårförutsebart sätt än vad som är syftet med mervärdesskatten. Ett

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

särskilt problem med undantag är att det kan uppstå dubbelbeskattning. Om det finns en momskompensation i priset för en undantagen försäljning och köparen är en beskattningsbar person, kommer momskompensationen att beläggas med mervärdesskatt om det sker en försäljning vidare till slutlig konsument. Denna dubbelbeskattning, eller kumulativa effekt, medför en överbeskattning och att resursfördelningen i ekonomin snedvrids.

6.4 Verklighetens mervärdesskattesystem

Ett fullständigt neutralt mervärdesskattesystem existerar endast i teorin. I praktiken beskattas inte allt mervärde som skapas. I de flesta mervärdesskattesystem som finns i världen tillämpas också olika skattesatser. I ett internationellt perspektiv är det vanligt både med undantag och differentierade skattesatser.

Orsakerna till att allt mervärde inte beskattas kan vara såväl tekniska eller praktiska som politiska, det vill säga att det finns en politisk vilja att styra beskattningen genom undantag. Orsakerna till att allt inte beskattas med samma skattesats är i huvudsak politiska. Det saknas i regel tekniska eller praktiska skäl att frångå en enhetlig skattesats.

Produktion som ligger utanför mervärdesskattesystemet

Det finns inget mervärdesskattesystem som omfattar allt värde som produceras i ekonomin. Genom mervärdesskattesystemet beskattas transaktioner av skattepliktiga varor och tjänster som produceras av en beskattningsbar person, det vill säga en person som bedriver ekonomisk verksamhet. Begränsningen till ekonomisk verksamhet exkluderar en stor del av den produktion som utförs inom den offentliga sektorn, såsom myndighetsutövning och den tjänsteproduktion som sker för att upprätthålla landets inre och yttre säkerhet. Annan betydelsefull produktion som inte beskattas är allt arbete som utförs i hushållen och i den ideella sektorn. Ett viktigt skäl till att den stora produktion som sker i offentlig sektor och i hushållen inte beskattas är svårigheter att fastställa ett beskattningsunderlag. För varor och tjänster som omfattas av mervärdesskatt finns i regel en mottagare som betalar en ersättning. Denna ersättning är samtidigt en värdering av det som produceras. Någon motsvarande värdering sker sällan av

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

det som produceras i offentlig sektor och i hushållen. När det gäller sådan produktion finns inte alltid vare sig en tydlig mottagare eller någon ersättning för det som produceras. Det innebär att det är svårt att fastställa värdet av produktionen och ännu svårare att skapa ett system för redovisning och betalning av mervärdesskatt på detta värde. Även om det mervärde som skapas i offentlig sektor och i hushållen rent principiellt borde ingå i ett helt neutralt mervärdesskattesystem så skulle det dessutom förmodligen vara svårt att få allmänheten att förstå och acceptera ett sådant system.

Undantag som har tekniska eller praktiska orsaker

Det skapas även betydande mervärden i ekonomin som ur ett neutralitetsperspektiv borde beskattas men som undantas av tekniska eller praktiska skäl. Ett exempel på detta är boende. Det finns ingen principiell anledning att betrakta boende på annat sätt än övrig konsumtion som beskattas med mervärdesskatt. Rent teoretiskt borde därför värdet av att ha tillgång till boende, i sin egen eller någon annans fastighet, beskattas med mervärdesskatt. Att även boende är undantaget beror främst på att det skulle vara administrativt komplicerat att fastställa värdet av boendet och sedan belägga det med mervärdesskatt när bostaden ägs av den boende själv. I vissa mervärdesskattesystem, särskilt i länder som infört mervärdesskatt under senare tid, beskattas dock försäljning av nybyggda bostäder. Även om värdet av boendet fortfarande inte beskattas löpande blir i ett sådant system det totala värdet av boendet ändå teoretiskt sett korrekt beskattat. Priset på en bostad bör i princip motsvara nuvärdet av det framtida boendet, vilket innebär att om mervärdesskatt tas ut så motsvarar det nuvärdet av all framtida mervärdesskatt som hade tagits ut på boendet över tid.[4]

En annan stor sektor som undantas från beskattning är den finansiella sektorn. Skälen till detta är till stor del praktiska. Det är svårt att med rimlig precision fastställa vilket mervärde som skapas i till exempel banker och försäkringsbolag. Ett exempel på svårigheten är att det i bankernas utlåningsräntor och försäkringsbolagens premier ingår en riskkomponent, som inte är betalning för en tjänst utan endast en fördelning av risk i ett kollektiv eller över tiden. Den del

[4] De la Feria, Rita and Krever, Richard, Ending VAT Exemptions: Towards a Post-Modern VAT (February 1 2013), Wolters Kluwer.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

av omsättningen för banker och försäkringsbolag som avser en riskfördelning utgör rent principiellt inte ett mervärde som omfattas av mervärdesskatt.

Andra stora och viktiga delar av ekonomin som till stor del undantas är sjukvård, omsorg och utbildning. En viktig orsak till detta är att till den del produktionen sker i offentlig sektor så avspeglas inte värdet i några transaktioner som kan ligga till grund för beskattning. Det är med andra svårt att fastställa mervärdet för en stor del av den produktion som sker inom dessa områden. En speciell omständighet är att utförarna i inte obetydlig omfattning är kommersiella aktörer, som konkurrerar på en marknad, men finansieras genom offentliga medel. Detta gör att det uppstår asymmetrier i gränslandet mellan områden som omfattas av mervärdesskatt och områden som inte gör det. Asymmetrier som kan skapa bristande neutralitet och som måste hanteras på särskilt sätt (se vidare avsnitt 6.5).

Undantag som har andra orsaker

I Sverige, liksom de flesta länder med mervärdesskattesystem, finns undantag som har andra orsaker än att det är tekniskt eller praktiskt svårt att fastställa ett mervärde och ta in skatt från den beskattningsbara personen. Den vanligaste orsaken är att mervärdesskattesystemet används som ett medel för att uppnå olika politiska mål, till exempel kulturpolitiska eller fördelningspolitiska mål. Ett exempel på ett område som undantas av andra skäl än att det är praktiskt svårt att beskatta är uthyrning och försäljning av fastigheter. (Se vidare avsnitt 6.6.)

6.5 Hantering av bristande neutralitet

Som framgår av beskrivningen ovan beskattas långt ifrån all produktion, även om beskattning teoretiskt sett hade medfört minskade problem med snedvridning av konsumenternas inköpsval och producenternas produktionsbeslut. Skälen till att områden undantas varierar från att det helt enkelt inte är möjligt av tekniska eller praktiska skäl till att det finns ett politiskt syfte, till exempel fördelningspolitiskt.

Det finns även områden mellan de två ytterligheterna: att beskattning inte är möjlig respektive att undantagen är politiskt motiverade. Det finns transaktioner som kan beskattas, och där en beskattning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skulle reducera neutralitetsproblem och kumulativa effekter, men där så ändå inte sker eftersom det finns andra faktorer som anses väga tyngre, till exempel att lösningarna är komplicerade. Ett undantaget område som ibland varit föremål för diskussioner, eftersom undantaget medför betydande kumulativa effekter, är den finansiella sektorn. Det finns länder som på olika sätt beskattar finansiella tjänster. Dit hör Nya Zeeland, som har ett system där skattebasen omfattar en mycket stor del av ekonomin och då även finansiell sektor. Det finns även EU-länder som infört beskattning av vissa finansiella tjänster, till exempel avgiftsbelagda tjänster eller en frivillig beskattning för tjänster till skattskyldiga personer.[5]

I det svenska mervärdesskattesystemet finns inom vissa områden konstruktioner och justeringsmekanismer som tillkommit för att minska de snedvridningar som kan uppstå på grund av bristande neutralitet. Nedan beskrivs några olika sådana som har betydelse för de frågor som behandlas i denna utredning. I avsnitt 6.5.1 beskrivs hur neutralitetsproblemen hanteras när undantagen offentlig verksamhet och beskattade områden överlappar varandra. Avsnitt 6.5.2 handlar om hur neutralitetsproblem reduceras vid uthyrning av fastigheter. Därefter finns i avsnitt 6.5.3 en beskrivning av systemet med justering av mervärdesskatt på investeringar och dess funktion för att upprätthålla neutralitet.

6.5.1 Offentlig verksamhet i kommuner, regioner och staten

När inköp görs i verksamheter som inte ingår i mervärdesskattesystemet blir mervärdesskatten en kostnad. Med andra ord belastas dessa verksamheter av mervärdesskatten trots att de i många fall i strikt mening inte är att betrakta som slutliga konsumenter. Exempelvis producerar kommuner, regioner och staten tjänster åt patienter, brukare, elever eller medborgarna i största allmänhet, vilka därmed kan sägas vara de som faktiskt konsumerar det som produceras. Detta är i sig inget stort problem. Om sådana verksamheter står utanför mervärdesskattesystemet blir de per definition slutkonsumenter. Det kan dock uppstå ett neutralitetsproblem om dessa verksamheter har en valmöjlighet mellan att producera tjänster själva eller köpa in dem från externa aktörer som är betalningsskyldiga för mervärdesskatt,

[5] Svenskt Näringsliv, Reformera finansmomsen med frivillig skattskyldighet, 2019-09-04.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

det vill säga det uppstår ett neutralitetsproblem i gränslandet mellan områden som omfattas av mervärdesskatt och områden som inte gör det. För att minska sådana snedvridningar får såväl statliga myndigheter som kommuner och regioner kompensation för mervärdesskatten på inköp.

För kommuner och regioner finns lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK). Syftet med detta system är enbart att förhindra att mervärdesskatten påverkar kommuner och regioner i deras beslut om att utföra tjänster i egen regi eller köpa dem från externa aktörer, det vill säga syftet är att skapa neutralitet. Systemet ger ersättning för dels den mervärdesskatt som ingår i de köp av varor och tjänster som kommunerna och regionerna själva gör, dels den dolda mervärdesskatt som ingår när kommunerna och regionerna upphandlar tjänster från externa aktörer som själva inte har avdragsrätt för mervärdesskatt. Det senare gäller i regel privata aktörer inom vård, social omsorg och utbildning.

6.5.2 Uthyrning av fastigheter

Uthyrning av fastigheter är ett område som såväl teoretiskt som tekniskt och praktiskt kan beskattas med mervärdesskatt, men som i Sverige liksom i många andra länder är undantagna från beskattning. Orsakerna till detta beskrivs mer utförligt i kapitel 7. För att minska de neutralitetsproblem som uppstår som en följd av undantaget finns två olika bestämmelser. På samma sätt som för staten, kommuner och regioner kan det för fastighetsägare uppstå en bristande neutralitet i valet mellan att utföra tjänster i egen regi och att köpa dem av externa aktörer. Detta problem har lösts på ett annat sätt för fastighetsägare som inte ingår i mervärdesskattesystemet. För dem finns bestämmelser om uttagsbeskattning för tjänster som utförs i egen regi. Den andra bestämmelsen som minskar den neutralitetsbrist som uppstår genom att det finns en dold mervärdesskatt på inköp för fastighetsägare, är att det finns en möjlighet att bli frivilligt betalningsskyldig om uthyrning sker till någon med avdragsrätt eller en kommun.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

6.5.3 Investeringar

En annan form av bristande neutralitet kan uppkomma om investeringar, som har en livslängd om flera år, börjar användas inom områden som inte längre omfattas av mervärdesskatt. En central aspekt i detta är tiden. Grunden till att det kan uppstå bristande neutralitet är att den mervärdesskatt som utgår på en investering dras av när investeringen görs, men att det mervärde som uppstår genom avkastningen på investeringen beskattas under en betydligt längre tidsperiod. Om denna investering börjar användas på ett sätt som gör att avkastningen inte längre beskattas uppstår en asymmetri. Den totala mervärdesskatten på det mervärde som investeringen skapar kommer inte att vara i symmetri med den ingående mervärdesskatt som dragits av på investeringen.

För att hantera denna form av bristande neutralitet finns justeringsbestämmelser. Om användningen av en investeringsvara som hör till en fastighet ändras inom tio år från investeringen ska den ingående mervärdesskatten justeras (en utförligare beskrivning av reglerna finns i avsnitt 3.1.4).

När det gäller fastigheter medför EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter att skyldigheten att justera avdrag för investeringar i fastighet inte längre kan överföras till den nya fastighetsägaren vid överlåtelse. Enligt EU-domstolen ska justeringsskyldigheten vara kopplad till den som gjort avdraget, inte till den fastighet där investeringen gjorts. Det innebär att de tidigare bestämmelserna som skapade neutralitet vid överlåtelse av investeringsvaror inte längre kan användas. Därmed finns alternativen att antingen införa andra regler för att upprätthålla neutralitet eller att acceptera att det finns bristande neutralitet i mervärdesskattesystemet vid överlåtelse av fastighet (en utförlig genomgång av alternativen finns i kapitel 8).

6.6 Frivillig beskattning av fastigheter ur ett neutralitetsperspektiv

6.6.1 Frivillig beskattning vid uthyrning

Det finns inget i mervärdesskattedirektivet som hindrar att den frivilliga beskattningen vid uthyrning utvidgas genom att kravet på avdragsrätt hos hyresgästen tas bort. En sådan utvidgning föreslogs i

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

utredningen *Mervärdesskatt Frivillig skattskyldighet* (SOU 1999:47). Förslaget genomfördes dock aldrig. I prop. 1999/2000:82 gjorde regeringen bedömningen att det visserligen finns en mängd svårigheter förknippade med begränsningen av den frivilliga skattskyldigheten, och att en utökning av den skulle medföra klara fördelar, men att de negativa konsekvenser i form av ökade hyreskostnader som många remissinstanser, främst inom den ideella sektorn, hänvisade till ändå är för stora. En utförligare redogörelse om frågan att utöka den frivilliga beskattningen finns i kapitel 7.

Som genomgången i detta kapitel visar innebär undantag från beskattning att mervärdesskattesystemet inte är neutralt, vilket i sin tur medför negativa konsekvenser för enskilda företag och samhällsekonomin. Rent principiellt skulle därmed ett borttagande av undantag medföra en ökad neutralitet och en bättre fungerade samhällsekonomi. Detta gäller även begränsningen av den frivilliga beskattningen vid uthyrning av fastighet. Om denna begränsning togs bort skulle mervärdesskattebasen breddas och fastighetsmarknaden skulle fungera bättre. Denna förbättring måste dock ses sammantaget mot andra konsekvenser, som redovisas i kapitel 7.

När det gäller neutralitet finns dock ytterligare en aspekt som rör dubbelbeskattning och kumulativa effekter. Fastighetsmarknaden skulle visserligen fungera mer effektivt med en breddning, och så länge hyresgästerna har avdragsrätt eller är slutliga konsumenter medför en breddning en ökad neutralitet. En breddning kan dock även vara negativ ur neutralitetssynpunkt om hyresgästen är ett företag utan avdragsrätt som i sin tur säljer till andra företag. Om hyresgästen tar ut kompensation, för den mervärdesskatt som utgår på hyran genom sin försäljning, kan den frivilliga beskattningen medföra dubbelbeskattning, eller kumulativa effekter, i nästa led. En begränsad breddning av mervärdesskattebasen till enbart hyror kan således medföra ökade neutralitetsproblem i andra delar av mervärdesskattesystemet.

6.6.2 Frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet

Ett möjligt sätt att upprätthålla neutraliteten när det finns justeringsmoms i en fastighet som överlåts är att införa frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet. Det mervärde som skapats genom inve-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

steringen realiseras därmed genom att ersättning erhålls genom priset på fastigheten, med följden att någon justering av mervärdesskatten på investeringen inte längre behöver göras. En konsekvens av detta är att det uppstår en ny justeringsperiod och ett nytt ursprungsbelopp (ingående skatt som kan komma att justeras), som motsvarar mervärdesskatten på priset för fastigheten och därför är betydligt större än det tidigare justeringsbeloppet. En utförligare redogörelse för dessa konsekvenser finns i avsnitt 9.8.

7 Frivillig beskattning vid uthyrning

7.1 Bakgrund

Uthyrning av fastigheter är som huvudregel inte mervärdesskattepliktigt. För att åtgärda problemen med bristande neutralitet och ökad dold momskostnad infördes 1979 ett system med frivillig beskattning. Den som hyr ut en lokal för stadigvarande användning i en verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning kan välja att låta uthyrningen omfattas av frivillig beskattning genom att ange utgående mervärdesskatt i fakturan. Detsamma gäller vid uthyrning till stat, kommun eller region. För annan uthyrning av lokaler finns i dag ingen möjlighet till frivillig beskattning. Det är inte heller möjligt med frivillig beskattning vid uthyrning av en stadigvarande bostad. Den frivilliga beskattningen upphör normalt när fastigheten används till något annat än skattepliktig uthyrning.

Frågans tidigare behandling

Frågan om en förändring av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning har varit föremål för ett flertal utredningar. Utredningen om mervärdesskatt vid fastighetsuthyrning föreslog i betänkandet *Mervärdesskatt Frivillig skattskyldighet* (SOU 1999:47) att den frivilliga beskattningen skulle omfatta alla lokaler som upplåts för annat ändamål än bostadsändamål. Förslaget innebar således att fastighetsägare kunde tillämpa frivillig beskattning för uthyrning av fastighet även till hyresgäster som inte bedriver verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning av ingående mervärdesskatt. En sådan ordning skulle leda till betydande lättnader för fastighetsägarna. Fastighetsägaren tvingas i nuvarande system att ha kontroll över hur ytan i dennes fastigheter fördelar sig mellan skattepliktig och skattefri ut-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hyrning. Fastighetsägaren, som i många fall är en småföretagare, drabbas härigenom av ökade hanterings- och administrationskostnader.

Flertalet av remissinstanserna var positiva till att den frivilliga beskattningen utvidgades till att omfatta samtliga verksamhetslokaler. Centerpartiet i Jönköpings kommun, Folkbildningsförbundet, Riksidrottsförbundet, DP Nova AB och SISU Idrottsutbildarna avstyrkte dock utredningens förslag om en utökning av möjligheten till frivillig beskattning. De ansåg att förslaget skulle leda till ökade hyreskostnader för vissa hyresgäster.

I prop. 1999/2000:82 gjorde regeringen bedömningen att utredningens förslag att utöka den frivilliga skattskyldigheten inte skulle genomföras. En ordning som utredningen har föreslagit skulle enligt regeringen påtagligt minska risken för fastighetsägaren att begå misstag. Ett system med frivillig skattskyldighet, utan hänsynstagande till hyresgästens skatterättsliga status, ansågs också även kunna vara direkt gynnande för dessa hyresgäster i förhållande till dagens system. Detta då det inträffat att de har nekats att hyra lokaler på grund av att uthyrningen inte kunnat bli skattepliktig. Det har särskilt gällt fall där en inflyttning skulle ha krävt en större ombyggnation. Enligt regeringens mening skulle en utvidgning av möjligheten till frivillig skattskyldighet till att omfatta uthyrning av alla verksamhetslokaler, oavsett hyresgästens skatterättsliga status, således medföra klara fördelar. Regeringen anförde vidare att de remissinstanser som företräder hyresgäster som inte bedriver skattepliktig verksamhet har ansett att en sådan möjlighet kommer att medföra att hyreskostnaderna ökar för deras medlemmar. Det förhållandet att en möjlighet öppnas för frivillig skattskyldighet vid uthyrning av alla verksamhetslokaler innebar givetvis inte att möjligheten alltid kommer att utnyttjas. Vilken effekt på hyresnivåerna, för hyresgäster som inte är skattskyldiga, som en mervärdesskattebeläggning av hyran kunde förväntas få kunde inte helt förutses. Det kunde dock inte uteslutas att vissa hyresgäster skulle få kännbara hyreshöjningar ställt i relation till deras verksamhet. Särskilt gällde det i de fall då verksamheten har stort ideellt inslag eller då småföretagare bedriver undantagen verksamhet. Dessa hyresgäster bedömdes i många fall ha en svag förhandlingsposition och därför komma att få svårt att hävda sig i hyresförhandlingarna. Vid en sammanvägning av de olika faktorer som talar för respektive emot att den frivilliga skattskyldigheten görs oberoende av hyresgästens

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skattemässiga status fann regeringen därför att de senare överväger. (Prop. 1999/2000:82 s. 60 f.).

Regeringen gav därefter två utredare i uppdrag att se över möjligheten att förenkla mervärdesskattesystemet på fastighetsområdet genom införande av obligatorisk skatteplikt vid uthyrning av verksamhetslokaler, oberoende av vem som hyr lokalen och vilken verksamhet som bedrivs där. Uthyrning för bostadsändamål skulle dock vara undantagen från skatteplikt. Utredningen föreslog i promemorian Mervärdesskatt för den ideella sektorn, m.m. (Ds 2009:58) att det skulle införas en ordning med obligatorisk skattskyldighet vid uthyrning av lokaler och anläggningar.

I budgetpropositionen för 2014 bedömde regeringen att det fortfarande fanns ett behov av att ha ett krav på att hyresgästen ska bedriva verksamhet som medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning. Det kanske främsta skälet till att behålla ett regelverk där skattskyldigheten är frivillig var att hyresgäster som saknar avdragsrätt inte skulle få kostnadsökningar. Det ansågs också finnas en risk att ett avskaffande av kravet på hyresgästens verksamhet kunde utnyttjas för att möjliggöra avdrag för lokaler som används i verksamheter som annars saknar avdragsrätt. Regeringen föreslog därför inte någon förändring av kravet på avdragsrätt eller återbetalningsrätt i hyresgästens verksamhet.

Hemställan om lagändringar

Den 24 oktober 2018 inkom Svenskt Näringsliv och Fastighetsägarna med en hemställan, Modernisera hyresmomsen för verksamhetslokaler. I hemställan beskrivs ett antal problem som enligt Svenskt Näringsliv och Fastighetsägarna orsakas av dagens regler om frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler. I hemställan föreslogs förändringar av reglerna varav den första var ett slopande av kravet på att verksamhet som medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning bedrivs i lokalen, alltså att det ska vara möjligt för en hyresvärd att bli frivilligt skattskyldig även om hyresgästen inte bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet eller har rätt till återbetalning. SABO har i en skrivelse den 7 december 2018 anslutit sig till hemställan.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I hemställan beskrivs de problem som den nuvarande regleringen innebär. För den som hyr ut en fastighet har möjligheten att använda frivillig beskattning stor betydelse för avdragsrätten. Detta då avdrag endast kan medges i den omfattning den ingående skatten avser verksamhet som medför rätt till avdrag eller återbetalning. Kostnaderna för framför allt ny-, till- eller ombyggnader kan i många fall uppgå till stora belopp. Kostnader som hyresvärden inte kan få avdrag för om hyresgästen bedriver undantagen verksamhet. Om den frivilliga beskattningen upphör, till exempel för att en hyresgäst som inte har avdragsrätt eller rätt till återbetalning flyttar in, ska vidare den ingående skatt på ny-, till- eller ombyggnader som dragits av inom en tioårsperiod i princip justeras. Justeringsreglerna innebär att en fastighetsägare måste ha ett system för att kunna identifiera mervärdesskatt på investeringar vid byggnation och större investeringar i fastigheten. Detta för att kunna ta fram sådant underlag i det fall lokaler i fastigheten får en ändrad användning som inte medför mervärdesskattepliktig uthyrning.

För fastighetsägare som hyr ut lokaler både till verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning och sådan som är undantagen (blandad verksamhet) måste den ingående skatten på kostnader som är gemensamma delas upp. Om en uppdelning av hyran görs utifrån den uthyrda ytan behöver företagen hämta uppgifter om aktuella uthyrningsförhållanden för att kunna bedöma avdragsrätten. De företag som har blandad verksamhet måste också tillämpa justeringsreglerna om användningen ändras och ha de uppgifter som krävs för att kunna fullgöra en eventuell justeringsskyldighet.

När en fastighetsägare eller annan näringsidkare hyr ut en lokal till en verksamhet som är undantagen från mervärdesskatt kommer en del av hyran att inkludera fastighetsägarens kostnad för ingående mervärdesskatt som inte får dras av, så kallad dold mervärdesskatt. Fastighetsägaren kompenserar sig normalt sett därigenom för den mervärdesskatt som inte är avdragsgill och hyran påverkas alltså av mervärdesskatten som fastighetsägaren har betalat i tidigare led.

Dagens regler uppfattas av fastighetsägarna och andra näringsidkare som hyr ut lokaler som komplexa och administrativt betungande. Särskilt att behöva hantera en begränsad avdragsrätt när fastighet hyrs ut både till verksamhet som medför skatteplikt och verksamhet som är undantagen anses normalt administrativt betungande. Uppdelning av ingående skatt på avdragsgill respektive icke avdragsgill

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

är ett av de krav i mervärdesskattelagen som anses orsaka mest administrativ börda för företagen. De ökade administrativa kostnaderna kan medföra att vissa fastighetsägare undviker att hyra ut lokaler till organisationer som inte är beskattningsbara personer eller att de tar ut en kompensation för de administrativa kostnaderna genom ett tillägg på hyran.

I hemställan föreslås vidare att kravet på stadigvarande användning vid uthyrning tas bort. Därutöver föreslås en rad andra förändringar, exempelvis att begränsningen av mervärdesskatteplikt för det som har karaktär av stadigvarande bostad slopas och att det införs en möjlighet till utträde från frivillig skattskyldighet.

Skatteverket har vidare i hemställan den 24 april 2022 föreslagit utvidgade möjligheter till frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av bestämd yta av byggnad eller annan anläggning som utgör fastighet. Enligt förslaget ska kravet på att hyresgästen ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet eller ha rätt till återbetalning tas bort. Frivillig skattskyldighet föreslås således bli möjlig även vid uthyrning till ideella verksamheter och privatpersoner. Uthyrning av stadigvarande bostad föreslås dock även i fortsättningen vara undantagen från möjligheten till frivillig skattskyldighet. Vidare föreslås att kravet på stadigvarande användning hos hyresgästen slopas. Möjligheten till frivillig skattskyldighet föreslås gälla avseende en viss bestämd yta.

Promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

I promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler (Fi2020/05159) beskrevs de generella förutsättningarna för en viss ändring av mervärdesskattereglerna för frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler. Promemorian innehöll inte något förslag, utan syftade till att ge departementet ett brett beslutsunderlag genom att i ett tidigt skede få in synpunkter från berörda parter.

Många remissinstanser var positiva till en ändring som skulle innebära att den frivilliga skattskyldigheten utökades till situationer då en hyresgäst inte har avdragsrätt eller har rätt till återbetalning av mervärdesskatt. Flera instanser ansåg dock att konsekvenserna för

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

olika aktörer skulle behöva utredas närmare och att det var svårt att på det presenterade underlaget ta ställning till frågorna i promemorian.

Utredningens uppdrag

Utredningens uppdrag är att utreda möjligheterna att utvidga den frivilliga beskattningen vid uthyrning av fastigheter. Bakgrunden till uppdraget är att begränsningen av den frivilliga beskattningen medför konsekvenser på olika sätt, där vissa konsekvenser är negativa. Samtidigt skulle en utökning av den frivilliga beskattningen medföra effekter för olika aktörer på andra sätt. I uppdraget har därför särskilt ingått att analysera och så långt det går bedöma vilka direkta och indirekta effekter som skulle uppstå för berörda aktörer om reglerna för frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter ändras och att kartlägga hur konsekvenserna skiljer sig mellan olika typer av aktörer. I avsnitten 7.2–7.9 analyseras konsekvenserna av den nuvarande begränsningen av den frivilliga beskattningen samt vilka effekter en utvidgning av den skulle medföra. Utredningens bedömning utifrån den analys som gjorts av om reglerna bör ändras redovisas i avsnitt 7.10.

7.2 Principiella utgångspunkter för analysen

Ett neutralt mervärdesskattesystem är ekonomiskt effektivt

I kapitel 6 Neutralitet förs ett resonemang om hur ett neutralt mervärdesskattesystem är utformat rent teoretiskt.

Ett neutralt mervärdesskattesystem är ekonomiskt effektivt, i den meningen att det inte snedvrider olika marknader. Marknader kan snedvridas på olika sätt, till exempel genom en påverkan på producenterna i deras beslut om vad som produceras och hur det ska produceras eller påverkan på konsumenterna i deras konsumtionsbeslut.

Ett fullständigt neutralt mervärdesskattesystem beskattar värdet av alla värdeskapande aktiviteter i ekonomin lika mycket. Ett sådant system skulle innebära att skattebasen omfattar allt värde som skapas och att beskattningen sker med samma skattesats.

Det finns dock praktiska omständigheter som medför att ett fullständigt neutralt mervärdesskattesystem inte är möjligt att införa. Exempelvis är det praktiskt svårt att innefatta många värdeskapande

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

aktiviteter som utförs i offentlig sektor och i hushållssektorn i mervärdesskattesystemet.

Ett neutralt mervärdesskattesystem är lättare att administrera

Utöver att ett neutralt mervärdesskattesystem medför högre ekonomisk effektivitet än ett mindre neutralt system, så är det mindre komplicerat att administrera. Ett mervärdesskattesystem med få undantag, det vill säga där skattebasen är så bred som möjligt, är mer överskådligt och förutsebart, och därmed inte lika resurskrävande att hantera för skattebetalarna och skatteadministrationen. Undantag från beskattning medför gränsdragningsproblem och ökad administrativ börda, inte minst för företag med så kallad blandad verksamhet.

Motiv för undantag

När det gäller fastigheter finns inte några praktiska hinder att beskatta värdet av uthyrning. Om så skulle ske ökar, enligt resonemanget om neutralitet, den ekonomiska effektiviteten. Den administrativa bördan skulle troligen också minska. De historiska skälen för att trots detta undanta sådan uthyrning redovisas i bakgrundsavsnittet ovan. Ett viktigt skäl som anges bland annat i prop. 1999/2000:82 är att det inte kan uteslutas att vissa hyresgäster skulle få kännbara hyreshöjningar om den frivilliga beskattningen utökas.

Alternativa lösningar

Ett viktigt motiv för att undanta uthyrning till personer som inte har avdragsrätt från beskattning är således en vilja att genom mervärdesskattesystemet ekonomiskt stödja vissa grupper. Ett alternativt sätt att stödja dessa grupper genom mervärdesskattesystemet, som möjligen inte skulle påverka den ekonomiska effektiviteten och den administrativa bördan på samma sätt, skulle vara att beskatta all uthyrning av fastigheter men sänka skattesatsen. Detta alternativ är dock inte möjligt att införa på grund av EU:s mervärdesskattedirektiv.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Avvägningar i analysen

Utifrån de ovan redovisade utgångspunkterna går det att konstatera, dels att det finns såväl positiva som negativa aspekter med att undanta uthyrning av fastighet till personer utan avdragsrätt, dels att mervärdesskattedirektivet inte ger utrymme att justera skattesatserna. Något som möjligen skulle kunna leda till liknande fördelar utan att det påverkar den ekonomiska effektiviteten på samma sätt. Analysen kommer därför att fortsättningsvis vara inriktad mot att bedöma förhållandet mellan de positiva och negativa aspekterna av ett bibehållet undantag respektive en utökning av den frivilliga beskattningen vid uthyrning.

7.3 Mervärdesskattens påverkan på hyran – teoretisk genomgång

En central fråga för utredningen är att analysera hur ett införande av mervärdesskatt på uthyrning påverkar kostnaderna för dem som hyr. Om mervärdesskatt tas ut på hyran innebär det inte att hyran höjs med ett belopp motsvarande mervärdesskatten. Anledningen är att fastighetsägare som inte redovisar mervärdesskatt har högre kostnader på grund av att de inte får dra av mervärdesskatten. Denna kostnad överförs normalt sett på hyresgästen genom hyran. Hyresgästen betalar med andra ord en dold mervärdesskatt. Ett införande av beskattning på uthyrning medför därmed att fastighetsägarens kostnader minskar. Om denna kostnadsminskning slår igenom fullt på hyran innebär utökad beskattning att hyran ökar, men endast med ett belopp motsvarande skillnaden mellan mervärdesskatten på hyran och den dolda mervärdesskatten som hyresgästen annars skulle ha betalat.

Nedan visas genom ett antal exempel hur ett införande av mervärdesskatt påverkar hyran givet vissa grundläggande antaganden. Exemplen visar att givet att fastighetsägaren fullt ut övervältrar sina kostnader på hyran och att uthyrningen går med vinst, så kommer hyran alltid att öka om hyran beskattas med mervärdesskatt. Detta förändras inte om exemplet utökas med att det tillkommer en större investering på fastigheten, som medför stora utgifter och kostnader för fastighetsägaren. Givet att fastighetsägaren tar ut kompensation för investeringskostnaden genom hyran, och att villkoren för att finansiera investeringen genom till exempel lån inte påverkas, kommer

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hyran att öka om mervärdesskatt läggs på hyran, även om det görs större investeringar.

De första exemplen utgår från antaganden som kan anses rimliga och giltiga för de flesta fastighetsägare. Det går dock att lägga till andra antaganden som troligen kan förekomma i verkligheten och som medför att resultatet blir att hyran inte ökar lika mycket som en följd av att mervärdesskatt läggs på den. Ett sådant antagande är att finansieringsmöjligheterna för investeringar är sämre för en fastighetsägare som inte tar ut mervärdesskatt. Ett annat antagande är att det uppstår administrativa merkostnader för fastighetsägare som har både hyresgäster som betalar mervärdesskatt och hyresgäster som är undantagna, det vill säga som bedriver blandad verksamhet. Ett tredje antagande är att fastighetsägaren låter vinsten minska om mervärdesskatt läggs på hyran.

Exemplen utgår från de förutsättningar som generellt gäller för fastighetsägare. Exemplen baseras på de mest grundläggande intäkts- utgifts- och kostnadsposterna för fastighetsägarna. Siffrorna är helt fiktiva, men förhållandet mellan dem utgår från verklighetsbaserade antaganden. Ett betydelsefullt förhållande är det mellan mervärdesskattebelagda driftskostnader och ej mervärdesskattebelagda kostnader, där de senare antas motsvara 25 procent av de förra. Ett annat viktigt antagande är vinstmarginalen som antas uppgå till tio procent. Enligt SCB:s företagsstatistik är spridningen av vinstmarginal stor i fastighetsbranschen, men antagandet tio procent bedöms ligga inom ett verklighetsnära spann.

I bilaga 3 visas genom några matematiska uttryck att exemplen nedan gäller generellt.

Exempel 1. Fastighetsägaren tar ut full kompensation för mervärdesskatt

I exemplet antas att fastighetsägaren tar ut en hyra som motsvarar kostnaderna plus en vinst. Fastighetsägarens mervärdesskattebelagda driftskostnader antas uppgå till 1 000 inklusive mervärdesskatt och ej mervärdesskattebelagda kostnader uppgår till 200. Vidare antas att vinstmarginalen är tio procent. Om mervärdesskatten på inköp tillfullo övervältras på hyresgästen så uppgår de totala hyresintäkterna

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

till cirka 1 330 (1 000 + 200 + 130) = 1 330)[1]. Om hyran i stället beläggs med mervärdesskatt minskar fastighetsägarens kostnader med ett belopp motsvarande mervärdesskatten på mervärdesskattebelagda kostnader, 200. Med oförändrad vinst innebär det att hyran före mervärdesskatt uppgår till 1 130 (800 + 200 + 130 = 1 130) och att mervärdesskatten på hyran uppgår till 283 (1 130 × 0,25 = 283). Hyran för hyresgästen ökar således i exemplet med 83, vilket motsvarar mervärdesskatten på ej mervärdesskattebelagda kostnader och vinsten (0,25 × (200 + 130) = 83). Den procentuella ökningen av hyran uppgår i exemplet till 6,2 % (83/1 330 = 0,062).

Underlag hyra	Hyran moms-beläggs inte	Hyran moms-beläggs	Effekt på hyran av momsbeläggning
Mervärdesskattebelagda driftskostnader	1 000	800	–200
Ej mervärdesskattebelagda kostnader	200	200	0
Hyresintäkter	1 330	1 130	+283
Vinst	130	130	0
Nettoförändring av hyra			+83
Procentuell förändring av hyran			+6,2 %

Exempel 2. Fastighetsägaren tar inte ut full kompensation för mervärdesskatt i närtid på grund av investeringar

I exempel två är förutsättningarna desamma som i exempel ett, med den skillnaden att det tillkommer en utgift för en större investering som uppgår till 10 000 inklusive mervärdesskatt. I exemplet antas att kompensationen för denna utgift fördelas jämnt över följande tio års hyror. För att finansiera den ännu inte kompenserade utgiften antas att fastighetsägaren tar ut en räntekompensation motsvarande fem procent. Om hyran inte beläggs med mervärdesskatt uppgår kompensationen för investeringen till 1 000 (10 000 × 0,1 = 1 000). Om hyran beläggs med mervärdesskatt behöver dock endast 800 kompenseras (8 000 × 0,1 = 800). Om hyran beläggs med mervärdesskatt minskar således fastighetsägarens kostnader med 200. Resterande del av investeringen behöver fastighetsägaren finansiera. Med en årlig finans-

[1] Vinstmarginalen beräknas till 130 utifrån driftskostnaderna, (1 000 + 200)/0,9 × 0,1 ≈ 130.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ieringskostnad om fem procent uppgår finansieringskostnaden om hyran inte beläggs med mervärdesskatt till 450 (10 000 × 0,9 × 0,05 = 450). Om hyran beskattas blir däremot finansieringskostnaden 360 (8 000 × 0,9 × 0,05 = 360). Beskattning av hyran medför således att fastighetsägarens kostnader minskar med ytterligare 90. Sammantaget innebär exemplet att den totala hyran med en vinst om 130 uppgår till 2 780 om hyran inte beläggs med mervärdesskatt (1 000 + 200 + 1 000 + 450 + 130 = 2 780) och till 2 290 exklusive mervärdesskatt om hyran beskattas, vilket innebär att mervärdesskatten på hyran uppgår till 573 (2 290 × 0,25 = 573). Nettoförändringen av hyran blir även i detta exempel således 83, vilket motsvarar mervärdesskatten på ej mervärdesskattebelagda kostnader och vinsten (0,25 × (200 + 130) = 83). Den procentuella förändringen blir i detta exempel 3,0 procent (83/2 780 = 0,03), vilket är lägre än i exempel ett eftersom kostnaderna som kompenseras genom hyran är högre.

Underlag hyra	Hyran moms-beläggs inte	Hyran moms-beläggs	Effekt på hyran av momsbeläggning
Mervärdesskattebelagda driftskostnader	1 000	800	–200
Ej mervärdesskattebelagda kostnader	200	200	0
Kompensation för investering	1 000	800	–200
Räntekompensation för ej kompenserad investering	450	360	–90
Hyresintäkter	2 780	2 290	+573
Vinst	130	130	0
Nettoförändring av hyra			+83
Procentuell förändring av hyran			+3,0 %

Exempel 3. Fastighetsägaren justerar investeringsmomsen efter fem år

Exempel två bygger på en jämförelse mellan två fastighetsägare som gör investeringar, men där den ena tar ut mervärdesskatt på hyran men inte den andra. När det gäller investeringar finns också situationen där en fastighetsägare gjort större investeringar och där fastighetens användning ändras på ett sätt som medför att mervärdesskatten på investeringen behöver justeras. I exemplet nedan visas en sådan situation. I detta antas att fastighetsägaren gjort en investering

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

om 10 000 inklusive mervärdesskatt. Fem år efter investeringen ändras användningen genom att den tidigare hyresgästen som har avdragsrätt ersätts med en hyresgäst som inte har avdragsrätt. Följden blir att av de 2 000 som dragits av i mervärdesskatt ska 1 000 justeras med 200 under en period om fem år.

Underlag hyra	Hyran momsbeläggs	Hyran momsbeläggs inte	Effekt på hyran av att momsbeläggningen upphör
Mervärdesskattebelagda driftskostnader	800	1 000	+200
Ej mervärdesskattebelagda kostnader	200	200	0
Kompensation för investering	800	800	0
Justeringsbelopp	0	200	+200
Hyresintäkter	1 930	2 330	–482
Vinst	130	130	0
Nettoförändring av hyra			–82
Procentuell förändring av hyran			–4,2 %

Exemplet ovan visar att det inte är någon principiell skillnad mellan å ena sidan att göra en investering för en fastighetsägare som saknar avdragsrätt och att andra sidan ändra användningen så att avdragsrätten upphör innan justeringsperioden för en investering upphört. Den senare situationen är dock mindre belastande för fastighetsägaren genom att justeringsbeloppet får delas upp på de återstående åren, vilket får till följd att kommande års justeringar inte behöver finansieras av fastighetsägaren. Med andra ord uppstår ingen finansieringskostnad som kan belasta hyran när en tidigare investering justeras.

Sammanfattande slutsats av de grundläggande exemplen

Exemplen ovan utgår från förenklade antaganden såväl vad gäller vilka komponenter som styr den hyra som hyresgästerna betalar, som hur dessa komponenter påverkar. När det gäller hur de påverkar analyseras ovan en komponent i taget, samtidigt som övriga hålls konstanta. I verkligheten finns dock ytterligare komponenter som dessutom samvarierar på ett komplext och svåranalyserat sätt. Detta

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hindrar dock inte att det ändå går att dra vissa övergripande slutsatser av exemplen ovan.

En rimlig utgångspunkt är att de flesta fastighetsägare överför större delen av sina kostnader och eventuell mervärdesskatt på hyran samtidigt som mervärdesskatt på hyran mer sällan och i mindre grad minskar vinsten. Graden kan dock variera beroende på hyressituationen på orten, fastighetens skick, konkurrensförhållanden och så vidare.

En rimlig utgångspunkt är som sagt att hyresgästens hyra ökar om den beläggs med mervärdesskatt. Till detta kommer dock administrativa kostnader. Om det är förenat med höga administrativa kostnader att inte lägga mervärdesskatt på hyran så kan effekten på hyran av införande av beskattning bli mindre. Det bör främst vara fastighetsägare med blandad verksamhet som kan få några betydande administrativa merkostnader som en följd av att inte alla hyror beskattas. En tredje faktor som kan medföra att beskattning får begränsad effekt på hyran är om möjligheterna att finansiera investeringar är väsentligt bättre för fastighetsägare som kan dra av mervärdesskatt jämfört med fastighetsägare som inte kan det.

Nedan visas som avslutning att det rent teoretiskt kan förekomma situationer där hyran inte påverkas särskilt mycket när den beläggs med mervärdesskatt.

Exempel 4. Administrativa kostnader, fastighetsägarens vinst och finansieringskostnader minskar med 15 procent

Nedan visas ett exempel där mer än en komponent tillåts påverka hyran för hyresgästen. I exemplet antas att de administrativa kostnaderna som tillkommer som en följd av att hyran inte beläggs med mervärdesskatt uteslutande består av ej mervärdesskattebelagda kostnader, att en del av mervärdesskatten på hyran belastar fastighetsägarens vinst och att det görs en investering i fastigheten där mervärdesskatteplikten medför att finansieringskostnaderna blir lägre. I exempel nedan antas att såväl de ej mervärdesskattebelagda kostnaderna som vinsten och finansieringskostnaden (uttryckt som räntesats) minskar med 15 %. Med dessa antaganden påverkas hyresgästens hyra endast marginellt när den beläggs med mervärdesskatt.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Underlag hyra	Hyran moms-beläggs inte	Hyran moms-beläggs	Effekt på hyran av momsbeläggning
Mervärdesskattebelagda driftskostnader	1 000	800	–200
Ej mervärdesskattebelagda kostnader	200	170	-30
Kompensation för investering	1 000	800	–200
Finansieringskostnad för ej kompenserad investering	450	306	–144
Hyresintäkter	1 330	1 064	+547
Vinst	130	111	–20
Nettoförändring av hyra			+3
Procentuell förändring av hyran			+0,1 %

Exemplet ovan är teoretiskt. Det är inte möjligt att i detta sammanhang göra någon mer precis bedömning av betydelsen av administrativa kostnader för hyreskostnaderna. Det som går att säga är att betydelsen av administrativa kostnader varierar stort mellan olika fastighetsägare. En mer empiriskt grundad bedömning görs i avsnitt 7.6. Även när det gäller skatternas påverkan på företagens vinst finns stora variationer, som kan bero på såväl individuella omständigheter (typ av fastighet, fastighetens skick, hur stabil hyresgästen är, långsiktighet i avtal och så vidare), som yttre omständigheter (konkurrenssituation, konjunkturläge, fastighetsutbudet på orten och så vidare). När det gäller möjligheterna till finansiering, och kostnaderna för finansiering, beror det på den enskilda fastighetsägarens kreditvärdighet, där variationen är stor mellan olika fastighetsägare.

7.3.1 Marknaden

Resonemanget ovan beskriver mervärdesskattens påverkan på hyran med utgångspunkt från fastighetsägarnas kostnader. Med antagandet att fastighetsägarna tar ut kompensation för alla sina kostnader genom hyran kommer en beskattning av hyran alltid att medföra en hyreshöjning för hyresgästerna, givet att skatten på hyran är minst lika stor som skatten på fastighetsägarnas inköp.

Resonemanget är förenklat och statiskt. Bland annat bortses från att hyressättningen sker på en marknad som styrs av utbud och efterfrågan, där även den totala uthyrda ytan (volymen) utgör en variabel.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Resultatet av resonemanget förändras dock inte även om dynamiken på marknaden beaktas i högre grad.

I de grundmodeller som används för att beskriva en marknad bestäms priset av utbud och efterfrågan. Utbudet bestäms av det säljande företagens kostnad för att producera ytterligare en enhet. Efterfrågan bestäms av det värde konsumenterna sätter på att konsumera ytterligare en enhet. Kostnaden för att producera ytterligare en enhet är stigande, vilket visas genom att utbudskurvan har positiv lutning. Värdet av att konsumera ytterligare en enhet är avtagande, vilket visas genom att efterfrågekurvan är negativ.

Om mervärdesskatt införs på priset samtidigt som företagen får avdrag för mervärdesskatten på inköp händer två saker i modellen. För det första minskar företagens kostnader, vilket medför att utbudskurvan förskjuts så att företagen erbjuder sig att sälja en större kvantitet till ett givet pris. För det andra medför mervärdesskatten på priset att det uppstår en kil mellan vad köparna får betala och vad företagen får betalt, vilket medför att konsumenterna efterfrågar mindre. Hur priset och den köpta kvantiteten påverkas av dessa två förändringar beror dels på förhållandet dem emellan, dels på vilken lutning utbuds- respektive efterfrågekurvan har. Det som kan konstateras är dock att så länge kilen mellan vad köparna får betala och producenterna får betalt (det vill säga mervärdesskatten på hyran) är större än producenternas kostnadsminskning (det vill säga mervärdesskatten på företagens kostnader) så kommer priset att öka och den konsumerade volymen att minska i någon grad.

7.4 Mervärdesskattens påverkan på hyran – hyresgäster

I detta avsnitt görs en mer fördjupad analys av vilka som skulle komma att beröras av ändrade regler genom förändrad hyra. Eftersom förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika typer av skattskyldiga görs analysen separat för företag som bedriver verksamhet inom vård och omsorg, utbildningsföretag, finansiella företag, företag som bedriver kultur-, nöjes- och fritidsverksamhet samt övriga företag. Sist i avsnittet redovisas en analys av hur många ideella föreningar och trossamfund som skulle beröras.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

De som skulle komma att beröras om mervärdesskattereglerna ändras är företag och andra organisationer som i dag hyr en fastighet utan mervärdesskatt. Det är inte möjligt att ta fram exakt statistik över vilka som skulle beröras. För att få en ungefärlig bild av antalet som teoretiskt skulle kunna beröras används för företagen tillgängliga data från inkomst- och mervärdesskattedeklarationerna. För allmännyttiga föreningar, som inte är skattskyldiga för vare sig inkomstskatt eller mervärdesskatt, finns dock inte motsvarande data. För denna grupp används i stället data från en enkätundersökning, som utredningen låtit genomföra, för att ta fram motsvarande information.

När det gäller företagen är utgångspunkten för analysen företag som inte redovisar någon mervärdesskatt, uppdelade mellan företag som har en omsättning under gränsen för frivillig redovisning av mervärdesskatt, företag som äger en fastighet, eller ingår i en koncern som gör det, och övriga företag. De företag som främst skulle beröras av ändrade regler, direkt eller indirekt, är gruppen övriga. För att få fram antalet företag som ligger under gränsen för frivillig redovisning av mervärdesskatt används den omsättningsgräns som var aktuell det år statistiken avser, det vill säga 80 000 kronor som var den aktuella gränsen år 2022. Från och med den 1 januari 2025 är omsättningsgränsen 120 000 kronor. I avsnitten 7.4.1 till 7.4.7 nedan redovisas hur många som potentiellt kan beröras i respektive grupp av företag. I avsnitt 7.4.8 görs en sammanställning med en mer utvecklad bedömning av antalet som kan beröras i respektive grupp.

När det gäller ideella föreningar och trossamfund används information från enkätundersökningen. De som främst bedöms kunna beröras av ändrade regler är de som inte är registrerade för mervärdesskatt, uppger att de hyr en lokal och där hyresvärden är en annan än staten, en region eller kommun. Anledningen till att organisationer som hyr av staten, en region eller kommun inte påverkas är att dessa får mervärdesskatten återbetald genom de statliga och kommunala kompensationssystemen. I avsnitt 7.4.7 redovisas statistiken för ideella föreningar och trossamfund.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.4.1 Vård och omsorg

I tabellen nedan visas antalet vård- och omsorgsföretag som inte är registrerade för mervärdesskatt fördelade på om omsättningen understiger 80 000 kronor, om företaget äger en fastighet eller ingår i en koncern samt övriga. Det är troligen främst gruppen övriga som skulle beröras om reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning ändrades. Totalt uppgår antalet företag i denna grupp till 4 460. Vård och omsorgsföretag med en omsättning under 80 000 kronor torde i de allra flesta fall ha en verksamhet med så begränsad omfattning att det inte finns behov av att stadigvarande hyra en lokal.

Tabell 7.1 Vård- och omsorgsföretag undantagna från moms fördelade efter om omsättning understiger 80 000 kronor och om fastighet finns

Antal år 2022

SNI	Omsättning understiger 80 000 kr*	Äger fastighet eller ingår i koncern där fastighet finns	Övriga	Alla
8610 Sluten sjukvård	164	6	25	195
8621 Allmänpraktiserande läkarverksamhet	878	102	221	1 201
8622 Specialistläkarvård inom öppenvård	623	39	279	941
8623 Tandläkarverksamhet	441	81	675	1 197
8690 Annan hälso- och sjukvård	2 570	374	2 051	4 995
8710–8790 Vård och omsorg med boende	301	163	445	909
8810 Öppna sociala insatser för äldre och funktionshindrade	268	83	446	797
8891 Dagbarnvård	135	206	233	574
8899 Övriga öppna sociala insatser	199	28	85	312
Alla	**5 579**	**1 082**	**4 460**	**11 121**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

* För att få fram antalet företag som ligger under gränsen för frivillig redovisning av mervärdesskatt används den omsättningsgräns som var aktuell det år statistiken avser, det vill säga 80 000 kronor som var den aktuella gränsen år 2022. Från och med den 1 januari 2025 är omsättningsgränsen 120 000 kronor.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.4.2 Utbildning

I tabellen nedan visas utbildningsföretag som inte är registrerade för mervärdesskatt med samma uppdelning. Det är troligt att de företag som berörs av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning i huvudsak ingår i gruppen övriga, där antalet uppgår till 1 206.

Tabell 7.2 Utbildningsföretag undantagna från moms fördelade efter om omsättning understiger 80 000 kronor och om fastighet finns

Antal år 2022

SNI	Omsättning understiger 80 000 kr	Äger fastighet eller ingår i koncern där fastighet finns	Övriga	Alla
8510 Förskoleutbildning	132	47	958	1 137
8520 Grundskoleutbildning	38	17	81	136
8531–8532 Gymnasial utbildning	87	5	31	123
8541–8542 Eftergymnasial utbildning	156	11	16	183
85510 Sport- och fritids-utbildning	1 628	29	20	1 677
8552–8559 Övrig utbildning	1 849	60	78	1 987
8560 Stödverksamhet för utbildning	415	21	22	458
Alla	**4 305**	**190**	**1 206**	**5 701**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

7.4.3 Finansiell verksamhet

I tabellen nedan visas antalet finansiella företag fördelade efter om de ingår i en koncern där det finns fastighet respektive om det inte finns någon fastighet. Totalt uppgår antalet företag som potentiellt kan beröras av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning till cirka 1 500.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.3 Finansiella företag undantagna från moms fördelade efter om de ingår i koncern eller om fastighet finns

Antal år 2022

SNI	Omsättning understiger 80 000 kr	Äger fastighet eller ingår i koncern*	Övriga	Alla
64–65 Finansiella tjänster	–	11 991	846	12 837
66 Stödtjänster till finansiella tjänster och försäkring	1 202	84	679	1 965
Alla	**1 202**	**12 075**	**1 525**	**14 802**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN

* Företag som ingår i en koncern enligt Fridas koncernregister eller som bedriver holdingverksamhet i koncern (SNI 642) eller bedriver handel och förvaltning med egna värdepapper (SNI 64993).

7.4.4 Kultur

I tabell 7.4 visas företag som bedriver verksamhet inom kulturområdet. Av totalt 13 004 företag har 1 422 en omsättning över 80 000 kronor samtidigt som de inte äger en fastighet.

Tabell 7.4 Företag som bedriver verksamhet inom kulturområdet undantagna från moms fördelade efter om omsättning understiger 80 000 kronor och om fastighet finns

Antal år 2022

SNI	Omsättning understiger 80 000 kr	Äger fastighet eller ingår i koncern där fastighet finns	Övriga	Alla
90010 Artistisk verksamhet	5 636	451	1 023	7 110
90020 Stödtjänster till artistisk verksamhet	679	34	74	787
90030 Litterärt och konstnärligt skapande	4 400	317	318	5 035
90040 Drift av teatrar, konserthus o.d.	2	0	1	3
91011 Biblioteksverksamhet	3	0	3	6
91012 Arkivverksamhet	3	0	0	3
91020 Museiverksamhet	27	1	2	30
91030 Vård av historiska minnesmärken och byggnader och liknande sevärdheter	15	1	1	17
91040 Drift av botaniska trädgårdar, djurparker och naturreservat	10	3	0	13
Alla	**10 775**	**807**	**1 422**	**13 004**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Kulturområdet omfattar en mängd olika typer av organisationer och verksamheter, med stora inbördes skillnader när det gäller betydelsen av mervärdesskatt på hyran. En stor andel av alla företag med verksamhet inom kulturområdet beskattas med mervärdesskatt och berörs därmed inte av den nuvarande begränsningen. Det finns dock vissa verksamheter som är undantagna. Det finns även särskilda evenemang som inte beskattas. Undantagna verksamheter är bibliotek och museer som drivs av eller stöds av staten, en region eller en kommun. Exempel på undantagna evenemang är om en artist själv tar betalt för att inför publik framföra ett litterärt, konstnärligt eller musikaliskt verk.

Särskilt om konstnärer

Konstnärer som säljer egna konstverk kan välja att undantas från beskattning om beskattningsunderlaget understiger 300 000 kronor under ett år.

I tabellen nedan visas antalet enskilda näringsidkare som ägnar sig åt litterärt eller konstnärligt skapande (SNI 90030), fördelade dels efter om de redovisar mervärdesskatt eller inte, dels efter om de har en omsättning över eller under 300 000 kronor eller om de äger en fastighet. I denna SNI-kod ryms även andra former av verksamheter än sådana som omfattas av den särskilda omsättningsgränsen 300 000 kronor. Exempel på andra verksamheter är litterärt skapande och frilansjournalistik.

Totalt finns cirka 14 700 enskilda näringsidkare med en omsättning under 300 000 kronor som ägnar sig åt litterärt eller konstnärligt skapande. Av dessa redovisar cirka 10 500 mervärdesskatt medan cirka 4 200 inte gör det. Eftersom det i denna grupp finns många som inte omfattas av den särskilda omsättningsgränsen (till exempel författare och frilansjournalister) går det inte att uppskatta hur många som redovisar mervärdesskatt trots att de har möjlighet att sälja momsfritt. Det är dock troligt att en stor andel av de som inte redovisar mervärdesskatt är konstnärer som väljer att sälja egna verk momsfritt.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.5 Litterärt och konstnärligt skapande (SNI 90030) bedriven som enskild näringsverksamhet

Antal år 2022

SNI	Omsättning understiger 300 000 kr	Äger fastighet	Övriga	Alla
Redovisar ej moms	4 221	374	236	4 831
Redovisar moms	10 481	1 171	1 328	12 980
Alla	**14 702**	**1 545**	**1 546**	**17 811**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

7.4.5 Övriga företag

En mycket stor andel av övriga företag har en omsättning under 80 000 kronor. Om även företag som äger en fastighet, eller ingår i en koncern som gör det, exkluderas återstår cirka 8 500 företag som inte är mervärdesskattregistrerade och som därmed teoretiskt kan beröras direkt eller indirekt av reglernas utformning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.6 Företag indelade efter om försäljning undantagen från moms finns

Antal år 2022

SNI	Omsättning understiger 80 000 kr	Äger fastighet eller ingår i koncern	Övriga	Alla
A Jordbruk	21 697	4 379	628	26 704
B Utvinning mineral	51	4	2	57
C Tillverkning	4 136	175	274	4 585
D Försörjning av el, gas	190	36	6	232
E Vatten, avlopp, avfall	125	2	35	162
F Bygg	7 531	434	363	8 328
G Handel	10 755	310	405	11 470
H Transport, magasinering, post m.m.	1 990	62	91	2 143
I Hotell och restaurang	2 924	182	109	3 215
J Information och kommunikation	7 492	103	493	8 088
L Fastighetsverksamhet	10 926	9 976	1 200	22 102
M Juridik, ekonomi och vetenskap	22 592	506	838	23 936
N Uthyrning och leasing	4 082	158	210	4 450
92–93 Spel, sport-, fritids- och nöjesverksamhet	1 402	118	134	1 654
S Annan serviceverksamhet	5 663	145	209	6 017
Övriga	126 751	21 435	3 578	151 764
Alla	**228 307**	**38 025**	**8 575**	**274 907**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

7.4.6 Särskilt om de minsta företagen

I tabellen nedan visas antalet företag med en omsättning under 80 000 kronor fördelade efter om de är registrerade för mervärdesskatt, äger en fastighet eller ingår i en koncern som äger en fastighet och övriga. De som rent teoretiskt kan beröras om reglerna om frivillig beskattning ändras är företagen i gruppen övriga. Eftersom de flesta företag i denna grupp får redovisa mervärdesskatt finns redan med dagens regler möjlighet för dem att hyra lokaler med mervärdesskatt. Det finns därmed ingen anledning att utgå från att situationen skulle påverkas särskilt mycket för denna grupp om reglerna för den frivilliga beskattningen skulle ändras. För detta talar även att verksamheten i företag med en omsättning under 80 000 kronor i regel bör ha så liten omfattning att det finns behov av eller ekonomiskt utrymme att hyra en lokal.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.7 Företag med en omsättning under 80 000 kronor indelade efter om de är registrerade för mervärdesskatt eller inte

Antal år 2022

SNI	Mervärdes-skatte-registrerade	Ej mervärdes-skatteregi-strerade	Varav ej mer-värdesskatte-registrerade som inte äger fastighet eller ingår i koncern	Alla
A Jordbruk	117 075	21 697	4 074	138 772
B Utvinning mineral	208	51	23	259
C Tillverkning	10 415	4 136	2 191	14 551
D Försörjning av el, gas	447	190	84	637
E Vatten, avlopp, avfall	184	125	95	309
F Bygg	13 952	7 531	4 124	21 483
G Handel	21 346	10 755	7 598	32 101
H Transport, magasinering, post m.m.	3 411	1 990	1 399	5 401
I Hotell och restaurang	3 655	2 924	2 156	6 579
J Information och kommunikation	16 238	7 492	5 704	23 730
L Fastighetsverksamhet	10 132	10 926	4 072	21 058
M Juridik, ekonomi och vetenskap	46 445	22 592	15 842	69 037
N Uthyrning och leasing	8 339	4 082	2 744	12 421
P Utbildning	8 499	4 305	2 572	12 804
Q Vård, omsorg, sociala tjänster	5 152	5 579	3 640	1 731
R Kultur, nöje, och fritid	16 695	12 17	7 496	28 912
S Annan serviceverksamhet	12 463	5 663	3 571	18 126
Övriga	22 428	126 748	60 587	149 176
Alla	**320 132**	**262 313**	**138 618**	**582 445**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

7.4.7 Ideella föreningar och trossamfund

Utredningen har genomfört en enkätundersökning riktad till ideella föreningar och trossamfund. Ett syfte med enkäten är att få en mer utförlig bild av hur lokalsituationen ser ut för denna grupp och hur den berörs av nuvarande regler och skulle kunna beröras om reglerna ändrades.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Totalt finns enligt SCB:s företagsregister 165 799 ideella föreningar och trossamfund. Av dessa är 160 662 inte registrerade för mervärdesskatt. Enkätundersökningen har genomförts som en urvalsundersökning där underlaget utgjorts av de ideella föreningar och trossamfund som inte är registrerade för mervärdesskatt. Enkäturvalet har bestått av 4 000 slumpmässigt utvalda ideella föreningar och trossamfund, som bedöms vara representativa för hela populationen. De svar som erhållits kan därmed generaliseras till hela populationen, med beaktande av den statistiska osäkerheten som uttrycks genom ett konfidensintervall (enkätundersökningen beskrivs mer utförligt i bilaga 4).

Av tabell 7.8 framgår att av de ideella föreningar som svarat på enkäten uppger 52 procent att de har behov av en permanent lokal. Detta motsvarar cirka 82 000 av de cirka 161 000 ideella föreningar som inte är registrerade för mervärdesskatt. Andelen är betydligt högre bland trossamfund, 88 procent.

Tabell 7.8 Antal ideella föreningar och trossamfund som uppger att de har behov av permanent lokal

Antal och andelar

Organisation	Behov av lokal		Andel ja	Konfidensintervall (95 %) ja-svar
	Ja	nej		
Ideella föreningar	82 226	76 625	52 %	78 352–86 090
Trossamfund	1 585	226	88 %	1 500–1 654
Samtliga	**83 811**	**76 851**	**52 %**	**80 167–87 445**

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Av de föreningar och trossamfund som uppger att de har behov av en permanent lokal är det 84 procent respektive 97 procent som uppger att de även har tillgång till lokal.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.9 Antal ideella föreningar och trossamfund som har behov av permanent lokal som uppger att de har tillgång till lokal

Antal och andelar

Organisation	Tillgång till lokal		Andel ja	Konfidensintervall (95 %) ja-svar
	ja	nej		
Ideella föreningar	69 221	13 005	84 %	67 362–70 931
Trossamfund	1 531	54	97 %	1 480–1 562
Samtliga	**70 752**	**13 059**	**84 %**	**70 544–70 957**

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Enligt resultatet i enkätundersökningen finns totalt cirka 69 000 ideella föreningar som har tillgång till lokal. I tabell 7.10 nedan visas antalet fördelade efter vem som äger den lokal som de disponerar och om hyra betalas för denna lokal. Den största uthyraren är kommunen eller annan offentlig organisation, som hyr ut till cirka 22 000 ideella föreningar vilket motsvarar närmare en tredjedel. En stor grupp använder också egen eller medlemmarnas lokal, cirka 18 000 eller en fjärdedel. Resterande cirka 40 procent använder lokal som ägs av annan organisation som föreningen samverkar med, av ett privat företag eller ytterligare någon annan.

Av det totala antalet ideella föreningar som har tillgång till en lokal, 69 000, betalar cirka 39 000 hyra. Genom att kommuner och regioner får kompensation för mervärdesskatt är det främst de övriga som berörs av reglerna om frivillig beskattning. Av de föreningar som hyr av kommunen uppger cirka 16 000 att de betalar hyra. Därmed är det den återstående gruppen om cirka 23 000 föreningar som potentiellt kan vara berörda av reglerna.

U 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.10 Ägare till lokal eller anläggning specificerat efter om hyra betalas, ideella organisationer

Antal och andelar

Ägare till lokal/anläggning	Antal	Antal som betalar hyra	Andel som betalar hyra	Konfidensintervall antal som betalar hyra (95 %)
Föreningen eller medlem	18 239	1 437	8 %	881–2 187
Annan organisation som föreningen samverkar med	11 004	6 993	64 %	6 026–7 891
Kommunen eller annan offentlig organisation	22 452	16 293	73 %	15 181–17 319
Annan än offentlig organisation (t.ex. privat företag)	12 512	10 027	80 %	9 253–10 688
Annan	5 014	3 883	77 %	3 243–4 377
Samtliga	**69 221**	**38 633**	**56 %**	**36 451–40 789**

Källa: Utredningens enkätundersökning.

Av tabellen nedan framgår fördelningen av olika typer av ägare till de lokaler som trossamfunden använder. Mer än två tredjedelar av trossamfunden äger själva lokalen. Av övriga som använder lokaler som ägs av någon annan är det endast få som uppger att de betalar hyra. Det förefaller därmed som att mervärdesskattereglerna inte påverkar gruppen trossamfund i särskilt hög grad.

Tabell 7.11 Ägare till lokal eller anläggning specificerat efter om hyra betalas, trossamfund

Antal och andelar

Ägare till lokal/anläggning	Antal	Antal som betalar hyra	Andel som betalar hyra	Konfidensintervall antal som betalar hyra (95 %)
Föreningen eller medlem	1 049	54	5 %	24–103
Annan organisation som föreningen samverkar med	195	100	10 %	41–158
Kommunen eller annan offentlig organisation	90	58	6 %	29–80
Annan än offentlig organisation (t.ex. privat företag)	32	20	2 %	8–29
Annan	166	5	0,5 %	0–25
Samtliga	**1 531**	**237**	**23 %**	**169–320**

Källa: Utredningens enkätundersökning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Situationen för olika typer av organisationer

I tabell 7.12 visas behovet av lokal, tillgången till lokal och antalet som hyr lokal fördelat efter organisationens ändamål.

När det gäller behovet av lokal är skillnaderna stora mellan olika typer av organisationer. Den högsta andelen som uppger att de har behov av lokal finns i trossamfunden, där 88 procent behöver en permanent lokal. Även ideella föreningar som har ett vårdändamål uppger i hög grad ett permanent lokalbehov. Av dessa uppger 85 procent att de har ett behov. Detta är dock en liten grupp, vilket medför en större statistisk osäkerhet. Något som uttrycks genom att konfidensintervallet är brett (44–99 %). Idrottsföreningar uppger också i hög grad att de har behov av permanent lokal, 78 procent uppger detta. Det finns tre typer av verksamheter där en liten andel uppger att de har behov av en permanent lokal. Det gäller barn- och ungdomsverksamhet, utbildning samt bransch- och intresseorganisationer där 21 procent, 28 procent respektive 27 procent uppger att de har ett behov.

Av alla organisationer som har behov av permanent lokal uppger 84 procent att de också har tillgång till en lokal. För idrottsföreningar, politiska organisationer samt bransch- och intresseföreningar ligger andelen runt 75 procent. Lägst andel har organisationer som bedriver social verksamhet. Där uppger 68 procent av dem som har behov av en permanent lokal att de också har tillgång till en sådan.

Av dem som har tillgång till en permanent lokal uppger 55 procent att de hyr en lokal. Variationen mellan olika typer av organisationer är stor. Högsta andelarna som hyr finns i organisationer som har verksamhet inom natur och miljö, idrott, utbildning samt politisk verksamhet, som alla ligger mellan 70 procent och 90 procent. Lägsta andelarna finns bland trossamfund och ideella föreningar som bedriver religiös verksamhet, där andelen är 16 procent respektive 6 procent. Dessa organisationer uppger i hög grad att de inte behöver betala hyra eller att de själva äger lokalen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.12 Ideella föreningars och trossamfunds behov av och tillgång till lokal, indelade efter organisationens ändamål

Antal, andelar och konfidensintervall (95 %)

Ändamål	Alla	Behov av lokal		Tillgång till lokal		Hyr lokal	
	Antal	Antal	Andel av total	Antal	Andel av behov	Antal	Andel av tillgång
Idrott	21 063	16 442	78 % (72%–83%)	12 318	75 % (69%–81%)	9 060	74 % (67%–80%)
Kultur	24 145	16 708	69 % (63%–75%)	15 333	92 % (86%–96%)	9 330	61 % (52%–69%)
Natur och miljö	5 531	2 448	44 % (28%–61%)	2 448	100 % (80%–100%)	2 167	89 % (64%–99%)
Barn och ungdom	2 184	466	21 % (8%–41%)	466	100 % (82%–100%)	294	63 % (38%–84%)
Politisk verksamhet	5 642	2 943	52 % (39%–65%)	2 251	76 % (60%–89%)	1 591	71 % (51%–86%)
Religiös verksamhet	5 034	2 563	51 % (39%–63%)	2 368	92 % (81%–98%)	144	6 % (1%–18%)
Social verksamhet	8 815	5 767	65 % (55%–75%)	3 909	68 % (55%–79%)	1 447	37 % (24%–51%)
Utbildning	951	268	28 % (11%–52%)	250	93 % (65%–100%)	180	72 % (40%–93%)
Vård	214	181	85 % (44%–99%)	181	100 % (59%–100%)	92	51 % (14%–87%)
Bransch-, intresse-, yrkesförening	18 562	4 947	27 % (20%–34%)	3 701	75 % (63%–84%)	1 422	38 % (27%–51%)
Annat	34 605	10 202	29 % (24%–36%)	8 624	85 % (77%–90%)	4 011	47 % (37%–57%)
Mer än ett ändamål	32 105	19 290	60 % (55%–65%)	17 371	90 % (86%–93%)	8 893	51 % (46%–57%)
Trossamfund	1 811	1 585	88 % (83%–91%)	1 531	97 % (93%–99%)	237	16 % (11%–21%)
Alla	**160 662**	**83 811**	**52 % (50%–54%)**	**70 752**	**84 % (84%–85%)**	**38 869**	**55 % (52%–58%)**

Källa: Utredningens enkätundersökning.

I tabellen nedan visas de ideella föreningar och trossamfund som hyr en lokal uppdelade efter vem som är hyresvärd. Hyresvärdarna är indelade efter om det är egen medlem, annan organisation som föreningen eller samfundet samverkar med, kommunen eller annan myndighet, annan än en offentlig organisation, till exempel ett privat företag, samt annan. Privata företag omfattar även kommunala bolag. Indelningen har betydelse när det gäller mervärdesskatt på så sätt att kommun och stat får kompensation för mervärdesskatt, vilket innebär att det inte finns någon mervärdesskattekompensation i hyran. Övriga hyresvärdar får dock i regel varken kompensation eller av-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

drag för mervärdesskatt, vilket innebär att det i de flesta fall finns en mervärdesskattekomponent i hyran.

Av detta följer att det främst är organisationer som betalar hyra till annan hyresvärd än stat och kommun som skulle beröras om den frivilliga beskattningen utökades. Av tabellen framgår att totalt 38 869 organisationer betalar hyra. Av dessa har 16 350 staten eller kommunen som hyresvärd. Resterande cirka 22 500 organisationer, cirka 58 procent, skulle därmed påverkas av ändrade regler. Variationen mellan olika slags organisationer är stor. Organisationer där en liten andel har stat eller kommun som hyresvärd finns inom kulturområdet, kultur och miljö, politisk verksamhet samt annat, där mellan 60 procent och 75 procent, skulle påverkas av ändrade regler.

Tabell 7.13 Ägare till lokal som hyrs av ideella föreningar och trossamfund, indelning efter organisationens ändamål

Antal, andelar och konfidensintervall (95 %)

Ändamål	Alla som hyr lokal	Egna medlemmar	Annan organisation	Offentlig (kommun eller staten)	Annan privat	Annan
Idrott	9 060	92 (1%) *(0%–5%)*	1 264 (14%) *(9%–21%)*	5 095 (56%) *(47%–65%)*	1 426 (16%) *(10%–23%)*	1 183 (13%) *(8%–20%)*
Kultur	9 330	51 (1%) *(0%–5%)*	2 556 (27%) *(18%–38%)*	2 490 (27%) *(18%–37%)*	3 156 (34%) *(24%–45%)*	1 077 (12%) *(6%–20%)*
Natur och miljö	2 167	538 (25%) *(3%–65%)*	33 (2%) *(0%–39%)*	538 (25%) *(3%–65%)*	538 (25%) *(3%–65%)*	520 (24%) *(3%–64%)*
Barn och ungdom	294	0 (0%) *(0%–26%)*	0 (0%) *(0%–26%)*	206 (70%) *(38%–92%)*	88 (30%) *(8%–62%)*	0 (0%) *(0%–26%)*
Politisk verksamhet	1 591	0 (0%) *(0%–15%)*	158 (10%) *(1%–30%)*	609 (38%) *(19%–61%)*	740 (47%) *(26%–68%)*	84 (5%) *(0%–23%)*
Religiös verksamhet	144	18 (13%) *(0%–60%)*	18 (13%) *(0%–60%)*	70 (49%) *(19%–61%)*	37 (26%) *(2%–72%)*	0 (0%) *(0%–46%)*
Social verksamhet	1 447	18 (1%) *(0%–12%)*	140 (10%) *(2%–25%)*	787 (54%) *(37%–71%)*	464 (32%) *(17%–50%)*	37% (3%) *(0%–14%)*
Utbildning	180	0 (0%) *(0%–34%)*	37 (20%) *(2%–58%)*	0 (0%) *(0%–34%)*	125 (69%) *(32%–94%)*	18 (10%) *(0%–47%)*
Vård	92	0 (0%) *(0%–60%)*	0 (0%) *(0%–60%)*	74 (80%) *(23%–100%)*	18 (20%) *(0%–77%)*	0 (0%) *(0%–60%)*
Bransch-, intresse-, yrkesförening	1 422	0 (0%) *(0%–9%)*	158 (11%) *(3%–26%)*	745 (52%) *(35%–69%)*	482 (34%) *(19%–51%)*	37 (3%) *(0%–14%)*
Annat	4 011	520 (13%) *6%–24%)*	1 240 (31%) *(20%–44%)*	1 003 (25%) *(15%–38%)*	552 (14%) *(6%–25%)*	697 (17%) *(9%–29%)*
Mer än ett ändamål	8 893	199 (2%) *(1–5%)*	1 389 (16%) *(11%–22%)*	4 677 (53%) *(45%–60%)*	2 400 (27%) *(21%–34%)*	229 (3%) *(1%–6%)*
Trossamfund	237	54 (23%) *(8%–46%)*	100 (42%) *(21%–65%)*	58 (24%) *(8%–48%)*	20 (9%) *(1%–29%)*	5 (2%) *(0%–20%)*
Alla	**38 869**	**1 491 (4%)** ***(2%–6%)***	**7 093 (18%)** ***(15%–22%)***	**16 350 (42%)** ***(38%–46%)***	**10 048 (26%)** ***(22%–29%)***	**3 888 (10%)** ***(8–13%)***

Källa: Utredningens enkätundersökning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.4.8 Samtliga som kan beröras i egenskap av potentiella hyresgäster

I tabell 7.14 finns en sammanställning med en uppskattning av antalet företag som kan beröras genom en påverkan på hyran, om reglerna skulle ändras. Utgångspunkten är statistiken i avsnitten 7.4.1 till 7.4.6 över antalet företag som inte är registrerade för mervärdesskatt och som inte äger en fastighet. För ideella föreningar och trossamfund används uppgifterna från utredningens enkät. Det är dock inte alla som uppfyller dessa kriterier som också skulle påverkas genom en höjd hyra. För att göra en rimlighetsbedömning behöver hänsyn tas till att alla inte har behov av en lokal och att alla som har behov inte alltid hyr en lokal. Förutsättningarna varier dock för olika kategorier av företag. Därför görs en individuell bedömning, för respektive kategori, hur många som kan beröras. Eftersom osäkerheten varierar mellan olika kategorier görs bedömningen genom ett osäkerhetsspann.

När det gäller vård och omsorg samt utbildning är det troligt att de flesta företag som inte själva äger en fastighet har behov av att hyra en lokal. Det är dock rimligt att anta att hyran inte kommer att höjas för alla, till exempel om fastigheten ägs av en kommun som får kompensation för mervärdesskatten. En rimlig bedömning är att minst 25 procent och som mest 75 procent kommer att påverkas. Det betyder att mellan 1 100 och 3 300 företag som bedriver vård och omsorg skulle påverkas. Antalet utbildningsföretag skulle uppgå till mellan 300 och 900.

När det gäller finansiella företag finns cirka 1 500 som inte är registrerade för mervärdesskatt. Det är dock troligt att många av dessa företag inte är självständiga företag i behov av egna lokaler, utan i stället utgör interna finansiella funktioner i större företag och koncerner. En grov uppskattning är att mellan 0 och 20 procent skulle påverkas i egenskap av hyresgäster.

När det gäller konstnärer är situationen en annan än för övriga företag. Konstnärer har en särskild omsättningsgräns som uppgår till 300 000 kronor. Även om en konstnär har en omsättning under gränsen kan denne välja att registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt hyra lokal med mervärdesskatt, som får dras av och blir därmed inte någon kostnad. Det kan dock finnas andra skäl för konstnärer att inte registrerar sig för mervärdesskatt (ett utförligare resonemang finns i avsnitt 7.7.3). Det kan alltså finnas konstnärer som vill

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hyra en lokal utan mervärdesskatt. Vissa av dessa konstnärer kan påverkas om reglerna ändra så att den frivilliga beskattningen utökas. Följden av ändrade regler kan för vissa av dessa konstnärer bli att fastighetsägaren vill ta ut mervärdesskatt eftersom detta är möjligt utan att konstnärens skattefria försäljning av egna verk påverkas. Det är mycket svårt att bedöma hur många konstnärer som skulle kunna påverkas. Utredningen anser att en inte orimlig bedömning är att mellan 200 och 1 000 konstnärer skulle kunna beröras. När det gäller övrig kulturverksamhet som bedrivs som näringsverksamhet finns cirka 1 100 som inte är registrerade för mervärdesskatt. Det är få övriga kulturverksamheter som är undantagna från mervärdesskatt, och därmed kan bedriva en omfattande verksamhet i hyrda lokaler utan mervärdesskatt. Utredningens bedömning är därför att det bör vara få i denna grupp som skulle kunna påverkas av ändrade regler. En rimlig bedömning är att av de 1 100 företagen kan mellan 0 och 100 påverkas. Detsamma gäller övrig näringsverksamhet, där cirka 8 600 inte är registrerade för mervärdesskatt. Ett rimligt intervall bedöms vara 0 till 500.

När det gäller de minsta företagen med en omsättning under gränsen för skattskyldighet[2] kan i vissa fall situationen vara liknande den för konstnärer. Om de hyr en lokal kan de välja att bli skattskyldiga, med följden att mervärdesskatten på hyran får dras av, som därmed inte blir någon kostnad i verksamheten. Det kan dock finnas andra skäl att inte redovisa mervärdesskatt. Utredningens bedömning är dock att företag med en omsättning under gränsen sällan bedriver en verksamhet där det finns behov eller ekonomiska förutsättningar att hyra en lokal. En rimlig uppskattning är därför att av de cirka 139 000 företagen som inte är mervärdesskatteregistrerade kan mellan 500 och 1 500 påverkas av ändrade regler.

När det gäller ideella föreningar och trossamfund används information från utredningens enkät för bedömningen. Enligt enkäten finns cirka 22 500 ideella föreningar och trossamfund som hyr en lokal, av annan än stat eller kommun, och som därmed kan få en höjd hyra om reglerna ändras. För dessa finns ett statistiskt osäkerhetsintervall i form av ett konfidensintervall, som spänner mellan 20 989 och 24 099 ideella föreningar och trossamfund.

[2] Omsättningsgränsen var 80 000 kr år 2022, som är det år statistiken avser. Omsättningsgränsen höjdes till 120 000 kronor den 1 januari 2025.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

För att få en samlad bedömning av hur många som kan påverkas om reglerna om frivillig beskattning ändras, görs en sammanställning utifrån mittpunkten i respektive osäkerhetsintervall. Resultatet av denna är att totalt cirka 27 000 företag, ideella föreningar och trossamfund skulle kunna påverkas genom en ändrad hyra om reglerna ändras.

Tabell 7.14 Sammanställning samtliga som kan beröras genom påverkan på hyran

Antal

Bransch, typ av organisation	Antal	Intervall	Intervallmitt
Vård och omsorg	4 460	1 100–3 300	2 200
Utbildning	1 206	300–900	600
Finansiella företag	1 525	0–300	150
Kultur, konstnärer	4 221	200–1 000	600
Kultur, övrig näringsverksamhet	1 100	0–100	50
Övriga	8 575	0–500	250
De minsta företagen	138 618	500–1 500	1 000
Ideella föreningar och trossamfund	22 519	20 989–24 099	22 519
Samtliga	**181 704**	**23 085–31 699**	**27 369**

7.5 Mervärdesskattens påverkan på hyran – fastighetsägare

De fastighetsägare som berörs av nuvarande begränsning av den frivilliga beskattningen är främst de som hyr ut fastighet både till hyresgäster som har avdragsrätt och hyresgäster som inte har det, det vill säga fastighetsägare som bedriver blandad verksamhet. I tabellen nedan visas uppgifter för fastighetsägare som redovisar hyresinkomster från frivillig beskattning och skattefri omsättning. Totalt fanns 2023 24 365 sådana företag. Kommunala bolag som hyr ut fastigheter ingår i denna redovisning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.15 Företag som redovisar hyresinkomster vid frivillig beskattning och har blandad verksamhet (fastighetsverksamhet)

Antal, omsättning, år 2023

Omsättning, intervall, mkr	Antal	Hyresinkomster, mnkr	Skattefri omsättning, mnkr	Total omsättning
–0,5	2 700	412	220	713
0,5–1	2 659	975	554	1 958
1–2	3 522	2 491	1 517	5 136
2–5	5 180	7 931	5 182	16 952
5–10	3 413	10 680	7 626	24 254
10–20	2 683	15 911	11 326	38 130
20–100	2 981	50 120	29 853	125 241
100–	1 227	102 463	456 426	2 885 913
Alla	**24 365**	**190 983**	**512 703**	**3 098 298**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

7.5.1 Fastighetsägarnas uppfattning

Utredningen har haft kontakt med fyra stora fastighetsägare och hyresvärdar som redogjort för hur den nuvarande begränsningen av den frivilliga beskattningen påverkar deras verksamhet. Samtliga fastighetsägare hyr ut såväl till kommersiell verksamhet som till verksamhet som bedriver olika former av samhällsservice och annan verksamhet som inte beskattas med mervärdesskatt. Det betyder att samtliga intervjuade fastighetsägare behöver beakta hyresgästernas eller de potentiella hyresgästernas mervärdesskattesituation, såväl i förhandlingar om hyresavtal som under hyrestiden. Den uppfattning som återges av fastighetsägarna är i hög grad samstämmig. Samtliga fastighetsägare anser att nuvarande begränsning av den frivilliga beskattningen komplicerar förhandlingar om hyresavtal, skapar svårigheter att bedöma lönsamheten för olika investeringar och medför ökad administrativ hantering.

Fastighetsägare som inte kan dra av mervärdesskatt får högre kostnader, dels direkt genom att mervärdesskatten inte får dras av, dels indirekt genom att det tillkommer merkostnader i form av till exempel ökad administration, större krav på informationssystem samt mer komplexa och osäkra ekonomiska kalkyler. För att täcka dessa ökade kostnader lägger fastighetsägarna på en momskompensation på hyran. Alla intervjuade fastighetsägare uppger att det inte finns någon gene-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

rell princip eller regel för hur momskompensationen beräknas eller hur stor den är. En beräkning görs utifrån den aktuella situationen, där sådant som fastighetens läge, yta och skick samt hyresgästens behov, verksamhet och ekonomiska situation beaktas. Dessutom finns en tidsaspekt, såsom hur långa avtal som kan ingås och hur den framtida ekonomiska utvecklingen ser ut i omvärlden. Sist och slutligen är det dock situationen på marknaden, med utbud och efterfrågan på motsvarande lokaler, som har störst betydelse för hyrans storlek, och därmed momskompensationens storlek.

När det gäller kompensationen för de rena mervärdesskattekostnaderna, det vill säga inte de tillkommande merkostnaderna, finns en skillnad beroende på om de ska täcka mervärdesskatten på driftskostnader eller investeringar. Mervärdesskatten på driftskostnader kompenseras i regel fullt ut genom ett påslag på hyran. När det gäller mervärdesskatten på investeringar varierar sättet på vilket kompensationen tas ut. I vissa fall fördelas kompensationen över tiden i förhållande till investeringens livslängd. I andra fall fördelas kompensationen över kortare tid eller tas ut som ett engångsbelopp. Hur kompensationen tas ut beror på omständigheter som hyreskontraktets längd, storleken på investeringen, om investeringen har ett värde för alla typer av hyresgäster eller om det är en speciell anpassning för en särskild hyresgäst och så vidare. Det förekommer också att hyresgästen själv står för investeringen, särskilt när det handlar om anpassningar och ombyggnationer som är utformade efter hyresgästens unika behov.

Fastighetsägarna uppger att hanteringen av hyresgäster som inte har avdragsrätt medför en ökad administrativ belastning. För att underlätta hanteringen uppger de intervjuade fastighetsägarna att de skapat särskilda system som ger en överblick över hyresgäster som inte har avdragsrätt. Dessa system medför dock i sig merkostnader genom att de regelbundet måste underhållas, anpassas och uppdateras. Fastighetsföretagen uppger att det är svårt att uppskatta storleken på de merkostnader som tillkommer för hantering av hyresgäster som inte har avdragsrätt och kostnaderna för de system som behövs för detta. Ett av företagen uppger att de skapat så välfungerande system att de löpande kostnaderna för hanteringen är små, i förhållande till de totala kostnaderna. Två av företagen har gjort översiktliga uppskattningar av storleken på merkostnaderna. Det ena företaget uppskattar de årliga kostnaderna för underhåll och anpassning av system till en mil-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

jon kronor och de årliga merkostnaderna för löpande hantering till två miljoner kronor. Därtill bedömer de att de betalar cirka 0,5 miljoner kronor per år i konsultkostnader. Det andra företaget uppskattar systemkostnaderna till 1,5 miljoner kronor per år och de löpande kostnaderna, i form av lön till anställda som hanterar dessa frågor, till mellan 1 och 1,5 miljoner kronor per år. Det fjärde företaget har inte haft möjlighet att uppskatta en kostnad i monetära termer men uppger att merarbetet för att hantera hyresgäster utan avdragsrätt motsvarar många arbetsveckor per år och att det krävs en betydande hantering och administration för detta.

Fastighetsägarna beskriver också att det uppstår osäkerheter och risker som en följd av att beskattningen inte är densamma för alla hyresgäster. En risk som beskrivs är att hyresgäster kan hyra ut lokaler, eller delar av lokaler, till en andrahandshyresgäst som inte har avdragsrätt. Om så sker kan det medföra kännbara skattekonsekvenser för ägaren. En omedelbar konsekvens är att avdragsrätten försvinner. En andrahandsuthyrning kan också medföra att mervärdesskatt på tidigare investeringar måste justeras. De flesta fastighetsägare har därför en klausul i hyresavtalet som lägger ansvaret för konsekvenserna av sådan andrahandsuthyrning på hyresgästen. En annan osäkerhet som påverkar kalkylerna hör ihop med behovet av framtida investeringar, i form av till exempel ombyggnader eller anpassningar av fastigheten. Om hyresgästen inte har avdragsrätt ökar fastighetsägarens utgifter för sådana investeringar med 25 procent. Även om fastighetsägaren över tiden får full kompensation även för mervärdesskatten på investeringen medför frånvaron av avdragsrätt ofta en ökad belåningsgrad. Den ökade belåningen medför i sin tur att företagets soliditet påverkas, vilket kan innebära att kreditvärdigheten blir sämre. Risken för justering av mervärdesskatt på investeringar kan också medföra inlåsningseffekter. Om en hyresgäst lämnar en fastighet där det gjorts en investering kan inte fastighetsägaren hyra ut till en ny hyresgäst som inte har avdragsrätt utan att mervärdesskatten på investeringen behöver justeras.

De intervjuade fastighetsägarna uppger att mervärdesskattesituationen för potentiella eller blivande hyresgäster har stor betydelse när de fattar beslut om att ingå hyresavtal. Samtidigt framkommer i intervjuerna att det även finns en mängd andra omständigheter som också har betydelse för om fastighetsägarna är villiga att hyra och till vilka villkor. Exempel på andra omständigheter är hyresgästernas finan-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

siella ställning och kreditvärdighet, hur långsiktiga de är när det gäller hyra, i vilken grad som deras verksamhet tillför ett värde till fastigheten, till exempel om de bidrar till en attraktiv utbudsmix, skapar trygghet eller på annat sätt tillför något som är värdehöjande. Det är också viktigt att det finns en eller flera legala företrädare när hyresgästen är en juridisk person. För ideella föreningar finns dock ingen reglering om legala företrädare, vilket kan bidra till en ökad försiktighet hos fastighetsägare när det gäller att hyra ut till ideella föreningar.

Många kommuner har bolagiserat sina verksamheter och har kommunalt ägda fastighetsbolag som hyr ut lokaler. Uthyrning kan ske för såväl skattepliktig verksamhet som för kommunal verksamhet och annan verksamhet som inte omfattas av avdragsrätt. För de kommunalt ägda fastighetsbolagen gäller samma förutsättningar som för övriga fastighetsägare. Det innebär att de problem som ovan redovisas även gäller för dessa bolag.

7.5.2 Utredningens bedömning av fastighetsägarnas merkostnader och den kompensation som tas ut genom hyran

En konsekvens av att hyresgäster inte har avdragsrätt för mervärdesskatt är, som beskrivs ovan, att det uppstår merkostnader för fastighetsägarna. När fastighetsägare hyr ut till personer utan avdragsrätt tar de därför ut en kompensation för merkostnaderna. När det gäller storleken på kompensationen uppger fastighetsägarna i intervjuerna att det är många faktorer som styr vilken hyra som avtalas, och därmed hur stort utrymmet för kompensation är. Det som ytterst avgör hyran är hur marknadssituationen ser ut. Som visas i avsnitt 7.3 finns dock ett utrymme för fastighetsägarna att ta ut en mervärdesskattekompensation på en hyra som inte beläggs med mervärdesskatt. Utrymmet för kompensationen motsvarar därmed 25 procent av hyran.

Av intervjuerna framkommer att merkostnaderna är av tre olika slag. Den första är de rena mervärdesskattekostnaderna, den andra är kostnader för ökad risk och osäkerhet och den tredje är merkostnader för administration och hantering. Nedan görs en genomgång av respektive merkostnad: vad de består av, möjligheterna för fastighetsägarna att kompensera dem och en bedömning av storleken.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Mervärdesskattekostnader

De rena mervärdesskattekostnaderna vid uthyrning till personer utan avdragsrätt består av mervärdesskatt på driftskostnader och investeringar. Som nämns ovan finns alltid ett utrymme för fastighetsägaren att ta ut en kompensation motsvarande 25 procent av hyran. Givet att fastighetsägaren alltid tar ut en kompensation för sina kostnader, oavsett om hyran beskattas med mervärdesskatt eller inte, kommer hyran som lägst att motsvara driftskostnaden, vilket innebär att hyran aldrig kan vara högre om den inte beläggs med mervärdesskatt jämfört med om den beskattas.

I intervjuerna uppger flera fastighetsägare att större investeringar, eller justeringar av mervärdesskatt på tidigare investeringar, kan medföra att hyran blir lägre om den beskattas och avdrag därmed kan göras för mervärdesskatten på investeringen. Enligt utredningens bedömning gäller dock detta inte om resonemanget begränsas till enbart mervärdesskattekostnaderna. Som visas i avsnitt 7.3 är det rent matematiskt ingen skillnad mellan att ta ut kompensation för mervärdesskatt på driftskostnader respektive mervärdesskatt på investeringar. Om mervärdesskatt inte läggs på hyran uppstår ett utrymme att ta ut kompensation för mervärdesskatt på investeringar som är minst lika stort som mervärdesskatten på hyran hade varit. I intervjuerna framkom också att problemet egentligen inte handlar om mervärdesskattekostnaden i sig utan snarare om att mervärdesskatten på investeringar är så stor att kompensationstiden i regel sträcker sig över många år, och att inbetalningen av mervärdesskatten därför måste finansieras på något sätt. Problembeskrivningen bör därmed enligt utredningens uppfattning mer handla om finansieringskostnaden än om mervärdesskattekostnaden i sig. Som visas i avsnitt 7.3 ryms dock även finansieringskostnaden i det utrymme som motsvaras av potentiell mervärdesskatt på hyran, så länge kreditvillkoren (till exempel låneräntan) inte påverkas i sig av att även mervärdesskatten ska finansieras. Rent generellt förhåller det sig dock så att ökad belåning inte är positivt för ett företags finansiella ställning och att det därmed är något som fastighetsägare undviker om det är möjligt. Den bild som framträder är således att det i regel finns ett tillräckligt utrymme för fastighetsägarna att ta ut kompensation även för mervärdesskatten på investeringar, men att frånvaron av avdragsrätt ökar behovet av finansiering vilket i sin tur inverkar negativt på

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

fastighetsägarnas finansiella ställning. Investeringar i fastigheter som hyrs ut till personer utan avdragsrätt medför således en ökad finansiell risk. Nedan beskrivs mer generellt mervärdesskattereglernas betydelse ur ett osäkerhets- och riskperspektiv och hur fastighetsägarna kompenserar för ökade risker.

Risk och osäkerhet

Alla fastighetsägare som utredningen inhämtat information från uppger att uthyrning till personer utan avdragsrätt medför större osäkerhet och ökad risk i flera avseenden, vilket påverkar kalkylerna vid uthyrningar och potentiella uthyrningar.

En risk har redan nämnts ovan. Den uppstår genom att fastighetsägarnas kalkyler för investeringar i hög grad påverkas av om hyresgästen har avdragsrätt eller inte, vilket skapar en osäkerhet om framtida investeringsplaner, i form av till exempel ombyggnader eller anpassningar av fastigheten. Det egentliga problemet är som konstateras inte mervärdesskatten på investeringen i sig, eftersom den kompensation en hyresvärd kan ta ut väl ryms inom ett utrymme motsvarande av 25 procent av hyran. Det som däremot är ett problem är om utgiften för investeringen medför sådan effekt på soliditeten att kreditvärdigheten påverkas. Mervärdesskattereglerna medför således en ökad finansiell risk i situationer där det finns behov av investeringar i fastigheter som hyrs ut till personer utan avdragsrätt.

En annan osäkerhet som fastighetsägarna lyfter fram är andrahandsuthyrning. Om en hyresgäst hyr ut fastigheten i andra hand, till en hyresgäst utan avdragsrätt, medför det konsekvenser för fastighetsägaren, som kan vara stora. Många fastighetsägare behöver därför vara uppmärksamma på andrahandsuthyrning och lägger som en följd av detta resurser på att informera hyresgäster och kontrollera vilka som faktiskt använder deras fastigheter.

De beskrivna osäkerheterna och riskerna måste hanteras av fastighetsägarna. Något som medför ökade kostnader. Som med alla kostnader vältras de om möjligt över på hyresgästerna, vilket innebär att det ofta även finns en riskkompensation i hyran. En riskkompensation som i hög grad uppstår på grund av utformningen av mervärdesskattereglerna. En annan konsekvens kan vara att fastighetsägare som helst undviker osäkerhet och risk begränsar uthyrningen till hyresgäster

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

som bedöms vara mer säkra i det avseendet. Osäkerhet och risk medför således att hyrorna generellt kan vara högre och att utbudet av fastigheter att hyra kan begränsas för vissa typer av hyresgäster. Det är dock inte möjligt att uppskatta hur mycket hyrorna totalt sett påverkas av ökad osäkerhet och risk eller i vilken omfattning den begränsar utbudet av fastigheter att hyra. Det som ändå kan konstateras är att nuvarande utformning av mervärdesskattereglerna på ett inte obetydligt sätt bidrar till att osäkerheten och riskerna ökar för fastighetsägarna, vilket i någon grad bidrar till högre hyror och ett mer begränsat utbud.

Administrativa kostnader

Utredningens bedömning är att för de flesta fastighetsägare som har både hyresgäster med avdragsrätt och hyresgäster utan avdragsrätt uppkommer löpande administrativa merkostnader. De allra största fastighetsägarna har dessutom skapat särskilda system som underlättar hanteringen.

Det är svårt att uppskatta en genomsnittlig merkostnad för hanteringen, dels för att det rent teoretiskt är svårt att isolera den del av de administrativa kostnaderna som tillkommer som en följd av att vissa hyresgäster inte har avdragsrätt, dels för att det är stora skillnader mellan enskilda fastigheter, till exempel med avseende på storlek. Av detta följer att det även är svårt att uppskatta en total merkostnad för hanteringen av hyresgäster utan avdragsrätt. Nedan görs dock en mycket grov uppskattning av de totala merkostnaderna.

I uppskattningen används följande uppgifter. För att uppskatta de löpande hanteringskostnaderna används uppgifter från en studie som utförts av Trinovo Consulting på uppdrag av Svenskt Näringsliv, *Förstudie – Företagens kostnader att hantera momslagstiftningen*, från 2023. Systemkostnader uppskattas genom de uppgifter som intervjuade fastighetsägare lämnat till utredningen. För att uppskatta en totalkostnad för alla berörda företag används statistik över antalet företag som redovisat frivillig beskattning vid uthyrning.

I tabellen nedan visas antalet företag som redovisade hyresinkomster vid frivillig beskattning under 2024. Många av dessa företag berörs dock i liten grad eller inte alls av reglerna om frivillig beskattning. Orsaker till detta kan vara att det är liten omfattning på hela verksam-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

heten eller den del av verksamheten som inte beskattas. För att göra en ungefärlig avgränsning till de företag som potentiellt kan beröras görs i tabellen även en avgränsning till företag som har en omsättning om minst 0,5 miljoner kronor och där den inte beskattningsbara omsättningen uppgår till minst fem procent av den totala omsättningen. Därefter görs en storlekskategorisering utifrån antalet anställda, på motsvarande sätt som i Trinovos studie.

Tabell 7.16 Företag som redovisar hyresinkomster vid frivillig beskattning och har blandad verksamhet

Antal år 2024

Storlek	Antal anställda	Alla	Varav omsättning över 0,5 mnkr och ej beskattningsbar oms. Över 5 %
Noll anställda	0	10 529	5 447
Småbolag	1–4	3 760	1 956
Medelstora företag	5–49	4 638	1 985
Stora företag	50–	5 438	2 808
Varav omsättning över 0,5 mdkr		49	49
Alla	**0–**	**24 365**	**12 196**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN.

För att uppskatta företagens merkostnader används ovan nämnda uppgifter tillsammans med några antaganden som bedöms vara rimliga. Trinovo har i sin studie uppskattat de löpande årliga kostnaderna för att hantera ingående skatt för normaleffektiva företag inom respektive storlekskategori. Enligt Trinovos uppskattning uppgår de löpande kostnaderna för ett småbolag till 20 000 kronor, för ett medelstort företag till 34 000 kronor och för ett stort företag till 54 000 kronor. För företag med noll anställda finns ingen särskild uppskattning för ingående skatt. Trinovo bedömer att de totala hanteringskostnaderna för moms för dessa företag är mycket små, cirka 350 kronor.

Trinovos studie uppskattar normaleffektiva företags kostnader för att hantera ingående mervärdesskatt. Denna uppskattning avser alla slags företag och är därmed inte specifikt inriktad mot fastighetsägares merkostnader för hantering hyresgäster utan avdragsrätt. Utredningen bedömer dock att eftersom merkostnaderna för fastighetsägare som hyr ut till hyresgäster utan avdragsrätt i hög grad handlar om hantering av ingående skatt så kan Trinovos uppskattning använ-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

das som underlag. En utgångspunkt i uppskattningen är att fastighetsägare som bedriver uthyrningsverksamhet och har hyresgäster som inte har avdragsrätt har en mer komplex hantering än ett genomsnittligt företag. I uppskattningen antas därför att kostnaden för hanteringen av den ingående skatten är dubbelt så hög för ett fastighetsföretag som för ett normalföretag i Trinovos undersökning. Det innebär att merkostnaden för att hantera hyresgäster utan avdragsrätt antas uppgå till samma belopp som hanteringen av ingående mervärdesskatt för ett normaleffektivt företag i Trinovos undersökning. När det gäller företag med noll anställda har Trinovo en mycket låg uppskattning för momshanteringskostnaderna överhuvudtaget. Det är dock troligt att gruppen företag med noll anställda är en mycket heterogen grupp, som i hög grad omfattar mycket små företag med begränsad verksamhet men även innehåller företag med betydande tillgångar som ger avkastning, till exempel fastigheter. En rimlig utgångspunkt är därför att även företagen i gruppen med noll anställda, som redovisar intäkter från uthyrning som beskattas med mervärdesskatt, har merkostnader för hantering av hyresgäster utan avdragsrätt. I beräkningen antas att merkostnaderna för hantering av ingående skatt för ett normaleffektivt företag med uthyrning av fastighet i denna grupp uppgår till 10 000 kronor.

I intervjuerna med större fastighetsägare framkom att de lägger betydande resurser i både arbetstimmar och systemutveckling för att kunna hantera hyresgäster utan avdragsrätt. Ett av företagen uppskattade personalkostnaderna för denna hantering till mellan 1 och 1,5 miljoner kronor per år och att kostnaderna för underhåll och utveckling av system uppgår till cirka 0,5 miljoner kronor per år. Ett annat av företagen uppskattade personalkostnaderna till 2 miljoner kronor per år och systemkostnaderna till 1 miljon kronor per år. De intervjuade företagen är stora och omsätter flera miljarder kronor per år. Det innebär att antalet hyresgäster är mycket stort med följden att det blir en komplex och svåröverskådlig hantering, som förutsätter systemstöd och kvalificerad handläggning. Bedömningen är därför att merkostnaderna för de allra största fastighetsföretagen måste bedömas särskilt. Av det skälet har företag med en omsättning överstigande 0,5 miljarder kronor brutits ut för en separat uppskattning av kostnaderna. Underlaget utgörs av den information som inhämtats i intervjuerna, där de intervjuade företagen antas vara representativa för alla företag i gruppen med omsättning över 0,5 miljarder kronor.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

För hela gruppen företag med omsättning över 0,5 miljarder kronor antas att merkostnaderna för personal uppgår till 1,5 miljoner kronor per år och merkostnaderna för stödsystem uppgår till 1 miljon kronor per år.

Uppskattningen av merkostnaderna för att hantera hyresgäster utan avdragsrätt redovisas i tabellen nedan. Den samlade merkostnaden uppskattas till cirka 500 miljoner kronor per år.

Tabell 7.17 Uppskattade merkostnader för hantering av hyresgäster utan avdragsrätt

Miljoner kronor

Storlek	Antal	Löpande kostnad	System-kostnad	Totalt
Noll anställda	5 447	54		54
Småbolag	1 956	39		39
Medelstora företag	1 985	67		67
Stora företag med omsättning under 0,5 mdkr	2 728	147		147
Stora företag med omsättning över 0,5 mdkr	80	120	80	200
Alla	**12 196**	**427**	**80**	**507**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN samt egna beräkningar.

I beräkningen ovan kan den uppskattade genomsnittliga kostnaden för de största företagen framstå som hög i jämförelse med den genomsnittliga kostnaden för övriga företag. Det är dock viktigt att beakta att det är en stor spännvidd i gruppen övriga företag, där ett så kallat normaleffektivt företag i respektive kategori ska representera en mycket stor grupp företag som inbördes är väldigt olika, till exempel med avseende på storlek. Som jämförelse med uppskattningen ovan görs därför en alternativ beräkning utifrån förhållandet mellan de merkostnader som fastighetsföretagen uppgett i intervjuerna och omsättningen i dessa företag. De intervjuade företagen uppger att merkostnaderna för att hantera hyresgäster utan avdragsrätt uppgår till mellan två och tre miljoner kronor per år totalt. Detta motsvarar cirka 0,1 procent av omsättningen i dessa företag. Enligt statistik från lämnade mervärdesskattedeklarationer uppgår den totala omsättningen, för de företag som redovisar hyresinkomster med frivillig beskattning, till totalt cirka 173 miljarder kronor. Om merkostnaderna för alla dessa företag

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

i genomsnitt motsvarar 0,1 procent av omsättningen uppgår de samlade merkostnaderna till 173 miljoner kronor. Det är dock troligt att merkostnaderna är relativt sett större för mindre företag. Om det antas att den genomsnittliga kostnaden för alla företag är relativt sett tre gånger så stor som för de största företagen kan den totala kostnaden uppskattas till 517 miljoner kronor ($173 \times 0{,}001 \times 3 = 0{,}5$), vilket ligger nära uppskattningen ovan. En rimlig uppskattning är därmed att den totala merkostnaden för fastighetsägarna för att hantera hyresgäster utan avdragsrätt uppgår till mellan 400 och 500 miljoner kronor per år.

7.6 Mervärdesskattens påverkan på hyran – beloppsmässig uppskattning

I detta avsnitt visas uppskattningar av hur en beskattning av hyran skulle påverka de totala kostnaderna för privata utförare av utbildning, omsorg, sjukvård, tandvård, finansiell verksamhet och kultursektorn.

Som underlag för uppskattningarna används officiell ekonomisk statistik för respektive kategori. För respektive kategori görs sedan en uppskattning av hyreskostnaderna och hur dessa skulle påverkas om de beskattas med mervärdesskatt. Utgångspunkten i uppskattningarna är att en utökning av möjligheten till frivillig beskattning skulle medför att mervärdesskatt läggs på hyran. Det anses vara en rimlig utgångspunkt att en stor del av fastighetsägarna skulle eftersträva ett inträde i mervärdesskattesystemet eftersom det skulle medföra kostnadsminskningar för dem.

7.6.1 Utbildning

I tabellen nedan visas en grov uppskattning av hur kostnaderna skulle påverkas för fristående skolor inom olika skolformer. Underlaget för beräkningen är statistik från Skolverket över genomsnittlig lokalkostnad per elev. Totalt går cirka 491 999 elever i någon form av fristående skolverksamhet. Den genomsnittliga lokalkostnaden per elev uppgår till 23 148 kronor.

I beräkningen görs dels antagandet att 85 procent av eleverna går i friskolor som hyr lokaler och att den dolda mervärdesskatten utgör

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

15 procent av hyran. Antagandet att 85 procent hyr lokaler görs mot bakgrund av att 85 procent av utbildningsföretagen med omsättning över 80 000 kronor, i tabell 7.2 ovan, inte äger en fastighet eller ingår i en koncern som äger en fastighet.

Med antagandena ovan så medför beskattning av hyran att lokalkostnaderna ökar med 6,25 procent ($0{,}25 \times (1 - 0{,}15) - 0{,}15 = 0{,}0625$). Om 85 procent av eleverna går i skolor som hyr lokaler innebär det att de totala hyreskostnaderna skulle öka med 604 miljoner kronor om hyran belades med mervärdesskatt.

I tabellen finns en alternativ beräkning där det antas att hyran minskar med ett större belopp än den dolda mervärdesskatten som en följd av beskattningen. Denna beräkning utgår från antagandet att hyresvärden sänker hyran ytterligare på grund av att de administrativa kostnaderna minskar som en följd av beskattningen. Med antagandet att kostnaderna minskar med ett belopp motsvarande två procent av lokalkostnaden ökar hyran med 322 miljoner kronor som en följd av beskattningen.

Tabell 7.18 Uppskattning av tillkommande kostnader för fristående skolor

Miljoner kronor

Skolform	Lokalkostnad per elev	Antal elever	Beräknad förändring av hyran	
			Hög uppskattning	Låg uppskattning
Förskola	28 900	105 815	162	97
Fritidshem	7 800	69 990	29	15
Förskoleklass	19 600	14 562	15	8
Grundskola	23 500	181 315	226	115
Anpassad grundskola	54 700	761	2	1
Gymnasieskola	26 600	117 788	166	85
Anpassad gymnasieskola	58 600	644	2	1
Alla	**23 148**	**490 875**	**604**	**322**

Källa: Skolverket och egna beräkningar.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.6.2 Omsorg

I tabellen nedan redovisas en uppskattning av förändringen av den totala hyran för privata utförare av omsorg om den skulle beskattas. Uppskattningen bygger på SCB:s räkenskapssammandrag för kommuner och bygger på antagandena att dold mervärdesskatt uppgår till 15 procent av hyran och att 80 procent av företagen hyr sina lokaler. Antagandet att 80 procent hyr lokaler bygger på uppgifterna i tabell 7.1, som visar att 80 procent av företagen med en omsättning över 80 000 kronor inte äger en fastighet.

Med dessa utgångspunkter och antaganden uppskattas den samlade hyran öka med 132 miljoner kronor om den beskattas. Med motsvarande försiktiga beräkning som för utbildningsföretagen, att kostnaderna minskar med ett belopp motsvarande två procent av hyran, uppgår den samlade hyresökningen till 90 miljoner kronor.

Tabell 7.19 Uppskattning av tillkommande kostnader för privat utförare av omsorg

Miljoner kronor

Skolform	Regioners köp av verksamhet från privata utförare	Beräknad ersättning hyra	Beräknad förändring av hyran	
			Hög uppskattning	Låg uppskattning
Äldreomsorg	22 618	905	57	38
Individ och familj	11 960	478	30	20
Funktionsnedsättning	18 095	723	45	31
Alla	**52 672**	**2 107**	**132**	**90**

Källa: SCB (Räkenskapssammandrag kommuner) och egna beräkningar.

7.6.3 Sjukvård

I tabellen nedan görs en grov uppskattning av vilken påverkan en beskattning skulle få på hyreskostnaderna för privata vårdgivare. Uppskattningen baseras på uppgifter från SCB om de ersättningar som regionerna betalar till privata utförare av vård. Total betalades under 2023 42 798 miljoner kronor i ersättning.

I beräkningen antas att fem procent av ersättningen avser lokalkostnader. Antagandet bygger på uppgifter i SOU 2015:93, s. 234. Vidare antas att 80 procent av vårdföretagen hyr lokaler, vilket bygger på

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

fördelningen i tabell 7.1 ovan. Med samma utgångspunkt som för utbildningsföretagen, att 15 procent av hyran utgörs av dold mervärdesskatt, medför en beskattning att hyreskostnaderna ökar med 6,25 procent. Resultatet av beräkningen blir att hyreskostnaden ökar för de privata vårdgivarna med 107 miljoner kronor om mervärdesskatt läggs på hyran.

I tabellen görs även en alternativ beräkning där hyreskostnaderna antas minska med 2 procent som en följd av beskattningen. Med detta antagande ökar hyreskostnaderna i stället med 75 miljoner kronor om beskattning sker.

En osäker faktor i beräkningen är storleken på den dolda mervärdesskatten. Representanterna för de vårdföretag som utredningen varit i kontakt med uppskattar att den dolda mervärdesskatten för vårdföretag uppgår till mellan åtta och tio procent av hyran. En beräkning utifrån denna uppskattning resulterar i att hyrorna skulle öka med 215 miljoner kronor enligt en uppskattning att hyran inte reduceras något utöver den dolda mervärdesskatten. Med antagandet att hyran skulle minska med två procent av hyran utöver den dolda mervärdesskatten uppgår förändringen av hyran till 180 miljoner kronor.

De olika antagandena resulterar i fyra olika uppskattningar av hur mycket de totala hyrorna skulle öka för vårdföretagen om hyran belades med mervärdesskatt. De fyra uppskattningarna spänner från 75 miljoner kronor till 215 miljoner kronor. Det breda spannet illustrerar att osäkerheten är stor. Bedömningen är dock att den hyreshöjning som skulle följa av en utökad frivillig beskattning ligger inom detta intervall och att mittenvärdet, 144 miljoner kronor, är en rimlig uppskattning.

Tabell 7.20 Uppskattning av tillkommande kostnader för privata vårdgivare

Miljoner kronor

Antaganden	Regioners köp av verksamhet från privata utförare	Beräknad ersättning hyra	Beräknad förändring av hyran	
			Hög uppskattning	Låg uppskattning
Dold moms 15 procent	42 798	1 926	107	75
Dold moms 10 procent	42 798	1 926	215	180

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.6.4 Privat tandvård

Tandvården finansieras inte på samma sätt som annan sjukvård genom allmänna medel. Det innebär att beräkningen inte kan göras utifrån officiell statistik över utbetalda ersättningar från det offentliga. I stället baseras uppskattningen på uppgifter från Privattandläkarna och finns sammanställd i tabell 7.21 nedan. Enligt Privattandläkarna uppgår den totala omsättningen för alla privata tandläkare till 16 miljarder kronor. Om samma antaganden görs som för de privata vårdföretagen, att 80 procent av företagen hyr lokal, att hyran motsvarar fem procent av omsättningen och att den dolda momsen motsvarar 15 procent av hyran, medför en beskattning av hyran att den ökar med totalt 40 miljoner kronor ($16\,000 \times 0{,}75 \times 0{,}05(0{,}25(1 - 0{,}15) - 0{,}15) = 40$). Med en alternativ beräkning att en beskattning skulle reducera hyran med två procent, utöver den dolda momsen, begränsas hyreshöjningen till 27miljoner kronor.

Enligt Privattandläkarnas bedömning utgör den dolda momsen inte mer än tio procent av hyran. Så kan vara fallet om situationen för privata tandläkare är speciell och att de i högre grad än andra hyresgäster själva får finansiera investeringar i sina lokaler. Tandläkarlokaler är speciella, till exempel när det gäller väggar som inte får släppa igenom röntgenstrålning. En lägre andel dold moms skulle innebära att en beskattning av hyran medför en större hyreshöjning än uppskattningen ovan. En motsvarande beräkning som ovan men med en dold moms om tio procent skulle medföra en hyreshöjning om 80 miljoner kronor enligt den högre uppskattningen och 67 miljoner kronor enligt den lägre.

Skillnaderna mellan de olika alternativa beräkningarna visar att osäkerheten är stor. Resultaten varierar i spannet mellan 27 miljoner kronor och 80 miljoner kronor, vilket motsvarar ett medelvärde om cirka 55 miljoner kronor.

Enligt Privattandläkarnas uppfattning finns det en risk att många fastighetsägare inte skulle reducera hyran även om de får avdrag för mervärdesskatten. Om fastighetsägarna överhuvudtaget inte reducerar hyran de tar ut skulle den samlade hyran öka med 160 miljoner kronor ($640 \times 0{,}25 = 150$). Även om det inte är ett särskilt sannolikt scenario för alla privata tandläkare kan ändå Privattandläkarnas uppfattning ses som en indikation på att den uppskattade hyreshöjningen om mellan 26 och 75 miljoner kronor baseras på en försiktig beräkning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 7.21 Uppskattning av tillkommande kostnader för privata tandläkare

Miljoner kronor

Antaganden	Omsättning	Uppskattad hyra	Beräknad förändring av hyran	
			Hög uppskattning	Låg uppskattning
Dold moms 15 procent	16 000	640	40	27
Dold moms 10 procent	16 000	640	80	64

7.6.5 Finansiell verksamhet

Enligt Bankföreningen bedriver de flesta banker blandad verksamhet. Det betyder att det redan i dag finns möjlighet för de flesta banker att hyra lokaler med mervärdesskatt. Bedömningen är därför att en ändring av reglerna inte skulle påverka hyrorna för de flesta banker.

7.6.6 Kultursektorn

Kultursektorn är en heterogen grupp, varav de allra flesta bedriver en verksamhet som omfattas av mervärdesskatt. De som undantas från mervärdesskatt på grund av verksamheten i sig är få. En större grupp inom kultursektorn som undantas som subjekt är ideella verksamheter. Ett resonemang om hur denna grupp påverkas finns i avsnittet nedan. En grupp som undantas på grund av särskilda bestämmelser är konstnärer, som omfattas av en högre omsättningsgräns, 300 000 kronor. Utredningen bedömer att hyran kan påverkas för vissa konstnärer som i dag hyr lokaler utan mervärdesskatt. Det är troligt att vissa fastighetsägare som hyr ut till konstnärer skulle ta tillvara möjligheten att lägga mervärdesskatt på hyran, och därmed dra av mervärdesskatten på inköp, samtidigt som hyresgästen kan fortsätta att bedriva undantagen verksamhet. Det saknas underlag för att bedöma hur många konstnärer som skulle beröras av förändrade regler och vilka effekter som skulle uppstå på hyrorna. Av tabell 7.5 framgår att cirka 4 200 personer som bedriver konstnärligt och litterärt skapande inte redovisar mervärdesskatt och har en omsättning under 300 000 kronor. Alla i denna grupp är dock inte konstnärer. Alla hyr heller inte lokaler och av dem som hyr lokaler skulle inte alla få betala mervärdesskatt på hyran. Utredningens bedömning är därför att det inte skulle var särskilt många konstnärer som skulle

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

påverkas genom höjd hyra och att den samlade hyreshöjningen inte skulle var särskilt stor.

7.6.7 Ideella sektorn

Den ideella sektorn är stor. Totalt finns cirka 160 000 ideella föreningar och trossamfund som inte omfattas av mervärdesskatt. Av tabell 7.13 framgår att cirka 39 000 ideella föreningar och trossamfund hyr lokaler och betalar hyra. Av dessa uppger cirka 42 procent att de hyr av staten eller kommunen. Eftersom staten och kommunen får kompensation för mervärdesskatt skulle troligen få organisationer som hyr en offentlig lokal påverkas av en utökad frivillig beskattning. Resterande 58 procent, vilket motsvarar cirka 22 500 ideella föreningar och trossamfund, skulle dock kunna påverkas genom en höjd hyra. Det saknas underlag för att bedöma hur många som faktiskt skulle få en höjd hyra och hur stor den samlade hyreshöjningen skulle kunna bli. Utredningens bedömning är dock att det inte går att utesluta att en inte obetydlig andel skulle kunna påverkas genom märkbara hyreshöjningar.

En inte obetydlig andel av de ideella organisationerna bedriver kulturell verksamhet. Som konstateras i avsnitt 7.6.6 är den kulturella sektorn en heterogen grupp, som innefattar såväl näringsverksamheter som offentliga och ideella verksamheter. Eftersom den ideella delen av kultursektorn utgör en stor andel av kultursektorn görs en särskild bedömning av den delen i detta avsnitt. Av tabell 7.13 framgår att det finns cirka 9 300 ideella föreningar som hyr en lokal och har ett kulturellt ändamål. Av dessa uppger cirka 27 procent att de hyr lokalen av staten eller en kommun. Det betyder att resterande cirka 73 procent, vilket motsvarar 6 800 ideella föreningar, hyr av en annan aktör och därmed kan påverkas genom höjd hyra om reglerna ändras.

7.6.8 De minsta företagen och övriga företag

Företag med en omsättning under 80 000 som inte redovisar mervärdesskatt bedriver sällan en verksamhet där det finns behov eller ekonomiskt utrymme att hyra en lokal. En rimlig bedömning är därför att få företag i denna grupp skulle påverkas om reglerna ändrades. Den samlade effekten för denna grupp bedöms därför vara liten. Samma bedömning görs för gruppen övriga företag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.6.9 Total påverkan på hyran

I tabell 7.22 visas en sammanställning över uppskattningarna av antalet som skulle beröras och hur mycket de samlade hyrorna skulle öka om den frivilliga beskattningen skulle utökas. Uppgifterna om antalet berörda personer kommer från tabell 7.14 i avsnitt 7.4.8. Totalt bedöms att cirka 27 000 företag och andra personer kan beröras. När det gäller hyrorna bedöms att de kan öka med mellan 600 miljoner kronor och 1 miljard kronor för dem där det finns underlag för att göra en beräkning. Dessa belopp inkludera dock endast hyrorna för de företag där det finns underlag för att göra en uppskattning. Bedömningen är att hyrorna även kan påverkas för ideell verksamhet och viss kulturell verksamhet.

Tabell 7.22 Uppskattning av tillkommande kostnader för samtliga berörda

Miljoner kronor

		Beräknad förändring hyra		
Typ av företag organisation	**Antal möjliga berörda**	**Hög uppskattning**	**Låg uppskattning**	**Mittenvärde**
Utbildning	600	600	320	460
Omsorg	600	130	90	110
Sjukvård	1 250	220	70	150
Privat tandvård	350	30	80	60
Finansiell verksamhet	150	Liten påverkan		
Kultur, konstnärer	600	Viss påverkan		
Kultur, övrig näringsverksamhet	50	Liten påverkan		
Ideell verksamhet, kultursektorn	6 800	Inte obetydlig påverkan		
Övrig ideell verksamhet	15 700	Inte obetydlig påverkan		
Övriga företag	250	Liten påverkan		
Små företag	1 000	Liten påverkan		
Alla	**27 350**	**980**	**560**	**780**

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.7 Mervärdesskattens påverkan på tillgången till ändamålsenliga lokaler

7.7.1 Begränsningen av möjligheten till frivillig beskattning kan påverka intresset att hyra ut

Utformningen av reglerna om frivillig beskattning vid uthyrning kan påverka intresset från fastighetsägare att hyra ut, något som följaktligen kan begränsa möjligheterna för vissa företag och organisationer att hitta ändamålsenliga lokaler. Det finns två viktiga orsaker till detta.

Den ena orsaken är, som beskrivs i avsnitt 7.3 ovan, att vid uthyrning till en person som inte har avdragsrätt blir mervärdesskatten på hyresvärdens inköp och utgifter en kostnad för denne. Om denna kostnad inte fullt ut kan överföras på hyran blir det dyrare att hyra ut till en organisation som inte har avdragsrätt än att hyra ut till en som har avdragsrätt. De ekonomiska förutsättningarna att utföra större reparationer, underhåll och ombyggnationer påverkas också genom att även mervärdesskatten på utgifterna måste betalas. Eftersom utgiften för mervärdesskatten i de flesta fall kan kompenseras genom hyran först över en längre tidsperiod måste utgiften för mervärdesskatten finansieras, vilket medför att det tillkommer en finansieringskostnad. Med andra ord tillkommer vid större ombyggnationer, utöver den dolda mervärdesskatten, en finansieringskostnad. Effekten är i princip densamma när en fastighetsägare som har gjort investeringar behöver justera investeringsmomsen på grund av ändrad användning. En skillnad är dock att det inte uppstår någon finansieringskostnad, eftersom justeringsbeloppet får fördelas över återstående justeringsperiod (se exempel i avsnitt 7.3).

Behovet att finansiera mervärdesskatten vid större byggnationer framhålls ofta som en orsak till svårigheter för personer utan avdragsrätt att hitta ändamålsenliga lokaler att hyra. Som exemplen i avsnitt 7.3 visar medför dock inte investeringar att hyran behöver bli högre för en fastighetsägare utan avdragsrätt än en fastighetsägare med avdragsrätt, ens om mervärdesskatten behöver finansieras. Orsaken är att den kompensation för investeringen, och mervärdesskatten på investeringen, som en fastighetsägare utan avdragsrätt tar ut är lika stor som den kompensation fastighetsägaren med avdragsrätt tar ut när mervärdesskatt läggs på hyran. Detta motsäger dock inte att det ändå kan finnas begränsningar i utbudet av ändamålsenliga lokaler för personer utan avdragsrätt, till exempel om det är svårt för fastighets-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ägare att få lån för att finansiera den tillkommande mervärdesskatten vid investeringar.

Den andra orsaken till att hyresvärdarnas vilja att hyra ut kan påverkas är att de administrativa kostnaderna för att hyra ut till personer som inte har avdragsrätt kan öka. Så blir ofta fallet om hyresvärden har hyresgäster som både har avdragsrätt och hyresgäster som inte har det. I sådana fall blir mervärdesskatten ofta mer komplicerad, bland annat genom att avdrag för mervärdesskatt på inköp och utgifter ska fördelas. Vid intervjuer har det även framförts till utredningen att det, utöver de rent administrativa kostnaderna, tillkommer en osäkerhet och ökad ekonomisk risk vid uthyrning till personer utan avdragsrätt. Denna osäkerhet och risk är svår att direkt prissätta men är ändå en komponent som har betydelse för de kalkyler fastighetsägarna gör innan de ingår hyresavtal.

7.7.2 Andra faktorer som har betydelse för intresset att hyra ut

Genom de intervjuer som utredningen genomfört med olika intresseorganisationer och berörda företag har framkommit att det även finns andra faktorer än mervärdesskatten som har betydelse för fastighetsägarnas intresse att hyra ut lokaler till företag och organisationer som inte har avdragsrätt.

Branschorganisationen *Sveriges allmännytta* har uppfattningen att många av deras medlemmar ser som viktigt att sammansättningen av hyresgäster bidrar till att göra deras bostadsområden och centrumanläggningar attraktiva för boende och besökande. De uppfattar att det bidrag till områdets attraktivitet en enskild hyresgäst kan ge i många fall väger tyngre än de strikt kostnadsmässiga aspekterna av mervärdesskatten. Även branschorganisationen *Privattandläkarna* har gett uttryck för uppfattningen att andra faktorer har större betydelse för många hyresvärdar än de rent kostnadsmässiga aspekterna av mervärdesskatten.

När de gäller ideella föreningar är en speciell omständighet att de saknar firmatecknare. Det innebär att det i ideella föreningar inte finns någon bakomliggande fysisk person som har ett personligt ansvar. Något som enligt några fastighetsägare utredningen varit i kontakt med påverkar den ekonomiska risken att hyra ut till ideella föreningar.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

7.7.3 Olika organisationers uppfattning om situationen

Vård och omsorg

Utredningen har genom intervjuer med branschorganisationer och enskilda företag inhämtat information om hur lokalsituationen ser ut. De företag inom vård och omsorg som lämnat information till utredningen har uppfattningen att begränsningen av möjligheterna att lägga mervärdesskatt på hyran medför lägre hyreskostnader än vad som annars hade varit fallet. Uppfattningen är att de ökade mervärdesskattekostnaderna för hyresvärdarna hanteras genom att de överförs på hyran, men att frånvaron av avdragsrätt inte utgör något allvarligt hinder att hitta lämpliga lokaler att hyra. Mervärdesskatten är en kostnad som i likhet med andra kostnader hanteras genom att den kompenseras i hyresavtalet, och har enligt vårdföretagens uppfattning inte någon särskild betydelse i sammanhanget. Vårdföretagen uppfattar att många fastighetsägare värderar långsiktighet och stabilitet hos sina hyresgäster högt, vilket medför att betydelsen av ökade mervärdesskattekostnader inte får någon dominerande betydelse.

De vårdföretag som utredningen har varit i kontakt med uppger att ett införande av mervärdesskatt på hyran skulle öka hyreskostnaderna så mycket att det skulle uppstå svårigheter att driva verksamheterna vidare, eftersom välfärdstjänster inte omfattas av mervärdesskatt. Ersättningen till vårdföretagen för sjukvård som upphandlas bestäms i avtal med regioner och kommuner. Enligt uppgift från Vårdföretagarna finns inom ramen för de avtal med regioner och kommuner som i dag gäller inte möjlighet att få ersättning för ökade hyreskostnader. Om vårdföretagen inte kan bedriva verksamheten vidare kan konsekvensen bli minskad mångfald inom välfärden och sämre valmöjligheter för patienter och omsorgstagare.

För privatpraktiserande läkare och fysioterapeuter gäller att de har rätt till ersättning enligt lagen om läkarvårdsersättning och lagen om ersättning för fysioterapi. Ersättningen utgår enligt en nationell taxa som förhandlas fram i en överenskommelse mellan Sveriges kommuner och Regioner, (SKR), Sveriges läkarförbund och Fysioterapeuterna. Överenskommelsen fastställs därefter i en förordning som beslutas av regeringen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Möjligheten till ersättning gäller inte för vårdgivare som bedriver vuxentandvård. Det är privat vård som utför den största delen av vuxentandvården. Det innebär att inom vuxentandvården blir det patienten som får betala för ökade kostnader.

Utbildning

De utbildningsföretag som utredningen har intervjuat uttrycker samma uppfattning som vårdföretagen ovan. Ett införande av mervärdesskatt på hyrorna skulle medföra svåra ekonomiska konsekvenser för företagen. Nuvarande regler medför inga egentliga svårigheter att hitta lokaler att hyra. Hyresvärdarna tar ut kompensation för mervärdesskatten på sina inköp genom pålägg på hyran. Om hyrorna beläggs med mervärdesskatt skulle skillnaden mot kommunala skolor, som får kompensation genom lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK, bli ännu större.

Hur ersättningen till fristående skolor ska beräknas regleras i skollagen (2010:800) (skolpengen). Skolverket fastställer sedan beloppen. Fristående skolor ska därutöver erhålla kompensation för mervärdesskatt med sex procent på skolpengen. Kompensationen torde vara beräknad utifrån dagens regler att mervärdesskatt inte kan läggas på hyran.

Finansiell verksamhet

Mervärdesskatt på lokalhyra utgör en kostnad för en bank eftersom mervärdesskatten endast är delvis avdragsgill. Om möjligheten till frivillig beskattning av lokalhyra ökar utan en samtidig utökad möjlighet att träda ur en sådan beskattning ser Bankföreningen en stor risk att tillgången på momsfria lokaler kommer att minska avsevärt. Bankföreningen gör också bedömningen att en utökning av den frivilliga beskattningen utan en samtidig utökad möjlighet att träda ur en sådan beskattning skulle medföra att det blir svårare för mindre banker att få tag i lokaler där hyran inte beskattas. Detsamma kan bli fallet för större banker på mindre orter.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Kultur

För konstnärer som säljer egna konstverk finns särskilda regler om undantag från beskattning, se avsnitt 7.4.4. Eftersom undantaget är frivilligt är eventuell problematik när det gäller frågan om att hyra verksamhetslokaler inte densamma för undantagna konstnärer som för andra undantagna verksamheter. En konstnär som är undantagen kan välja att beskattas till exempel om detta skulle innebära att det blir lättare att hyra en verksamhetslokal. Eftersom mervärdesskatten på hyran därmed också skulle få dras av skulle hyran bli lägre jämfört med om den inte belades med mervärdesskatt. Den lägre hyreskostnaden ska dock ställas mot att konstnären kan ta ut en högre ersättning för sina verk om de inte beläggs med mervärdesskatt. Dessutom slipper konstnären den administrativa hanteringen av mervärdesskatt. Hur denna kalkyl ser ut varierar troligen mycket mellan enskilda konstnärer, men rent principiellt gäller att ju större mervärde som ligger i konstverket (det vill säga skillnad mellan verkets pris och kostnader för till exempel material) och ju mindre dold mervärdesskatt som finns i hyran, desto lönsammare är det för konstnären att stå utanför mervärdesskattesystemet även om det finns ett behov av att hyra en lokal. Det är troligt att för de flesta konstverk som säljs på konstmarknaden utgör värdet av konstnärens arbete en stor del av priset i förhållande till kostnaderna för material och andra kringkostnader. Därför är en rimlig utgångspunkt att det för många konstnärer är ekonomiskt fördelaktigt att stå utanför mervärdesskattesystemet.

När det gäller konstnärerna och frågan om en utvidgad frivillig beskattning är situationen komplex. Konstnärsnämnden och Konstnärernas riksorganisation uppger i sina respektive remissvar på Finansdepartementets promemoria Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler (Fi2020/05159) att en utökad frivillig beskattning skulle medföra en risk för höjda hyror för konstnärer som inte redovisar mervärdesskatt. Konstnärsnämnden skriver att en utökad frivillig skattskyldighet kan vara negativ för konstnärer som inte redovisar mervärdesskatt. Vidare skriver nämnden att många konstnärer har en komplex mervärdesskattesituation med olika skattesatser. Remissvaret kan därför uppfattas som att många konstnärer väljer att inte redovisa mervärdesskatt för att slippa hantera denna komplexitet, men att Konstnärsnämnden ser en risk att det kan bli svårare

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att hitta hyresvärdar som vill hyra ut utan mervärdesskatt om den frivilliga beskattningen utökas.

Konstnärsnämnden skriver även i sitt remissvar att en utökad frivillig beskattning kan öka lokalutbudet något för konstnärer. Nämnden uppger att hyresvärdar i vissa fall är ovilliga att hyra ut lokaler till konstnärlig verksamhet eftersom de inte kan dra av mervärdesskatt på löpande utgifter och investeringar. Om möjligheten ökar för hyresvärdar att räkna in samtliga lokaler för mervärdesskatt menar Konstnärsnämnden att utrymmet att renovera eftersatta lokaler blir större. Remissvaret uppfattas som att en utökad frivillig beskattning skulle minska begränsningarna att hyra ut lokaler som delas av flera konstnärliga verksamheter, eftersom det inte längre skulle finnas krav på att alla som hyr in sig i samma lokal redovisar mervärdesskatt.

Särskilt om scenkonst

Teater- och musikföreställningar beskattas som grundprincip med mervärdesskatt. Två former av undantag finns dock. Det första undantaget gäller för vissa typer av föreställningar. Det andra undantaget gäller vissa typer av organisationer. Undantagna föreställningar är sådana som en artist själv framför inför publik. Organisationer som bedriver scenkonst kan i sig vara undantagna om de bedriver en skattebefriad allmännyttig ideell verksamhet.

Verksamheter som erbjuder teater- och musikföreställningar som beskattas med mervärdesskatt berörs inte på något särskilt sätt av nuvarande regler om frivillig beskattning vid uthyrning. Precis som för alla företag finns för dem möjlighet att hyra med mervärdesskatt på frivillig grund. När det gäller sådana föreställningar som är undantagna i sig är bedömningen att inte heller de berörs i särskilt hög grad av reglerna om frivillig beskattning. Det är troligen mycket ovanligt att en konstnär varaktigt hyr en lokal för att själv framföra verk inför publik.

Riksteatern uppger i sitt remissvar till Finansdepartementets promemoria Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler (Fi2020/05159) att risken för ökade hyresnivåer för redan ansatta ideella föreningar skulle öka vid utökad frivillig beskattning. Riksteatern anser därför att den frivilliga beskattningen inte bör utökas. Riksteatern är undantagen från beskattning i egenskap av ideell

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

förening. Mervärdesskattereglernas påverkan på Riksteaterns verksamhet är därför densamma som för annan ideell verksamhet. Denna påverkan beskrivs i avsnittet om den ideella sektorn nedan.

Ideella organisationer i allmänhet

För att få en uppfattning om situationen för ideella organisationer och andra verksamheter i civilsamhället har utredningen dels haft kontakt med ett antal representanter för sådana organisationer, dels genomfört en enkätundersökning riktad till ideella föreningar och trossamfund.

Uppfattningen hos några enskilda organisationer

Utredningen har träffat representanter för olika organisationer inom civilsamhället. Organisationerna representerar såväl civilsamhället som sektor som enskilda organisationer inom den sociala hjälp- respektive idrottsrörelsen. De företrädare som utredningen haft kontakt med uppger att mervärdesskattereglerna medför ökade svårigheter att hyra ändamålsenliga lokaler för många organisationer inom civilsamhället. Samtidigt uppger representanterna att det handlar om en heterogen grupp där förutsättningarna kan skilja sig åt mellan enskilda organisationer. De uppger också att det även finns andra faktorer än mervärdesskatten som har betydelse för möjligheterna att hitta ändamålsenliga lokaler. Vissa faktorer kan uppväga de svårigheter som mervärdesskattereglerna skapar, till exempel att det finns hyresvärdar som upplever att ideella organisationer skapar ett mervärde i egenskap av hyresgäster. Andra faktorer kan utgöra en nackdel när det gäller möjligheterna att hyra lokal, såsom att föreningar med små tillgångar utgör en ekonomisk risk för hyresvärden eller att det saknas krav att ideella föreningar ska ha en firmatecknare. Nuvarande begränsning av den frivilliga beskattningen medför således svårigheter för en del organisationer inom civilsamhället att få tag i ändamålsenliga lokaler att hyra, men inte för alla.

En av organisationerna som utredningen haft kontakt med bedriver social hjälpverksamhet. Den tillhör en av de större hjälporganisationerna i Sverige, med verksamhet på många orter i landet. Verksamheten finansieras, förutom genom donationer, genom kommunalt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

upphandlad social verksamhet och utbildningsverksamhet samt kommersiell verksamhet i andrahandsbutiker och caféer. Representanten uppger att vissa delar av organisationen inte har några svårigheter att hyra lokaler medan andra har betydande svårigheter. Vissa delar av verksamheten bedriver mervärdesskattepliktig försäljning och kan därmed hyra lokaler med frivillig beskattning. Sedan finns verksamheter i organisationen som inte kan omfattas av frivillig beskattning, men där verksamheten i sig är av sådant slag att det sällan finns problem att hitta lokaler att hyra. Dit hör finansiellt stabila verksamheter. Andra delar av verksamheten möter dock större problem att hitta mervärdesskattebefriade lokaler att hyra. Dit hör stora delar av den sociala hjälpverksamheten. Det kan dock även finnas andra faktorer än mervärdesskatten som kan bidra till oviljan från fastighetsägare att hyra ut lokaler, såsom upplevd otrygghet. Representanten för denna organisation uppger dock att problemen med att hitta lokaler är så pass stora att de bedömer att en utvidgning av den frivilliga beskattningen skulle medföra förbättringar som överväger eventuella ökade hyreskostnader.

En annan av de organisationer som informerat utredningen om sin uppfattning bedriver motions- och träningsverksamhet med en bred folkhälsoinriktning. Organisationens identitet är att vara en del av en ideell folkrörelse med syftet att bidra till en god folkhälsa. I ett historiskt perspektiv bedrevs verksamheten från början i ideella föreningar, som i den egenskapen är befriade från mervärdesskatt. En central del av organisationens verksamhet utgörs av tränings- och motionsaktiviteter som även erbjuds i liknande former av mer kommersiella och vinstdrivna företag, som enligt mervärdesskattelagen är beskattningsbara personer. Det innebär att i princip samma tjänster som denna organisation erbjuder allmänheten också erbjuds av företag som är beskattningsbara personer. Samtidigt innebär undantaget för mervärdesskatt för ideella föreningar, och det särskilda undantaget för idrottstjänster i 10 kap. 28 och 29 §§ ML, att om organisationen skulle bedriva sin verksamhet som ideell förening så uppstår en olikformighet i beskattningen för jämförbara tjänster. Med andra ord så finns en olikformighet i beskattningen av idrottstjänster som är subjektstyrd, och som innebär att den aktuella organisationen inte kan omfattas av frivillig beskattning vid uthyrning om den bedrivs i en ideell förening, till skillnad mot företag som erbjuder liknande tjänster och inte omfattas av undantaget. Enligt organisationen inne-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

bär undantaget från beskattning, och den uteslutna möjligheten till frivillig beskattning, att det uppstår stora svårigheter att hyra lokaler. Av det skälet bedriver vissa delar av organisationen numera sin tränings- och motionsverksamhet i aktiebolagsform. Detta löser problemen med att kunna hyra lokaler med frivillig beskattning. Samtidigt upplever organisationen att aktiebolagsformen inte överensstämmer med deras identitet som en folkrörelse som vilar på en grund av ideellt arbete. Representantens uppfattning är därför att en utvidgning av den frivilliga beskattningen vid uthyrning skulle medföra att verksamheten skulle kunna återgå till att bedrivas mer i överensstämmelse med den ursprungliga folkrörelseidén. En utvidgning av den frivilliga beskattningen skulle medföra förbättringar som överväger eventuella ökade hyreskostnader.

Särskilt om idrottsföreningar

Idrottsföreningar hyr i stor utsträckning lokaler direkt av kommunerna. Eftersom kommunerna får ersättning för all mervärdesskatt genom LEMK innebär det att föreningar som hyr av kommunerna inte belastas med någon dold mervärdesskatt, till skillnad mot föreningar som hyr av andra fastighetsägare. Enligt den enkätundersökning som genomförts av utredningen hyr 56 procent av de idrottsföreningar som har behov av lokal eller anläggning i sin verksamhet sådana av kommunen eller staten, vilket motsvarar cirka 5 000 av samtliga 9 000 idrottsföreningar som har behov av en permanent lokal eller anläggning (tabell 7.13). Enligt utredningens bedömning gäller det för många idrotter som till exempel fotboll, innebandy, basket, handboll och volleyboll. Några problem att hyra lokaler som beror på mervärdesskattereglerna har inte framkommit när det gäller tillgång till kommunernas idrottsanläggningar. Det finns emellertid också föreningar som hyr av fastighetsbolag. Enligt enkätundersökningen hyr 16 procent av föreningarna av en privat fastighetsägare. Mervärdesskattereglerna kan dock ha betydelse för alla idrottsföreningar som inte hyr av kommunen eller staten, vilket enligt enkätundersökningen gäller cirka 44 procent, eller 4 000, av alla idrottsföreningar som har behov av en permanent lokal eller anläggning.

Riksidrottsförbundet redogör i remissvar över Finansdepartementets promemoria Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

uthyrning av lokaler (Dnr Fi2020/05159) för sin uppfattning om situationen för idrottsrörelsen. Enligt Riksidrottsförbundet medför begränsningen av möjligheterna till frivillig beskattning att tillgången till ändamålsenliga lokaler begränsas för civilsamhället och att en ändring av reglerna skulle förbättra förhållandena för civilsamhället i allmänhet och idrottsföreningarna i synnerhet. Riksidrottsförbundet hänvisar bland annat till att fastighetsägare som gjort investeringar kan undvika att hyra ut till organisationer som inte bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet på grund av risken för att mervärdesskatten behöver justeras. Riksidrottsförbundet menar också att det förekommer att föreningar, för att få tag i lokaler, bildat dotterbolag vars mervärdesskattepliktiga verksamhet till stor del bestått i att upplåta lokal till föreningen. Riksidrottsförbundet framhåller dock att det finns skillnader mellan olika delar av landet. Riksidrottsförbundet anser också att det fortsatt ska vara frivillig beskattning eftersom beskattningen har stor inverkan för många aktörer. Det är viktigt för civilsamhället att det fortsatt finns en möjlighet att hyra utan mervärdesskatt och att de hyresförhållanden som i dag är utan mervärdesskatt kan fortsätta vara utan mervärdesskatt.

Enkätundersökning till ideella föreningar och trossamfund

Frågorna i undersökningen handlar bland annat om behovet av och tillgången till lokaler. I tabellen nedan visas en sammanställning över antal organisationer som uppger att de har behov av en permanent lokal, hur många av dem som också har tillgång till en lokal och om lokalen är ändamålsenlig. Tabellen är indelad efter respektive organisations ändamål.

Av tabellen framgår att av 160 662 ideella föreningar och trossamfund så uppger 52 procent, vilket motsvarar cirka 83 000 ideella föreningar, att de har behov av en permanent lokal. Av dessa uppger 85 procent, vilket motsvarar cirka 70 000 föreningar, att de har tillgång till en lokal och 73 procent, motsvarande cirka 61 000 föreningar, att lokalen också är ändamålsenlig.

När det gäller olika typer av organisationer så finns den lägsta andelen som uppger att de har tillgång till lokal bland ideella föreningar som bedriver social verksamhet, 68 procent. Bland idrottsföreningar, branschföreningar och föreningar som bedriver politisk verksamhet

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

uppger cirka 75 procent att de har tillgång till en permanent lokal. Lägst andel som uppger att de har tillgång till en ändamålsenlig lokal finns bland föreningar som bedriver politisk verksamhet, där 54 procent att de har tillgång till en ändamålsenlig lokal.

Tabell 7.23 Ideella föreningars och trossamfunds behov av och tillgång till lokal, indelade efter organisationens ändamål

Antal, andelar och konfidensintervall (95 %)

Ändamål	Alla	Behov av lokal		Tillgång till lokal		Tillgång till ändamålsenlig lokal	
	Antal	Antal	Andel av total	Antal	Andel av behov	Antal	Andel av behov
Idrott	21 063	16 442	78 % (72%–83%)	12 318	75 % (69%–81%)	11 246	68 % (62%–75%)
Kultur	24 145	16 708	69 % (63%–75%)	15 333	92 % (86%–96%)	12 862	77 % (69%–83%)
Natur och miljö	5 531	2 448	44 % (28%–61%)	2 448	100 % (80%–100%)	1 891	77 % (51%–94%)
Barn och ungdom	2 184	466	21 % (8%–41%)	466	100 % (82%–100%)	378	81 % (57%–95%)
Politisk verksamhet	5 642	2 943	52 % (39%–65%)	2 251	76 % (60%–89%)	1 581	54 % (37%–70%)
Religiös verksamhet	5 034	2 563	51 % (39%–63%)	2 368	92 % (81%–98%)	2 368	92 % (81%–98%)
Social verksamhet	8 815	5 767	65 % (55%–75%)	3 909	68 % (55%–79%)	3 732	65 % (52%–76%)
Utbildning	951	268	28 % (11%–52%)	250	93 % (65%–100%)	250	93 % (65%–100%)
Vård	214	181	85 % (44%–99%)	181	100 % (59%–100%)	163	90 % (47%–100%)
Bransch-, intresse-, yrkesförening	18 562	4 947	27 % (20%–34%)	3 701	75 % (63%–84%)	3 635	73 % (62%–83%)
Annat	34 605	10 202	29 % (24%–36%)	8 624	85 % (77%–90%)	6 814	67 % (58%–75%)
Mer än ett ändamål	32 105	19 290	60 % (55%–65%)	17 371	90 % (86%–93%)	15 116	78 % (74%–83%)
Trossamfund	1 811	1 585	88 % (83%–91%)	1 531	97 % (93%–99%)	1 369	86 % (81%–91%)
Alla	**160 662**	**83 811**	**52 % (50%–54%)**	**70 752**	**84 % (84%–85%)**	**61 404**	**73 % (71%–76%)**

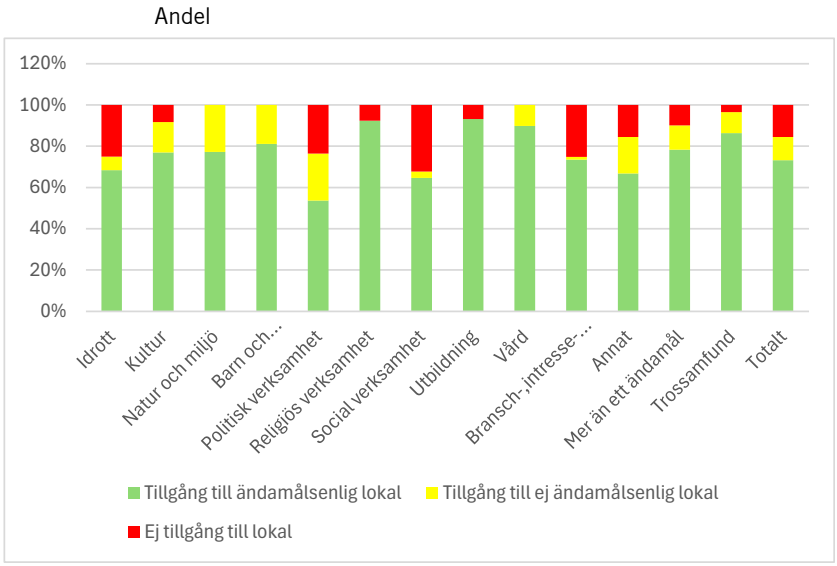
Källa: Utredningens enkätundersökning.

I diagrammet nedan visas för respektive grupp fördelningen av andelarna som uppger att de har tillgång till en ändamålsenlig lokal, tillgång till en inte ändamålsenlig lokal och som inte har tillgång till en lokal överhuvudtaget. De grupper där en stor andel uppger att de inte

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

har tillgång till lokal finns inom idrott, 25 procent, politisk verksamhet, 24 procent, social verksamhet, 32 procent, samt bransch-, intresse- och yrkesföreningar, 25 procent. Grupper där en stor andel uppger att lokalen de har tillgång till inte är ändamålsenlig finns inom föreningar som bedriver verksamhet inom natur och miljö, 23 procent, barn och ungdomsverksamhet, 19 procent, och politisk verksamhet, 23 procent.

Figur 7.1 Ideella föreningars och trossamfunds tillgång till lokal, indelade efter organisationens ändamål



Källa: Utredningens enkätundersökning.

Utredningen har som komplement till den enkätundersökning som genomförts låtit ett undersökningsföretag genomföra fördjupade intervjuer med vissa föreningar. Respondenterna består av de företag som i enkätundersökningen uppgett att de är intresserade av att svara på intervjufrågor. Det betyder att urvalet inte är helt slumpmässigt och att svaren inte utan vidare kan generaliseras till hela gruppen ideella föreningar. Utredningen bedömer dock att svaren har ett värde för att bedöma hur lokalsituationen ser ut för den stora gruppen ideella föreningar.

I avsnitt 7.4 ovan visas en del av resultatet från enkätundersökningen. Av tabell 7.7 framgår att cirka 82 000 ideella föreningar uppgett att de har behov av en permanent lokal. Av tabell 7.8 framgår att

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

av dessa har 13 000 ideella föreningar inte tillgång till en lokal. Denna grupp, ideella föreningar som har behov av men inte tillgång till en lokal, utgör en delgrupp av dem som fått svara på fördjupade frågor i intervjuundersökningen. I tabellen nedan finns en sammanställning av de svar som lämnats av denna grupp.

Fråga 1. Hur länge har er förening varit utan en lokal/anläggning?

Svarsalternativ	Antal	Andel
Föreningen är ny och har inte hunnit hitta en lokal	1	2 %
Några månader	0	0 %
Cirka ett år	1	2 %
Flera år	16	37 %
Föreningen har aldrig fått tag i en lokal	25	58 %
Alla	**43**	**100 %**

Fråga 2. Tror ni att ni kommer att få tag i en lokal eller anläggning?

Svarsalternativ	Antal	Andel
Ja	7	16 %
Nej	23	53 %
Tveksamt	13	30 %
Alla	**43**	**100 %**

Fråga 3. Upplever ni att det är skillnad mellan ideella föreningar och affärsdrivande företag när de gäller möjligheterna att få tillgång till lokaler?

Svarsalternativ	Antal	Andel
Ja	33	77 %
Nej	7	16 %
Vet ej	3	7 %
Alla	**43**	**100 %**

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Fråga 4. Om ni uppfattar att det är svårt att hitta en lokal har ni någon uppfattning om orsaken?

Svarsalternativ	Antal
Hyresnivån är för hög	8
Föreningen har inte tillräckliga ekonomiska resurser	8
Utbudet av lokaler är för litet	17
Konkurrensen om lokaler är för hög	4
Momsreglerna gör det svårare för ideella föreningar att hitta lokal	2
Annan orsak	9
Ingen uppfattning	4

Exempel på andra orsaker som uppges i intervjuerna är att företag och större föreningar prioriteras, att miljön är för dålig såväl inomhus som utomhus eller att det finns specialbehov. Kommunerna nämns i några svar. I dessa uttrycks uppfattningarna att kommunen inte tar ideella föreningar på allvar, att de inte vill hyra ut och att de är totalt ointresserade av att hjälpa föreningar som inte är idrottsföreningar.

Av enkätundersökningen framgår att en inte obetydlig andel av alla ideella föreningar har svårigheter att hitta lokaler. Cirka 16 procent av alla ideella föreningar och trossamfund uppger att de har behov av men inte tillgång till en permanent lokal. Ytterligare cirka elva procent uppger att de har tillgång till en lokal, men att den inte är ändamålsenlig.

Nästa fråga är vilken betydelse mervärdesskattereglerna har för de organisationer som inte har tillgång till en lokal som är ändamålsenlig. I de intervjuer som genomfördes efter enkätundersökningen angavs många olika skäl till svårigheterna, till exempel begränsade ekonomiska resurser, att det finns specifika behov eller en upplevd ovilja att få stöd från det allmänna. Intervjuundersökningen i sig ger dock inte några klara indikationer på att mervärdesskattereglerna skulle vara något stort eller specifikt hinder. Samtidigt är det viktigt att vara medveten om att den ideella sektorn är en stor heterogen grupp, där förutsättningarna kan skilja sig åt inbördes. Som redogörs för tidigare i detta avsnitt har utredningen varit i kontakt med flera olika företrädare för idrottsrörelsen och andra organisationer i den ideella sektorn som framfört att många har svårigheter att hyra lokaler och att problemen kan härledas till mervärdesskattereglerna.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Utredningens bedömning av den ideella sektorns situation

I de möten som utredningen haft med företrädare för den ideella sektorn har det framkommit att det finns organisationer som upplever svårigheter när det gäller att hitta ändamålsenliga lokaler att hyra. Svårigheterna kan ofta härledas till mervärdesskattereglerna, men det finns också annat som kan medföra att verksamheter i den ideella sektorn har svårt att hitta lokaler att hyra. Svårigheterna hanteras på olika sätt i olika typer av organisationer. Den organisation som ägnar sig åt social verksamhet kan när det gäller vissa verksamheter inom organisationen utvidga den till områden som beskattas med mervärdesskatt, till exempel kaféverksamhet, med följden att det blir möjligt att hyra lokalen med mervärdesskatt. För andra verksamheter är det svårt att hyra lokaler med mervärdesskatt. Om dessa verksamheter överhuvudtaget hittar lokaler att hyra får de i många fall acceptera lokaler i lägen, storlek och skick som inte är helt ändamålsenliga. Företrädarna för organisationerna har uppfattningen att mervärdesskattereglerna bidrar till att den civila sektorns bidrag till den totala samhällsekonomin är mindre än den hade varit med mer utvidgade regler för hyra. När det gäller idrottssektorn uppger både företrädaren för den organisation som utredningen mött och Riksidrottsförbundet att många organisationer har svårt att hyra lokaler, och att detta är relaterat till mervärdesskattereglerna, men att detta i vissa fall hanteras genom bolagisering av verksamheterna. Något som visserligen medför att det blir lättare att hyra lokaler, men samtidigt medför en distansering från idrottsverksamhet som en folkrörelse i hög grad baserad på ideellt arbete.

Den uppfattning som återges av företrädarna för de organisationer utredningen haft kontakt med visar att det finns organisationer som har svårigheter att få tag i lokaler att hyra, och att dessa svårigheter också till viss del kan hänföras till mervärdesskattereglerna. Vidare framkommer att dessa svårigheter antingen medför att verksamheterna inte kan bedrivas i den omfattning eller på det sätt som de annars hade kunnat göra eller att de får bedrivas i former som avviker från den ursprungliga folkrörelse- eller civilsamhällesidén. Samtidigt framkommer i den enkätundersökning som utredningen genomfört att samma svårigheter inte gäller alla organisationer i den ideella sektorn. En majoritet av de organisationer som uppger att de har behov av lokaler har också tillgång till sådana. Den bild som framträder är

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att den ideella sektorn är heterogen i detta avseende och att de mervärdesskatterelaterade problemen finns bland en mindre andel.

7.7.4 Marknaden och förändringen över tid

Den centrala frågan i detta avsnitt är hur begränsningen av den frivilliga beskattningen påverkar tillgången till lokaler att hyra för företag och andra organisationer som inte har avdragsrätt. En svårighet i denna bedömning är att mervärdesskatten utgör en av flera möjliga faktorer av betydelse för vilka svårigheter som finns att få tillgång till lokaler. Andra faktorer av betydelse är exempelvis hyrestagarens finansiella ställning, hur långt i tiden hyresbehovet sträcker sig, om hyrestagaren bidrar till andra värden i fastigheten och så vidare. Nämnda faktorer är exempel på individuella egenskaper, av vilket följer att situationen kan se mycket olika ut mellan enskilda hyrestagare. Utöver individuella faktorer finns dock generella faktorer som påverkar alla lika. Det handlar om faktorer som påverkar hyresmarknaden, genom förändringar i utbud och efterfrågan. Det finns mängder av faktorer som påverkar utbud och efterfrågan, dit hör konjunkturförändringar, räntenivån, skatteregler och strukturella förändringar i ekonomin.

När det gäller bedömningen av hur tillgången till lokaler påverkas för företag och andra organisationer behöver också förändringarna i hyresmarknaden beaktas. En rimlig utgångspunkt är att det är lättare för hyresgäster att få tag i lokaler att hyra om vakansgraden är hög, och uppåtgående, och att detta gäller även om det finns individuella faktorer som medför att vissa är mindre attraktiva som hyresgäster, till exempel vad gäller möjligheterna för fastighetsägarna att få avdrag för mervärdesskatt. Omvänt så får hyresgäster, som medför ökade kostnader för fastighetsägarna, svårare att hitta lokaler att hyra på en marknad med litet utbud och hög efterfrågan.

En fråga i sammanhanget är hur hyresmarknaden förändrats över tiden och i vilken grad denna förändring har påverkat hyresgästernas uppfattning om möjligheterna att hitta lokaler. Det finns inte någon sammanhängande statistik över den totala lokalytan och i vilken grad den används eller står tom. Det finns dock undersökningar som kan ge indikationer på hur tillgången till lokaler förändras över tid. Ett exempel är en undersökning som Svenskt Näringsliv har publicerat[3].

[3] Svenskt näringsliv, Marknadsöversikt – Andrahandsvakanser, 2025-10-23.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Av denna framgår att vakanserna på kontor har ökat betydligt mellan 2019 och 2025. Även vakanserna på butiks-, lager- och logistiklokaler har under samma tid ökat, men i mindre grad. Det finns således indikationer på att utbudet av lokaler har ökat under senare år, och att detta kan ha medfört att svårigheterna att hitta lokaler för företag och andra organisationer kan ha minskat, även för dem utan avdragsrätt. Det innebär också att svårigheterna att hitta lokaler kan öka för denna grupp om marknaden förändras genom minskat utbud och ökad efterfrågan.

7.8 Övriga effekter

En utökning av den frivilliga beskattningen skulle medföra effekter för fler aktörer än hyresgäster och fastighetsägare, till exempel offentlig sektor. Därutöver skulle en förändring medföra en påverkan på fastighetsmarknaden och utnyttjandet av resurserna i ekonomin. Genom att samhällsekonomin skulle påverkas blir det också en indirekt påverkan på alla enskilda personer och företag.

7.8.1 Kommuner och regioner

En utökad frivillig beskattning av hyra skulle medföra att kostnaderna för privata aktörer inom vård och omsorg skulle öka. Med en oförändrad struktur av utförare innebär det att kostnaderna för regioner och kommuner också skulle öka. Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har i sitt remissvar till Finansdepartementets promemoria, Frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler (Fi2020/05159), uppgett att det även finns en risk att kostnaderna för föreningar och organisationer som får stöd och bidrag från kommunerna kan öka, vilket om inte det ideella föreningslivet ska påverkas kan medföra krav på ökade kommunala bidrag.

7.8.2 Skatteverket

För Skatteverket skulle en utökning av den frivilliga beskattningen medföra en minskad belastning på den löpande verksamheten och kontrollverksamheten, bland annat genom att det kommer att bli färre

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

justeringar av tidigare avdragen mervärdesskatt och färre bedömningar av avdragsrätt i företag som bedriver blandad verksamhet.

7.8.3 Samhällsekonomisk effektivitet

En breddning av skattebasen medför att mervärdesskattesystemet blir mer neutralt. Som en följd av detta kommer fastighetsägare och hyresgäster att i mindre grad fatta beslut som är påverkade av skatter för att i stället agera mer efter vad som är affärsmässigt rationellt. När det gäller fastighetsmarknaden kan olikformigheten i beskattning mellan olika hyresgäster också medföra att möjligheterna att anpassa fastighetsbeståndet efter ändrade behov påverkas i viss mån. Som nämns i avsnitt 7.7.4 ovan finns indikationer på att vakansgraden ökat över tid, särskilt när det gäller kontorsytor. En följd av detta är att behovet av anpassning genom ombyggnationer kan ha ökat. Som konstateras i utredningen begränsas dock de finansiella möjligheterna för fastighetsägarna att göra större ombyggnationer när mervärdesskatten på investeringar inte kan dras av. Av detta följer att nödvändiga omstruktureringar av fastighetsmarknaden kan påverkas i någon grad av att mervärdesskatt inte kan dras av när fastigheter hyrs ut till vissa hyresgäster.

Sammanfattningsvis innebär detta att en breddning av skattebasen medför att samhällets resurser utnyttjas på ett mer effektivt sätt.

7.9 Sammanfattning

Ett mervärdesskattesystem som är neutralt och inte snedvrider konsumenternas val av konsumtion och producenternas val av produktion är samhällsekonomiskt effektivt. Undantag från beskattning medför en avvikelse från ett neutralt mervärdesskattesystem. Sammantaget innebär detta att undantaget för uthyrning av fastighet rent principiellt har en negativ påverkan på den samhällsekonomiska effektiviteten. Det finns dock andra motiv för att undanta uthyrning av fastighet till aktörer utan avdragsrätt. Det viktigaste motivet, som bland annat uttryckts i förarbeten till nuvarande mervärdesskatteregler, är att kompensera frånvaron av avdragsrätt med en lägre hyra. I synnerhet den ideella sektorn har ansetts vara känslig för en utvidgning av den frivilliga beskattningen. Denna bedömning har till exempel redovisats

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

i prop. 1999/2000:82. Samtidigt framförs av både fastighetsägare, företag och organisationer, som har behov av att hyra lokaler, att begränsningen av den frivilliga beskattningen medför svårigheter att hitta ändamålsenliga lokaler att hyra, om avdragsrätt saknas. Sammantaget betyder detta att en avvägning behöver göras mellan å ena sidan de positiva och negativa konsekvenserna av den begränsade frivilliga beskattningen och å andra sidan de positiva och negativa effekterna av en utökad frivillig beskattning.

En central fråga i denna avvägning är hur den hyra som hyresgästen betalar skulle påverkas om den belades med mervärdesskatt. Om en fastighetsägare övergår från att undanta hyra från beskattning till att lägga mervärdesskatt på hyran händer följande. För det första får fastighetsägaren avdragsrätt för mervärdesskatten på löpande kostnader och investeringar med följden att kostnaderna minskar med ett belopp motsvarande mervärdesskatten. För det andra får hyresgästen betala mervärdesskatt med 25 procent av hyresbeloppet. Om fastighetsägaren minskar hyran med ett belopp motsvarande den mervärdesskatt som får dras av innebär det att hyran för hyresgästen ökar med ett belopp motsvarande skillnaden mellan mervärdesskatten på hyran och den mervärdesskatt som fastighetsägaren får dra av. Givet att fastighetsägaren tar ut kompensation för alla sina kostnader genom hyran innebär det att hyran inklusive mervärdesskatt kommer att vara minst lika stor som hyran som är undantagen från mervärdesskatt, men som i stället belastas med kompensation för mervärdesskatt som inte får dras av. Detta förhållande påverkas inte av om fastighetsägaren gjort stora investeringar som fördyras av att mervärdesskatten inte får dras av. En strikt övervältring av fastighetsägarens kostnader på hyran medför att förhållandet mellan vad hyresgästen får betala i kompensation för investeringen är densamma oavsett om den betalas som dold mervärdesskatt eller genom mervärdesskatt på hyran. Med andra ord medför undantag från beskattning att fastighetsägaren har ett utrymme att ta ut kompensation för mervärdesskatt som inte dras av motsvarande 25 procent av hyran. Ett utrymme som rent matematiskt är minst lika stort som den mervärdesskatt som inte kan dras av, vare sig det handlar om mervärdesskatt på löpande kostnader eller utgifter för investeringar. Detta skulle innebära att en övergång från undantag från beskattning till beskattning skulle medföra en ökning av hyreskostnaden för hyresgästen med ett belopp motsvarande skill-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

naden mellan mervärdesskatten på hyran och den mervärdesskatt som fastighetsägaren inte får dra av.

Resonemanget ovan gäller dock endast isolerat till fastighetsägarens kostnad för mervärdesskatt som inte får dras av. Det finns ytterligare två omständigheter som måste beaktas när effekterna på hyran diskuteras. Den ena omständigheten är att undantag från beskattning medför administrativa merkostnader för fastighetsägare med blandad verksamhet. Detta gäller särskilt fastighetsägare som både har hyresgäster där hyran beskattas och hyresgäster som är undantagna från beskattning, så kallad blandad verksamhet. De administrativa merkostnaderna är av många olika slag, men ett exempel är att blandad verksamhet medför att mervärdesskatten på vissa gemensamma kostnader måste fördelas, vilket medför merarbete och merkostnader. Den andra omständigheten är att uthyrning till hyresgäster utan avdragsrätt medför osäkerheter och finansiella risker. Något som många fastighetsägare kompenserar genom ett tillägg på hyran. Sammantaget innebär detta att effekten på hyran om den skulle beläggas med mervärdesskatt är mycket osäker och svår att uppskatta. I många fall skulle en utökad frivillig beskattning medföra en ökning av hyran, men storleken på ökningen varierar troligen mycket mellan olika fastighetsägare och hyresgäster. Det kan också finnas situationer där hyresgästens hyra inte skulle påverkas särskilt mycket av beskattning. Att hyreshöjningen generellt skulle bli 25 procent är dock enligt utredningen inte sannolikt. Utredningen har uppskattat att hyreskostnaderna ökar med 6,25 procent för en hyresgäst som hyr en lokal av en genomsnittlig fastighetsägare, se avsnitt 7.3. I de uppskattningar som utredningen gjort av hur mycket hyrorna skulle påverkas av en utökad frivillig beskattning för företag som bedriver utbildning, vård och omsorg görs dock även alternativa beräkningar som ligger såväl under som över detta genomsnitt, se avsnitt 7.6.

Det kan vidare argumenteras för att det förhållandet att en möjlighet öppnas för frivillig skattskyldighet vid uthyrning av alla verksamhetslokaler inte innebär att möjligheten alltid kommer att utnyttjas. Frågan om en utökning har emellertid under många år varit ett starkt önskemål från fastighetsägare och andra som hyr ut lokaler då de administrativa kostnaderna och andra problem med blandad verksamhet är så stora att det krävs att möjligheten att ta ut mervärdesskatt utökas för att underlätta för hyresvärdarna. Det torde därför enligt utredningen inte annat än i rena undantagsfall förekomma att hyresvär-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

darna kommer att avstå från att ta ut mervärdesskatt på lokalhyran. Om möjligheten till frivillig beskattning utökas kommer det således att innebära att hyran i stor utsträckning kommer att beläggas med mervärdesskatt. För de hyresgäster som inte bedriver skattepliktig verksamhet innebär det som ovan anförts att hyreskostnaderna kommer att öka. Det kan inte uteslutas att vissa hyresgäster skulle få kännbara hyreshöjningar. Många ideella föreningar och mindre företag som bedriver undantagen verksamhet har ofta en svag förhandlingsposition och kan därför komma att få svårt att hävda sig i hyresförhandlingarna.

Nästa fråga är hur hyrorna totalt sett skulle påverkas för olika grupper av en utökad frivillig beskattning. Utredningen har uppskattat hur de samlade hyrorna skulle påverkas för företag inom vård, omsorg och utbildning. Utredningen resonerar även om konsekvenserna för den ideella sektorn, kulturområdet, den finansiella sektorn och de små företag som har en omsättning under omsättningsgränsen. För företag inom vård, omsorg och utbildning uppskattar utredningen att hyrorna skulle öka med mellan som minst strax under 600 miljoner kronor och upp till 1 miljard kronor om den frivilliga beskattningen utökades. Hur hyrorna skulle förändras för den ideella sektorn är inte möjligt att uppskatta i beloppsmässiga termer, bland annat beroende på att det handlar om en mycket stor grupp med stora inbördes olikheter och skillnader. Bedömningen är dock att hyrorna skulle komma att öka för en ganska stor andel och att det stora antalet innebär att det handlar om ganska betydande belopp. För företag inom den finansiella sektorn, kulturområdet och de minsta företagen bedöms att hyrorna inte skulle påverkas i lika hög grad.

En farhåga som också framförts är att för små företag samt konstnärer med en omsättning som understiger 300 000 kronor kan en ändring av reglerna innebära ett de kan se sig tvungna att registrera sig för mervärdesskatt för att kunna få avdrag för den mervärdesskatt som läggs på hyran. Syftet med reglerna om undantag för små företag med låg omsättning är att underlätta för de allra minsta företagen att bedriva verksamhet, genom att inte belastas med att redovisa mervärdesskatt. Av denna anledning höjdes omsättningsgränsen den 1 januari 2025 från 80 000 kronor till 120 000 kronor, prop. 2023/24:149.

En annan aspekt är hur fastighetsägarna skulle påverkas av en utökad frivillig beskattning. För fastighetsägarna är de mest betydelsefulla konsekvenserna av begränsningen av den frivilliga beskattningen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att det uppstår administrativa merkostnader och ökade osäkerheter och risker. När det gäller de administrativa merkostnaderna uppskattar utredningen att de totalt sett uppgår till mellan 400 miljoner kronor och 500 miljoner kronor per år. Till detta kommer den ökade risken och osäkerheten som inte är möjlig att uttrycka i monetära termer.

De ökade kostnaderna för hyresgästerna av en utökad frivillig beskattning ska vägas mot de svårigheter som vissa företag och organisationer har att hitta ändamålsenliga lokaler att hyra. Utredningen har haft kontakt med företrädare för vårdföretag, privata tandläkare och utbildningsföretag, och även enskilda företag inom dessa områden, som alla uppger att de inte upplever några svårigheter att hitta lokaler att hyra. Däremot uttrycker de oro över de ekonomiska konsekvenserna om den frivilliga beskattningen skulle utökas. Utredningen har även haft kontakt med företrädare för företag och organisationer verksamma inom den ideella sektorn och civilsamhället samt företrädare för idrottsrörelsen som uppger att det finns många organisationer inom deras respektive områden som möter betydande svårigheter att hitta ändamålsenliga lokaler att hyra. Dessa svårigheter yttrar sig på olika sätt. En del organisationer inom idrottsrörelsen väljer att lägga vissa verksamheter i aktiebolag eftersom beskattningen av idrottstjänster är styrd av vilken typ av organisation som bedriver verksamheten. Beskattningen är med andra ord subjektstyrd med följden att jämförbara verksamheter beskattas olika beroende på om den bedrivs av en ideell förening eller aktiebolag, med följden att möjligheten att hyra lokaler med frivillig beskattning också styrs av vilken typ av organisation som bedriver verksamheten. För andra typer av organisationer blir konsekvenserna i stället att de hyr lokaler som inte är helt ändamålsenliga när det gäller storlek, standard eller läge. En företrädare uppger också att omfattningen på den samlade verksamheten som utförs i civilsamhället är mindre än den hade varit om tillgången till lokaler varit större. När det gäller den ideella sektorn finns dock även andra faktorer som medför att utbudet av lokaler kan vara begränsat. En sådan faktor är att den finansiella ställningen i en del ideella föreningar medför en risk för fastighetsägaren. En risk som vissa fastighetsägare inte är villiga att ta medan andra fastighetsägare i stället hanterar den genom en riskkompensation i hyran, som i många fall kan bli alltför hög för hyresgästen. Andra faktorer är att det inte finns någon formell firmatecknare i ideella föreningar och att det inte finns någon fysisk person i föreningen som har ett företrädaransvar.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Något som ökar risken för fastighetsägaren. Utredningen har även genomfört en enkätundersökning bland ideella föreningar och trossamfund som visar att det finns svårigheter för en del att hitta lokaler att hyra, bland dem som har behov av lokal uppger 84 procent att de har tillgång till lokal, varav 73 procent uppger att lokalen är ändamålsenlig. Utredningen har även genomfört en undersökning baserad på intervjuer. I denna undersökning framkommer inte att just mervärdesskattereglerna ses som det stora problemet. De flesta som uppger att de har svårigheter att hitta lokaler hänvisar till omständigheter som allmänna ekonomiska svårigheter och ett litet utbud av lokaler.

Andra aktörer som skulle beröras av en utökad frivillig beskattning är kommuner, regioner och Skatteverket. För kommuner och regioner skulle en utökad frivillig beskattning medföra att de privata företag som bedriver vård och omsorg skulle få ökade kostnader, med följden att upphandlingen av sådana tjänster skulle påverkas i hög grad. Om ersättningen till friskolorna skulle höjas genom en ökning av skolpengen till följd av ökade lokalkostnader kommer även detta att påverka kommunerna. För Skatteverket skulle en utökad frivillig beskattning medföra att hanteringen av beskattningen av hyror skulle förenklas.

Sammanfattningsvis konstateras att konsekvenserna av nuvarande begränsning av möjligheten till frivillig beskattning är komplexa att bedöma och att det finns stora inbördes skillnader bland dem som berörs. Likaså är de effekter som skulle uppstå om den frivilliga beskattningen skulle utökas komplexa och mycket olika för berörda aktörer. En samlad bedömning av positiva och negativa konsekvenser av de två alternativen att låta reglerna vara oförändrade respektive utöka den frivilliga beskattningen redovisas i avsnitt 7.10.

7.10 Bedömning

Bedömning

Det bör även i fortsättningen vara en förutsättning för frivillig beskattning att hyresgästens verksamhet medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Skälen för bedömningen

Effekterna av att utöka möjligheten till frivillig beskattning är, som ovan angetts, komplexa och varierande, beroende av vilka aktörer det handlar om och vilken situation de befinner sig i. Frågan om en förändring av reglerna om uthyrning av lokaler har varit föremål för ett flertal utredningar, se avsnitt 7.1. När frågan tidigare behandlats har det, trots att en utökning av den frivilliga beskattningen skulle kunna ge minskade problem med att hyresgäster med skattefri verksamhet kan ha svårt att få tag i lokaler, bedömts att någon ändring inte ska genomföras (prop. 1999/2000:82 och prop. 2013/14:1). Det kanske främsta skälet till att förslagen inte genomförts är att hyresgäster som saknar avdragsrätt riskerar att få kostnadsökningar. Regeringen anförde bland annat att det särskilt gäller i de fall då verksamheten har stort ideellt inslag eller då småföretagare bedriver undantagen verksamhet. Dessa hyresgäster torde i många fall ha en svag förhandlingsposition och kan därför komma att få svårt att hävda sig i hyresförhandlingarna (prop. 1999/2000:82 s. 67). Fråga är om det nu kan anses lämpligt att ändra reglerna.

Enligt utredningens bedömning utifrån den analys som gjorts kan en utökning av den frivilliga beskattningen innebära klara fördelar för fastighetsägare och andra näringsidkare som hyr ut lokaler. Å andra sidan visar den analys som gjorts att det finns en stor risk att hyreskostnaderna ökar för företag och organisationer som inte har avdragsrätt. Utredningen har ovan (avsnitt 7.9) gjort bedömningen att det mot bakgrund av de stora administrativa kostnaderna och övriga problem inte annat än i rena undantagsfall torde förekomma att hyresvärdarna kommer att avstå från att ta ut mervärdesskatt på lokalhyran. Om möjligheten till frivillig beskattning utökas kommer det således att innebära att hyran i stor utsträckning kommer att beläggas med mervärdesskatt. Det kan inte uteslutas att vissa hyresgäster skulle få kännbara hyreshöjningar. Utredningen har till exempel uppskattat att hyreskostnaderna för privata företag som bedriver verksamhet inom vård, omsorg och skola kommer att öka med mellan 600 miljoner kronor och en miljard kronor. Även kostnaderna för tandvården kan komma att öka. Företrädare för dessa organisationer har till utredningen vidare framfört att kostnadsökningarna skulle innebära betydande svårigheter för verksamheten. Vård och omsorg bedrivs i dag i stor utsträckning av privata företag. Av tillgänglig statistik framgår

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att regionernas och kommunernas köp av tjänster från privata vård- och omsorgsföretag ökat i stor utsträckning under senare år. Möjligheterna för kommuner och regioner att låta privata utförare utföra tjänster inom vård och omsorg kommer således att påverkas i hög grad. De vård- och omsorgsföretag som får en högre hyra på grund av mervärdesskatt kan komma att kräva högre ersättning vid kommande upphandlingar. Regionernas och kommunernas kostnader för upphandling av vård- och omsorgstjänster kan därför på sikt komma att öka.

Även hyreskostnaderna för ideella föreningar, konstnärer och små företag som redan hyr lokal av privata hyresvärdar skulle öka med en utökad frivillig beskattning. Det finns givetvis även fördelar för vissa föreningar genom att det blir lättare att få tillgång till lokaler. Det är dock mer tveksamt om det går att säga att det gäller generellt för alla typer av organisationer. Då ökningen av hyreskostnaderna kan bli hög för många av de berörda aktörerna anser utredningen att enbart det förhållandet att det för vissa organisationer skulle bli lättare att få tillgång till lokaler inte motiverar en utvidgning av den frivilliga beskattningen. De skäl som framförts i tidigare lagstiftningsärenden står sig alltså enligt utredningen fortfarande.

Kompensation till berörda aktörer

Mot bakgrund av att det för vissa aktörer kan bli stora ökningar av hyreskostnaderna har utredningen övervägt om det är möjligt att kompensera dessa aktörer för att minska de negativa effekter som kostnadsökningen medför. Om de ökade kostnaderna kan finansieras skulle det kunna motivera att en utvidgning av den frivilliga beskattningen genomförs. De ekonomiska konsekvenserna för berörda kommer dock att bli mycket spridda och olikartade och variera stort mellan olika subjekt.

Någon möjlighet till kompensation till berörda aktörer inom ramen för mervärdesskattesystemet är enligt utredningens mening inte möjlig. En reducerad mervärdesskatt på lokalhyran är inte förenlig med mervärdesskattedirektivet.

För att kunna kompensera den ideella sektorn för den merkostnad som kan uppstå på grund av mervärdesskattebeläggningen av lokalhyra torde det i första hand vara aktuellt med ökade bidrag till ideell

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

sektor. Många ideella föreningar får i dag bidrag från framför allt kommuner men även statliga bidrag förekommer. Att finansiera ökade lokalkostnader på grund av förändringar i mervärdesskattesystemet genom kommunala bidrag kan inte anses tillfredställande. Om kostnadsökningen ska kompenseras genom bidrag är alternativet därför att kompensation ges genom statsbidrag.

I Danmark är det, till skillnad mot vad som gäller i flertalet länder inom EU, möjligt med frivillig beskattning vid uthyrning även till företag och organisationer som inte har avdragsrätt. Danmark har emellertid ett system för delvis kompensation till ideella- och välgörenhetsföreningar. Ordningen för kompensation regleras i bekendtgørelse nr. 111 af 2. februar 2015 om momskompensation til velgørende foreninger m.v. Ersättningsystemet omfattar inte enbart kostnader för mervärdesskatt på lokalhyra. Ideella- och välgörenhetsföreningar kan, efter ansökan, få ett bidrag som ger ersättning för momskostnaden vid köp med en andel motsvarande deras självfinansierande ränta. Skatteministern fastställer detaljerade regler för fördelningen av subventionen. Utgifterna måste vara kopplade till föreningens momsbefriade välgörenhetsverksamhet. Det finns detaljerade regler om hur ersättningen ska beräknas och om återbetalning av utbetalda belopp. I den mån det totala beloppet som begärts överstiger det tilldelade anslaget till kontot fördelas ersättningen i proportion till de begärda beloppen.

En möjlighet till kompensation för ideella föreningar är att i likhet med det danska systemet införa ett generellt bidrag som utgår till alla ideella föreningar. Ett förslag liknande det danska behandlades i promemorian Mervärdesskatt för den ideella sektorn, m.m. (Ds 2009:58). Ett resonemang fördes i promemorian om att införa ett system med kompensation genom statligt stöd som skulle baseras på den mervärdesskatt som tas ut på lokalhyra vilken föreningen, stiftelsen eller samfundet inte kan göra avdrag för på grund av att föreningens, stiftelsens eller samfundets ekonomiska verksamhet är undantagen från mervärdesskatt eller på grund av att organet inte bedriver någon ekonomisk verksamhet överhuvudtaget. Vidare anfördes att bidraget bör efter ansökan utbetalas en gång per år i efterhand och bör motsvara en mervärdesskattekostnad som är beräknad med hänsyn till att hyresvärden får rätt att göra avdrag för ingående mervärdesskatt på driftskostnader, reparationer m.m. Systemet skulle administreras av Skatteverket. Något förslag lämnades inte i promemorian utan den närmare

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

utformningen av bidragsordningen borde övervägas inom ramen för lagstiftningsarbetet. Förslaget kommenterades inte av regeringen när promemorians förslag i övrigt behandlades.

Att kompensera negativa skattekonsekvenser genom bidragsökningar torde ur föreningarnas med fleras synvinkel vara en kompensatorisk åtgärd som inte är lika hållbar över tiden som åtgärder inom systemet för mervärdesskatt eftersom ett sådant bidrag årligen kan omprövas inom ramen för den statliga budgetprocessen. Därtill kommer att det kan innebära problem när det gäller att bedöma om det är fråga om bidrag som är förenliga med statsstödsreglerna. Mot bakgrund härav anser utredningen att kompensation till ideella föreningar i form av ett generellt statsbidrag som ska kompensera för ökade kostnader för mervärdesskatt på lokalhyra inte är ett lämpligt alternativ. Det torde också krävas en omfattande utredning för att ta fram ett system liknande det som finns i Danmark. En sådan utredning ryms inte inom ramen för denna utredning.

Inte heller när det gäller ökade kostnader för små företag och konstnärer kan ett system med ökade statsbidrag anses vara en möjlighet.

När det gäller vård och omsorg som upphandlas bestäms ersättningen i särskilda avtal med regioner och kommuner. Privatpraktiserande läkare och fysioterapeuter har rätt till ersättning enligt lagen om läkarvårdsersättning och lagen om ersättning för fysioterapi. Det finns inte möjlighet att inom ramen för denna utredning föreslå åtgärder som kan påverka ersättningen till privata vård- och omsorgsföretag. Detta då ersättningen bestäms vid regionernas och kommunernas upphandling av tjänsterna. Ett annat problem i detta sammanhang är att det inte är möjligt att tillämpa olika ersättningsnivåer inom systemet med ersättning enligt lagen om läkarvårdsersättning och lagen om ersättning för fysioterapi. Ersättningen kan därför behöva höjas för samtliga aktörer för att kompensera de aktörer som får en högre hyra på grund av att mervärdesskatt läggs på hyran. Vidare gäller möjligheten till ersättning inte för vårdgivare som bedriver vuxentandvård. Den största delen av vuxentandvården bedrivs som tidigare nämnts i privat regi. Det innebär att inom vuxentandvården blir det patienten som får betala för ökade kostnader.

När det gäller de fristående skolorna anges i skollagen hur ersättningen (skolpengen) till fristående skolor ska beräknas. Skolpengen beräknas i dag utifrån kommunernas kostnader för skolan. Ersätt-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ningen utgår således inte från de enskilda friskolornas kostnader. Regeringen har gett en utredning i uppdrag att föreslå ett system för resursfördelning med en nationellt bindande skolpengsnorm för förskoleklassen, grundskolan, anpassade grundskolan och fritidshemmet. Utredningen om en nationell skolpengsnorm för ökad likvärdighet har lämnat ett delbetänkande, *Verktyg för en mer likvärdig resursfördelning till skolan* (SOU 2025:72). Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Sammantaget kan konstateras att det inte inom ramen för utredningen är möjligt att föreslå åtgärder som kan kompensera berörda hyresgäster för de ökade kostnader som en utvidgning kan medföra. Det kan i detta sammanhang också nämnas att om det skulle bli möjligt för fastighetsägare att debitera mervärdesskatt på lokalhyra till hyresgäster som inte har avdragsrätt eller rätt till återbetalning torde de nuvarande schablonersättningsnivåerna i LEMK sannolikt behöva ses över.

Sammanfattande bedömning

Vid en sammanvägning av de olika faktorer som talar för respektive emot att den frivilliga beskattningen görs oberoende av hyresgästens skattemässiga status anser utredningen att kostnaderna för många aktörer riskerar att bli så höga i förhållande till den nytta det skulle få att någon utvidgning inte bör genomföras.

7.11 Stadigvarande användning

7.11.1 Bakgrund

För att uthyrning ska kunna omfattas av frivillig beskattning krävs att hyresvärden för stadigvarande användning i en verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning helt eller delvis hyr ut en byggnad eller annan anläggning som utgör fastighet. Möjligheten till frivillig beskattning gäller dock inte om uthyrningen avser stadigvarande bostad. När kravet på stadigvarande användning infördes angavs i förarbetena att syftet var att undvika situationer där skattskyldigheten ideligen förändras. Vidare framhölls att kravet bör bedömas med utgångspunkt i fastighetsägarens avsikt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

med uthyrningen (prop. 1985/86:47 s. 40). Kravet på stadigvarande användning har sedan det infördes varit föremål för viss kritik och Högsta förvaltningsdomstolen har uttalat att innebörden av begreppet inte är helt klar (HFD 2023 ref. 24).

Kravet på stadigvarande användning har berörts i ett antal utredningar och lagstiftningsärenden. I SOU 1999:47 föreslogs att kravet på stadigvarande användning i en verksamhet som medför skattskyldighet skulle slopas. Enligt utredningen kunde ett behov av ett krav på stadigvarande användning enbart finnas om det finns ett krav på att hyresgästens verksamhet ska medföra skattskyldighet (a. utredning s. 94). I prop. 1999/2000:82 bedömdes dock att frivillig beskattning även framgent skulle förutsätta att hyresgästen bedrev skattepliktig verksamhet i lokalen och det konstaterades att en förutsättning för utredningens (SOU 1999:47) förslag om att slopa kravet på stadigvarande användning vid frivillig skattskyldighet var just att hyresgästens skattestatus inte hade någon betydelse. Regeringens slutsats var att ett slopande av kravet på stadigvarande användning svårligen skulle låta sig förenas med ett bibehållande av systemet med ett krav på att hyresgästen bedriver skattepliktig verksamhet (a. prop. s. 67). I promemorian Mervärdesskatt för den ideella sektorn m.m., Ds 2009:58, föreslogs att möjligheterna till frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler skulle tas bort och ersättas med obligatorisk skattskyldighet. I promemorian angav utredaren att om obligatorisk skattskyldighet införs finns inte samma skäl för att ha ett krav på att uthyrningen ska ske stadigvarande för att omfattas av skattskyldigheten samt att det då kan och bör tas bort (a. promemoria s. 159). I prop. 2013/14:1 bedömdes dock att en förutsättning för frivillig skattskyldighet fortsättningsvis skulle vara att hyresgästens verksamhet medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning med ett därtill knutet krav på stadigvarande användning (a. prop. s. 473 f.).

Genom Högsta förvaltningsdomstolens praxis under senare år har innebörden av kravet på stadigvarande användning blivit tydligare. I HFD 2015 ref. 26 uttalade Högsta förvaltningsdomstolen att bestämmelserna om frivillig beskattning kan vara tillämpliga även när fastighetsägaren har för avsikt att kontinuerligt men under flera kortvariga hyresperioder upplåta lokaler för användning i skattepliktig verksamhet. Av domstolens praxis framgår dock att frivillig beskattning endast kan medges för en viss fastighet eller viss del av en fastighet (lokal) och att det därför inte är möjligt att medge sådan skatt-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skyldighet för en procentuell andel av en och samma yta. Om det bara till viss del bedrivs skattepliktig verksamhet i en avgränsad lokal kan dock frivillig beskattning medges för hela den lokalen (HFD 2016 ref. 51). Domstolen har vidare konstaterat att den omständigheten att hyresgäster kommer att disponera samma lokalyta inte i sig innebär att användningen inte skulle kunna vara stadigvarande. Även i denna situation bör det avgörande för bedömningen av om uthyrningen är stadigvarande eller inte vara fastighetsägarens avsikt med uthyrningen. Kravet på stadigvarande användning innebär således inte att frivillig beskattning för lokaluthyrning inte kan beviljas enbart av det skälet att lokalen disponeras av flera hyresgäster utan att någon av dem har ensamrätt till en specifik yta (HFD 2023 ref. 24).

7.11.2 Problembild

Eftersom innebörden av begreppet stadigvarande användning inte är helt klar kan det i vissa fall vara svårt för en fastighetsägare att veta om kravet är uppfyllt. Kravet kan i vissa situationer medföra att fastighetsägare som hyr ut till hyresgäster som har avdragsrätt eller rätt till återbetalning för verksamhet som bedrivs i det uthyrda objektet inte kan tillämpa frivillig beskattning. Kravet på stadigvarande användning medför således i vissa fall bedömningssvårigheter och kumulativa effekter. Utredningen konstaterar dock att flera av de problem som tidigare har lyfts fram numera har lösts genom att innebörden av begreppet stadigvarande användning under senare år har preciserats i praxis. Till exempel innebär det nuvarande rättsläget att det är möjligt att under vissa förutsättningar hyra ut en och samma byggnad eller lokal till flera hyresgäster samtidigt utan att dessa behöver ha ensamrätt till en viss yta. Det är även möjligt att hyra ut samma lokal växelvis, exempelvis till en hyresgäst under dagtid och till en annan kvällstid. Flera av de problem som har lyfts fram gör sig dock alltjämt gällande. Till exempel att det inte är möjligt för hyresgäster som bedriver skattepliktig verksamhet i en lokal att dela samma yta med hyresgäster som är undantagna från mervärdesskatteplikt. Det är heller inte möjligt för uthyraren att själv dela en och samma yta med en hyresgäst. Utredningen konstaterar därutöver att det i sig inte är tillfredsställande att kravet på stadigvarande användning i så

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

pass hög utsträckning är preciserat genom praxis och att det rådande rättsläget därmed inte på ett tydligt sätt återspeglas i lagtexten.

7.11.3 Kravet på stadigvarande användning ska inte ändras

Bedömning

Kravet på stadigvarande användning för att uthyrning ska omfattas av frivillig beskattning ska inte ändras.

Skälen för bedömningen

I utredningens uppdrag ingår att analysera om och i så fall hur reglerna om stadigvarande användning bör ändras, med beaktande av bedömningen i fråga om en utökning av möjligheten till frivillig beskattning och utvecklingen i rättspraxis.

Utredningen lägger inte fram något förslag om att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning ska utökas till att omfatta även verksamheter som saknar avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Enligt utredningens bedömning måste en förutsättning för frivillig beskattning vid uthyrning därför även i fortsättningen vara att det uppställs någon form av krav på hur det uthyrda objektet används. Utan ett krav på stadigvarande användning skulle samma väl avgränsade yta (lokal) kunna hyras ut växelvis under mycket korta perioder för skattepliktiga respektive inte skattepliktiga verksamheter eller delas av sådana verksamheter. I sådana situationer skulle det uppstå svårigheter att fördela ingående skatt avseende hyresvärdens löpande kostnader. Det skulle även leda till betydligt fler och mer komplicerade situationer där tidigare gjorda avdrag måste justeras med anledning av att den frivilliga beskattningen upphör på grund av ändrad användning. Denna problematik skulle sannolikt bli än större vid ett genomförande av utredningens förslag om att införa en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter. Att samma lokal kan användas för både skattepliktig och icke skattepliktig verksamhet torde dessutom i hög utsträckning försvåra möjligheterna att kontrollera att reglerna gällande frivillig beskattning och justering tillämpas korrekt. Sammantaget medför detta att det även i fortsättningen bör finnas ett krav på stadigvarande användning. En annan ordning skulle

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

medföra fler situationer där ingående skatt måste justeras och fördelas, en ökad risk för skatteundandragande samt svårigheter att kontrollera regelefterlevnaden.

Fråga är om det ändå kan finnas skäl att ändra reglerna så att de bättre stämmer överens med den praxis som utvecklats. Som nämnts ovan är det visserligen inte tillfredsställande att kravet på stadigvarande användning i så pass hög utsträckning är preciserat genom praxis och att det rådande rättsläget därmed inte på ett tydligt sätt återspeglas i lagtexten. Att ändra lagtexten så att den i högre utsträckning återspeglar rättsutvecklingen innebär dock risker för konsekvenser i rättstillämpningen som inte är önskade eller avsedda. Utredningen lämnar därför inte något förslag i denna del.

8 Överlåtelse av fastighet

8.1 Bakgrund

8.1.1 Justeringsreglerna strider mot mervärdesskattedirektivet

Överlåtelser av fastigheter är undantagna från skatteplikt till mervärdesskatt. Om en fastighet överlåts kan dock i vissa fall överlåtaren bli skyldig att justera eventuella avdrag som gjorts. Vid överlåtelse av fastigheter och andra tillgångar som är föremål för justeringsskyldighet kan den nya ägaren enligt nu gällande regler i vissa situationer ta över den tidigare ägarens skyldighet att justera, se avsnitt 3.1.4.

EU-domstolen har i målet Sögård fastigheter (C-787/18) bedömt att mervärdesskattedirektivet inte tillåter en sådan ordning om övertagande av skyldighet att justera avdrag som finns i mervärdesskattelagen (2023:200), ML. Domstolen har mer specifikt uttalat att direktivet ska tolkas på så sätt att det utgör hinder för en nationell lagstiftning som föreskriver, med stöd av artikel 188.2 i direktivet, att säljaren av en fastighet inte är skyldig att justera ett avdrag för ingående mervärdesskatt om köparen ska använda fastigheten uteslutande för transaktioner som medför avdragsrätt, samtidigt som den även ålägger köparen att justera avdraget avseende återstoden av justeringsperioden vid den tidpunkt då köparen i sin tur överlåter fastigheten till någon som inte ska använda fastigheten för sådana transaktioner.

Högsta förvaltningsdomstolen har efter EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter bedömt att den svenska regleringen om övertagande av justeringsskyldighet inte får tillämpas vid en fastighetsöverlåtelse utanför en verksamhetsöverlåtelse (HFD 2021 not. 26 och not. 27). En köpare kan i en sådan situation inte åläggas att justera ett avdrag som säljaren har gjort på den grunden att justeringsskyldigheten skulle ha förts över vid överlåtelsen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Skatteverkets ställningstagande

Varken EU-domstolen eller Högsta förvaltningsdomstolen har uttalat sig om vad som gäller när en köpare med stöd av mervärdesskattelagens regler gör gällande en rättighet att justera säljarens tidigare avdrag. Det kan handla om situationer då köparen utökar den verksamhet som ger avdragsrätt i fastigheten och alltså kan ha rätt till större avdrag än vad säljaren har haft. I det fallet innebär mervärdesskattelagens regler att köparen har rätt att justera säljarens tidigare avdrag. En tillämpning av de reglerna kan innebära en fördel för köparen.

Efter EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter och Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden har Skatteverket klargjort sin uppfattning om hur reglerna om övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag ska tillämpas.[1] I huvudsak anser Skatteverket att bestämmelserna i mervärdesskattelagen inte ska tillämpas i den utsträckning som de ålägger köparen en skyldighet att justera säljarens tidigare avdrag. Lagens regler ska dock tillämpas om de ger någon av parterna en fördel. I praktiken innebär det att säljaren inte är skyldig att justera tidigare avdrag vid försäljningen av en fastighet, om köparen har avdragsrätt. Köparen får å sin sida justera säljarens avdrag om köparen ändrar användningen av fastigheten så att den avdragsgilla delen ökar. Vid en verksamhetsöverlåtelse anser Skatteverket att rättigheten och skyldigheten att justera avdrag i princip fortsatt kan föras över till köparen i enlighet med reglerna i mervärdesskattelagen.

8.1.2 Promemorian Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet

Med anledning av EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter remitterade Finansdepartementet promemorian Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet (Fi2023/00434). I promemorian identifierades fyra alternativa lösningar för justering av avdrag utanför en verksamhetsöverlåtelse.

Det första alternativet var att fastighetsöverlåtelsen inte i sig skulle medföra någon skyldighet för säljaren att justera ett tidigare avdrag. I stället skulle säljaren även efter överlåtelsen behålla rättigheten och

[1] Skatteverkets ställningstagande ”Jämkningsskyldighet vid överlåtelse av fastighet” (dnr 8-1740076), daterat 2022-10-25.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skyldigheten att justera de tidigare avdragen. Om köparen exempelvis ändrade användningen av fastigheten, skulle säljaren kunna bli tvungen att justera de gjorda avdragen. Det alternativet ansågs dock medföra stora praktiska problem. Det kunde nämligen bli svårt för säljaren att hålla sig uppdaterad om vad som hände med fastigheten efter överlåtelsen, särskilt i en situation då fastigheten överläts ännu en gång. För Skatteverket skulle den lösningen vidare kunna innebära försvårad kontroll och ökad administration. Nackdelarna med alternativet ansågs vara så stora att det inte var lämpligt att genomföra.

Det andra alternativet var att en fastighetsöverlåtelse inte skulle föra med sig någon justeringsskyldighet och att säljaren inte heller skulle behålla någon sådan skyldighet. I praktiken innebar det alternativet att kopplingen bröts mellan avdraget för ingående skatt och användningen av fastigheten i verksamhet som gav avdragsrätt. Om fastigheten efter överlåtelsen började användas för ett ändamål som inte gav avdragsrätt, skulle det inte påverka det ursprungliga avdraget. Det alternativet bedömdes dock innebära en risk för att skattereglerna skulle kunna kringgås. Det skulle också leda till en omotiverad skattemässig skillnad mellan att utföra exempelvis ombyggnadsåtgärder på en egen fastighet och att köpa in en fastighet då sådana åtgärder redan genomförts. Sammantaget bedömdes att detta alternativ var klart olämpligt att genomföra. Det var dessutom tveksamt om det var förenligt med mervärdesskattedirektivet.

Det tredje alternativet var att justering av tidigare avdrag alltid skulle göras vid en fastighetsöverlåtelse, oberoende av vilken verksamhet som fortsatt skulle bedrivas i fastigheten. Den lösningen bedömdes förhindra kringgående och vara enkel att tillämpa. Alternativet skulle dock föra med sig vissa nackdelar. Till exempel kunde det leda till inlåsningseffekter, eftersom det skulle kunna bli olönsamt att sälja fastigheten under justeringsperioden. En skyldighet för säljaren att under alla omständigheter justera avdragen vid en försäljning kunde nämligen leda till en prisökning, som köparen inte kunde göra avdrag för. Även om alternativet kunde leda till flera nackdelar, var bedömningen att man kunde utgå från att många överlåtelser skulle ske genom verksamhetsöverlåtelser. Vid sådana överlåtelser bedömdes att rättigheten och skyldigheten att justera tidigare avdrag fortsatt kunde föras över till mottagaren.

Ett fjärde alternativ som diskuterades i promemorian var att justering av tidigare avdrag som huvudregel skulle göras vid en fastighets-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

överlåtelse, men att det skulle införas en möjlighet till frivillig beskattning på själva överlåtelsen. Om frivillig beskattning tillämpades på överlåtelsen, skulle säljaren inte behöva justera tidigare avdrag. En köpare som skulle använda fastigheten i verksamhet som medförde avdragsrätt kunde i sin tur dra av den ingående mervärdesskatt som lagts på försäljningspriset. En ny justeringsperiod skulle då påbörjas för det avdraget. I promemorian bedömdes att den lösningen skulle innebära en stor förändring jämfört med den gällande ordningen. En sådan förändring behövde utredas noggrannare. Det fanns inte möjlighet att inom ramen för promemorian utreda detta alternativ så noggrant som krävdes.

Sammantaget ansågs det tredje alternativet vara lämpligast att genomföra, det vill säga lösningen som innebar att en justering alltid skulle göras vid en fastighetsöverlåtelse utanför en verksamhetsöverlåtelse. Alternativet kunde medföra nackdelar, men de negativa effekterna bedömdes bli mindre bland annat på grund av att överlåtelser ofta skedde genom verksamhetsöverlåtelser då ingen justering behövde göras. Nackdelarna träffade också bara köparen i den situationen att det fortsatt skulle bedrivas verksamhet som medförde avdragsrätt i fastigheten. I promemorian föreslogs därför att justering av tidigare avdrag skulle göras vid en fastighetsöverlåtelse, även om det fortsatt skulle bedrivas verksamhet som gav avdragsrätt i fastigheten.

Remissinstansernas synpunkter på promemorian

Flera remissinstanser avstyrkte det förslag som lades fram i promemorian. Remissinstanserna höll i och för sig med om att de svenska reglerna behövde ändras men förslaget ansågs kunna leda till negativa effekter för olika aktörer. Många instanser ansåg bland annat att konsekvenserna behövde utredas närmare. En del av kritiken gällde promemorians utgångspunkt att många överlåtelser sker genom verksamhetsöverlåtelser och att detta kan minska de negativa effekterna av förslaget. Flera remissinstanser, bland annat Fastighetsägarna, Byggföretagen, Näringslivets skattedelegation och FAR, ansåg att alternativet med frivillig beskattning vid överlåtelser behövde utredas samt att även andra alternativa lösningar behövde övervägas. En lösning som nämndes i det sammanhanget var den så kallade intygsmomsen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Det ansågs vidare finnas behov av att utreda begreppet verksamhetsöverlåtelse och det saknades en jämförelse med andra EU-länder.

8.2 Reglerna om justering behöver ändras

Genom EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter och HFD 2021 not. 26 och not. 27 står det klart att reglerna i mervärdesskattelagen om övertagande av skyldigheten att justera avdrag vid fastighetsöverlåtelser strider mot mervärdesskattedirektivet. Det innebär att reglerna i mervärdesskattelagen om övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag behöver ändras. Det är inte möjligt att behålla ett system som strider mot mervärdesskattedirektivet.

Det nuvarande rättsläget med otydlighet och bestämmelser som i praktiken inte får tillämpas innebär problem för alla inblandade aktörer. Det kan också sägas att sambandet mellan avdragsrätten och den faktiska användningen av en fastighet i vissa fall har brutits. Skatteverkets ställningstagande innebär att det kan uppstå situationer då varken säljaren eller köparen behöver justera något avdrag, trots att köparen inte längre bedriver verksamhet som ger avdragsrätt efter överlåtelsen. Detta innebär i sin tur att mervärdesskatten brister i neutralitet. Om en beskattningsbar person utför ombyggnationer på en egen fastighet och gör avdrag för den ingående skatten, påbörjas en justeringsperiod för det avdraget. Avdraget måste sedan justeras om personen exempelvis ändrar användningen under justeringsperioden till en verksamhet som inte ger avdragsrätt. Om den beskattningsbara personen i stället köper in en fastighet där sådana åtgärder har utförts, kan användningen ändras efter överlåtelsen under justeringsperioden utan att vare sig säljaren eller köparen behöver justera något avdrag enligt det gällande rättsläget. Det uppstår alltså en fördel för den som köper en fastighet jämfört med den som själv utför ombyggnationer. Att det finns fler situationer då varken säljaren eller köparen behöver justera avdrag trots ändrad användning leder också till minskade skatteintäkter för staten och risk för skatteundandragande.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Utredningens uppdrag och utgångspunkter

För att komma till rätta med dagens situation har utredningen fått i uppdrag att bedöma hur svensk lagstiftning om justering av tidigare gjorda avdrag bör ändras för att bli förenlig med EU-rätten. I uppdraget ingår att ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet med beaktande av bland annat skatteneutralitet, risken för skatteundandragande, företagens administrativa börda och internationella konkurrenskraft, och att bedöma vilka begränsningar som i så fall behövs. Utredningen får inte göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende skatteplikt vid överlåtelse av mark eller byggnader före första besittningstagandet. Inte heller får förslag lämnas som inskränker avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad i 13 kap. 26 § ML.

Utgångspunkter

En ny ordning för justering av avdrag vid fastighetsöverlåtelse måste tillgodose olika intressen. En utgångspunkt är därvid att ett förslag ska vara förenligt med mervärdesskattedirektivets krav. Det måste också beaktas att de nuvarande reglerna i mervärdesskattelagen om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag syftar till att dels upprätthålla ett samband mellan avdragsrätten och fastighetens användning, dels underlätta för parterna och minska risken för inlåsningseffekter på fastighetsmarknaden. Ett förslag om en ny ordning för justering vid överlåtelser bör så långt som möjligt tillgodose de intressena.

För investeringsvaror som till exempel fastigheter finns särskilda regler om justering av avdrag. Utgångspunkten i artikel 188 i mervärdesskattedirektivet är att tidigare avdrag ska justeras när investeringsvaror levereras under justeringsperioden. Om leveransen är undantagen från skatteplikt, ska det betraktas som om investeringsvaran använts i säljarens verksamhet fram till och med utgången av justeringsperioden för verksamhet som inte ger avdragsrätt. Om överlåtelsen är skattepliktig följer det dock av mervärdesskattedirektivets regler att fastigheten ska anses ha använts fullt ut i verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden. I den situationen behöver säljaren inte minska något tidigare avdrag genom justering.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Enligt nuvarande regler i mervärdesskattelagen är fastigheter undantagna från beskattning. Det innebär att om en investeringsvara i form av en fastighet överlåts under en justeringsperiod, är huvudregeln att säljaren är skyldig att justera tidigare avdrag och i praktiken betala tillbaka delar av avdraget. I utredningens uppdrag ingår därför att överväga om det är lämpligt att införa en möjlighet till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser. Syftet med att införa frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser är att göra det möjligt att överlåta en fastighet under justeringsperioden utan att det leder till en justeringsskyldighet för säljaren.

Ett annat alternativ som flera remissinstanser nämnde när promemorian Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet skickades ut på remiss var en variant av den så kallade intygsmomsen. Intygsmomsen var en ordning för avdrag vid fastighetsöverlåtelser, som fram till den 1 januari 2001 fanns i den gamla mervärdesskattelagen (1994:200). Den gick ut på att köparen under vissa förutsättningar kunde göra avdrag för den ingående skatt som säljaren tidigare hade dragit av och som skulle återföras vid försäljningen. Köparen kunde, något förenklat beskrivet, göra ett sådant avdrag om säljaren hade återfört den avdragna skatten, betalat in den återförda skatten till staten och sedan på köparens begäran utfärdat ett intyg om detta (jfr prop. 1999/2000:82 s. 46 och SOU 1999:47 s. 59). Syftet med lösningen var att hantera den situationen att kravet på återföring av avdrag vid försäljningen skulle kunna påverka försäljningspriset. Utan en avdragsmöjlighet kunde köparen riskera att behöva betala ett högre pris till följd av återförd mervärdesskatt utan att kunna göra avdrag för den skatten.

Ett alternativt förslag med utgångspunkt i intygsmomsen skulle i och för sig kunna motverka de inlåsningseffekter som annars kan uppkomma på fastighetsmarknaden. En sådan lösning har dock tydliga likheter med de nuvarande reglerna, som strider mot mervärdesskattedirektivet. Det avdrag som köparen kan göra avser i praktiken ett belopp motsvarande den skatt som säljaren har behövt betala tillbaka. På det sättet finns det alltså en koppling mellan säljarens tidigare gjorda avdrag och köparens avdrag. Det är dock oklart om köparens avdrag egentligen kan anses vara ett avdrag för mervärdesskatt. Systemet med intygsmoms bygger på att det inte har lagts mervärdesskatt på själva fastighetsförsäljningen och köparen kan därför inte i strikt mening göra avdrag för någon ingående mervärdesskatt.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Sammantaget finns det flera omständigheter som talar för att lösningen med intygsmoms inte är förenlig med reglerna i mervärdesskattedirektivet. Det finns därför inte skäl att utreda det alternativet närmare.

8.3 Frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser

8.3.1 Frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser ska införas

Förslag

Det ska införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid fastighetsöverlåtelser.

Reglerna om frivillig beskattning tas in i ett nytt kapitel, 12 a kap., i mervärdesskattelagen.

Skälen för förslagen

Enligt mervärdesskattedirektivet är leveranser av byggnader före det första besittningstagandet och leveranser av mark som ska bebyggas skattepliktiga. I övrigt gäller att leveranser av byggnader och mark är undantagna från skatteplikt. Sverige har dock ett undantag från beskattning av leveranser före det första besittningstagandet av byggnader eller delar av byggnader och den mark de står på samt leverans av mark för bebyggelse som avses i artikel 12. Även sådana leveranser är alltså undantagna från beskattning i Sverige enligt 10 kap. 35 § ML.

Av artikel 137.1 b och c i mervärdesskattedirektivet framgår att medlemsstaterna har möjlighet att medge beskattningsbara personer rätt till valfrihet för beskattning av leveranser av sådana byggnader och sådan mark som annars hade varit undantagna. I de nationella rättsordningarna får det alltså finnas bestämmelser som möjliggör för säljaren och köparen att frivilligt lägga mervärdesskatt på en fastighetsöverlåtelse som annars hade varit undantagen. I många EU-länder tillämpas i dag sådan frivillig beskattning för mervärdesskatt. Det gäller till exempel Nederländerna, Tyskland och Österrike. I flera länder såsom Danmark och Nederländerna gäller också skatteplikt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

för leveranser av exempelvis nya byggnader. En närmare redogörelse för reglerna i några andra länder finns i kapitel 4.

För- och nackdelar med frivillig beskattning

Av mervärdesskattedirektivet följer att justering av avdrag för mervärdesskatt ska göras vid överlåtelse av en fastighet i de fall överlåtelsen är undantagen från beskattning. Ett krav på att justering alltid ska göras kan innebära stora problem. Det kan bland annat bli svårare att sälja fastigheten under justeringsperioden och det kan uppstå inlåsningseffekter. Justeringsskyldigheten kan vidare göra det nödvändigt för säljaren att sätta ett högre pris, utan att köparen har möjlighet att göra avdrag för den prisökning som indirekt orsakats av den justerade mervärdesskatten. Detta kan också leda till att en aktör avstår från att sälja fastigheten under justeringsperioden.

Om en fastighetsöverlåtelse är skattepliktig behövs dock inte någon justering av tidigare avdrag med anledning av försäljningen. Detta då fastigheten betraktas som om den användes fullt ut i verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden. I vissa situationer kan både säljaren och köparen bedöma att det är fördelaktigt att försäljningen blir skattepliktig.

För en säljare som före överlåtelsen exempelvis har genomfört stora investeringar för ombyggnation av en fastighet och då gjort avdrag för den ingående skatt som avsett den åtgärden kan det vara fördelaktigt om försäljningen blir skattepliktig. Om fastigheten säljs inom justeringsperioden och försäljningen inte är skattepliktig, kan säljaren behöva justera en del av de avdrag som avser ombyggnationen. Enligt mervärdesskattedirektivets regler ska säljaren vid en sådan överlåtelse anses ha använt fastigheten fram till och med utgången av justeringsperioden i verksamhet där transaktionerna inte medför avdragsrätt. Försäljningen kan alltså i en sådan situation innebära att säljaren måste betala tillbaka stora skattebelopp som tidigare dragits av. Om frivillig beskattning i stället tillämpas på försäljningen, behöver säljaren inte betala tillbaka något avdrag. När transaktionen blir skattepliktig bryts inte mervärdesskattekedjan och säljaren ska i stället anses ha använt fastigheten fram till och med utgången av justeringsperioden för verksamhet där transaktionerna medför full avdragsrätt. Om säljaren har haft begränsad avdragsrätt kan en överlåtelse

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

med frivillig beskattning innebära att säljaren får ytterligare avdrag i samband med överlåtelsen.

För köparen av en fastighet kan det på motsvarande sätt som för säljaren vara fördelaktigt att en fastighetsöverlåtelse beskattas. Om säljaren är skyldig att justera avdrag i samband med försäljningen, kan det leda till att försäljningspriset ökar när säljaren behöver få kompensation för justeringen. Ökningen har då indirekt orsakats av den justerade mervärdesskatten. Det finns dock inte någon möjlighet för en köpare med avdragsrätt att få ett avdrag motsvarande prisökningen om försäljningen är undantagen från skatteplikt. Köparen drabbas då av så kallad dold mervärdesskatt.

Om frivillig beskattning i stället tillämpas på försäljningen, kan köparen under vissa förutsättningar få göra avdrag för den mervärdesskatt som tas ut på försäljningspriset. För en köpare med avdragsrätt torde det inte vid förvärvet få några direkt negativa effekter med frivillig beskattning, eftersom det är möjligt att göra avdrag för den ingående skatten på försäljningen. Möjligheten till frivillig beskattning innebär dock, vid ändrad användning av fastigheten, en risk för att köparen under den nya justeringsperioden behöver betala tillbaka höga skattebelopp. Om köparen efter förvärvet börjar bedriva verksamhet som inte ger avdragsrätt kan avdraget avseende mervärdesskatten på försäljningspriset behöva justeras. Det kan innebära att det blir svårt för en köpare att ändra användningen av fastigheten under en pågående justeringsperiod. Om exempelvis frivillig beskattning har använts vid en fastighetsöverlåtelse och köparen sedan vill omvandla fastigheten till bostäder, kan en sådan omvandling innebära att köparen måste justera ett mycket högt avdragsbelopp. Det är rimligt att utgå från att det i många fall inte kommer att vara ekonomiskt lönsamt att göra en omvandling på det sättet.

Vidare kommer det avdrag som köparen gör vid inköpet av fastigheten i regel inte motsvara säljarens eventuella kvarvarande avdragsbelopp under justeringsperioden. Köparens avdrag kommer i stället avse den mervärdesskatt som lagts på försäljningspriset. Köparens avdrag som ska följas under en ny justeringsperiod blir på det sättet ofta betydligt högre än säljarens kvarvarande avdrag. Om säljaren skulle behöva justera avdragen med anledning av försäljningen, skulle den justeringen alltså ofta avse ett lägre belopp än om köparen skulle behöva justera sitt avdrag efter förvärvet på grund av ändrad användning. Lösningen med frivillig beskattning kan därför leda till att beloppen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

som kan behöva justeras blir högre. Risken för höga justeringsbelopp kan komma att påverka aktörernas agerande.

Vid fastighetsförsäljningar för höga belopp skulle det vidare kunna innebära likviditetsproblem då mervärdesskatten ska betalas in. Problemet skulle dock kunna lösas om omvänd betalningsskyldighet används vid försäljningen. I ett sådant fall behöver köparen inte heller betala något belopp motsvarande mervärdesskatten till säljaren, utan kan direkt göra avdraget i mervärdesskattedeklarationen. Utredningen återkommer till närmare överväganden om omvänd betalningsskyldighet i avsnitt 8.3.9.

Risk för skatteundandragande

Det kan finnas vissa generella risker med en reglering om frivillig beskattning. De riskerna handlar framför allt om att beskattningen används för att i förlängningen skapa avdragsrätt för sådana åtgärder som inte ger avdragsrätt och annars för att ge omotiverade fördelar. Detta kan uppnås genom överlåtelser med frivillig beskattning till underpris i flera led där säljarna får behålla sina avdrag och där det slutliga justeringsbeloppet som ska betalas in till staten blir betydligt lägre än de avdrag som får behållas. Det gäller trots att användningen av fastigheten slutligen har ändrats till en verksamhet som inte ger avdragsrätt.

I en ordning där köparen tar över säljarens justeringsskyldighet finns det inte på samma sätt möjlighet att genom vidareförsäljningar inom justeringsperioden skapa avdragsrätt för åtgärder som inte ger avdragsrätt. Den justeringsskyldighet som följer med till förvärvaren i en sådan ordning motsvarar i stället den ingående skatt som säljaren dragit av. Det ger därför inte någon fördel att sälja fastigheten till underpris. Risken för att vidareförsäljningar kan ge skattemässiga fördelar uppstår i ett system med frivillig beskattning på grund av att köparens avdrag inte motsvarar säljarens återstående avdrag under justeringsperioden, utan avser den mervärdesskatt som lagts på försäljningspriset. Det kan därför finnas incitament för aktörerna att på olika sätt använda försäljningspriset till sin fördel, särskilt i situationer då fastighetsöverlåtelser avser höga värden. Dessa risker är alltså nya i förhållande till vad som tidigare gällt med den svenska regleringen om övertagande av justeringsskyldigheten. Det finns dock

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

regler som kan motverka att ordningen med frivillig beskattning missbrukas. Till exempel försvårar reglerna om att beskattningsunderlaget kan omvärderas till marknadsvärdet i många fall genomförandet av överlåtelser till under- eller överpris. Det kan dock behövas kompletterande regler som begränsar bland annat möjligheten att justera avdrag.

Bedömning

Möjligheten till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser framgår uttryckligen av mervärdesskattedirektivet. Det finns också fördelar med den lösningen i en situation då reglerna om övertagande av justeringsskyldigheten måste ändras. En ordning med frivillig beskattning ger goda förutsättningar för att uppnå målet om mervärdesskattens neutralitet, eftersom den upprätthåller sambandet mellan avdragsrätten och fastighetens användning i mervärdesskattepliktig verksamhet. Lösningen torde vidare i viss utsträckning begränsa de inlåsningseffekter på fastighetsmarknaden som kan uppstå vid en skyldighet att alltid justera tidigare avdrag, eftersom säljaren i många fall inte blir skyldig att justera något avdrag med anledning av försäljningen. Säljaren får i stället behålla de avdrag som tidigare gjorts och försäljningspriset påverkas inte av någon justering.

Som framgått ovan finns det också risker och nackdelar med den lösningen. Vissa risker får dock anses bli mindre på grund av att parterna kan välja att avstå från att låta en fastighetsöverlåtelse omfattas av skatteplikt. Det är rimligt att utgå från att frivillig beskattning bara kommer att användas om det är fördelaktigt för parterna. Om det finns en risk för att fastighetens användning kan komma att ändras efter överlåtelsen, kan det finnas skäl för köparen att i förhandlingen med säljaren argumentera för att frivillig beskattning inte ska användas. Om frivillig beskattning inte används kan köparen möjligen behöva betala ett slags kompensation för säljarens justering, men köparen kan mycket väl anse att det är mer fördelaktig jämfört med att för egen del riskera en omfattande justering. Det kan dock uppstå situationer då exempelvis konjunkturförändringar gör att det först efter överlåtelsen står klart att det medför fördelar att ändra fastighetens användning. I de situationerna har parterna vid tiden för överlåtelsen inte haft anledning att avstå från att använda frivillig beskattning. Till

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

följd av justeringsskyldigheten kan det i de fallen vara svårt eller till och med ekonomiskt omöjligt för köparen att ändra fastighetens användning till en verksamhet som inte ger avdragsrätt. Lösningen med frivillig beskattning har på det sättet bidragit till att köparen i högre utsträckning blir låst vid sin verksamhet.

Det måste samtidigt beaktas att fastigheter fortsatt kommer att kunna överlåtas på flera olika sätt, även vid en ordning med frivillig beskattning. Fastigheter kan fortsatt överlåtas genom en verksamhetsöverlåtelse eller genom en bolagsöverlåtelse där fastigheten är paketerad i bolaget.

Utredningens uppfattning är att lösningen med frivillig beskattning är det enda alternativ som i viss utsträckning kan tillgodose de intressen som den tidigare regleringen om övertagande av justeringsskyldighet har tillgodosett. Den frivilliga beskattningen minskar risken för inlåsningseffekter och upprätthåller beskattningens neutralitet. Lösningen är förenlig med mervärdesskattedirektivet och den används i flera EU-länder. Fördelarna med att införa en möjlighet till frivillig beskattning väger sammantaget tungt. Det går i och för sig inte att bortse från att det för aktörer på fastighetsmarknaden kommer att vara svårt att ändra användningen av fastigheten under en pågående justeringsperiod. En alternativ lösning som går ut på att avdrag alltid ska justeras vid en fastighetsöverlåtelse – utan möjlighet till frivillig beskattning – har dock större nackdelar.

Utredningen anser sammanfattningsvis att möjligheten till frivillig beskattning som utgångspunkt ger bra förutsättningar för att lösa de problem som har uppstått på grund av att justeringsskyldigheten inte längre får föras över till köparen. Enligt utredningens bedömning saknas möjlighet att genom en annan lösning än frivillig beskattning avstå från kravet på justering vid en överlåtelse. Utredningen föreslår därför att en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter införs.

Ett införande av frivillig beskattning innebär en stor förändring för aktörerna på fastighetsmarknaden. Avdragsbeloppet avseende inköpet av en fastighet kan vara mycket högt och det kommer antagligen uppstå situationer då det avdraget kan behöva justeras vid en senare försäljning. Ett system med frivillig beskattning innebär vidare risker för skatteundandragande genom att det under vissa förutsättningar kan bli möjligt att till exempel skapa rätt till avdrag vid överlåtelser till underpris. Det behöver därför också övervägas

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

om det bör införas nya regler för att förhindra skatteundandragande vid transaktioner med frivillig beskattning.

Bestämmelserna tas in i ett nytt kapitel

Frågan är om reglerna om frivillig beskattning vid överlåtelser ska föras in i ett redan befintligt kapitel, eller om de ska tas in i ett nytt kapitel i mervärdesskattelagen. Regler om frivillig beskattning vid fastighetsupplåtelser finns i dag i 12 kap. ML. Det finns vissa bestämmelser som skulle kunna vara gemensamma för frivillig beskattning vid upplåtelse och överlåtelse. Det kan också finnas fördelar med att inte införa ytterligare ett kapitel i mervärdesskattelagen, som redan är omfångsrik. Samtidigt finns det förhållandevis många bestämmelser som är specifika för upplåtelse respektive överlåtelse. Att föra in nya bestämmelser om fastighetsöverlåtelser i 12 kap. skulle därför riskera att göra det kapitlet mer svåröverskådligt. Av pedagogiska skäl kan det vara fördelaktigt att reglera förutsättningarna för frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser i ett eget kapitel. Detta eftersom reglerna blir enklare att hitta och överskåda för tillämparen.

Sammantaget anser utredningen att fördelarna med att införa ett nytt kapitel för frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser väger tyngst. Reglerna föreslås därför tas in i ett nytt 12 a kap. i mervärdesskattelagen.

8.3.2 Vilka överlåtelser ska omfattas?

Förslag

Möjligheten till frivillig beskattning ska gälla överlåtelser av fastigheter som omfattas av undantaget från beskattning enligt 10 kap. 35 § mervärdesskattelagen. Den ska dock inte gälla överlåtelser av byggnader före det att de tagits i bruk första gången, mark för bebyggelse eller annan obebyggd mark eller byggnader med stadigvarande bostäder.

Bestämmelsen i 10 kap. 37 § ML om att leveransen av andra tillgångar än omsättningstillgångar ska undantas från skatteplikt i vissa fall ska inte gälla om en fastighet överlåts med frivillig beskattning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Skälen för förslagen

Utgångspunkten i mervärdesskattedirektivet är att överlåtelser av byggnader och mark (fast egendom) är undantagna från skatteplikt. Enligt mervärdesskattedirektivet är dock överlåtelser av byggnader före det första besittningstagandet och mark för bebyggelse skattepliktiga. Sverige har fått ett undantag från beskattningen av byggnader före det första besittningstagandet och mark för bebyggelse. Enligt 10 kap. 35 § mervärdesskattelagen gäller alltså generellt att överlåtelser av fastigheter är undantagna från mervärdesskatteplikt.

Av artikel 137.1 b och c i mervärdesskattedirektivet framgår att medlemsstaterna har möjlighet att medge beskattningsbara personer rätt till valfrihet för beskattning av leveranser av sådana byggnader och sådan mark som annars hade varit undantagna från skatt enligt direktivets regler. Det är medlemsstaternas uppgift att fastställa de närmare villkoren för den frivilliga beskattningen. Medlemsstaterna får också inskränka räckvidden av rätten till frivillig beskattning. Mervärdesskattedirektivet ger alltså medlemsstaterna ett handlingsutrymme för möjligheten till frivillig beskattning. Frågan blir då vilka fastigheter som ska kunna omfattas av frivillig beskattning.

Enligt utredningens bedömning bör frivillig beskattning vara möjlig att använda i så stor utsträckning som möjligt. Detta då syftet med att införa en möjlighet till frivillig beskattning är att det ska bli möjligt att begränsa justeringsskyldigheten vid en överlåtelse. Regler om frivillig beskattning bör därför utformas så att de som utgångspunkt omfattar samma fastigheter som avses i 10 kap. 35 § mervärdesskattelagen. Om något annat begrepp än fastighet skulle användas för frivillig beskattning vid överlåtelser, skulle det kunna framstå som att man redan genom begreppsvalet vill undanta några fastigheter från möjligheten till frivillig beskattning. Det kan alltså uppstå oklarheter gällande vilka fastigheter som kan omfattas.

Enligt artikel 137 i direktivet får frivillig beskattning omfatta leveranser av byggnader eller delar därav. En fråga som kommit upp är därvid om frivillig beskattning kan användas för bara en del av en byggnad när hela byggnaden överlåts. Det saknas enligt utredningen stöd för att direktivet ska tolkas som att en fastighet i mervärdesskattehänseende kan delas i flera delar och att mervärdesskatt kan läggas på bara någon av delarna när hela fastigheten säljs genom en transaktion. Enligt utredningens uppfattning strider det mot grun-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

derna i mervärdesskattedirektivet att behandla en viss transaktion på det sättet, det vill säga att bara ta ut mervärdesskatt på en del av transaktionen. En sådan uppdelning torde vara möjlig endast om en fastighet till viss del används helt privat och därför inte ingår i den beskattningsbara personens ekonomiska verksamhet. Om den beskattningsbara personen överlåter den del av fastigheten som används för verksamheten kan den frivilliga beskattningen bara omfatta den delen, eftersom den privata delen ligger utanför mervärdesskattens tillämpningsområde (jfr EU-domstolens dom Armbrecht, mål C-291/92, EU:C:1995:304). Inte heller den situationen ger dock stöd för att en fastighet kan säljas delvis med frivillig beskattning när fastigheten ägs och används av en och samma beskattningsbara person.

Vidare har EU-domstolen bedömt att det inte är möjlig för en beskattningsbar person som använder en fastighet för ekonomisk verksamhet att använda frivillig beskattning på en byggnad, men samtidigt utesluta den mark på vilken byggnaden står från beskattningen när både byggnaden och marken säljs (EU-domstolens dom Breitsohl, mål C-400/98, EU:C:2000:304).

Sammantaget anser utredningen att övervägande skäl talar för att det är oförenligt med mervärdesskattedirektivet att tillåta att frivillig beskattning används för en del av en fastighet när hela fastigheten avyttras av samma beskattningsbara person. Enligt utredningens mening behövs inte någon särskild reglering för att tydliggöra detta.

Utredningen föreslår mot bakgrund av det angivna att det som utgångspunkt ska vara möjligt att använda frivillig beskattning vid en överlåtelse av fastigheter som omfattas av 10 kap. 35 § ML. Möjligheten till frivillig beskattning gäller alltså även exempelvis olika anläggningar som anses utgöra fastigheter. Av utredningens direktiv framgår dock att ett förslag om frivillig beskattning inte får omfatta bland annat överlåtelser av mark eller byggnader före det första besittningstagandet (nya byggnader). Utredningen återkommer nedan till hur undantagen bör utformas.

En annan fråga i detta sammanhang är att enligt 10 kap. 37 § första stycket ML ska leveransen av andra tillgångar än omsättningstillgångar undantas från skatteplikt i vissa fall. Det gäller om den beskattningsbara person som levererar tillgången kan visa att den ingående skatten inte till någon del har varit avdragsgill vid förvärvet av tillgången eller vid mera betydande förvärv av varor eller tjänster som tillförts tillgången. Det gäller också om tillgången har förts över från en verksam-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hetsgren där transaktionerna medför avdragsrätt till en verksamhetsgren där transaktionerna inte alls eller bara delvis medför avdragsrätt och detta har lett till uttagsbeskattning enligt 5 kap. 10 § ML. Syftet med undantaget i 10 kap. 37 § ML är att undvika dubbelbeskattning.

Genom utredningens förslag kan köparen och säljaren i vissa fall välja att använda frivillig beskattning vid en fastighetsöverlåtelse. Utredningen anser att en fastighetsöverlåtelse ska bli skattepliktig när parterna väljer att använda frivillig beskattning, även om förutsättningarna i 10 kap. 37 § ML i och för sig är uppfyllda. Om parterna anser att det är till deras fördel att en fastighetsöverlåtelse inte beskattas kan de avstå från att tillämpa frivillig beskattning. Undantaget fyller därför inte någon funktion i den situationen. Utredningen bedömer mot den bakgrunden att undantaget i 10 kap. 37 § ML inte ska gälla om en fastighet överlåts med frivillig beskattning. Det ska därför införas ett nytt tredje tycke i 10 kap. 37 § ML med den innebörden.

Överlåtelse av mark och byggnader före första besittningstagandet

Enligt mervärdesskattedirektivet är, som nämnts ovan, överlåtelser av byggnader före det första besittningstagandet och mark för bebyggelse skattepliktiga. Det svenska undantaget i mervärdesskattedirektivet avseende beskattning av byggnader före det första besittningstagandet och mark för bebyggelse hänvisar till artikel 12 i direktivet. Frågan om vad som avses med det första besittningstagandet respektive mark för bebyggelse har prövats av EU-domstolen vid flera tillfällen.

Kriteriet det första besittningstagandet motsvarar enligt EU-domstolen kriteriet att ägaren eller hyresgästen använder egendomen för första gången, med beaktande av att unionslagstiftaren ansett att den tidpunkt då varan övergår från produktion till konsumtion är avgörande (EU-domstolens dom Lomoco Development, C-594/23, EU:C:2024:942, och där angiva rättsfall). Enligt artikel 12.1 i mervärdesskattedirektivet ska även en del av en byggnad kunna tas i besittning och följaktligen ha lämnat produktionskedjan. Det kan exempelvis vara fallet när en byggnad som består av flera delar eller enheter uppförs stegvis, vilket innebär att vissa av dessa delar eller enheter kan tas i besittning medan andra delar fortfarande är under uppförande.

Frågan är vilket begrepp som ska användas vid utformningen av undantaget för byggnader före det första besittningstagandet. I dag

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

används inte begreppet besittningstagande i mervärdesskattelagen. För nya byggnader finns dock i dag särskilda regler när det gäller uttagsbeskattning. Om en byggnad som uppförts i en byggnadsrörelse har tillförts tjänster som uttagsbeskattas med stöd av 5 kap. 32 § ML, utan att fastigheten därefter har tagits i bruk av säljaren, kan köparen ha rätt till avdrag för den utgående skatt som säljaren har redovisat för uttagen (13 kap. 8 § ML). Uttagsbeskattningsreglerna fyller funktionen att skapa ett beskattningsresultat som liknar det som följer av reglerna i direktivet om beskattning av nya fastigheter (prop. 2007/08:25 s. 110).

Innebörden av att en fastighet tagits i bruk torde motsvara att den tagits i besittning i den mening som avses i mervärdesskattedirektivet. Det finns därför skäl för att använda det begrepp som i dag används i mervärdesskattelagen, det vill säga tagits i bruk, i stället för besittningstagande. Det skulle underlätta tillämpningen och förhindra att en transaktion kan bedömas omfattas av både uttagsbeskattning och frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet. Det är enligt utredningen väsentligt att införandet av möjligheten till frivillig beskattning inte direkt påverkar reglerna om avdrag då säljaren uttagsbeskattas, eftersom den frivilliga beskattningen bara ska gälla när en byggnad redan tagits i besittning. Det som talar emot att använda ett annat begrepp är att det undantag som Sverige fått uttryckligen anger första besittningstagandet. Detta torde dock enligt utredningens bedömning inte hindra att ett annat begrepp med samma innebörd används. När fastigheten tagits i bruk för första gången har den övergått från produktionsstadiet till konsumtionsstadiet. Utredningen föreslår därför att begreppet tas i bruk används. Frivillig beskattning ska alltså inte vara möjlig före det att en byggnad tagits i bruk för första gången. Med byggnad avses varje anläggning som anbragts på eller i marken (jfr artikel 12.2 i mervärdesskattedirektivet).

Enligt utredningens direktiv får vidare överlåtelse av mark inte omfattas av frivillig beskattning. I mervärdesskattedirektivet görs en åtskillnad mellan mark för bebyggelse och obebyggd mark som inte ska bebyggas. Ett undantag för mark bör därför enligt utredningen omfatta både det fall då marken ska bebyggas och då marken inte ska bebyggas. När både en byggnad och den mark byggnaden står på överlåts ska dock hela fastigheten omfattas av frivillig beskattning (se EU-domstolens dom Breitsohl, mål C-400/98, EU:C:2000:304). För att det inte ska uppstå någon tveksamhet om att också marken omfattas av den frivillig beskattningen i den situationen, föreslår utredningen att

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

undantaget för mark utformas så att överlåtelse av mark för bebyggelse och annan obebyggd mark inte ska omfattas av möjligheten till frivillig beskattning.

Stadigvarande bostad

En särskild fråga är om fastigheter som innehåller stadigvarande bostäder ska kunna omfattas av frivillig beskattning. Att tillåta frivillig beskattning vid försäljning av sådana fastigheter är förenligt med mervärdesskattedirektivet. Enligt utredningens direktiv får utredningen dock inte lämna några författningsförslag som inskränker avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad i 13 kap. 26 § ML. Möjligheten till frivillig beskattning vid en fastighetsöverlåtelse får alltså inte innebära att köparen eller säljaren får rätt att dra av ingående skatt som hänför sig till stadigvarande bostad. Med stadigvarande bostad avses inte bara vanliga lägenheter på den allmänna bostadsmarknaden, utan begreppet kan också avse bland annat särskilda boendeformer såsom äldreboenden och bostäder med särskilt stöd (jfr exempelvis RÅ 1993 ref. 30).

Det är rimligt att utgå från att det finns relativt många fastigheter som innehåller såväl bostäder som lokaler. Om frivillig beskattning inte kan användas i det fall en fastighet till viss del innehåller bostäder får det till följd att ett relativt stort antal fastigheter inte omfattas av regleringen. Det innebär att fastighetsägaren i de fall fastigheten innehåller en bostad behöver justera tidigare avdrag vid en försäljning. Detta leder till en ökad risk för inlåsningseffekter på fastighetsmarknaden. En reglering som helt undantar fastigheter från den frivilliga beskattningen enbart på grund av förekomsten av någon enstaka bostad kan också framstå som oproportionerlig. Enligt utredningens mening talar detta för att fastigheter som innehåller bostäder bör omfattas av möjligheten till frivillig beskattning. Fråga är dock om fastigheter som innehåller bostäder kan omfattas av frivillig beskattning utan att avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad inskränks.

Avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad har inte någon motsvarighet i mervärdesskattedirektivet. Av artikel 176 andra stycket i direktivet följer att Sverige tills vidare får behålla avdragsbegränsningen i enlighet med vad som gällde i svensk rätt vid tiden för EU-inträdet (standstill-klausulen). Det är dock inte tillåtet för Sverige

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att utvidga tillämpningsområdet för avvikelsen. Vid bedömningen av om en sådan otillåten utvidgning har skett ska det inte bara beaktas om den nationella lagstiftningen har ändrats, utan också om en utvidgning har ägt rum i praxis (EU-domstolens dom Metropol och Stadler, C-409/99, EU:C:2002:2, punkt 49).

Frågan om avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad aktualiseras både i förhållande till köparens rätt till avdrag för mervärdesskatten på försäljningspriset och säljarens eventuella rätt till ytterligare avdrag vid en försäljning.

Avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad ska tillämpas generellt i all verksamhet oavsett om ett förvärv gjorts för beskattade transaktioner eller inte. En sådan tolkning anses inte medföra någon utvidgning av tillämpningsområdet för den avdragsbegränsning som bestämmelsen innehåller (se RÅ 2003 ref. 100 I och II). Mot bakgrund härav anser utredningen att det inte torde finnas några hinder mot att tillämpa avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad när det gäller köparens rätt till avdrag för den ingående skatten på försäljningspriset. Det finns dock andra svårigheter med tillämpningen av avdragsbegränsningen. Enbart den omständigheten att en byggnad innehåller bostäder innebär exempelvis inte att avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad blir tillämplig för alla delar av byggnaden (jfr RÅ 2003 ref. 100 I och II och HFD 2021 ref. 4). Frågan om hur fördelningen av den ingående skatten ska göras mellan bostäder och lokaler är i dag inte helt klar och det kommer sannolikt att bli stora problem att avgöra hur den ingående skatten på köpeskillingen ska fördelas på bostäder respektive kommersiella lokaler.

När det gäller säljarens eventuella rätt till ytterligare avdrag grundas den rätten på mervärdesskattedirektivets bestämmelser om justering av avdrag. Detta då fastigheten vid en försäljning med frivillig beskattning ska anses ha använts fullt ut i verksamhet som ger avdragsrätt under den återstående delen av justeringsperioden. Fråga är därför om avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad är förenlig med direktivets regler om justering av avdrag vid en skattepliktig överlåtelse. Om säljaren får möjlighet att med stöd av bestämmelserna om justering göra avdrag för ingående skatt som avser stadigvarande bostad skulle ordningen med frivillig beskattning i praktiken innebära en inskränkning av avdragsbegränsningen.

Det går att argumentera för att avdragsbegränsningen generellt gäller ingående skatt som hänför sig till bostäder och att detta också

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

bör gälla när en fastighet säljs med frivillig beskattning. Det förhållandet att fastigheten ska anses ha använts helt i verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden innebär enligt utredningens mening inte att all mervärdesskatt därigenom blir avdragsgill. Detta talar för att avdragsbegränsningen är tillämplig även vid justering av avdrag och att avdrag således inte ska medges för den skatt som är hänförlig till stadigvarande bostad och som tidigare inte dragits av på grund av avdragsbegränsningen.

Det går dock inte att bortse från att direktivets systematik innebär att fastigheten ska anses ha använts fullt ut i verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden. Detta gäller generellt sett även om verksamheten inte tidigare har medfört avdragsrätt. Det uppstår därför en otydlighet i avdragsbegränsningens tillämplighet då en fastighet som innehåller bostäder överlåts med frivillig beskattning.

För att motverka den osäkerheten skulle ett alternativ vara att införa en särskild regel som tydliggör att säljaren inte kan få göra avdrag avseende stadigvarande bostad vid en försäljning med frivillig beskattning. Regeln skulle kunna utformas så att säljaren inte får göra avdrag till den del investeringsvaran inrymmer vad som enligt mervärdesskattelagen omfattas av avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad, trots att fastigheten ska anses ha använts fullt ut i verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden. På det sättet skulle det bli tydligt att avdragsbegränsningen också gäller i en sådan situation. En sådan reglering torde också vara förenlig med mervärdesskattedirektivets justeringsregler, eftersom den inte påverkar det förhållandet att fastigheten ska anses ha använts i skattepliktig verksamhet under återstoden av justeringsperioden.

Det finns dock risk för att en sådan regel skulle anses utgöra en utvidgning av avdragsbegränsningens tillämpningsområde. Detta särskilt mot bakgrund av att det inte är helt klart om avdragsbegränsningen utan en sådan regel hade kunnat tillämpas vid bedömningen av säljarens möjlighet att göra ytterligare avdrag. Det går inte att bortse från att en säljare skulle kunna kräva att med stöd av mervärdesskattedirektivets regler få göra avdrag för en del av den skatten som avser bostäderna och som inte tidigare dragits av på grund av avdragsbegränsningen. Risken för att en särskild reglering skulle anses strida mot artikel 176 andra stycket i mervärdesskattedirektivet talar för

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att det inte bör vara möjligt att använda frivillig beskattning vid överlåtelse om en byggnad innehåller stadigvarande bostad.

En ordning som innebär att fastigheter med stadigvarande bostäder inte över huvud taget kan bli föremål för frivillig beskattning är tydlig och enkel att tillämpa. Det finns då ingen risk för att avdragsbegränsningen minskar i betydelse genom den frivilliga beskattningen. Om fastigheter med stadigvarande bostäder skulle omfattas av möjligheten till frivillig beskattning, finns det vidare en risk för att beskattningen kan användas för att skapa avdragsrätt för sådana åtgärder som inte ska ge avdragsrätt. Vid försäljningen skulle fastighetsägaren kunna argumentera för att den med stöd av mervärdesskattedirektivets systematik ska kunna få visst avdrag avseende bostäderna. Sammantaget föreslår utredningen därför att fastigheter med bostäder helt ska undantas från den frivilliga beskattningens tillämpningsområde. Den begränsningen gäller även om köparen har för avsikt att ändra användning av fastigheten men det vid tiden för leveransen fortfarande finns stadigvarande bostäder kvar.

8.3.3 Vilka säljare kan använda frivillig beskattning?

Förslag

Möjligheten till frivillig beskattning kan bara användas om säljaren agerar i egenskap av beskattningsbar person vid försäljningen.

Skälen för förslaget

Enligt artikel 137.1 b och c i mervärdesskattedirektivet får medlemsstaterna medge beskattningsbara personer rätt till valfrihet för vissa fastighetsleveranser. Av artikel 9.1 i direktivet framgår att en beskattningsbar person är någon som självständigt bedriver en ekonomisk verksamhet. I princip samma definition av begreppet beskattningsbar person har tagits in i 4 kap. 2 § ML. Begreppet har ett stort tillämpningsområde och kan omfatta både fysiska och juridiska personers verksamhet.

Det finns undantag som innebär att vissa aktörer inte ska anses vara beskattningsbara personer i särskilda avseenden. Enligt 4 kap. 4 och 5 §§ ML anses verksamhet som bedrivs av staten, ett statligt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

affärsverk eller en kommun inte som ekonomisk verksamhet bland annat om den ingår som ett led i myndighetsutövning. Detta tillämpas dock inte om det skulle leda till betydande snedvridning av konkurrensen. Vidare räknas enligt 4 kap. 6 § en verksamhet som bedrivs av en ideell förening eller ett registrerat trossamfund inte som ekonomisk verksamhet om inkomsten från verksamheten utgör sådan inkomst av näringsverksamhet för vilken dessa inte är skattskyldiga enligt 7 kap. 3 § inkomstskattelagen (1999:1229).

Utgångspunkten är att det bara är beskattningsbara personers verksamhet som faller inom mervärdesskattens tillämpningsområde. En förutsättning för att reglerna om frivillig beskattning ska kunna användas vid en fastighetsöverlåtelse är därför att säljaren agerar som en beskattningsbar person vid försäljningen. En säljare kan agera som en beskattningsbar person vid försäljningen även om fastigheten har använts för verksamhet som inte medför avdragsrätt.

Enligt utredningens mening saknas skäl för att undanta beskattningsbara personer som saknar avdragsrätt från möjligheten att använda frivillig beskattning vid överlåtelse av en fastighet. Utredningen anser vidare att det är rimligt att staten eller en kommun på samma sätt som andra aktörer ska ha möjlighet att använda frivillig beskattning vid en fastighetsöverlåtelse när de agerar som beskattningsbara personer. Något särskilt krav på säljarens verksamhet föreslås därför inte. Detta innebär att en beskattningsbar person utan avdragsrätt bör ha möjlighet att använda frivillig beskattning vid en fastighetsförsäljning, när fastigheten säljs av den beskattningsbara personen i den egenskapen. På det sättet kan även de aktörerna generellt sett ha möjlighet att göra avdrag för viss ingående skatt när fastigheten överlåts med frivillig beskattning, se avsnitt 8.4 om justering av avdrag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.3.4 Krav på köparens verksamhet

Förslag

Möjligheten till frivillig beskattning ska gälla om köparen avser att använda fastigheten i sådan verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Avdragsrätten kan uppkomma genom den verksamhet som köparen avser att bedriva.

Skälen för förslaget

I de EU-länder där det i dag är möjligt med frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser är det i princip en förutsättning för sådan beskattning att köparen ska använda fastigheten för verksamhet som ger avdragsrätt. Kravet uttrycks på olika sätt, men det ställs generellt upp villkor om köparens verksamhet. I den nederländska lagstiftningen krävs att köparen använder fastigheten för verksamhet som helt eller nästan helt ger avdragsrätt. Det kravet innebär i princip att transaktionerna till 90 procent ska ge avdragsrätt. Verksamhet som ger avdragsrätt måste därutöver bedrivas under en referensperiod om två år. I många andra länder uppställs endast ett krav på att köparen ska använda fastigheten i mervärdesskattepliktig verksamhet.

Enligt utredningens mening bör även i den svenska lagstiftningen ställas upp ett krav på att möjligheten till frivillig beskattning i princip bara ska kunna tillämpas om köparen avser att använda fastigheten för verksamhet som ger avdragsrätt. Ett sådant krav ska omfatta alla situationer då en fastighet överlåts med frivillig beskattning. Det ska alltså exempelvis både gälla situationer då köparen avser att bedriva verksamhet i kontorslokaler i en byggnad och situationer då köparen avser att på annat sätt använda en anläggning som utgör fastighet i verksamheten. Ett krav på att köparen ska använda fastigheten för verksamhet som ger avdragsrätt kan minska riskerna för missbruk av ordningen med frivillig beskattning. Köpare som saknar avdragsrätt eller rätt till återbetalning har vidare inte någon möjlighet att göra avdrag för mervärdesskatt. Om mervärdesskatt läggs på försäljningspriset kan det leda till att en köpare som saknar avdragsrätt drabbas av en tydlig prisökning.

Fråga är om det ska krävas någon viss omfattning av avdragsrätten. I dag krävs för att en köpare ska kunna överta rättigheten och skyldig-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

heten att justera avdrag endast att köparen har avdragsrätt. Ett annat alternativ är att kräva att köparen måste använda fastigheten för verksamhet som ger avdragsrätt i någon viss utsträckning.

Kravet på avdragsrätt

Ett krav på att köparen ska använda fastigheten i princip uteslutande för verksamhet som ger avdragsrätt kan minska vissa risker för missbruk av ordningen med frivillig beskattning. Till exempel skulle frivillig beskattning vid fastighetstransaktioner i vissa fall kunna användas för att i förlängningen skapa avdragsrätt för åtgärder som egentligen avser en verksamhet som inte ger avdragsrätt. I Nederländerna har exempelvis kravet på att köparen i princip fullt ut ska bedriva verksamhet som ger avdragsrätt under en referensperiod om två år motiverats utifrån risken för utnyttjande av skattereglerna. Det har där förekommit transaktioner där den frivilliga beskattningen har använts tillsammans med underprisöverlåtelser för att få skattefördelar.

Ett krav på i princip full avdragsrätt kan framstå som onödigt hårt, även med beaktande av risken för missbruk av reglerna. Det kan till exempel uppstå situationer då det i efterhand framkommer att köparens verksamhet vid förvärvet inte uppfyllde kravet på i princip full avdragsrätt med följden att den frivilliga beskattningen helt underkänns. Det skulle kunna leda till omfattande beskattningskonsekvenser om den frivilliga beskattningen underkänns i efterhand. Det skulle vidare vara svårt för både säljaren och Skatteverket att kontrollera om köparen uppfyller kravet på i princip full avdragsrätt. Om köparen en tid efter transaktionen genom en begäran om omprövning hävdar att den inte haft avsikten att bedriva verksamhet som i princip fullt ut ger avdragsrätt, har det inte funnits förutsättningar för frivillig beskattning. Köparen ska då inte belastas med någon mervärdesskatt. Det kan vara svårt för Skatteverket att korrigera för detta i efterhand. Reglerna skulle vidare relativt enkelt kunna kringgås genom underprisöverlåtelser via mellanhänder, särskilt eftersom mervärdesskattelagens bestämmelser om omvärdering av beskattningsunderlaget inte kan tillämpas i de situationer då köparen har full avdragsrätt.

För att minska risken för kringgående skulle ett krav på i princip full avdragsrätt förutsätta att det kombineras med en referensperiod under vilken förutsättningarna för frivillig beskattning måste vara upp-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

fyllda. Den frivilliga beskattningen blir på det sättet villkorad under referensperioden. Köparen måste alltså fortsatt använda fastigheten uteslutande eller nästan uteslutande för verksamhet som ger avdragsrätt under hela perioden.

Införandet av en referensperiod kan minska risken för kringgående av skattereglerna, eftersom perioden gör det svårare att få fördelar genom att snabbt sälja en fastighet i flera led och sedan ändra användningen av fastigheten till verksamhet som inte är mervärdesskattepliktig. Samtidigt finns det praktiska svårigheter kopplade till en referensperiod. Om förutsättningarna av någon anledning inte längre uppfylls under perioden så underkänns överlåtelsen med frivillig beskattning med retroaktiv verkan. I en sådan situation är utgångspunkten att det inte från början funnits förutsättningar för frivillig beskattning, vilket innebär att tidigare avdrag kan behöva justeras. Det skulle alltså kunna leda till omfattande beskattningskonsekvenser om den frivilliga beskattningen underkänns i efterhand. Även om köparens verksamhet endast i mindre mån ändras under perioden blir följden att den frivilliga beskattningen helt underkänns. Det innebär en osäkerhet för såväl säljaren som köparen. Ett krav på en referensperiod skulle även innebära en administrativ pålaga för säljaren och köparen samt Skatteverket. Köparen skulle också sannolikt behöva hålla säljaren uppdaterad om fastighetens användning.

Ett krav på i princip full avdragsrätt skulle riskera att orsaka svårigheter för seriösa aktörer på fastighetsmarknaden, utan att i tillräckligt hög utsträckning minska risken för kringgående av skattereglerna. Det skulle till exempel medföra att det inte skulle vara möjligt för vissa aktörer att förvärva fastigheter med frivillig beskattning, trots att de enligt dagens regler kan förvärva fastigheter och ta över justeringsskyldigheten från säljaren. Enligt utredningens uppfattning väger fördelarna med ett krav på i princip full avdragsrätt i kombination med en referensperiod inte tyngre än de många nackdelar som finns med en sådan lösning.

Ett annat alternativ för att minska de negativa effekterna av ett krav på i princip full avdragsrätt är att sänka kravet. Till exempel skulle det kunna krävas att köparen använder fastigheten till största delen för verksamhet som ger avdragsrätt. En nackdel med en sådan lösning är dock att det kan bli svårare att bedöma om kravet är uppfyllt. Det kan också ifrågasättas om ett sådant krav skulle innebära någon tydlig förbättring för de aktörer som har begränsad avdragsrätt.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Mot bakgrund av det angivna anser utredningen att det bara bör ställas upp ett krav på att köparen ska använda fastigheten i verksamhet som ger avdragsrätt. Möjligheten till frivillig beskattning kommer därigenom att omfatta betydligt fler aktörer än om det ställs ett krav på att fastigheten ska användas uteslutande eller till övervägande del i mervärdesskattepliktig verksamhet. Det motsvarar också vad som i dag krävs för att en köpare ska kunna överta rättigheten och skyldigheten att justera avdrag. Den frivilliga beskattningen skulle alltså omfatta de aktörer som kan påverkas negativt av att möjligheten till övertagande av justeringsskyldigheten inte kan tillämpas efter det att EU-domstolen underkänt den nuvarande regleringen. Detta är enligt utredningen både önskvärt och rimligt. Frivillig beskattning ska också vara möjlig om köparen ska använda fastigheten i verksamhet som ger rätt till återbetalning enligt 14 kap. 7–9 §§ eller 36 och 37 §§ eller 60, 64, 65 eller 66 §.

I dag finns inte något krav på att avdragsrätten ska ha direkt koppling till den fastighet som förvärvas för att en köpare ska kunna överta rättigheten och skyldigheten att justera avdrag. Utredningen anser emellertid att det bör uppställas ett krav på att avdragsrätten uttryckligen ska avse fastighetens användning. Den verksamhet som ger avdragsrätt behöver dock inte vara av någon särskild omfattning eller uppgå till någon särskild andel av den totala verksamheten. Den behöver inte heller vara avgränsad från den verksamhet som inte ger avdragsrätt. En annan sak är att verksamhetens beskaffenhet givetvis påverkar köparens möjlighet att göra avdrag för den ingående skatten.

Enligt utredningens mening är det vidare tillräckligt att köparen har för avsikt att använda fastigheten för mervärdesskattepliktig verksamhet. Köparen behöver inte före förvärvet ha bedrivit verksamhet som ger avdragsrätt. Avdragsrätten kan uppkomma genom den verksamhet som fastigheten är avsedd att användas i.

Utredningen föreslår sammanfattningsvis att möjligheten till frivillig beskattning ska gälla om köparen avser att använda fastigheten för verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Utredningen återkommer i avsnitt 8.3.5 till frågan om överlåtelser till kommuner med flera.

I likhet med vad som angetts angående risk för kringgående vid krav på full avdragsrätt hos köparen finns motsvarande risker vid krav på endast avdragsrätt hos köparen. Även om sådana risker till viss del motverkas genom befintliga regler, bland annat möjligheten

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att omvärdera beskattningsunderlaget, så är dessa regler enligt utredningens bedömning inte tillräckliga. Det bör därför införas ytterligare kompletterande bestämmelser som motverkar underprisöverlåtelser som görs i syfte att undandra skatt, se avsnitten 8.3.7 (begränsningsregeln) och 8.4.3 (spärregeln).

8.3.5 Frivillig beskattning kan tillämpas om köparen är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund

Förslag

En överlåtelse till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett sådant samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser kan omfattas av frivillig beskattning, även om fastigheten inte ska användas för transaktioner som ger rätt till avdrag eller återbetalning.

Skälen för förslaget

Utredningen har föreslagit att det ska krävas att köparen har för avsikt att använda fastigheten för verksamhet som ger avdragsrätt eller rätt till återbetalning för att det ska vara möjligt att tillämpa frivillig beskattning vid en överlåtelse. Enligt utredningens mening kan det dock, i likhet med vad som gäller vid frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler, finnas skäl för att frivillig beskattning också ska vara möjlig vid överlåtelse av fastighet till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund, även om fastigheten inte kommer att användas för verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Till exempel kommuner kan agera som beskattningsbara personer i olika situationer. En stor del av den kommunala verksamheten är dock sådan att den inte ger rätt till avdrag.

En möjlighet till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelse till stat och kommun oavsett vilken verksamhet som bedrivs i fastigheten bidrar till en högre grad av neutralitet i mervärdesskattesystemet. En säljare kan då i fler fall ha möjlighet att överlåta en fastighet till exempelvis en kommun, utan att behöva justera tidigare avdrag. Om exempelvis en kommun inte har avdragsrätt enligt mervärdesskattelagen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

för förvärvet kan kommunen få ersättning enligt lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK, för den ingående skatten. Motsvarande gäller för kommunalförbund och samordningsförbund. Ingående mervärdesskatt är vidare inte avdragsgill för staten och vissa statliga myndigheter har möjlighet att få kompensation med ett belopp som motsvarar den ingående skatten enligt bland annat förordningen (2002:831) om myndigheters rätt till kompensation för ingående mervärdesskatt.

Utredningen föreslår mot bakgrund av det ovan angivna att en överlåtelse till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett sådant samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser kan omfattas av frivillig beskattning, även om fastigheten inte ska användas för transaktioner som ger rätt till avdrag eller återbetalning.

8.3.6 Köparens verksamhet ska kunna bedömas som varaktig

Förslag

Möjligheten till frivillig beskattning ska gälla om köparen vid förvärvet har för avsikt att varaktigt använda fastigheten för verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Kravet på varaktighet ska också gälla om staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund köper en fastighet och avser att använda fastigheten för verksamhet som inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning.

Skälen för förslaget

Utredningens förslag innebär att köparen ska ha för avsikt att använda fastigheten för verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning för att frivillig beskattning ska vara möjlig. Är köparen staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund föreslås att frivillig beskattning ska vara möjlig även om avsikten är att fastigheten ska användas för verksamhet som inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Fråga är om det för att använda möjligheten till frivillig beskattning bör uppställas ett krav på att avsikten ska vara att köparen varaktigt ska använda fastigheten i verksamheten. Ett sådant krav kan motverka att frivillig beskattning används för en verksamhet som aldrig egentligen varit avsedd att bedrivas. Det kan handla om situationer då köparen utan att påbörja verksamheten ändrar fastighetens användning. Avdragen kan då i och för sig behöva justeras, men det framstår i de situationerna som att förutsättningarna för frivillig beskattning egentligen inte varit uppfyllda. Utredningen förslår därför att det ska ställas ett krav på att köparen ska ha för avsikt att varaktigt använda fastigheten för verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Kravet ska också gälla om staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund köper en fastighet och avser att använda fastigheten för verksamhet som inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning.

Utredningen anser att kravet på varaktighet i den verksamhet som ger avdragsrätt bör utgå från att köparen avser att använda fastigheten för den verksamheten i minst ett år. En bedömning av om varaktighetskravet är uppfyllt bör göras utifrån de objektiva omständigheter som finns vid tiden för leveransen av fastigheten. Det kan exempelvis handla om en byggnads lämplighet för den avsedda verksamheten. Att avsikten ska vara att använda fastigheten varaktigt i viss verksamhet innebär dock inte att verksamheten ovillkorligen måste kunna bedömas pågå minst ett år. Även en verksamhet som förväntas pågå under kortare tid än så skulle kunna bedömas som varaktig, om det exempelvis finns speciella omständigheter som förklarar varför verksamheten är begränsad i tid.

Det kan hända att en beskattningsbar person planerar att starta upp en verksamhet som ger avdragsrätt i en fastighet och köper fastigheten med frivillig beskattning. Det ekonomiska läget förändras sedan efter överlåtelsen och verksamheten kommer därför inte i gång. Enbart den omständigheten ger dock inte anledning att utgå från att köparen saknat avsikt att varaktigt bedriva verksamheten. Enligt unionsrätten uppkommer också avdragsrätten i ett uppstartsskede och rätten finns kvar även om verksamheten inte påbörjas. Syftet med varaktighetskravet är inte att underkänna det slaget av transaktioner i efterhand. Syftet är i stället att förhindra att reglerna om frivillig beskattning används av aktörer i syfte att undandra skatt. Det kan till exempel handla om situationer då köparen egentligen har avsik-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ten att direkt bedriva en verksamhet som inte ger avdragsrätt i fastigheten eller då köparen vill överlåta fastigheten utan att påbörja någon verksamhet.

I praktiken utgör varaktighetskravet som utgångspunkt ett hinder mot tillfälliga fastighetsinnehav, det vill säga att en köpare avser att snabbt sälja fastigheten vidare utan att använda den för den egna verksamheten. Detta innebär att frivillig beskattning inte kommer att kunna användas vid transportköp. Med transportköp avses något förenklat en situation då en köpare inom tre månader från köpet överlåter fastigheten till en ny köpare på oförändrade villkor och stämpelskatt bara tas ut för det senaste köpet. Det har dock inom ramen för utredningen inte varit möjligt att utreda hur avsaknaden av möjligheten till frivillig beskattning vid transportköp skulle påverka aktörerna på fastighetsmarknaden.

Det ställs inte upp något krav på en viss omfattning på den verksamhet som ger avdragsrätt. Så länge som köparen har för avsikt att till någon del varaktigt använda fastigheten för verksamhet som ger avdragsrätt är kraven alltså uppfyllda, oavsett vilken verksamhet som avsikten är att bedriva i övrigt.

Det är oundvikligt att kravet på varaktighet i vissa fall kan leda till gränsdragningssvårigheter. Det kan exempelvis handla om situationer då den avsedda verksamheten är tidsbegränsad av något skäl. I sådana fall anser utredningen att bedömningen bör utgå från syftet med varaktighetskravet, nämligen att hindra att reglerna om frivillig beskattning används i syfte att undandra skatt. Det är också oundvikligt att det kan uppstå svårigheter att bedöma en framtida användning av en fastighet. I många fall bör det dock vara möjligt att presentera underlag som ger en objektiv grund för vad avsikten är med fastigheten över tid. I normalfallet bör det inte heller krävas någon närmare utredning om fastighetens avsedda användning. Sammantaget anser utredningen att fördelarna med ett varaktighetskrav överväger nackdelarna. Utredningen föreslår därför att det ska uppställas ett krav på att köparen ska ha för avsikt att varaktigt använda fastigheten i verksamheten.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.3.7 Frivillig beskattning kan inte användas vid överlåtelser till lågt pris

Förslag

Frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet får tillämpas under förutsättning att försäljningspriset uppgår till minst 50 procent av taxeringsvärdet. Med taxeringsvärde avses det värde som fastställs enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Har något taxeringsvärde inte fastställts, ska beräkningen göras med tillämpning av bestämmelserna för fastighetstaxering.

Om det finns synnerliga skäl, får en överlåtelse omfattas av frivillig beskattning även om försäljningspriset understiger 50 procent av taxeringsvärdet.

Skälen för förslaget

Det har i det föregående berörts att möjligheten till frivillig beskattning vid överlåtelser av fastigheter innebär risk för skatteundandragande, se bland annat avsnitt 8.3.1. Utredningen föreslår inte att det för tillämpning av frivillig beskattning ska krävas full avdragsrätt hos köparen och inte heller att det ska införas någon referensperiod under vilken köparens avdragsrätt följs. Avsaknaden av sådana regler medför att fler aktörer kan använda sig av frivillig beskattning samt att tillämpningen underlättas. Det innebär dock även att risken för skatteundandragande ökar, varför det finns ett behov av att införa regler som motverkar det.

Utredningen har i detta avseende övervägt flera alternativ. En gemensam nämnare för dessa är att de syftar till att motverka att avdrag för överlåtelse respektive ny-, till- och ombyggnation av fastighet utnyttjas för transaktioner som inte är mervärdesskattepliktiga. Detta kan typiskt sett ske genom underprisöverlåtelser där den skattepliktiga verksamheten som bedrivs i fastigheten ändras och minskar i omfattning. Detta kan också uppnås genom överlåtelser med frivillig beskattning till underpris i flera led där säljarna får behålla sina avdrag och där det slutliga justeringsbeloppet som ska betalas in till staten blir betydligt lägre än de avdrag som får behållas.

Ett alternativ som har övervägts är att införa en begränsning i köparens justering vid ändrad användning. Vid en underprisöverlåtelse

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skulle exempelvis köparens justering kunna grundas på taxeringsvärdet i stället för försäljningspriset. Vad som i sammanhanget utgör en underprisöverlåtelse kan till exempel definieras utifrån om försäljningspriset understiger en viss procentuell andel av taxeringsvärdet. Fördelen med den här typen av reglering är att den skulle vara relativt enkel att tillämpa och, beroende på hur hög procentsats som beslutas, kunna motverka transaktioner som uppenbart syftar till att undandra skatt.

Ett annat alternativ är i stället att begränsa säljarens möjligheter att få behålla sina tidigare avdrag vid en underprisöverlåtelse. En sådan reglering skulle innebära att säljaren tvingas justera, men endast till den del den avdragna skatt som ännu inte justerats överstiger den utgående mervärdesskatten på försäljningen. En fördel med en sådan regel är att den i sig inte begränsar möjligheten till frivillig beskattning. Därutöver innebär kopplingen mellan avdrag som ännu inte justerats och den utgående mervärdesskatten att risken för skattebortfall minimeras.

En uppenbar nackdel med båda de två alternativ som här lagts fram är att avdragsrätten i efterhand begränsas för transaktioner som är mervärdesskattepliktiga, det vill säga att sambandet mellan avdrag och senare skattepliktiga transaktioner bryts. Detta är inte förenligt med principen om skatteneutralitet och det är tveksamt det är förenligt med EU-rätten.

En tredje alternativ är att införa en regel som helt begränsar möjligheten att använda frivillig beskattning vid vissa underprisöverlåtelser. Fråga är vad som ska anses utgöra en sådan underprisöverlåtelse som innebär att frivillig beskattning inte får användas. Ett alternativ är att använda skattemässigt eller bokföringsmässigt värde. Enligt utredningens mening utgör dock dessa värden inte någon lämplig utgångspunkt för bedömningen. I stället kan en lämplig utgångspunkt vara det taxeringsvärde som fastigheter åsätts. En begränsning skulle då kunna utformas utifrån att frivillig beskattning endast får användas om försäljningspriset uppgår till en viss procent av taxeringsvärdet. En fördel med en sådan regel är att den inte på samma sätt som de ovan beskrivna alternativen bedöms som problematisk i förhållande till EU-rätten. Enligt artikel 137 i mervärdesskattedirektivet är det tillåtet för medlemsstaterna att begränsa räckvidden av rätten till frivillig beskattning. Så länge en sådan begränsning respekterar grundläggande EU-rättsliga principer såsom kravet på likabehandling och

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

proportionalitet torde det finnas långtgående möjligheter att inskränka räckvidden. En nackdel är att regeln är statisk och inte tar hänsyn till de faktiska mervärdesskatterättsliga förutsättningarna vid en transaktion. Exempelvis kan frivillig beskattning inte tillämpas även om det kvarvarande avdrag för ingående skatt som ännu inte justerats är mycket litet. Vid valet av procentuell andel av taxeringsvärdet kan det även vara svårt att hitta en optimal avvägning mellan att träffa rena upplägg och att det fortsatt bör vara möjligt att göra en ofördelaktig affär utan att drabbas negativt i mervärdesskattehänseende. Enligt utredningens mening överväger dock fördelarna de nackdelar som finns.

Sammantaget anser utredningen att det är lämpligast med en regel som innebär att frivillig beskattning inte får tillämpas om försäljningspriset understiger 50 procent av det senast fastställda taxeringsvärdet. Med taxeringsvärde avses det värde som fastställs enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL. En gräns vid 50 procent bör i viss utsträckning kunna motverka skatteundandragande och samtidigt inte i någon nämnvärd utsträckning hindra att frivillig beskattning kan tillämpas vid transaktioner som inte betingas av rena skatteskäl. Regeln bedöms därmed vara proportionerlig och förenlig med principen om likabehandling samt EU-rätten i övrigt.

Taxeringsvärde fastställs genom allmän fastighetstaxering vart tredje år för bland annat lantbruks- och hyreshusenheter samt vart sjätte år för industrienheter, elproduktionsenheter och täkter. Det kan finnas situationer då förhållandena kraftigt har förändrats efter att ett taxeringsvärde har fastställts. I sådana fall kan under vissa förutsättningar en ny taxering göras enligt ordningen för särskild fastighetstaxering enligt 16 kap. FTL. En ny taxering inom ramen för särskild fastighetstaxering kan exempelvis bli aktuell om bebyggelse brunnit ned (16 kap. 3 § FTL) eller om värdet har förändrats till följd av påverkan på den fysiska miljön (16 kap. 4 a § FTL). Det finns också möjlighet att begära justering för säregna förhållanden (7 kap. 5 § FTL). I många fall bör alltså ett nytt taxeringsvärde kunna bestämmas relativt snabbt om fastighetens förhållanden förändrats under löpande taxeringsperioder. Om exempelvis en byggnad brinner ned finns det vidare inte någon skyldighet att enligt mervärdesskattelagen justera avdrag för ingående skatt som hänför sig till den nedbrunna byggnaden, även om fastigheten överlåts.

Det skulle dock kunna finnas situationer då det framstår som uppenbart oskäligt att göra en jämförelse mellan försäljningspriset

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

och taxeringsvärdet. Det kan gälla sådana situationer då det inte finns förutsättningar att före en försäljning fastställa ett nytt taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringslagen, men fastighetens förhållanden kraftigt förändrats. Utredningen anser därför att det i vissa speciella undantagsfall bör vara möjligt att använda frivillig beskattning, även om försäljningspriset understiger 50 procent av det senast fastställda taxeringsvärdet. Det kan handla om situationer då taxeringsvärdet inte framstår som rättvisande på grund av exceptionella händelser utanför fastighetsägarens kontroll som kraftigt påverkat fastighetens värde. Det är dock inte tillräckligt att taxeringsvärdet bedöms vara för högt på grund av allmänna fluktuationer på fastighetsmarknaden. Det är först vid mer omfattande och systempåverkande prisfall som det skulle kunna bli aktuellt att tillämpa undantaget.

Det finns vidare fastigheter för vilka något taxeringsvärde inte ska fastställas på grund av att de är undantagna från skatte- och avgiftsplikt (1 kap. 1 § FTL). Från skatte- och avgiftsplikt undantas specialbyggnader och mark som hör till sådana byggnader (3 kap. 2 § FTL). Med specialbyggnad avses till exempel försvarsbyggnader, reningsanläggningar, bad-, sport- och idrottsanläggningar, vårdbyggnader, skolor och kyrkor. Möjligheten till frivillig beskattning kan gälla även för sådana fastigheter. Det kan även i fråga om exempelvis nya fastigheter finnas situationer då något taxeringsvärde ännu inte har fastställts. Om något taxeringsvärde inte har fastställts för den fastighet som överlåts finns möjlighet för en fastighetsägare att begära att Skatteverket ska fastställa ett särskilt uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet. Vid fastställelse av ett särskilt uppskattningsvärde tillämpas de grunder som enligt fastighetstaxeringslagen gäller för åsättande av taxeringsvärde. Utredningen föreslår mot bakgrund härav att om ett taxeringsvärde inte har fastställts ska en beräkning i stället göras med tillämpning av bestämmelserna för fastighetstaxering. I ett sådant fall behöver försäljningspriset minst uppgå till 50 procent av det uppskattade värdet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.3.8 Köparens rätt till avdrag för den ingående mervärdesskatten

Bedömning

Frågan om köparens rätt till avdrag för den ingående mervärdesskatten utreds särskilt och något förslag lämnas därför inte.

Skälen för bedömningen

Den föreslagna ordningen innebär att det kan vara möjligt att använda frivillig beskattning vid en fastighetsöverlåtelse även om köparen bara delvis avser att använda fastigheten för verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt. Det kan därför uppstå situationer då köparens ingående skatt behöver delas upp och då bara en del av skatten får dras av. Det kan exempelvis gälla situationer då fastighetsförvärvet med frivillig beskattning till viss del avser verksamhet som inte ger avdragsrätt i fastigheten. Frågan är om det behövs särskilda regler för att fastställa den avdragsgilla andelen i sådana fall.

I budgetpropositionen för 2026 (prop. 2025/26:1 s. 404 f.) har regeringen bedömt att reglerna om fördelning av avdrag för mervärdesskatt bör ändras så att den omsättningsmetod som framgår av mervärdesskattedirektivet införs som uttrycklig huvudregel för fördelningen vid förvärv som är gemensamma för skattepliktiga och undantagna transaktioner. Regeringen har också bedömt att det även bör införas regler om att andra metoder ska användas i vissa fall där det ger en mer rättvisande bild av i vilken utsträckning de förvärvade varorna och tjänsterna faktiskt används för att genomföra skattepliktiga transaktioner. Finansdepartementet har remitterat en promemoria, Ändrade regler om fördelning av avdrag för mervärdesskatt (Fi2025/02219), med anledning av det som anges i budgetpropositionen för 2026 om nya regler för fördelning av ingående mervärdesskatt.

Utredningen anser att utgångspunkten bör vara att samma principer för fördelning av ingående mervärdesskatt bör gälla på fastighetsområdet. Med hänsyn till det förslag som har remitterats kommer utredningen dock inte närmare behandla frågan om fördelning av ingående skatt vid överlåtelse av fastighet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.3.9 Omvänd betalningsskyldighet gäller som utgångspunkt vid frivillig beskattning

Förslag

Vid frivillig beskattning ska omvänd betalningsskyldighet gälla om köparen är registrerad för mervärdesskatt här i landet. Omvänd betalningsskyldighet ska gälla också om köparen är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund.

Skälen för förslaget

Mervärdesskatt ska som utgångspunkt betalas av den beskattningsbara person som utför en beskattningsbar leverans av varor (16 kap. 5 § ML). Vid en fastighetsförsäljning med frivillig beskattning innebär det att köparen kan behöva betala ett ökat pris på försäljningen motsvarande mervärdesskatten innan den kan få ett eventuellt avdrag. Det skulle innebära en stor påfrestning på köparens likviditet att först behöva betala ett belopp motsvarande mervärdesskatten till säljaren och sedan få tillbaka det beloppet eller delar av det först senare genom ett avdrag.

Mervärdesskattedirektivet ger medlemsstaterna möjlighet att använda så kallad omvänd betalningsskyldighet i flera olika situationer. Enligt artikel 199.1 c i direktivet får omvänd betalningsskyldighet användas vid frivillig beskattning på leverans av fast egendom. Omvänd betalningsskyldighet används vid sådan frivillig beskattning i exempelvis Nederländerna och Tyskland.

Bestämmelser om omvänd betalningsskyldighet finns i 16 kap. ML. Omvänd betalningsskyldighet gäller i dag i flera olika situationer, såsom vid köp av byggtjänster. Omvänd betalningsskyldighet gäller också som utgångspunkt då en beskattningsbar person som inte är etablerad inom landet levererar varor till en förvärvare som är registrerad för mervärdesskatt här (16 kap. 6 § ML).

När frivillig beskattning med omvänd betalningsskyldighet tillämpas på en fastighetsförsäljning behöver säljaren inte betala in någon mervärdesskatt till staten. En köpare som ska använda fastigheten i verksamhet som ger avdragsrätt kan vidare få avdrag för den ingående skatt som den redovisat, utan att först ha behövt betala in skatten.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

På det sättet behöver köparen inte ligga ute med det ofta höga belopp motsvarande mervärdesskatten som annars hade behövt betalas med anledning av fastighetsförsäljningen. Den omvända betalningsskyldigheteten underlättar därmed för köparen att använda sig av frivillig beskattning. Det kan vidare finnas ett intresse av att hindra skatteundandragande. När omvänd betalningsskyldighet används får säljaren inte tillgång till något belopp motsvarande mervärdesskatten i form av en räntefri skattekredit. Det finns därför inte någon möjlighet för säljaren att i strid med reglerna försöka att undanhålla det beloppet.

Utredningen föreslår mot bakgrund av det ovan angivna att omvänd betalningsskyldighet ska gälla vid frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet.

Krav på registrering?

Fråga är om det ska uppställas krav på att parterna ska vara registrerade för mervärdesskatt här i landet. Enligt 7 kap. 1 § första stycket 3 skatteförfarandelagen (2011:1244) ska Skatteverket registrera den som är betalningsskyldig enligt mervärdesskattelagen. Det kan dock finnas situationer då en köpare eller säljare inte är registrerad för mervärdesskatt, trots att de ska vara det enligt 7 kap. 1 § skatteförfarandelagen. I flera andra bestämmelser i 16 kap. ML kan omvänd betalningsskyldighet gälla också i en sådan situation. I 16 kap. 6 § ML uppställs dock endast ett krav på att köparen ska vara registrerad här i landet.

En förutsättning för att frivillig beskattning ska kunna användas är som utgångspunkt att köparen har för avsikt att använda fastigheten för verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt. I ett sådant fall kommer köparen ha en skyldighet att anmäla sig för registrering hos Skatteverket innan verksamheten påbörjas enligt 7 kap. 2 § skatteförfarandelagen. Ett krav på registrering kan därför inte anses försvåra för beskattningsbara personer som inte är registrerade här i landet att köpa fastigheter. Det kan vidare uppstå praktiska svårigheter med att göra en utländsk beskattningsbar person betalningsskyldig om den inte redan är registrerad för mervärdesskatt i Sverige. Till exempel kan det vara svårt att driva in skattefordringar av en sådan person. Den föreslagna regleringen om omvänd betalningsskyldighet för frivillig beskattning syftar vidare i hög utsträckning till att minska påfrestningen på köparens likviditet. Utredningen anser också att

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

intresset av en tydlig reglering om vem som är betalningsskyldig väger tungt. Omvänd betalningsskyldighet vid frivillig beskattning ska därför bara gälla om köparen faktiskt är registrerad för mervärdesskatt här i landet. Den relevanta tidpunkten för att bedöma om detta är uppfyllt är tidpunkten för leveransen av fastigheten.

När det gäller säljarens situation framgår det av 16 kap. 6 § ML att omvänd betalningsskyldighet gäller som utgångspunkt i situationer då säljaren inte är etablerad inom landet och levererar varor till en förvärvare som är registrerad för mervärdesskatt här i landet. Bestämmelsen bygger på artikel 194 i mervärdesskattedirektivet och är en förenklingsregel för beskattningsbara personer som inte är etablerade inom landet, så att de inte behöver registrera sig för mervärdesskatt (jfr prop. 2001/02:28 s. 32). Enbart den omständigheten att en beskattningsbar person äger en fastighet i Sverige innebär inte att personen ska anses ha ett fast etableringsställe här (jfr EU-domstolens dom Titanium Ltd, mål C-931/19, EU:C:2021:446). Utredningen anser mot bakgrund härav att regeln om omvänd betalningsskyldighet för frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser också ska gälla även om säljaren inte är etablerad inom landet. Bestämmelsen om omvänd betalningsskyldighet ska därför inte begränsas till situationer då säljaren är eller ska vara registrerad för mervärdesskatt.

Kommuner m.fl.

Av artikel 199.2 i mervärdesskattedirektivet framgår att medlemsstaterna får fastställa bland annat för vilka kategorier av förvärvare som omvänd betalningsskyldighet ska gälla. Enligt utredningens förslag ska bland annat staten och kommunerna få möjlighet att förvärva en fastighet med frivillig beskattning, även om fastigheten inte ska användas för verksamhet som ger avdragsrätt. De kan då få kompensation respektive ersättning för den ingående skatten på försäljningspriset. Om omvänd betalningsskyldighet gäller skulle en statlig myndighet kunna få kompensation för den ingående skatten ungefär två veckor före det att myndigheten ska redovisa den utgående skatten för förvärvet i en deklaration. Enligt dagens regler skulle en kommun vidare kunna få ersättning ungefär 30 dagar innan deklarationen ska lämnas och skatten betalas när omvänd betalningsskyldighet gäller. Utredningen föreslår dock att kommunens ansökningstidpunkt ska

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

senareläggas (se avsnitt 8.4.4) så att situationen mer liknar den som gäller för statliga myndigheter.

Sammantaget finns det systematiska skäl som talar för att omvänd betalningsskyldighet ska användas i så många fall som möjligt. Statliga myndigheter och kommuner med flera kan generellt få kompensation respektive ersättning för den ingående skatten vid ett förvärv och de systemen kan också tillämpas när omvänd betalningsskyldighet gäller. Utredningen bedömer mot den bakgrunden att omvänd betalningsskyldighet ska gälla också när staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund köper en fastighet med frivillig beskattning.

Sammanfattning

Utredningen föreslår att en ny bestämmelse, 16 kap. 16 a § ML om omvänd betalningsskyldighet ska införas. Omvänd betalningsskyldighet ska gälla om köparen är registrerad för mervärdesskatt här i landet. Omvänd betalningsskyldighet ska gälla också om köparen är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund. Den föreslagna bestämmelsen gäller oavsett om säljaren är etablerad inom landet eller inte.

Regeln om omvänd betalningsskyldighet i 16 kap. 6 § ML, som gäller de situationer då säljaren inte är etablerad inom landet, är inte obligatorisk och säljaren kan enligt 16 kap. 7 § ML begära att få bli betalningsskyldig. Det skulle kunna uppkomma situationer då förutsättningarna i både 16 kap. 6 § ML och den föreslagna 16 kap. 16 a § ML är uppfyllda samtidigt. Det gäller om säljaren av en fastighet inte är etablerad inom landet och köparen är registrerad för mervärdesskatt här. I den situationen ska 16 kap. 16 a § ML ses som en obligatorisk specialreglering. Den ska därför tillämpas i stället för 16 kap. 6 § ML (jfr prop. 2020/21:20 s. 35).

När förutsättningarna för omvänd betalningsskyldighet inte är uppfyllda, är det säljaren som enligt huvudregeln är skyldig att redovisa och betala in mervärdesskatten. Det gäller i situationer då köparen är en beskattningsbar person som inte är registrerad för mervärdesskatt här i landet och köparen inte är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Inom ramen för initiativet VIDA (VAT in the digital age) har EU den 11 mars 2025 beslutat om nya rättsakter för att anpassa mervärdesskattereglerna till den digitala tidsåldern. Bestämmelsen i 16 kap. 6 § ML motsvarar artikel 194 i mervärdesskattedirektivet och den artikeln ändras från och med den 1 juli 2028 genom rådets direktiv (EU) 2025/516 av den 11 mars 2025 om ändring av direktiv 2006/112/EG vad gäller mervärdesskatteregler för den digitala tidsåldern (VIDA-direktivet). Det blir då obligatoriskt med omvänd betalningsskyldighet vid försäljning av bland annat varor från en säljare som inte är etablerad eller registrerad för mervärdesskatt inom landet till en registrerad köpare. De ändringarna kan således komma att påverka systematiken i 16 kap. mervärdesskattelagen i de situationer då den som levererar en vara inte är etablerad inom landet. Det finns dock inte möjlighet att inom ramen för denna utredning närmare behandla den frågan.

8.3.10 Den frivilliga beskattningen ska framgå av en köpehandling

Förslag

Att frivillig beskattning ska tillämpas på en fastighetsöverlåtelse ska framgå av en köpehandling.

Skälen för förslaget

Fråga är om ytterligare krav bör uppställas för frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter. Den frivilliga beskattningen får konsekvenser för både säljare och köpare. Om frivillig beskattning tillämpas på en överlåtelse får säljaren behålla tidigare avdrag och kan i vissa fall få ytterligare avdrag genom en justering. Köparen har å sin sida möjlighet att göra avdrag för den ingående skatten på försäljningen. Om frivillig beskattning i stället inte tillämpas på överlåtelsen kan säljaren behöva betala tillbaka tidigare avdrag. I en sådan situation är försäljningen inte mervärdesskattepliktig och köparen påverkas inte direkt av någon mervärdesskatt. Valet att beskatta eller inte beskatta en fastighetsöverlåtelse får alltså stor betydelse både för säljaren och köparen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I Nederländerna krävs för att den frivilliga beskattningen ska kunna tillämpas att det framgår antingen av en bestyrkt överlåtelsehandling eller av en gemensam ansökan till skattemyndigheten att överlåtaren och förvärvaren vill använda sig av den möjligheten. En eventuell ansökan till skattemyndigheten behöver göras innan fastigheten övergår till förvärvaren. Även i Tyskland uppställs krav på att det måste framgå av ett bestyrkt överlåtelseavtal att frivillig beskattning ska tillämpas på överlåtelsen. Det är inte möjligt att frångå det formkravet genom att exempelvis i efterhand göra ett tillägg till avtalet. Något krav på ansökan eller att köpehandlingen ska ges in finns dock inte i flera andra länder inom EU.

Parterna måste enligt utredningens mening vara överens om att frivillig beskattning ska användas vid överlåtelsen. Utan ett sådant krav för den frivilliga beskattningen skulle det kunna uppstå situationer då det är oklart vad parterna kommit överens om. Säljaren och köparen skulle i efterhand kunna framföra olika uppfattningar om vad som bestämts. Köparen kan hävda att frivillig beskattning inte skulle användas och att försäljningen därför inte är skattepliktig. Säljaren kan i stället hävda att frivillig beskattning skulle användas och att säljaren därför inte har någon skyldighet att justera de tidigare avdragen. Trots att beskattningen får stora konsekvenser för parterna skulle det i en sådan situation vara oklart vad som gäller. Det skulle kunna uppstå stora svårigheter för Skatteverket att göra en bedömning i ett enskilt fall och det kan inte uteslutas att detta kan utnyttjas för skatteundandragande. Övervägande skäl talar därför för att den gemensamma avsikten att använda frivillig beskattning vid en fastighetsöverlåtelse ska framgå av en köpehandling.

Av 4 kap. 1 § jordabalken framgår att köp av fast egendom ska göras skriftligen. Det finns alltså redan i dag ett generellt krav på upprättande av en skriftlig köpehandling vid överlåtelse av fast egendom. Utredningen anser därför att ett krav på att den frivilliga beskattningen ska tas in i en köpehandling generellt sett inte bör vara administrativt betungande för parterna. Fastighetsbegreppet har emellertid genom mervärdesskattedirektivet i vissa avseenden fått en vidare omfattning. Det skulle därför kunna förekomma att den egendom som överlåts inte anses som fast egendom enligt jordabalken, men däremot omfattas av fastighetsbegreppet i mervärdesskattelagen. I sådana fall finns det inte något direkt krav på att upprätta en skriftlig köpehandling. Utredningen anser dock av skälen ovan att den fri-

U 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

villiga beskattningen också i de fallen ska framgå av en köpehandling. Det bör exempelvis vara möjligt för parterna att ta in information om den frivilliga beskattningen i det kontrakt som reglerar överlåtelsen.

Utredningens föreslår mot bakgrund av det ovan angivna att om säljaren och köparen vill använda möjligheten till frivillig beskattning vid en fastighetsöverlåtelse ska detta framgå av en köpehandling. En bestämmelse om det ska tas in i 12 a kap. 4 § ML. Finns det inte någon skrivning i köpehandlingen om att frivillig beskattning ska användas är en grundläggande förutsättning för beskattningen inte uppfylld. Parterna kan i den situationen inte tillämpa frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelsen. När köpehandlingen har upprättats anser utredningen att det inte är möjligt att senare reglera den frivilliga beskattningen exempelvis genom ett tilläggsavtal.

8.3.11 Överlåtelsen ska anmälas till Skatteverket

Förslag

Förvärvaren och överlåtaren ska gemensamt anmäla en överlåtelse med frivillig beskattning till Skatteverket.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om den gemensamma anmälan

Skälen för förslaget

Kravet på att den frivilliga beskattningen ska framgå av köpehandlingen behövs för att göra det tydligt att en fastighetsöverlåtelse ska beskattas. För att det ska bli möjligt för Skatteverket att kontrollera om förutsättningarna för frivillig beskattning är uppfyllda behöver Skatteverket också få information om att överlåtelsen omfattas av frivillig beskattning.

Ett alternativ som utredningen har övervägt är om den som är betalningsskyldig för skatten också ska ge in köpehandlingen till Skatteverket exempelvis senast vid den tidpunkt då den utgående skatten ska redovisas. Då omvänd betalningsskyldighet som utgångspunkt ska tillämpas torde detta oftast vara köparen. Köparen är då i och för sig betalningsskyldig för skatten och har en skyldighet att redovisa korrekta uppgifter i deklarationen. Om någon köpehandling inte

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skickats in men det i mervärdesskattedeklarationerna redovisas uppgifter som innebär att transaktionen är skattepliktig, behöver Skatteverket begära in köpehandlingen för att kunna kontrollera att förutsättningarna är uppfyllda. Om köparen av något skäl väljer att inte lämna in köpehandlingen till Skatteverket skulle det kunna innebära att verket bedömer att förutsättningarna för frivillig beskattning inte är uppfyllda. Det är dock säljaren som framför allt påverkas av en överlåtelse med frivillig beskattning, eftersom säljaren då inte har någon skyldighet att justera avdrag och i stället kan ha rätt till ytterligare avdrag. Om köparen av något skäl inte lämnar in köpehandlingen skulle alltså säljarens justeringsskyldighet kunna påverkas. Skatteverket skulle i och för sig kunna vända sig till säljaren för att begära in köpehandlingen, men detta framstår inte som helt ändamålsenligt. Motsvarande problem uppstår även om man i stället skulle ålägga säljaren att ge in köpehandlingen. Det kan vidare uppstå praktiska svårigheter om köpehandlingen lämnas in i ett sent skede när Skatteverket redan underkänt den frivilliga beskattningen. Utredningen anser sammantaget att det finns tydliga nackdelar med en ordning där endast en av parterna ska lämna in köpehandlingen.

Ett alternativ till att köpehandlingen ska ges in är att köparen och säljaren gemensamt ska anmäla användningen av frivillig beskattning till Skatteverket. Ett krav på gemensam anmälan finns exempelvis i dag enligt 12 kap. 20 § ML när en fastighet som omfattas av frivillig beskattning vid uthyrning under uppförandeskedet överlåts innan någon uthyrning eller upplåtelse påbörjats. Då ska överlåtelsen anmälas av både den tidigare och den nya ägaren. Genom en anmälan får Skatteverket kännedom om att köparen och säljaren har bestämt att en viss överlåtelse ska beskattas och kan vid behov kontrollera det som anges i mervärdesskattedeklarationerna. Utredningen anser att anmälan bör vara gemensam så att båda parter uppfyller anmälningsskyldigheten vid samma tidpunkt. En gemensam anmälan innebär visst merarbete för både köparen och säljaren och kan uppfattas som administrativt krånglig. Utredningen anser dock att en gemensam anmälan har den fördelen att den ger Skatteverket information om beskattningen samtidigt som båda parter uppfyller sin anmälningsskyldighet vid samma tidpunkt. En gemensam anmälan framstår också som ett lämpligare alternativ än att parterna var för sig ska lämna in samma köpehandling till Skatteverket.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Utredningen har övervägt om anmälan till Skatteverket ska göras inom någon viss tid. Syftet med anmälan är främst att möjliggöra för Skatteverket att kontrollera den frivilliga beskattningen och det syftet skulle inte uppnås på samma sätt om anmälan kommer in långt efter att mervärdesskattedeklarationerna lämnas. Detta talar för att anmälan ska göras inom en särskild tid och att frivillig beskattning inte ska få tillämpas om anmälan inte kommer in inom den tiden. Parterna skulle annars kunna vänta med att anmäla överlåtelsen fram till att Skatteverket eventuellt börjar utreda frågan. Enligt utredningens bedömning är ett sådant krav förenligt med EU-rätten, eftersom medlemsstaterna har ett relativt stort utrymme att bestämma villkoren för frivillig beskattning. En sådan ordning skulle dock kunna framstå som oproportionerlig. Det kan tänkas att parterna missar att göra en anmälan på grund av ett förbiseende, vilket får stora beskattningskonsekvenser i efterhand. Det finns vidare ett grundläggande krav på att den frivilliga beskattningen ska framgå av en köpehandling. Vid osäkerhet kan Skatteverket begära in köpehandlingen, även om parterna inte har gjort någon anmälan. Detta talar mot att anmälan ska ha en avgörande betydelse för den frivilliga beskattningen. Även om kontrollskäl kan motivera att frivillig beskattning bara ska få tillämpas om anmälan görs inom en viss tid, anser utredningen sammantaget att nackdelarna med en sådan lösning väger tungt. Avsaknaden av en anmälan ska alltså inte i sig omöjliggöra den frivilliga beskattningen. Köparen och säljaren ska dock ha en skyldighet att anmäla överlåtelsen med frivillig beskattning till Skatteverket. En bestämmelse om det ska tas in i 12 a kap. 5 § ML.

Utredningen anser att det inte är nödvändigt att köparen och säljaren tillsammans med anmälan också ska lämna in köpehandlingen till Skatteverket. Redan genom anmälan får Skatteverket information om den frivilliga beskattningen och vid behov kan köpehandlingen begäras in. Ett krav om att köpehandlingen alltid ska lämnas in tillsammans med anmälan framstår då som överflödigt.

När anmälan har getts in till Skatteverket har köparen och säljaren fullgjort sin skyldighet. Skatteverket behöver inte godkänna den frivilliga beskattningen eller annars fatta något beslut med anledning av anmälan. Det kan dock givetvis uppstå situationer då Skatteverket behöver göra en närmare utredning.

En anmälan måste för att underlätta för Skatteverket att kontrollera den frivilliga beskattningen innehålla vissa uppgifter om överlåtel-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

sen. Det gäller bland annat uppgifter om parterna, vilken fastighet som överlåtelsen gäller, köpeskilling samt tidpunkt för köpeavtalet. Något skäl att i lag föreskriva vilka uppgifter som ska lämnas kan dock inte anses finnas. Enligt utredningens mening bör det i stället överlämnas till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska lämnas. Den föreslagna bestämmelsen är vidare teknikneutral och förutsätter alltså inte att anmälan görs på något särskilt sätt. Det framstår inte som lämpligt att reglera utformningen av anmälan eller hur den ska göras i lag, eftersom behoven kan förändras över tid. Även detta bör kunna bestämmas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Utredningen föreslår därför att det tas in ett bemyndigande i 12 a kap. 5 § ML om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om den gemensamma anmälan (jfr 8 kap. 3 och 10 §§ regeringsformen).

8.3.12 Behandling av uppgifter och sekretess hos Skatteverket

Bedömning

Det behöver inte införas särskilda bestämmelser om Skatteverkets behandling av uppgifter efter en anmälan om frivillig beskattning. Det behövs heller inte någon ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Skälen för bedömningen

En gemensam anmälan om frivillig beskattning som lämnas in till Skatteverket innehåller uppgifter om både köparen och säljaren. Vid behandling av personuppgifter gäller generellt EU:s dataskyddsförordning[2]. I lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet finns vidare vissa regler som kompletterar bestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning. I den lagen finns också bestämmelser som gäller behandlingen av uppgifter om juridiska personer.

[2] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

En anmälan till Skatteverket görs enligt reglerna om frivillig beskattning i mervärdesskattelagen och uppgifterna i anmälan behöver behandlas av Skatteverket i syfte att bestämma beskattningen. Utredningen bedömer därför att uppgifter i en anmälan om frivillig beskattning generellt får behandlas med stöd av bestämmelserna i lagen om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet (jfr 1 kap. 4 § och 2 kap. 1–3 §§). I prop. 2025/26:88 (Framtidens dataskydd vid Skatteverket, Tullverket och Kronofogdemyndigheten) har dock regeringen föreslagit att den lagen ska upphävas och ersättas av en ny beskattningsdatalag. Den nya lagen kommer att träda i kraft den 2 april 2026. Den nya lagen ska gälla behandling av personuppgifter och inte till någon del behandling av uppgifter om juridiska personer (prop. 2025/26:88 s. 97 f.). Utredningen bedömer att den nya beskattningsdatalagen inte påverkar Skatteverkets möjligheter att behandla uppgifter med anledning av en anmälan om frivillig beskattning. Det behöver därför inte införas några särskilda bestämmelser om behandling av uppgifter hos Skatteverket.

När anmälan har kommit in till Skatteverket och förvaras hos myndigheten blir den en allmän handling där. Enligt 27 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL, gäller sekretess bland annat i verksamhet som avser bestämmande av skatt eller fastställande av underlag för bestämmande av skatt för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden. Bestämmelsen omfattar verksamhet som avser mervärdesskatt. Sekretessen i bestämmelsen är absolut, vilket i princip innebär att en uppgift som omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde inte kan lämnas ut. Enligt utredningens bedömning omfattas uppgifterna i en anmälan normalt sett av sekretess enligt 27 kap. 1 § OSL. Bestämmelsen omfattar dock inte kommuners och andra offentliga aktörers förhållanden (jfr rättsfallet RÅ 2001 not. 161). Detta innebär att en anmälan som exempelvis lämnats in av två kommuner inte omfattas av sekretessen i bestämmelsen. Det behövs enligt utredningens mening inte någon ändring i bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.3.13 Beskattningsunderlaget

Bedömning

Det behöver inte införas särskilda regler för att fastställa beskattningsunderlaget vid en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning.

Skälen för bedömningen

Beskattningsunderlaget

Utgångspunkten i mervärdesskattedirektivet är att beskattningsunderlaget utgörs av den ersättning som leverantören har fått eller ska få för varan. I underlaget ska också exempelvis andra skatter än själva mervärdesskatten ingå (artikel 78).

Enligt mervärdesskattelagen utgörs beskattningsunderlaget av ersättningen, det vill säga det som leverantören har fått eller ska få för varan (8 kap. 2 och 3 §§). Enligt utredningens mening saknas skäl för att beskattningsunderlaget ska bestämmas på annat sätt vid överlåtelse av fastigheter med frivillig beskattning. Normalt sett bör det därför vara köpeskillingen som utgör beskattningsunderlaget när en fastighet överlåts med frivillig beskattning. Det kan förekomma att säljaren och köparen utöver den grundläggande köpeskillingen kommer överens om en tilläggsköpeskilling, som enligt vissa villkor ska betalas efter tillträdet. En tilläggsköpeskilling som köparen betalar till säljaren utgör ytterligare ersättning för fastigheten. Sådan ytterligare ersättning medför att beskattningsunderlaget ska ökas. Enligt utredningens bedömning ska redovisningen då göras enligt vanliga regler för redovisning av ingående och utgående mervärdesskatt. En förutsättning för att en avtalad tilläggsköpeskilling ska påverka beskattningsunderlaget är dock att tilläggsköpeskillingen faktiskt betalas till säljaren. Om villkoren i köpehandlingen inte uppfylls efter tillträdet och säljaren därför inte får någon ytterligare ersättning ska beskattningsunderlaget inte ökas. Enligt utredningens mening behöver det inte införas särskilda regler för att fastställa beskattningsunderlaget vid en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Stämpelskatt

En fråga som aktualiserats i detta sammanhang är om stämpelskatt ska ingå i beskattningsunderlaget för mervärdesskatt när en fastighet överlåts med frivillig beskattning. Av 8 kap. 13 § ML, som genomför artikel 78 i mervärdesskattedirektivet, framgår att det i beskattningsunderlaget ska ingå andra skatter och avgifter än mervärdesskatt.

Enligt lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (stämpelskattelagen) ska stämpelskatt betalas till staten vid förvärv av fast egendom. Av 27 § stämpelskattelagen framgår att både säljaren och köparen är skattskyldiga för stämpelskatten och att de är solidariskt ansvariga för skattens betalning. Enligt 4 kap. 10 § jordabalken svarar dock köparen för stämpelskatten i förhållande till säljaren. Om köparen betalar stämpelskatten innebär det att skatten inte påverkar den ersättning som säljaren får. Beskattningsunderlaget utgörs av ersättningen och den beräknas på det subjektiva värdet, det vill säga den ersättning som säljaren faktiskt får (jfr EU-domstolens dom Staatsecretaris van Financiën mot Coöperatieve Aardappelenbewaarplaats, mål C-154/80, EU:C:1981:38, punkt 13 och dom Naturally Yours Cosmetics, mål C-230/87, EU:C:1988:508, punkterna 11, 12 och 16).

Eftersom köparen svarar för stämpelskatten i förhållande till säljaren kan stämpelskatten inte anses som en del av ersättningen. Enligt utredningens bedömning ska stämpelskatt som köparen betalar vid en fastighetsöverlåtelse därför inte ingå i beskattningsunderlaget för mervärdesskatten på försäljningspriset. Det förhållandet att säljaren är solidariskt betalningsansvarig föranleder inte annan bedömning. Enligt utredningens bedömning framgår detta av hur bestämmelserna om beskattningsunderlaget tolkas i dag.

Det kan här också finnas skäl att ta upp frågan om mervärdesskatt ska tas med i underlaget vid beräkningen av stämpelskatten. Av 8 § stämpelskattelagen framgår att stämpelskatten beräknas utifrån egendomens värde. Om köpeskillingen anses som egendomens värde är utgångspunkten att hela ersättningen för fastigheten ska ligga till grund för beräkningen av stämpelskatten, oavsett hur ersättningen rubricerats. Detta gäller dock inte belopp som motsvarar mervärdesskatt (NJA 1999 s. 65). Av 1 kap. 7 § ML framgår att om en statlig skatt ska tas ut efter försäljningspriset, ska värdet inte inbegripa kompensation för mervärdesskatt. Mervärdesskatten ska alltså inte ligga

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

till grund för beräkningen av en skatt såsom stämpelskatt. Enligt utredningens bedömning kommer beräkningen av stämpelskatten inte påverkas av att mervärdesskatt läggs på försäljningspriset.

Omvärderingsregler

Medlemsstaterna får i vissa fall ha särskilda regler om att beskattningsunderlaget ska motsvara marknadsvärdet i syfte att förhindra skatteundandragande. Det gäller till exempel situationer då ersättningen är lägre än marknadsvärdet, mottagaren av varorna inte har full avdragsrätt och det finns ett nära band mellan leverantören och mottagaren (artikel 80.1 a).

Sverige har använt sig av den möjlighet som finns i mervärdesskattedirektivet att bestämma att beskattningsunderlaget i vissa fall ska motsvara marknadsvärdet. Det gäller exempelvis om ersättningen är lägre än marknadsvärdet, mervärdesskatten inte är fullt avdragsgill för förvärvaren och leverantören och förvärvaren är förbundna med varandra. En förutsättning för omvärderingen av beskattningsunderlaget är dock att den som är skyldig att betala mervärdesskatten inte kan göra sannolikt att ersättningen är marknadsmässigt betingad (8 kap. 17 § ML).

Beskattningsunderlaget ska också motsvara marknadsvärdet i andra fall. Det gäller exempelvis om ersättningen är högre än marknadsvärdet, leverantören inte har full avdragsrätt och leverantörens avdragsbelopp bestäms genom att den del av årsomsättningen som medför avdragsrätt sätts i relation till den totala årsomsättningen. För omvärderingen krävs i den situationen också att leverantören och förvärvaren är förbundna med varandra och att leverantören inte kan göra sannolikt att ersättningen är marknadsmässigt betingad (jfr 8 kap. 18 § ML).

Frågan är om det för att förhindra skatteundandragande behöver införas särskilda regler om omvärdering av beskattningsunderlaget för överlåtelser med frivillig beskattning. Om frivillig beskattning används vid en fastighetsöverlåtelse behöver säljaren inte betala tillbaka något avdragsbelopp med anledning av överlåtelsen. Säljaren kan i stället ha rätt till ytterligare avdrag. Genom frivillig beskattning kan säljaren således få behålla sina tidigare avdrag eller få ytterligare avdrag, vilket tillsammans med en underprisöverlåtelse kan skapa en

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

fördelaktig situation. Det innebär att det i vissa situationer kan finnas risk för skatteundandragande om fastigheten överlåts till underpris.

De befintliga bestämmelserna i mervärdesskattelagen om att beskattningsunderlaget i vissa fall ska motsvara marknadsvärdet kan tillämpas på en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning. I de situationer då förvärvaren inte har full avdragsrätt och det finns nära band mellan leverantören och förvärvaren finns alltså möjlighet att omvärdera beskattningsunderlaget. Bestämmelserna i mervärdesskattelagen omfattar dock inte de situationer då leverantören och förvärvaren har full avdragsrätt. En sådan situation omfattas emellertid inte heller av de möjligheter till omvärdering av beskattningsunderlaget som mervärdesskattedirektivet ställer upp.

Utredningen anser att den befintliga bestämmelsen i 8 kap. 17 § ML till viss del kan motverka risken för skatteundandragande vid överlåtelser med frivillig beskattning. Det finns inte skäl för att införa en ny bestämmelse om omvärdering av beskattningsunderlaget som specifikt träffar fastighetsöverlåtelser med frivillig beskattning. För att motverka risken för skatteundandragande genom underprisöverlåtelse har utredningen i stället föreslagit att frivillig beskattning inte får användas vid överlåtelser till lågt pris, se avsnitt 8.3.7.

8.3.14 Beskattningsgrundande händelse och redovisning

Bedömning

Gällande regler om beskattningsgrundande händelse, redovisningstidpunkt och faktura ska gälla även vid en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning.

Förslag

Det ska införas hänvisningar till den föreslagna 16 kap. 16 a § ML om omvänd betalningsskyldighet i 7 kap. 14 och 16 §§ ML om redovisning av utgående skatt samt i 7 kap. 34 § ML om redovisning av ingående skatt.

Det ska införas ett nytt andra stycke i 17 kap. 12 § ML med innebörden att undantaget från kravet på faktura inte gäller då en fastighet överlåts med frivillig beskattning. Det ska vidare tas

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

in en hänvisning till 16 kap. 16 a § ML i 13 kap. 33 § ML om när faktura inte behövs för att styrka avdragsrätt.

Skälen för bedömningen och förslagen

Beskattningsgrundande händelse

Den beskattningsgrundande händelsen är den händelse genom vilken de rättsliga villkoren för att ta ut mervärdesskatt är uppfyllda. Utgångspunkten i 7 kap. 4 § ML är att den beskattningsgrundande händelsen inträffar när en vara levereras. Bestämmelsen motsvarar artikel 63 i mervärdesskattedirektivet. Med leverans av varor avses enligt artikel 14.1 i direktivet överföringen av rätten att såsom ägare förfoga över materiella tillgångar.

Enligt utredningens mening bör även i de fall en fastighet överlåts med frivillig beskattning den beskattningsgrundande händelsen som utgångspunkt inträffa när fastigheten levereras. Leveransen av en fastighet torde i regel äga rum när parterna skriver på ett köpekontrakt. I vissa fall skulle det emellertid i stället kunna vara dagen för köparens tillträde till fastigheten som utgör leveranstidpunkten (jfr HFD 2023 ref. 10). Vid vilken tidpunkt som leveransen ska anses ha skett får bedömas utifrån förhållandena i det enskilda fallet.

I 7 kap. 7 § ML finns undantag från huvudregeln om den beskattningsgrundande händelsen vid förskottsbetalningar. Om den som levererar en vara får ersättning helt eller delvis före leveranstidpunkten, inträffar den beskattningsgrundande händelsen när ersättningen inflyter kontant eller på annat sätt kommer den som levererar varan till godo. Detta gäller dock bara om leveransen omfattas av skatteplikt när ersättningen kommer den som levererar varan till godo. Om förutsättningarna i 7 kap. 7 § ML är uppfyllda, skulle den bestämmelsen kunna tillämpas vid en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning.

När säljaren och köparen väljer att använda frivillig beskattning och villkoren för sådan beskattning är uppfyllda, uppstår en skyldighet att betala mervärdesskatt. Förutsättningarna för att ta ut mervärdesskatt uppkommer efter den beskattningsgrundande händelsen. Om säljaren och köparen bedömt att en överlåtelse avser en fastighet enligt mervärdesskattelagen och kan omfattas av frivillig beskattning skulle det kunna inträffa att Skatteverket gör en annan bedömning efter att leveransen ägt rum. Om förutsättningarna för frivillig beskatt-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ning inte varit uppfyllda är överlåtelsen som utgångspunkt undantagen från skatteplikt. I situationer då det kommer fram att den egendom som överlåts inte är en fastighet enligt mervärdesskattelagens definition skulle överlåtelsen dock ändå kunna vara skattepliktig enligt vanliga regler. Då kan det finnas förutsättningar för att ta ut mervärdesskatt efter den beskattningsgrundande händelsen, även om överlåtelsen inte omfattas av regleringen om frivillig beskattning. I en motsatt situation skulle en överlåtelse som av parterna anses vara lös egendom och därför vara skattepliktig av Skatteverket bedömas som en överlåtelse av en fastighet. Då något avtal om frivillig beskattning sannolikt inte träffats i en sådan situation torde det innebära att överlåtelsen inte är skattepliktig. En prövning av förutsättningarna för att ändra beskattningen får göras enligt vanliga regler om omprövning.

Redovisning

I 7 kap. ML finns bestämmelser om när mervärdesskatten ska redovisas. En närmare beskrivning av reglerna finns i avsnitt 3.1.1.

Utredningen anser att de nuvarande reglerna om redovisning av utgående skatt i 7 kap. ML ska gälla i de fall då en fastighet överlåts med frivillig beskattning.

Utredningen har i avsnitt 8.3.9 föreslagit att en överlåtelse av en fastighet med frivillig beskattning ska omfattas av omvänd betalningsskyldighet. Det innebär att den utgående skatten som utgångspunkt ska redovisas för den redovisningsperiod då förvärvaren enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört förvärvet (7 kap. 14 § 2 ML). En hänvisning till den föreslagna bestämmelsen om omvänd betalningsskyldighet (16 kap. 16 a § ML) ska därför läggas till i 7 kap. 14 § 2 ML. En sådan hänvisning ska också läggas till i 7 kap. 16 § andra stycket ML om redovisning av utgående skatt för dem med låg årsomsättning och i 7 kap. 34 § ML om redovisning av ingående skatt i vissa fall.

Faktura

Enligt artikel 220.1 i mervärdesskattedirektivet ska varje beskattningsbar person se till att faktura utfärdas för leveranser av varor till en annan beskattningsbar person eller till en juridisk person som inte

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

är en beskattningsbar person. Av artikel 221.3 i direktivet framgår dock att medlemsstaterna får befria beskattningsbara personer från kravet på faktura bland annat när det gäller sådana leveranser av fastigheter som är undantagna från skatteplikt.

Skyldigheten att utfärda faktura för leverans av varor till en annan beskattningsbar person eller till en juridisk person som inte är en beskattningsbar person framgår av 17 kap. 10 § ML. Av 17 kap. 12 § ML följer dock att faktura inte behöver utfärdas bland annat för leveranser av fastigheter. Undantaget från kravet på faktura på fastighetsområdet gäller eftersom en leverans av en fastighet i dag inte är skattepliktig. Om frivillig beskattning används vid en leverans kommer emellertid transaktionen att vara skattepliktig. En faktura ska därför utfärdas enligt huvudregeln i 17 kap. 10 § ML. Utredningen förslår därför att det införs ett nytt stycke i 17 kap. 12 § ML om att undantaget från kravet på faktura inte gäller i de situationer då en fastighet överlåts med frivillig beskattning.

Utgångspunkten är att den som yrkar avdrag för mervärdesskatt ska styrka avdraget med en faktura (jfr 13 kap. 32 § ML). Detta ska också gälla för köparen när en fastighet överlåts med frivillig beskattning. Av 13 kap. 33 § ML framgår dock att någon faktura inte behövs för att styrka avdraget om det finns särskilda skäl, avdraget kan styrkas genom annan dokumentation och den ingående skatten hänför sig exempelvis till ett förvärv med omvänd betalningsskyldighet enligt någon av de nu gällande bestämmelserna i 16 kap. ML. Utredningen anser att 13 kap. 33 § ML också ska kunna tillämpas då en fastighet förvärvas med frivillig beskattning och omvänd betalningsskyldighet används. Det är rimligt att samma förutsättningar gäller vid ett sådant förvärv som i andra fall då köparen är betalningsskyldig. En hänvisning till 16 kap. 16 a § ML ska därför tas in i 13 kap. 33 § ML.

En handling behöver innehålla vissa uppgifter för att kunna anses vara en faktura på mervärdesskatteområdet (artikel 226 i mervärdesskattedirektivet och 17 kap. 24 och 25 §§ ML). Något krav på att handlingen måste benämnas faktura finns dock inte. EU-domstolen har uttalat att ett avtal mellan två parter skulle kunna anses vara en faktura om det innehåller all nödvändig information (EU-domstolens dom Raiffeisen Leasing, C-235/21, EU:C:2022:739, punkterna 41, 42 och 46). Vid en överlåtelse med frivillig beskattning kan alltså själva köpehandlingen anses utgöra en faktura om den innehåller de uppgifter som krävs och det inte utfärdats någon annan faktura. I annat fall

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

behöver överlåtaren utfärda en separat faktura som uppfyller kraven i mervärdesskattelagen vid en överlåtelse med frivillig beskattning.

Inom ramen för initiativet VIDA (VAT in the digital age) har EU den 11 mars 2025 beslutat om nya rättsakter för att anpassa mervärdesskattereglerna till den digitala tidsåldern. Reglerna innebär bland annat att e-fakturering blir obligatorisk vid gränsöverskridande transaktioner i EU och att medlemsstaterna får möjlighet att införa ett sådant krav också vid transaktioner inom landet. Sådana regler kan komma att påverka reglerna om fakturering vid överlåtelser av fastigheter med frivillig beskattning. Utredningen har inte möjlighet att inom ramen för detta uppdrag överväga konsekvenserna för fakturering vid överlåtelse av fastigheter med frivillig beskattning. Det får utredas närmare inom ramen för den utredning som kan behövas för att införa e-fakturering.

8.4 Justering av avdrag för ingående skatt

8.4.1 Investeringsvara

Förslag

En fastighet som förvärvats med frivillig beskattning är en investeringsvara.

Skälen för förslaget

För investeringsvaror finns särskilda regler i mervärdesskattelagen om justering av avdrag. Definitionen av investeringsvaror finns i 15 kap. 4–6 §§ ML. Med investeringsvaror avses bland annat fastigheter som varit föremål för ny-, till- eller ombyggnad, om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor.

Enligt utredningens mening bör även fastigheter som förvärvas med frivillig beskattning definieras som investeringsvara hos köparen. Det är alltså den fastighet som förvärvats med frivillig beskattning som blir en investeringsvara. Det saknar betydelse om den fastighet som förvärvas är en investeringsvara hos säljaren. Definitionen föreslås tas in i en särskild punkt i 15 kap. 4 §. Därigenom blir de särskilda reglerna i 15 kap. ML om justering av avdrag tillämpliga. Utredningen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

anser att justeringsperioden ska vara tio år när en fastighet förvärvats med frivillig beskattning, det vill säga en lika lång period som då en fastighet genomgått ny-, till- eller ombyggnad enligt 15 kap. 4 § 2 ML. Det ska därför införas en hänvisning i 15 kap. 10 § ML med den innebörden.

8.4.2 Justering av avdrag vid överlåtelse av fastighet

Förslag

Om möjligheten till frivillig beskattning inte används vid en överlåtelse av en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning är säljaren skyldig att justera återstående avdrag för ingående skatt.

Om en fastighet överlåts med frivillig beskattning och avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits för ny-, till- eller ombyggnad eller för tidigare förvärv av fastigheten med frivillig beskattning har säljaren rätt att justera för avdrag som tidigare inte medgetts.

Nuvarande bestämmelse om justering i 15 kap. 7 § ML ska delas upp i fyra paragrafer.

Skälen för förslaget

Innebörden av justeringsreglerna

I mervärdesskattedirektivet finns särskilda regler om justering av avdrag för investeringsvaror. När det gäller överlåtelse av investeringsvaror följer av direktivet att om en överlåtelse görs under en pågående justeringsperiod ska investeringsvaran betraktas som om den fortfarande användes i den beskattningsbara personens ekonomiska verksamhet fram till och med utgången av justeringsperioden. Om överlåtelsen är skattepliktig, ska investeringsvaran anses ha använts i verksamhet som är helt skattepliktig. När överlåtelsen i stället är undantagen från beskattning, ska varan anses ha använts i verksamhet som också är helt undantagen (artikel 188.1). Detta innebär att om en överlåtelse av en investeringsvara är skattepliktig, är säljaren inte skyldig att justera tidigare avdrag genom att betala tillbaka något mervärdesskattebelopp. Om överlåtelsen inte är skattepliktig blir säljaren skyldig att justera tidigare avdrag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

För investeringsvaror finns särskilda regler i mervärdesskattelagen om justering av avdrag (15 kap.). I 15 kap. 7 § regleras i vilka situationer som avdrag ska justeras. Justering ska göras bland annat vid ändrad användning eller överlåtelse av en investeringsvara och kan leda till antingen en rättighet eller skyldighet att justera investeringsvarans avdrag för ingående skatt.

Justering när en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning överlåts

Utredningen har föreslagit att en fastighet som förvärvas med frivillig beskattning ska vara en investeringsvara, se avsnitt 8.4.1. Det innebär att om en beskattningsbar person förvärvar en fastighet med frivillig beskattning och sedan i sin tur säljer fastigheten under justeringsperioden ska avdrag för den mervärdesskatt som utgått på försäljningspriset justeras. Det kan som ovan angetts vara antingen en skyldighet att justera eller en rätt att få ytterligare avdrag motsvarande återstoden av justeringsperioden.

Om en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning överlåts utan att möjligheten till frivillig beskattning används innebär det att den överlåtelsen inte omfattas av skatteplikt. En skyldighet att justera de avdrag som gjorts för mervärdesskatten på köpeskillingen föreligger därför. Utredningen föreslår därför att det ska införas en bestämmelse om att en skyldighet att justera föreligger i dessa fall.

I de fall fastigheten överlåts med frivillig beskattning kan i stället en rätt till justering föreligga. Detta kan bli aktuellt om personen inte haft full avdragsrätt och därför endast gjort delvis avdrag för skatten på köpeskillingen. Genom en justering vid ett enda tillfälle kan säljaren vid en försäljning med frivillig beskattning alltså få ytterligare avdrag motsvarande den tid som återstår av justeringsperioden. På motsvarande sätt kan det finnas en sådan möjlighet om den beskattningsbara personen inte alls har haft rätt till avdrag vid det ursprungliga förvärvet med frivillig beskattning. Detta skulle kunna vara fallet om en kommun förvärvar en fastighet med frivillig beskattning. Utredningen föreslår mot bakgrund av det angivna att det ska införas en bestämmelse som innebär att rätt till justering föreligger om en fastighet överlåts med frivillig beskattning och avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits vid förvärvet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

En förutsättning för att fastighetsägaren som inte har avdragsrätt ska få rätt att göra avdrag genom en justering är dock att fastigheten användes i den ekonomiska verksamheten vid den tid då den ingående skatten skulle betalas. Det är inte möjligt för en fastighetsägare som tidigare förvärvat en fastighet helt för andra ändamål än ekonomisk verksamhet att justera avdrag vid en försäljning med frivillig beskattning (EU-domstolens dom Lennartz, C-97/90, EU:C:1991:315, punkterna 8–12). Om en fastighet har använts både i den ekonomiska verksamheten och i verksamhet som inte är ekonomisk, kan det dock finnas möjlighet för fastighetsägaren att justera avdrag till sin fördel. Då kan justeringen avse investeringsvaran i dess helhet avseende återstoden av justeringsperioden, det vill säga även den del som från början inte användes i ekonomisk verksamhet.

Justering av avdrag för ny-, till- eller ombyggnad vid överlåtelse som är skattepliktig

Vid överlåtelse av fastigheter gäller i dag en skyldighet att justera avdrag för ny-, till- eller ombyggnad. Om en fastighet säljs med frivillig beskattning innebär det emellertid att en säljare som har full avdragsrätt och tidigare har gjort avdrag för ombyggnationer, inte ska justera något avdrag. Säljaren får alltså behålla avdragen. Enligt utredningens mening behöver detta inte regleras särskilt utan följer direkt av mervärdesskattedirektivet.

För en säljare som inte har full avdragsrätt kan dock en försäljning med frivillig beskattning innebära en rätt till ytterligare avdrag motsvarande den resterande delen av justeringsperioden. Det beror på att fastigheten på grund av den skattepliktiga överlåtelsen ska anses ha använts fullt ut i verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden. Motsvarande gäller även för en fastighetsägare som inte till någon del har avdragsrätt och som till exempel genomfört ombyggnationer på en fastighet. Utredningen föreslår därför att det tas in en bestämmelse som innebär att en rätt till justering föreligger i dessa fall.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Reglerna i 15 kap. 7 § om justering bör delas upp

Vid överlåtelse av en fastighet innebär dagens justeringsregler en skyldighet att justera tidigare avdrag. Detta anges inte särskilt utan följer av att en fastighetsöverlåtelse i dag inte kan vara skattepliktig. För överlåtelse av andra investeringsvaror än fastigheter anges att om leveransen är skattepliktig, ska justering göras under vissa förutsättningar. En sådan justering innebär alltid en rätt till ytterligare avdrag. Detta framgår dock inte uttryckligen av någon regel utan följer av att det anges att leveransen är skattepliktig.

Utredningen har ovan föreslagit att det ska införas nya regler som innebär såväl rättigheter som skyldigheter att justera. Utredningen anser därför att det för att regleringen ska bli överskådlig finns ett behov av att dela upp 15 kap. 7 § i flera paragrafer utifrån vad som utgör grunden för justeringen. På det sättet blir det tydligare vad som gäller i respektive situation. Det innebär en uppdelning utifrån justering vid ändrad användning (15 kap. 7 §), inte skattepliktiga överlåtelser (15 kap. 7 a §), skattepliktiga överlåtelser (15 kap. 7 b §) och konkurser (15 kap. 7 c §).

8.4.3 Spärregel

Förslag

Justeringsbeloppen avseende ny-, till- eller ombyggnad och tidigare förvärv av fastigheten med frivillig beskattning får sammantaget uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av överlåtelsen exklusive mervärdesskatt.

Skälen för förslaget

Det finns situationer då en säljare skulle kunna få stora ytterligare avdragsbelopp med anledning av en försäljning med frivillig beskattning. Om fastigheten till exempel säljs till underpris kan det uppstå situationer då säljarens ytterligare avdrag skulle överstiga 25 procent av försäljningspriset. Säljaren får då en tydlig fördel genom försäljningen och det nya avdrag som köparen gör motsvarar inte säljarens ytterligare avdrag. Försäljningen ger på det sättet säljaren en omotive-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

rad fördel. Detta innebär en risk för att skattereglerna kan missbrukas. Genom reglerna om omvärdering av beskattningsunderlaget blir det visserligen svårare för aktörer med nära band att använda underprisöverlåtelser, se avsnitt 8.3.13. Utredningen har också föreslagit att möjligheten till frivillig beskattning inte ska finnas om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens taxeringsvärde, se avsnitt 8.3.7.

Enligt utredningens mening finns det dock behov av att, i de fall då en fastighet säljs med frivillig beskattning och säljaren kan få ytterligare avdrag, begränsa hur högt justeringsbeloppet kan bli. En sådan regel gäller redan i dag vid försäljning av andra investeringsvaror än fastigheter. Enligt 15 kap. 18 § ML får justeringsbeloppet i vissa situationer uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av avyttringen av varan exklusive mervärdesskatt. Det gäller situationer då en annan investeringsvara än en fastighet avyttras och leveransen är skattepliktig, under förutsättning att den ingående skatten för förvärvet eller importen av varan bara delvis varit avdragsgill.

Utredningen anser att en motsvarande bestämmelse är nödvändig för fastighetsförsäljningar med frivillig beskattning. Enligt artikel 189 c i mervärdesskattedirektivet får medlemsstaterna vidta lämpliga åtgärder för att se till att en justering inte medför några omotiverade fördelar. Utredningen bedömer att en spärregel är en proportionerlig åtgärd, som behövs för att förhindra omotiverade fördelar och missbruk av skattereglerna. Genom en spärregel minskar risken för att det blir oskäligt lönsamt att sälja fastigheten med frivillig beskattning och att det sker ett skattebortfall. Utredningen föreslår därför att justering av avdrag för ny-, till- och ombyggnader ska få göras med högst 25 procent av försäljningspriset. Även om en säljare trots en spärregel kan få höga ytterligare avdrag vid en försäljning, kommer det ytterligare avdraget att högst motsvara den skatt som lagts på försäljningspriset. Den skatten kommer i sin tur antingen att betalas in till staten eller dras av och följas under en justeringsperiod om tio år. På det sättet minskar risken för skattebortfall. En begränsning av hur stort belopp som får justeras ska omfatta avdrag som säljaren gjort för ny-, till- och ombyggnader i de fall åtgärderna vidtagits under justeringsperioden och som avdrag inte tidigare medgetts för.

Fråga är vad som ska gälla i det fall den som förvärvat fasigheten med frivillig beskattning säljer fastigheten vidare under justeringsperioden. Förvärvet innebar att fastigheten blev en investeringsvara.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Om avdrag för mervärdesskatten tidigare medgetts endast delvis på grund av att den aktuella säljaren bedriver blandad verksamhet kan överlåtelsen innebära att avdrag för mervärdesskatten på förvärvet ska medges med ytterligare belopp. Enligt utredningens mening bör möjligheten att justera avdraget även i detta fall begränsas till 25 procent av köpeskillingen för överlåtelsen.

Det kan vidare uppstå situationer där en köpare som har förvärvat en fastighet med frivillig beskattning under innehavstiden genomför ny-, till- och ombyggnationer för vilka en eller flera justeringsperioder löper. Ett exempel på det är följande.

En fastighet säljs med frivillig beskattning till Bolag A, som har begränsad avdragsrätt. Bolag A gör delvis avdrag för den ingående skatten och gör direkt ombyggnationer. Bolag A gör delvis avdrag för den ingående skatten på de åtgärderna. Efter kort tid säljer Bolag A fastigheten med frivillig beskattning. Fastigheten ska då anses ha använts fullt ut i verksamhet som ger avdragsrätt under den resterande delen av justeringsperioden. Detta innebär att Bolag A får ytterligare avdrag både avseende den ingående skatten på förvärvet och den ingående skatten på ombyggnationerna. De beloppen kan vara mycket höga om fastigheten säljs tidigt under justeringsperioderna.

I ett sådant fall avser justeringsperioderna visserligen två olika investeringsvaror, en period för förvärvet av fastigheten respektive en eller flera perioder för ny-, till- och ombyggnaderna. Detta talar för att begränsningsregeln bör beräknas för respektive investeringsvara, det vill säga 25 procent för ny-, till- och ombyggnad och 25 procent för förvärvet. Å andra sidan torde försäljningspriset oftast ha bestämts med beaktande av att fastigheten har genomgått ny-, till- eller ombyggnation, vilket i regel bör medföra ett högre försäljningspris och högre utgående mervärdesskatt på försäljningen. Detta medför i sin tur att säljarens samlade justeringsbelopp i regel inte bör överstiga den utgående mervärdesskatten. Det talar för att man bör begränsa de sammanlagda justeringsbeloppen till högst 25 procent av försäljningspriset.

Utredningen föreslår mot den bakgrunden att säljarens justeringsbelopp avseende ny-, till- eller ombyggnad och tidigare förvärv av fastigheten med frivillig beskattning sammantaget får uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av den aktuella överlåtelsen exklusive mervärdesskatt. En bestämmelse härom bör tas in i 15 kap. 18 § andra stycket.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.4.4 Justeringsregler för kommunerna

Förslag

Om en investeringsvara i form av en fastighet överlåts med frivillig beskattning ska anmälan enligt 7 a § LEMK göras för den tredje månaden efter den då överlåtelsen skett.

När en fastighet förvärvas med frivillig beskattning får ansökan om ersättning enligt LEMK göras tidigast i den månad då den utgående skatten för förvärvet ska redovisas.

Bedömning

Det behöver inte göras någon annan ändring av reglerna om justering av ersättning i LEMK.

Skälen för förslagen och bedömningen

Ersättning enligt LEMK ska justeras vid en överlåtelse med frivillig beskattning

Enligt 2 § LEMK har kommuner rätt till ersättning för sådan ingående mervärdesskatt som inte får dras av enligt mervärdesskattelagen. Systemet med ersättning för kostnader för ingående mervärdesskatt har införts för att skapa neutralitet för kommunen i valet mellan att upphandla mervärdesskattepliktiga tjänster externt och att utföra tjänsterna i egen regi. Avsikten är att effekter av mervärdesskatten inte ska gynna alternativet egen regi. Det som sägs i LEMK om kommuner gäller även regioner och kommunalförbund samt samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser. Ersättningsreglerna i LEMK gället dock inte bolag som är kommunalt ägda. Sådana bolag kan inte få ersättning enligt LEMK och omfattas därför inte av övervägandena i detta avsnitt.

I LEMK finns bestämmelser om att ersättning kan behöva justeras i några olika situationer. Enligt 6 a och 6 b §§ är en kommun skyldig att justera ersättning när en investeringsvara överlåts inom justeringsperioden och kommunen har haft rätt till ersättning enligt LEMK för

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ingående skatt vid anskaffningen av varan. Med anskaffning av en investeringsvara avses även förvärv för ny-, till- eller ombyggnad av en fastighet. Justeringen ska då göras vid ett enda tillfälle och med ett belopp som motsvarar den ingående skatt som avser återstoden av justeringsperioden. Av 6 c § framgår att kommunen också är skyldig att justera ersättning om användningen av en investeringsvara ändras så att justering av avdrag för ingående skatt ska göras enligt 15 kap. 7 § 2 ML. Det gäller situationer då den avdragsgilla andelen ökar.

Justeringsskyldigheten innebär att kommunen kan behöva betala tillbaka en del av den ersättning som den tidigare fått enligt LEMK. Genom justeringsreglerna upprätthålls ett samband mellan ersättningen och användningen av investeringsvaran i kommunal verksamhet som inte ger avdragsrätt.

Om en beskattningsbar person säljer en investeringsvara i form av en fastighet med frivillig beskattning, följer det av de föreslagna bestämmelserna i 15 kap. ML att personen har rätt till justering och därigenom avdrag för en del av den ingående skatten som inte tidigare fått dras av, det vill säga den del som avser återstoden av justeringsperioden. Även om fastigheten bara till viss del har använts i ekonomisk verksamhet och i övrigt i verksamhet som inte är ekonomisk, kan kommunen ha möjlighet att göra en justering till sin fördel vid en försäljning med frivillig beskattning.

En kommun som exempelvis köper in tjänster för ombyggnation av en fastighet kan ha rätt till ersättning enligt LEMK för den ingående skatten, om skatten inte får dras av. Om fastigheten används till någon del i en ekonomisk verksamhet som inte ger avdragsrätt skulle kommunen också senare kunna ha rätt till avdrag enligt mervärdesskattelagen genom justering vid en försäljning av fastigheten med frivillig beskattning. Det beror på att fastigheten vid en sådan försäljning ska anses ha använts fullt ut för verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden. Om kommunen i en sådan situation inte skulle behöva justera någon ersättning enligt LEMK vid en försäljning med frivillig beskattning, skulle kommunen både få behålla all ersättning enligt LEMK och kunna få avdrag enligt mervärdesskattelagen avseende återstoden av justeringsperioden. Utredningen anser därför att gällande regler i 6 b § LEMK om skyldigheten att justera ersättningen ska tillämpas även på fastighetsöverlåtelser med frivillig beskattning. Genom justeringen får kommunen betala tillbaka ersättning motsvarande återstoden av justeringsperio-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

den samtidigt som den i stället har rätt till avdrag enligt mervärdesskattelagen för samma belopp. Kommunen hamnar i det avseendet i samma situation som andra aktörer som säljer fastigheter med frivillig beskattning. Utredningens bedömning i denna del föranleder inte någon ändring av regleringen i LEMK.

Anmälan av överlåtelse och ansökan om ersättning

Av 7 a § LEMK framgår att den som är skyldig att justera ersättning enligt 6 b § LEMK ska anmäla överlåtelsen till Skatteverket. Anmälan ska som utgångspunkt göras i samband med ansökan om ersättning för den ersättningsperiod då överlåtelsen skett. Den ersättning som kommunen ska betala tillbaka kan då räknas av från den ersättning som kommunen ska få för samma ersättningsperiod.

Om en kommun har fått ersättning enligt LEMK avseende en ombyggnation av en fastighet och sedan överlåter fastigheten med frivillig beskattning, ska kommunen justera ersättningen. Kommunen kan dock också göra en justering enligt mervärdesskattelagen och kan då ha rätt till avdrag motsvarande återstoden av justeringsperioden. Enligt 7 kap. 52 § ML ska avdraget justeras för den andra redovisningsperioden efter den då överlåtelsen skett. Om fastigheten överlåts i januari ska kommunen alltså ta upp den justeringen för redovisningsperioden mars. Deklarationen för den redovisningsperioden ska lämnas senast den 12 maj. Utgångspunkten är dock att kommunen enligt 7 a § LEMK ska ha anmält överlåtelsen i samband med ansökan om ersättning för den ersättningsperiod då överlåtelsen skett. Om ersättningsperioden är en kalendermånad kommer kommunen sannolikt att ansöka om ersättning i februari och i samband med det behöva anmäla överlåtelsen för att som utgångspunkt undvika kostnadsränta. Detta innebär att kommunen kan behöva justera ersättningen enligt LEMK flera månader före det att rätten till justering kan tas upp i en skattedeklaration. Detta kan ge negativa likviditetseffekter och ge incitament att anmäla överlåtelser senare än vad som är tanken i LEMK.

En kommun som överlåter en fastighet med frivillig beskattning ska justera ersättning enligt LEMK eftersom kommunen i stället för ersättning har rätt till avdrag motsvarande återstoden av justeringsperioden. Det finns alltså en direkt koppling mellan justeringsskyl-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

digheten i LEMK och justeringen enligt mervärdesskattelagen. Utredningen anser därför att det finns skäl för att så långt som möjligt hålla ihop de tidpunkter då en kommun ska anmäla överlåtelsen enligt LEMK och redovisa justeringen i skattedeklarationen. Det kan lämpligen uppnås genom att tidpunkten för anmälan senareläggs. Utredningen föreslår därför att om en fastighet överlåts med frivillig beskattning, ska anmälan av överlåtelsen göras för den tredje månaden efter den då överlåtelsen skett. I 7 a § LEMK ska det införas ett nytt stycke med den innebörden som specifikt gäller överlåtelser med frivillig beskattning.

Utredningen anser att det på motsvarande sätt som i justeringssituationen finns anledning att hålla samman de relevanta tidpunkterna när en kommun ansöker om ersättning enligt LEMK vid ett förvärv av en fastighet med frivillig beskattning. Enligt den nuvarande regleringen skulle en kommun kunna ansöka om ersättning månaden efter leveransen av fastigheten. Enligt utredningens förslag gäller dock omvänd betalningsskyldighet och kommunen skulle inte behöva redovisa och betala den utgående skatten för förvärvet förrän ungefär en månad efter att ersättningen betalats ut. Syftet med ersättningssystemet är att ge kompensation för ingående mervärdesskatt som inte får dras av. Utredningen bedömer därmed att det är rimligt att en kommun inte ska kunna söka ersättning avseende ett fastighetsförvärv med frivillig beskattning före den månad då den utgående skatten ska redovisas. I 7 § LEMK ska det därför införas ett nytt stycke som specifikt gäller förvärv med frivillig beskattning. Att tidpunkten för ansökan i praktiken senareläggs för ett fastighetsförvärv med frivillig beskattning påverkar inte kommunens möjlighet att söka ersättning för annan ingående skatt enligt de vanliga reglerna.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.5 Ändringar med anledning av att rättigheten och skyldigheten att justera inte kan överföras på köparen

Förslag

Bestämmelserna i 15 kap. ML om att en köpare vid en överlåtelse kan överta säljarens rättigheter och skyldigheter att justera ska upphävas.

I 12 kap. 30 § ML ska tas in en bestämmelse om att justering bara ska göras i de fall som avses i 15 kap. 7 b § 2 och 3 om en fastighet som omfattas av frivillig beskattning vid uthyrning överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

Skälen för förslagen

Genom EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter och HFD 2021 not. 26 och not. 27 står det klart att reglerna i mervärdesskattelagen om övertagande av skyldigheten att justera avdrag vid fastighetsöverlåtelser strider mot mervärdesskattedirektivet. Det innebär som utredningen tidigare konstaterat, se avsnitt 8.2, att reglerna i mervärdesskattelagen om övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag behöver ändras.

Enligt 15 kap. 21 § ML övertar köparen säljarens rättighet och skyldighet att justera avdrag i vissa situationer. Om köparen i sådana fall övertar rättigheten och skyldigheten att justera avdrag, ska överlåtaren inte till följd av överlåtelsen justera avdrag för ingående skatt, 15 kap. 22 § ML. I 15 kap. 17 § ML regleras hur justeringsbeloppet i ett sådant fall ska beräknas. Det står klart att dessa bestämmelser om övertagande av rättigheter och skyldigheter att justera inte kan finnas kvar. Bestämmelserna i 15 kap. 17, 21 och 22 §§ ML som reglerar övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag vid en fastighetsöverlåtelse ska därför upphävas.

Det kommer att finnas situationer, till exempel vid överlåtelse av nya byggnader, då förutsättningarna för frivillig beskattning inte är uppfyllda. I dessa fall är överlåtelsen fortsatt undantagen från beskattning enligt huvudregeln i 10 kap. 35 § ML. Det innebär att om frivillig beskattning inte kan tillämpas blir säljaren skyldig att justera tidigare

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

avdrag om en fastighet överlåts under en justeringsperiod. Den nuvarande bestämmelsen i 15 kap. 21 § ML omfattar vidare både onerösa överlåtelser såsom köp och benefika överlåtelser såsom arv eller gåva (jfr prop. 1999/2000:82 s. 105 f.). Det är dock inte möjligt att använda frivillig beskattning vid benefika överlåtelser såsom arv eller gåva. Det innebär att överlåtaren som utgångspunkt kommer att behöva justera tidigare avdrag vid en benefik överlåtelse under en justeringsperiod. Säljarens justering ska göras vid ett enda tillfälle och avse återstoden av justeringsperioden. I praktiken innebär det att säljaren på grund av fastighetsförsäljningen kommer att behöva betala tillbaka åtminstone en del av de avdrag som den tidigare gjort. Utredningen återkommer i avsnitt 8.6 till möjligheten att överta rättigheter och skyldigheter att justera vid en verksamhetsöverlåtelse.

Justering om fastigheten omfattas av frivillig beskattning vid uthyrning

Av 12 kap. 30 § första stycket ML framgår att reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag i 15 kap. 21–23 §§ ML också gäller vid en överlåtelse av en fastighet som omfattas av frivillig beskattning vid uthyrning.

Av 12 kap. 30 § andra stycket ML framgår vidare att om den frivilliga beskattningen vid uthyrning upphör vid tillträdet, är den tidigare ägaren skyldig att justera avdrag för ingående skatt om inte den nya ägaren övertar rättighet och skyldighet att justera avdrag enligt 15 kap. 21–23 §§ ML.

Det kan hända att parterna avtalar om att den frivilliga beskattningen vid uthyrning ska upphöra vid tillträdet, men fastigheten överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. Då ska fastigheten anses ha använts fullt ut för verksamhet som ger avdragsrätt under återstoden av justeringsperioden, trots att den frivilliga beskattningen vid uthyrning upphör. Säljaren har i det fallet inte någon skyldighet att justera avdrag, utan ska bara justera avdrag i de fall som anges i 15 kap. 7 b §. Justeringen innebär att säljaren får ytterligare avdrag. Om säljaren redan har gjort fullt avdrag för den ingående skatten, ska säljaren inte göra någon justering alls. Utredningen föreslår därför att det i 12 kap. 30 § ML ska tas in en bestämmelse om att justering bara ska göras i de fall som avses i 15 kap. 7 b § 2 och 3 om fastigheten överlåts med frivillig beskattning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.6 Justering vid verksamhetsöverlåtelser

Bedömning

Vid överlåtelse av investeringsvaror i samband med att en verksamhet överlåts eller vid fusion eller liknande förfarande, kan förvärvaren fortsatt överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt, om förvärvaren har avdragsrätt.

Förslag

Möjligheten att avtala bort att förvärvaren vid en verksamhetsöverlåtelse övertar överlåtarens rättigheter och skyldigheter att justera ska tas bort.

Vid en verksamhetsöverlåtelse ska överlåtarens skyldighet att justera avdrag på grund av ändringar som inträffat under dennes innehavstid tas bort. Om överlåtaren av en fastighet vid en verksamhetsöverlåtelse inte uppfyller sina skyldigheter avseende en justeringshandling, ska dock överlåtaren vara skyldig att justera avdrag på grund av att förvärvaren i sin tur överlåtit fastigheten eller ändrat användningen av den.

Skälen för bedömningen och förslagen

Vid en överföring av samtliga tillgångar eller någon del därav får medlemsstaterna enligt artikel 19 i mervärdesskattedirektivet anse att någon leverans av varor inte har ägt rum och att mottagaren träder i överlåtarens ställe. Medlemsstaterna får också, i fall där mottagaren inte till fullo är beskattningsbar, bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att hindra snedvridning av konkurrensen. Innebörden av artikel 19 i direktivet är att det inte uppstår någon mervärdesskattepliktig transaktion när varor överlåts i samband med en verksamhetsöverlåtelse. Detta får till följd att det inte ska tas ut någon mervärdesskatt, även om leveransen av varorna generellt sett hade varit skattepliktig. Bestämmelsen syftar bland annat till att göra det möjligt för medlemsstaterna att underlätta överlåtelser av företag genom att undvika att belasta mottagaren med en skattebörda, som mottagaren skulle ha fått tillbaka senare genom avdrag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I svensk rätt används den möjlighet som framgår av artikel 19 i direktivet. En överlåtelse av tillgångar i en verksamhet som sker i samband med att verksamheten överlåts eller i samband med fusion eller liknande förfarande anses alltså inte som en leverans av varor eller ett tillhandahållande av tjänster (5 kap. 38 § ML). Detta gäller under förutsättning att den skatt som annars skulle ha tagits ut på överlåtelsen skulle vara avdragsgill för mottagaren av tillgångarna eller att mottagaren skulle vara berättigad till återbetalning av denna skatt. Högsta förvaltningsdomstolen har uttalat att kravet på rätt till avdrag eller återbetalning syftar till att hindra snedvridning av konkurrensen och att kravet är förenligt med direktivet (HFD 2025 ref. 32).

Vid överlåtelse av investeringsvaror i samband med att en verksamhet överlåts gäller enligt mervärdesskattelagen att förvärvaren övertar överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt, om förvärvaren har avdragsrätt (15 kap. 20 §).

EU-domstolen har i målet Sögård fastigheter inte tagit ställning till om det är förenligt med mervärdesskattedirektivet att föra över rättigheten och skyldigheten att justera avdrag i samband med en verksamhetsöverlåtelse. Högsta förvaltningsdomstolen har i HFD 2021 not. 26 och not. 27 därför uttalat att det fortfarande är oklart om de svenska reglerna är förenliga med direktivet. Även om EU-domstolen har gjort vissa uttalanden i målet Sögård fastigheter om möjligheterna att överta rättigheten och skyldigheten att justera, prövades inte frågan om vad som gäller i detta avseende i fråga om verksamhetsöverlåtelser eftersom det inte var aktuellt i målet. EU-domstolen har inte heller tidigare tagit ställning till frågan om rättigheten och skyldigheten att justera avdrag kan föras över vid en verksamhetsöverlåtelse. I målet Pactor Vastgoed (C-622/11) hade den nederländska regeringen argumenterat för att det efter en verksamhetsöverlåtelse var möjligt att ålägga mottagaren att justera överlåtarens avdrag. EU-domstolen bemötte inte den nederländska regeringens argumentation i den delen. I generaladvokaten Wathelets förslag till avgörande togs frågan dock upp (EU:C:2013:345, punkterna 92 och 93). Generaladvokaten konstaterade att direktivet i den delen uttryckligen tillät att justerad mervärdesskatt togs ut från en annan skattskyldig person än den som gjort avdraget. Det fanns dock inget liknande stöd i de artiklar som var tillämpliga i det aktuella målet.

Artikel 19 i direktivet innebär att medlemsstaterna får anse att mottagaren träder i överlåtarens ställe vid en verksamhetsöverlåtelse.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Att mottagaren får träda i överlåtarens ställe ger stöd för en ordning där överlåtarens rättigheter och skyldigheter att justera avdrag förs över till mottagaren. I flertalet andra EU-länder förs också justeringsskyldigheten för tidigare avdrag över till mottagaren vid en verksamhetsöverlåtelse.

Sammantaget anser utredningen att det i dagsläget finns tillräckligt stöd för att anse att de svenska reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag vid verksamhetsöverlåtelser är förenliga med mervärdesskattedirektivet. Vid överlåtelse av investeringsvaror i samband med att en verksamhet överlåts eller vid fusion eller liknande förfarande, ska förvärvaren alltså fortsatt överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt, om förvärvaren har avdragsrätt. Någon ändring av reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag vid en verksamhetsöverlåtelse behövs därför inte.

Det kan konstateras att många fastigheter i dag är paketerade i bolag. I den utsträckning sådana bolag överlåts och inte dessas tillgångar i form av fastigheter, påverkas överlåtelsen inte av att frivillig beskattning införs. I de fall fastigheten inte är paketerad och det inte är möjligt att tillämpa frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet kan ett alternativ vara att överlåta fastigheten genom en verksamhetsöverlåtelse. Som tidigare nämnts är det till exempel inte möjligt att använda frivillig beskattning vid benefika överlåtelser såsom arv eller gåva. Om verksamheten drivs vidare efter en benefik överlåtelse, exempelvis vid arvsskiften och generationsskiften inom jordbrukssektorn, bör det i många fall kunna röra sig om en verksamhetsöverlåtelse. Möjligheten att använda frivillig beskattning gäller vidare inte för bland annat nya byggnader som inte tagits i bruk och mark eller fastigheter som innehåller stadigvarande bostad. Även i dessa fall bör en överlåtelse av fastighet kunna vara eller ingå som en del i en verksamhetsöverlåtelse.

Det är enligt utredningens mening väsentligt att bestämmelserna om verksamhetsöverlåtelse kan tillämpas för att begränsa de negativa effekterna av att möjligheten att överföra rättigheten och skyldigheten att justera avdrag tas bort. Den ovan angivna domen från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD 2025 ref. 32) har dock inneburit att det uppkommit en osäkerhet om hur bestämmelserna ska tolkas och i vilken utsträckning de kan användas. Det är inte möjligt att inom ramen för denna utredning se över om bestämmelserna om verksam-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hetsöverlåtelse behöver ändras. Bestämmelserna om verksamhetsöverlåtelser omfattar fler situationer än då en fastighet ingår i överlåtelsen. Utredningen vill dock framhålla vikten av att frågan ses över i ett annat sammanhang.

Några ändringar av reglerna om justering vid verksamhetsöverlåtelser

Om en fastighet som omfattas av frivillig beskattning vid uthyrning överlåts inom ramen för en verksamhetsöverlåtelse, framgår det av 15 kap. 21 § ML att säljaren och köparen kan avtala om att säljaren ska justera vid försäljningen. Det finns dock inte någon sådan möjlighet vid andra verksamhetsöverlåtelser. Utredningen föreslår därför att möjligheten att avtala om att säljaren ska justera avdragen vid försäljningen upphävs. Samma förutsättningar gäller då för alla verksamhetsöverlåtelser.

Av 15 kap. 22 § ML framgår vidare att överlåtaren av en fastighet ska justera avdrag på grund av ändringar som inträffat under dennes innehavstid, även om förvärvaren har tagit över rättigheter och skyldigheter att justera avdrag i övrigt. Enligt utredningens förslag kommer ett övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag bara kunna bli aktuellt vid en verksamhetsöverlåtelse. Utredningen anser därför att regeln om att överlåtaren ska justera avdrag på grund av ändringar som inträffat under dennes innehavstid ska tas bort. Utredningen föreslår att bestämmelsen i 15 kap. 22 § ML även i denna del ska upphävas.

Det finns dock fortsatt situationer då överlåtaren ska ha kvar skyldigheten att justera avdrag även efter en verksamhetsöverlåtelse. Av 15 kap. 23 § ML följer att en överlåtare av en fastighet i vissa fall ska fullgöra skyldigheten att justera avdrag som uppstått på grund av att förvärvaren ändrat användningen av fastigheten eller överlåtit den. Det gäller om överlåtaren dragit av ingående skatt och inte tagit upp den i en justeringshandling eller inte lämnat uppgift om en justeringshandling från en tidigare ägare. Regleringen syftar till att skydda fastighetsförvärvare från en justeringsskyldighet som de inte vet att de är skyldiga att uppfylla. Utredningen anser därför att bestämmelsen i 15 kap. 23 § ML fortsatt ska gälla då en fastighet överlåts inom ramen för en verksamhetsöverlåtelse.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

8.7 Vissa övergångar som inte är överlåtelser

Förslag

Då en hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt utan att överlåta den till någon annan ska det ses som att hyresrätten eller bostadsrätten inte längre används i den skattepliktiga verksamheten under återstoden av justeringsperioden.

Bedömning

Några ändringar behöver inte göras avseende in- och utträde ur mervärdesskattegrupper eller konkurser.

Skälen för förslaget och bedömningen

Enligt dagens regler kan rättigheten och skyldigheten att justera avdrag i vissa fall övergå till en annan person än den som gjort avdraget, även om det inte skett någon överlåtelse. I 15 kap. 24 § ML anges att när en beskattningsbar person inträder i en mervärdesskattegrupp, övertar gruppen dennes rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt. När personen utträder ur gruppen återgår rättigheten och skyldigheten till personen. På motsvarande sätt gäller enligt 15 kap. 25 § ML att när en fastighetsägare försätts i konkurs får konkursboet under vissa förutsättningar överta konkursgäldenärens rättighet och skyldighet att justera avdrag.

I Finansdepartementets promemoria Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet gjordes bedömningen att det inte var nödvändigt att ändra de nuvarande reglerna om övertagande avseende mervärdesskattegrupper och konkurser. Även om det kan hävdas att en skyldighet att justera i dessa situationer formellt sett åläggs en annan person än den som gjorde avdraget, bedömdes i promemorian att situationerna skiljer sig tydligt från en överlåtelse. Den person som åläggs skyldigheten, och får rättigheten, att justera har ett mycket starkt samband med den person som gjorde avdraget. I fallet med en mervärdesskattegrupp ingår den person som gjorde avdraget i gruppen. Vid en konkurs är det verksamheten hos den person som gjorde avdraget som drivs vidare av konkursboet. På det sättet är det

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

enligt promemorian mer fråga om att den beskattningsbara personen har bytt form än att en ny beskattningsbar person tar över rättigheten och skyldigheten att justera. Utredningen instämmer i promemorians bedömningar i de delarna.

Promemorian tog upp ytterligare en situation då rättigheten och skyldigheten att justera enligt dagens regler övergår till en annan person än den som gjorde avdraget, utan att det har skett en överlåtelse. Det gäller då en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt utan att överlåta den till någon annan. Enligt 15 kap. 27 § ML ska fastighetsägaren i så fall överta rättigheten och skyldigheten att justera ingående skatt på kostnaden för ny-, till- eller ombyggnad som tillförts av hyresgästen eller bostadsrättshavaren. Promemorian bedömde i denna del att det till skillnad från övriga situationer var fråga om att skyldigheten att justera åläggs en beskattningsbar person som är tydligt åtskild från den person som gjorde avdraget. I ljuset av EU-domstolens avgörande i målet Sögård fastigheter bedömdes att en sådan reglering inte kan anses vara förenlig med EU-rätten och att den därför behöver ändras.

Utredningen instämmer i den bedömning som gjordes i promemorian att regleringen om att fastighetsägaren kan ta över rättigheten och skyldigheten att justera avdrag från en hyresgäst eller bostadsrättshavare inte kan anses vara förenlig med EU-rätten. Rättigheten och skyldigheten att justera avdrag kan alltså inte övergå till fastighetsägaren eller någon annan person. Utredningen föreslår därför att 15 kap. 27 § ML ska upphävas. Om en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en lokal inom justeringsperioden, anser utredningen att hyresgästen eller bostadsrättshavaren i stället ska justera avdrag avseende åtgärder som tillförts lokalen av hyresgästen eller bostadsrättshavaren. Om hyresgästen eller bostadsrättshavaren inte skulle behöva justera avdragen och justeringsskyldigheten inte heller övergår till fastighetsägaren, skulle kopplingen mellan avdragen och användningen av lokalen i mervärdesskattepliktig verksamhet brytas.

Den situationen skiljer sig från en situation då fastighetsägaren själv gjort exempelvis en ombyggnation. Hyresgästens eller bostadsrättshavarens ombyggnation är gjord på någon annans fastighet och är direkt knuten till hyresgästens eller bostadsrättshavarens verksamhet. Även om hyresgästen eller bostadsrättshavaren skulle fortsätta sin verksamhet i en annan lokal, används inte längre den första lokalen för samma skattepliktiga verksamhet. Kopplingen mellan avdragen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

och verksamheten finns alltså inte längre kvar. Även om en framtida hyresgäst skulle använda lokalen i en mervärdesskattepliktig verksamhet är det inte samma verksamhet som den avdragen var kopplade till.

Det skulle kunna hända att en hyresgäst eller bostadsrättshavare först lämnar en lokal men sedan kommer tillbaka till lokalen under justeringsperioden. I den situationen skulle lokalen återigen användas för samma verksamhet som avdragen ursprungligen gjordes för. Som konstaterades i promemorian bör dock den situationen vara ovanlig. Det framstår också som svårt att införa en reglering som fullt ut tar hänsyn till lokalens användning i den situationen.

Sammantaget föreslår utredningen i likhet med vad som föreslogs i promemorian att om en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt utan att överlåta den till någon annan, ska det ses som att hyresrätten eller bostadsrätten inte längre används i den skattepliktiga verksamheten under återstoden av justeringsperioden. Vid bedömningen av skyldigheten att justera avdrag ska den avdragsgilla delen därför anses vara noll för den återstående perioden. Hyresgästen eller bostadsrättshavaren ska justera tidigare avdrag för varje år under återstoden av justeringsperioden. En bestämmelse härom ska tas in i en ny 15 kap. 14 a § ML.

8.8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag

De nya reglerna om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser och övriga ändringar träder i kraft den 1 januari 2028. Reglerna om justering vid överlåtelse av fastigheter ska dock tillämpas i sin äldre lydelse för leveranser som sker före ikraftträdandet. I övrigt gäller äldre bestämmelser fortfarande för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet.

Skälen för förslaget

EU-domstolen har bedömt att de svenska reglerna om övertagande av skyldigheten att justera avdrag vid fastighetsöverlåtelser är oförenliga med mervärdesskattedirektivet. I den nuvarande situationen kan reglerna inte tillämpas fullt ut. Detta talar för att ändringarna och de

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

nya reglerna om frivillig beskattning bör träda i kraft så snart som möjligt. Ändringarna av justeringsreglerna och införandet av möjligheten till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser innebär dock en stor förändring för Skatteverket och för aktörerna på fastighetsmarknaden. Det kan därför behövas tid för att anpassa sig till de nya reglerna. Utredningen föreslår vid den avvägningen att de nya reglerna om frivillig beskattning och övriga ändringar i mervärdesskattelagen ska träda i kraft den 1 januari 2028. Ändringarna i LEMK ska träda i kraft vid samma tidpunkt.

De nya reglerna om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser ska alltså kunna tillämpas på fastighetsleveranser som äger rum från och med den 1 januari 2028.

Ändringarna av justeringsreglerna kan i de fall frivillig beskattning inte kan tillämpas leda till mer långtgående skyldigheter än vad som gäller enligt tillämpningen av dagens regler. Utredningen föreslår därför att justeringsreglerna vid överlåtelse av fastigheter fortfarande ska tillämpas i sina äldre lydelser då leveransen av fastigheten äger rum före ikraftträdandet. Det som avgör om reglerna ska tillämpas i sina äldre lydelser är alltså den dag då fastigheten har levererats. Det bör dock noteras att Högsta förvaltningsdomstolens dom avseende Sögård fastigheter (se avsnitt 3.1.4) innebär att det finns begränsningar i hur de nuvarande reglerna kan tillämpas.

De föreslagna reglerna om justering ska tillämpas på leveranser av fastigheter från och med den 1 januari 2028. Det innebär att de nya reglerna kan komma att tillämpas på avdrag som gjordes före ikraftträdandet. Utredningen anser att det är förenligt med EU-rätten att senare regeländringar kan påverka skyldigheten att justera tidigare avdrag (EU-domstolens dom Wolfgang und Wilfried Rey Grundstücksgemeinschaft GbR, mål C-332/14, EU:C:2016:417). Även rättigheten att justera avdrag ska på motsvarande sätt tillämpas på avdrag som inte kunnat göras.

I övrigt ska äldre bestämmelser i mervärdesskattelagen och LEMK fortfarande gälla för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet. Om exempelvis en hyresgäst har gjort avdrag för ingående skatt avseende en ombyggnation och lämnar lokalen, ska äldre bestämmelser gälla om hyresgästen lämnar lokalen före den 1 januari 2028. Om hyresgästen lämnar lokalen efter den tidpunkten ska dock de nya reglerna gälla. Även om det ursprungliga avdraget gjordes före

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ikraftträdandet, inträffar den justeringsgrundande händelsen i den situationen efter ikraftträdandet.

8.9 Behov av ändringar i inkomstskattelagen

Bedömning

Frågan om uttryckliga regler för hur justering av ingående mervärdesskatt avseende markanläggningar ska hanteras vid inkomstbeskattningen behöver utredas.

Skälen för bedömningen

Markanläggningar i 20 kap. inkomstskattelagen, IL, är i vissa fall en investeringsvara enligt 15 kap. ML. Utredningens förslag innebär att bestämmelserna om övertagande av rättighet och skyldighet att justera säljarens avdrag för ingående skatt tas bort. Den som överlåter en markanläggning kommer då som utgångspunkt att behöva justera sina avdrag för ingående skatt. Normalt kommer dock säljaren att ha möjlighet att tillämpa frivillig beskattning vid överlåtelsen (dock inte på nya anläggningar) vilket innebär att säljaren inte behöver betala tillbaka sina avdrag men kan få ytterligare avdrag motsvarande resterande del av justeringsperioden om fullt avdrag inte kunnat göras.

Som allmän princip gäller att den ingående mervärdesskatt som inte kan dras av i mervärdesskattesystemet ska dras av i inkomstskattesystemet som vilken driftskostnad som helst eller som en del av värdeminskningsavdragen. Om användningen av investeringsvaran ändras så att avdragsrätten ökar eller minskar kan det påverka inkomstskatten. I 18 kap. 17 a och 17 b §§ och 19 kap. 14 § IL finns därför bestämmelser om konsekvensändring för inventarier och byggnader, se prop. 2000/01:30, Inkomstskatteregler vid ändrad skattskyldighet till mervärdesskatt. Någon motsvarande bestämmelse finns däremot inte i 20 kap. IL som reglerar markanläggningar.

Det framgår inte av nämnda proposition varför någon ändring inte gjordes när det gäller markanläggningar. Med anledning av att antalet justeringsfall på grund av utredningens förslag kan komma att öka även när det gäller markanläggningar bör det utredas om uttryckliga bestämmelser om konsekvensändringar även behövs i 20 kap. IL.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Frågan har aktualiserats sent i utredningens arbete och det finns inte möjlighet att utreda frågan inom ramen för denna utredning. Frågan bör utredas i annat sammanhang.

9 Konsekvensanalys – frivillig beskattning vid överlåtelse

I detta kapitel redovisas konsekvenserna av utredningens förslag. Redovisningen följer bestämmelserna i 7 § förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar, enligt vilka utredningen bland annat ska göra en analys med avseende på kostnader och intäkter för staten, kommuner, regioner, företag och andra enskilda. Om förslagen medför samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt redovisas även dessa. Redovisningen av konsekvenserna motsvarar de krav som finns i förordningen om konsekvensutredningar.

9.1 Problembeskrivning och syfte med förslaget

EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter medför att skyldigheten att justera mervärdesskatt på investeringar inte längre kan överföras när en fastighet överlåts till en ny ägare, om överlåtelsen inte är att betrakta som en verksamhetsöverlåtelse enligt mervärdesskattelagens regler. Enligt EU-domstolen får justeringsskyldigheten inte åläggas någon annan än den som har gjort avdraget.

Justeringsreglerna finns för att upprätthålla neutraliteten i beskattningen av investeringar. En central aspekt i detta är tiden. Den ingående mervärdesskatten på en investering dras av när investeringen görs, men det mervärde som uppstår genom avkastningen på investeringen beskattas i regel under en betydligt längre tidsperiod. För att det skattepliktiga mervärdet som följer av investeringen också ska omfattas av mervärdesskatt är det viktigt att det finns en symmetri mellan den ingående skatt som dras av och den utgående skatten på intäkterna. Sett från intäktssidan innebär detta att beskattning måste ske under hela den tidsperiod som investeringen genererar skattepliktiga intäkter. Sett från avdragssidan innebär det att den ingående mer-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

värdesskatten på investeringen justeras ned om de intäkter som investeringen genererar inte längre beskattas. Med en sådan justering upprätthålls neutraliteten genom att det är det skattepliktiga mervärde som investeringen faktiskt genererar som beskattas.

EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter innebär att justeringsskyldigheten inte längre kan åläggas köparen vid en överlåtelse av fastighet. Den metod som användes före domen för att upprätthålla neutraliteten kan därmed inte längre användas. Det förslag som utredningen tagit fram bedöms, inom ramen för vad som är tillåtet enligt EU-rätten, vara det bästa möjliga i avvägningen mellan att upprätthålla neutraliteten och att reglerna ska vara hanterbara.

9.2 Konsekvenser om ingen åtgärd vidtas

Om ingen åtgärd vidtas kommer det att vara möjligt att överlåta fastigheter utan att den ingående skatt som dragits av på investeringar behöver justeras. Därmed kan det uppstå situationer där det skapas en asymmetri mellan den ingående och utgående skatt som tas ut på det mervärde som investeringen generar, med följden att hela det samlade mervärdet inte blir beskattat. Förutom den offentligfinansiella kostnaden som detta skulle medföra uppstår också snedvridningar på marknaden. Det skulle till exempel yttra sig genom att kostnaderna för investeringar kan bli olika i verksamheter som i övrigt är likartade, beroende på om verksamheten bedrivs i egen fastighet eller i en fastighet som köpts av en beskattningsbar person som tidigare gjort avdrag för mervärdesskatt. Detta skulle i sin tur medföra konkurrenssnedvridning där det blir möjligt att uppnå konkurrensfördelar genom olikformig beskattning.

9.3 Alternativa lösningar

Förutom alternativet att inte vidta någon åtgärd, med följden att fastighetsöverlåtelse inte medför justeringsskyldighet, finns ytterligare tre tänkbara alternativ.

Ett alternativ är att fastighetsöverlåtelse alltid medför justeringsskyldighet. Ett annat alternativ är att låta säljaren behålla rättigheten och skyldigheten att justera tidigare avdrag. Det sista alternativet är

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att införa justeringsskyldighet som huvudregel, men att det även införs en möjlighet till frivillig beskattning på överlåtelsen.

Alternativet att fastighetsöverlåtelse alltid medför justeringsskyldighet skulle innebära en avvikelse från neutraliteten. Detta genom att mervärdesskatten på investeringar kan bli en kostnad i verksamheter som beskattas med mervärdesskatt, med bland annat inlåsningseffekter som följd. Alternativet att låta säljaren behålla justeringsskyldigheten skulle visserligen upprätthålla neutraliteten men har flera andra nackdelar, såsom att det skulle vara praktiskt svårhanterligt och svårkontrollerat.

Utredningen har fått i uppdrag att utreda hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten och om det är möjligt att införa frivillig beskattning för överlåtelse av fastigheter. Alternativet att införa justeringsskyldighet som huvudregel men med en möjlighet till frivillig beskattning är en möjlighet att minska neutralitetsproblemen på ett sätt som är förenligt med EU-rätten. Rent teoretiskt kan möjligheten till frivillig beskattning omfatta alla överlåtelser av fastigheter. Enligt utredningens direktiv får ett förslag om frivillig beskattning dock inte omfatta överlåtelser av fastigheter som inte tagits i bruk första gången och överlåtelser av obebyggd mark eller mark för bebyggelse. Ett förslag får heller inte innebära att avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad inskränks.

9.4 Utredningens förslag och vad som omfattas

Utredningen föreslår att vid överlåtelse av fastighet, där överlåtelsen inte är att betrakta som en verksamhetsöverlåtelse, är justering huvudregel men att det i vissa fall finns en möjlighet till frivillig beskattning av överlåtelse. Frivillig beskattning är inte möjlig om försäljningen avser en fastighet innan den tagits i bruk första gången eller om den avser en fastighet där det finns bostäder. Frivillig beskattning får inte heller omfatta överlåtelser av obebyggd mark eller mark för bebyggelse.

Frågan om mervärdesskatt på investeringar ska justeras aktualiseras förutom vid rena fastighetsöverlåtelser även vid några andra typer av händelser. En sådan är vid överlåtelser av tillgångar som omfattas av mervärdesskattedirektivets definition av fastigheter, men inte alltid behöver göra det enligt intern svensk lagstiftning, till exempel jorda-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

balken. Det kan också var frågan om överlåtelse av exempelvis infrastrukturanläggningar, såsom gator, parker, vatten och avlopp. En annan typ av händelse som aktualiserar frågan om justering är om en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt där det finns en justeringsskyldighet.

Justeringsskyldigheten kan således hanteras på tre olika sätt och aktualiseras vid tre olika typer av händelser.

Det tre händelserna är:

- överlåtelse av fastighet,
- överlåtelse av infrastrukturanläggningar, och
- andra övergångar.

De tre sätten att hanterar justeringsskyldigheten är:

- verksamhetsöverlåtelse (justeringsskyldigheten övergår till den nya ägaren),
- beskattning av överlåtelsen (det implicita värdet av investeringen beskattas), och
- justering.

Utredningens förslag omfattar alla som är en beskattningsbar person enligt mervärdesskattelagen. För kommuner och regioner kan även systemet med ersättning enligt lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK, påverkas.

9.4.1 Fastighetsöverlåtelser

Hanteringen av justeringsskyldigheten vid fastighetsöverlåtelser styrs av flera olika faktorer. En sådan är om fastigheten tagits i bruk eller inte. En annan är om överlåtelsen är att betrakta som en verksamhetsöverlåtelse eller inte. En tredje om det finns bostäder på fastigheten eller inte.

Överlåtelse av fastighet som inte tagits i bruk får inte beskattas. Om det gjorts avdrag för investeringar på en sådan fastighet ska därmed avdragen mervärdesskatt justeras. Justering blir dock inte aktuell om den som överlåter fastigheten är ett byggföretag som uttagsbe-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skattats vid överlåtelsen. Justering blir heller inte aktuell om fastigheten ägs av ett aktiebolag och överlåtelsen görs genom försäljning av aktierna.

Överlåtelse av fastighet som tagits i bruk kan vara en verksamhetsöverlåtelse, vilket innebär att justeringsskyldigheten övergår till den som övertagit verksamheten. Om överlåtelsen inte är en verksamhetsöverlåtelse aktualiseras frågan om beskattning av överlåtelsen. Överlåtelsen får dock inte beskattas om det finns bostäder på fastigheten.

9.4.2 Överlåtelser av infrastrukturanläggningar

I den utsträckning det finns avdrag som behöver justeras vid en överlåtelse av fastighet påverkar EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter och utredningens förslag alla former av byggnationer som klassas som fastigheter enligt mervärdesskattelagen. Bedömningen av vad som omfattas görs utifrån fastighetsbegreppet såsom det definieras enligt mervärdesskattelagen och mervärdesskattedirektivet.

Flera företag, intresseorganisationer och andra berörda har till utredningen framfört att mervärdesskattelagens definition av fastighet kan vara vidare än den är i annan nationell lagstiftning, och att det därför är motiverat att särskilt belysa justeringsskyldigheten för olika former av anläggningar som kan klassas som fastighet enligt mervärdesskattelagen. Det har inte framkommit någon definition av de anläggningar som berörs i detta avseende. För att ändå i möjligaste mån utreda vilka slags anläggningar som kan beröras har utredningen i stället utgått från det som framfördes i några remissvar till Finansdepartementets promemoria Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet (Fi2023/00434). Av remissvaren framkommer att det kan handla om dels allmänna infrastrukturanläggningar som överlåts till kommuner såsom gator, parker, vatten- och avloppsledningar samt elnät, dels annan infrastruktur som kan överlåtas mellan företag. När det gäller annan infrastruktur framför flera remissinstanser att begreppet fastighet i mervärdesskattelagen förutom mark och byggnader även omfattar konstruktioner, vilket i svensk terminologi ofta kallas anläggningar. Som exempel på konstruktioner och anläggningar anges vägar, broar, flygfält, hamnar, vatten- och avloppssystem, fibernät och industriella anläggningar, såsom kraftverk,

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

vindturbiner och raffinaderier. Det har också framförts till utredningen att tillgångar som klassas som industritillbehör i jordabalken, till exempel maskiner och annan utrustning som används i industriell verksamhet, kan beröras av utredningens förslag.

Rent principiellt gäller att infrastrukturanläggningar som klassas som fastigheter berörs på samma sätt som fastigheter i övrigt av domen i målet Sögård fastigheter och utredningens förslag. En infrastrukturanläggning som inte klassas som en fastighet berörs inte av domen eller utredningens förslag. I vilken omfattning överlåtelser av infrastrukturanläggningar berörs av utredningens förslag diskuteras utförligare i avsnitt 9.5.2.

9.4.3 Övergångar som inte är fastighetsöverlåtelser

Utredningens bedömning är att den möjlighet som finns i 15 kap. 27 § ML, att en fastighetsägare kan överta justeringsskyldigheten från en hyresgäst eller bostadsrättshavare som lämnar hyres- eller bostadsrätten, inte är förenlig med EU-rätten och att den därför tas bort. Det innebär att en hyresgäst eller bostadsrättshavare som utfört ny-, till- eller ombyggnader och gjort avdrag för mervärdesskatten blir skyldig att justera avdragen om hyres- eller bostadsrätten lämnas utan att överlåtas på någon annan.

Även om förslaget medför att hyresgäster och bostadsrättshavare ofta kan bli skyldiga att justera avdrag när de lämnar en hyres- eller bostadsrätt kan det finnas situationer som inte påverkas av förslaget. Ett exempel är om hyresgästen eller bostadsrättshavaren fått ersättning av fastighetsägaren för det värde som investeringen tillfört fastigheten. Om hyresgästen eller bostadsrättshavaren fått betalt för investeringen i nära anslutning till att investeringen görs kan det i vissa fall betraktas som ersättning för en skattepliktig byggtjänst åt fastighetsägaren. Om däremot fastighetsägaren ersätter hyresgästen eller bostadsrättshavaren vid en senare tidpunkt bedöms att ersättningen i de flesta fallen inte är att betrakta som ersättning för en skattepliktig byggtjänst.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.4.4 Sammanställning av vad som omfattas

I figur 9.1 visas en sammanställning över vilka möjliga alternativa sätt att hantera justeringsskyldigheten som uppstår för respektive händelse där justeringsskyldigheten kan aktualiseras.

Händelserna är överlåtelse av fastighet med en byggnad, överlåtelse av infrastrukturanläggning och annan övergång. I mervärdesskattelagen är en infrastrukturanläggning en fastighet, vilket betyder att fastighet med byggnad och infrastrukturanläggningar omfattas av samma regler. Anledningen till att de beskrivs separat är som redogörs för ovan att det finns speciella omständigheter när det gäller infrastrukturanläggningar som medför att mervärdesskattehanteringen kan skilja sig åt jämfört med fastigheter med byggnader.

De möjliga sätten att hantera justeringsskyldigheten är antingen att överlåtelsen beskattas eller att avdrag justeras. Justeringsskyldigheten aktualiseras inte om den övergår till den nya ägaren vid verksamhetsöverlåtelse, om fastigheten ägs av ett aktiebolag och överlåtelsen sker genom försäljning av aktierna eller om säljaren uttagsbeskattas vid överlåtelsen. Om justeringsskyldigheten aktualiseras och det inte är möjligt att beskatta försäljningen finns inget alternativ till att justera mervärdesskatten. Så blir fallet för fastigheter med byggnader som överlåts före det att de tagits i bruk eller som innehåller bostäder. Detsamma gäller infrastrukturanläggningar som inte tagits i bruk. Övriga övergångar av fastigheter där avdrag gjorts för investeringar kommer också i de flesta fall att behöva justeras. Sammantaget innebär detta att beskattning av överlåtelser endast är möjlig för fastigheter med anläggningar eller byggnader som tagits bruk och som inte innehåller bostäder.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Figur 9.1 Sammanställning av alternativa sätt att hantera justeringsskyldigheten för olika typer av överlåtelser och övergångar

		Justeringsskyldigheten aktualiseras inte	Överlåtelse beskattas	Justering
Fastighet med byggnad	**Fastigheten har inte tagits i besittning**	– Verksamhetsöverlåtelse – Överlåtelse aktier – Uttagsbeskattning	Inte möjligt	Möjligt
	Fastigheten har tagits i besittning, bostadsbyggnad finns	– Verksamhetsöverlåtelse – Överlåtelse aktier	Inte möjligt	Möjligt
	Fastigheten har tagits i besittning, bostadsbyggnad finns inte	– Verksamhetsöverlåtelse – Överlåtelse aktier	Möjligt	Möjligt
Infrastruktur	**Allmänna anläggningar som inte tagits i besittning**	– Uttagsbeskattning	Inte möjligt	Möjligt
	Övrig infrastruktur som inte tagits i besittning	– Verksamhetsöverlåtelse – Överlåtelse aktier – Uttagsbeskattning	Inte möjligt	Möjligt
	Övrig infrastruktur som tagits i besittning	– Verksamhetsöverlåtelse – Överlåtelse aktier	Möjligt	Möjligt
Annan övergång		– Om byggtjänst	Inte möjligt	Möjligt

9.4.5 Exempel på effekter för köpare av fastighet under olika förutsättningar

Nedan visas genom exempel effekterna av utredningens förslag, dels i situationer med olika förutsättningar att beskatta försäljningen av fastigheten, dels i situationer där köparen inte har full avdragsrätt för mervärdesskatt. Med effekter avses skillnaden i skattekonsekvenser mellan tidigare regler i mervärdesskattelagen och utredningens förslag.

I samtliga exempel antas att priset för fastigheten uppgår till 20 miljoner kronor. I samtliga exempel utom det sista antas att det fem år före försäljningen gjordes en investering uppgående till åtta miljoner kronor, där mervärdesskatt om två miljon kronor drogs av. Vid över-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

låtelsen återstår fem år av justeringsperioden, det vill säga ett justeringsbelopp (belopp som behöver justeras vid ändrad användning) motsvarande en miljon kronor. I det sista exemplet antas investeringen i stället uppgå till 16 miljoner kronor, där mervärdesskatt om fyra miljoner kronor drogs av och justeringsbeloppet efter fem år uppgår till två miljoner kronor.

Effekter av förslaget under olika förutsättningar att beskatta försäljningen

I exemplen nedan visas först effekterna av utredningens förslag vid försäljning av en fastighet som kan beskattas respektive en fastighet som inte kan beskattas, därefter visas effekterna om denna fastighet efter två år säljs vidare till en beskattningsbar person som inte har avdragsrätt. I det första exemplet säljs en fastighet med lokaler. I det andra säljs en fastighet som till hälften består av lokaler och till hälften bostäder. I det tredje respektive fjärde exemplet säljs fastigheten vidare till en beskattningsbar person som inte har avdragsrätt.

Fastighet med lokaler överlåts

Fastigheten innehåller endast lokaler. Justeringsbeloppet uppgår till 1,0 miljon kronor. Justeringsskyldigheten kunde enligt tidigare regler i mervärdesskattelagen övertas av köparen. Överlåtelsen kunde därmed göras utan att det uppstår några skatteeffekter. Enligt de föreslagna reglerna kan försäljningen beskattas. Mervärdesskatten på försäljningen uppgår till 5 miljoner kronor. Köparen har full avdragsrätt och kan därmed dra av skatten. Överlåtelsen medför därmed heller inga skatteeffekter enligt de regler som föreslås.

	Tidigare regler		Föreslagna regler	
	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare
Mervärdesskatt	0	0	+5	–5
Justeringsbelopp	–1	+1		+5
Justering	0	0	0	0
Mervärdesskatt till staten	0	0	0	0
Pris fastighet för köpare		20		20

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Fastighet med hälften lokaler och hälften bostäder överlåts

Fastigheten innehåller till hälften lokaler och till hälften bostäder. Enligt tidigare regler i mervärdesskattelagen kunde justeringsbeloppet övertas av köparen, om köparen bedrev verksamhet som gav avdragsrätt. Övertagande av justeringsskyldigheten är dock inte längre möjligt. Det är heller inte möjligt att beskatta försäljningen. Justeringsbeloppet om en miljon kronor måste därför justeras.

Om säljaren tar ut en kompensation för det justerade beloppet på priset för fastigheten får köparen betala en dold mervärdesskatt. Priset på fastigheten blir därmed 21 miljoner kronor, att jämföra med det pris som hade tagits ut om justeringsskyldigheten hade kunnat överlåtas, 20 miljoner kronor.

Om köparen av fastigheten i sin tur tar ut en kompensation för den dolda mervärdesskatten av hyresgästerna kan det dessutom uppstå kumulativa effekter, om hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet och tar ut kompensation på sin mervärdesskattepliktiga försäljning.

	Tidigare regler		Föreslagna regler	
	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare
Mervärdesskatt	0	0	0	0
Justeringsbelopp	–1	+1	0	0
Justering	0	0	+1	0
Mervärdesskatt till staten	0	0	+1	0
Pris fastighet för köpare		20		21

Fastighet med lokaler säljs vidare efter två år till en beskattningsbar person utan avdragsrätt

Om fastigheten säljs vidare efter två år till en beskattningsbar person som inte har avdragsrätt måste mervärdesskatten justeras. Det återstående justeringsbeloppet uppgår enligt tidigare regler i mervärdesskattelagen till 0,6 miljoner kronor. Enligt de föreslagna reglerna utgörs justeringsbeloppet av mervärdesskatten på köpet av fastigheten, som efter två år uppgår till 4,0 miljoner kronor (0,8 × 5,0 = 4,0).

Priset på fastigheten blir därmed betydligt högre med de föreslagna reglerna. Om säljaren av fastigheten vill återfå samma belopp som vid köpet, 20 miljoner kronor, måste en kompensation motsvarande

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

justeringsbeloppet läggas på priset. Priset för fastigheten blir enligt tidigare regler därmed 20,6 miljoner kronor och med föreslagna regler 24,0 miljoner kronor.

En fastighet kan dock säljas med frivillig beskattning till en kommun även om kommunen ska använda fastigheten för verksamhet som inte medför avdragsrätt. Vid en sådan överlåtelse behöver någon justering inte göras.

	Tidigare regler		Föreslagna regler	
	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare
Mervärdesskatt	0	0	0	0
Justeringsbelopp	-0,6	0	0	0
Justering	+0,6	0	+4,0	0
Mervärdesskatt till staten	+0,6	0	+4,0	0
Pris fastighet för köpare		20,6		24,0

Fastighet med hälften lokaler och hälften bostäder säljs vidare efter två år till en beskattningsbar person utan avdragsrätt

En vidareförsäljning av fastigheten med hälften bostäder och hälften lokaler påverkas dock inte av de föreslagna reglerna eftersom en justering gjordes redan vid köpet av fastigheten, enligt föreslagna regler.

	Tidigare regler		Föreslagna regler	
	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare
Mervärdesskatt	0	0	0	0
Justeringsbelopp	+0,6	0	0	0
Justering	+0,6	0	0	0
Mervärdesskatt till staten	+0,6	0	0	0
Pris fastighet för köpare		20,6		21

Effekter av förslaget när köparen har begränsad avdragsrätt

En köpare som bedriver blandad verksamhet, och därmed har begränsad avdragsrätt, kan köpa en fastighet där försäljningen beskattas med mervärdesskatt. Det finns dock en valmöjlighet för säljare och köpare att, i stället för att lägga mervärdesskatt på försäljningen, justera tidigare gjorda avdrag. Båda dessa alternativ innebär att mervärdesskatte-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

kostnaderna blir högre jämfört med hur situationen var när justeringsskyldigheten kunde överlåtas. Vilket av de båda återstående alternativen som medför lägst mervärdesskattekostnader beror dock på den individuella situationen. Avgörande för vilket av alternativen som medför lägst mervärdesskattekostnader är dels storleken på justeringsbeloppet, dels hur stor andel av köparens verksamhet som är skattepliktig.

Nedan visas två exempel med kombinationer av storleken på den skattepliktiga verksamheten och storleken på justeringsbeloppet som ger olika resultat vad gäller förhållandet mellan mervärdesskattekostnaderna.

Blandad verksamhet 40/60 och justeringsbeloppet motsvarar fem procent av försäljningspriset

I exemplet nedan har köparen avdragsrätt motsvarande 40 procent av mervärdesskatten på inköp. Justeringsbeloppet är en miljon kronor. Om justeringsskyldigheten hade kunnat överlåtas skulle ett köp av fastigheten medföra att 0,4 miljoner kronor av justeringsbeloppet hade kunnat övertas, medan 0,6 miljoner kronor hade justerats. Kostnaden för att köpa fastigheten hade enligt dessa regler blivit 20,6 miljoner kronor. Om försäljningen beskattas uppgår mervärdesskatten på försäljningen till 5,0 miljoner kronor varav 40 procent (två miljoner kronor) hade dragits av. Priset för fastigheten blir för köparen 23 miljoner kronor. Om däremot mervärdesskatten justeras uppgår mervärdesskattekostnaden till en miljon kronor. Om denna kostnad läggs på priset för fastigheten uppgår detta till 21 miljon kronor. I denna situation är det således fördelaktigast för köparen att säljaren justerar mervärdesskatten.

	Överföring av justeringsskyldighet		Försäljningen beskattas		Mervärdesskatten justeras	
	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare
Mervärdesskatt	0	0	+5,0	–2,0	0	0
Justeringsbelopp	–1	+0,4	0	0	0	0
Justering		+0,6	0	0	+1,0	0
Mervärdesskatt till staten		+0,6	+5,0	–2,0	+1,0	0
Pris fastighet för köpare	20,0 + 0,6 = 20,6			23,0		21,0

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Blandad verksamhet 80/20 och justeringsbeloppet motsvarar tio procent av försäljningspriset

I exemplet nedan uppgår avdragsrätten till 80 procent och justeringsbeloppet uppgår till två miljoner kronor. Om försäljningen beskattas uppgår mervärdesskatten på försäljningen till 5,0 miljoner kronor, varav 80 procent, fyra miljoner kronor dras av. Priset för fastigheten blir för köparen 21 miljoner kronor. Om däremot tidigare gjorda avdrag justeras uppgår mervärdesskattekostnaden till två miljon kronor. Om denna kostnad läggs på priset för fastigheten uppgår detta till 22 miljoner kronor. I denna situation är det i stället fördelaktigast för köparen att köpa fastigheten med mervärdesskatt.

	Överföring av justeringsskyldighet		Försäljningen beskattas		Mervärdesskatten justeras	
	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare	Säljare	Köpare
Mervärdesskatt	0	0	+5,0	–4	0	0
Justeringsbelopp	–2,0	+1,6	0	0	0	0
Justering		+0,4	0	0	+2,0	0
Mervärdesskatt till staten		+0,4	+5,0	–4	+2,0	0
Pris fastighet för köpare	20,0 + 0,4 = 20,4			21,0		22,0

9.5 Vilka som påverkas av utredningens förslag

I detta avsnitt redovisas en bedömning av vilka som kan påverkas av EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter och utredningens förslag. Bedömningarna görs separat för fastighetsöverlåtelser, överlåtelser av infrastrukturanläggningar respektive övriga övergångar.

9.5.1 Fastighetsöverlåtelser

Förutsättningarna att hantera justeringsskyldigheten skiljer sig åt beroende på om fastigheten tagits i bruk eller inte. Bedömningen görs därför separat för de två situationerna att försäljningen görs före respektive efter det att fastigheten tagits i bruk.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Försäljning av fastighet före det att den tagits i bruk

Utredningens förslag innebär att mervärdesskatt inte ska tas ut vid försäljning av fastighet som inte tagits i bruk. Det betyder att justering av mervärdesskatt på investeringar i en fastighet kan bli aktuell om ett företag eller en kommun låtit uppföra en byggnad eller anläggning på en fastighet som sedan säljs, utan att den först har tagits i bruk. Justering av tidigare gjorda avdrag blir dock inte aktuellt om fastigheten ägs av ett aktiebolag och själva bolaget överlåts. Justering blir heller inte aktuell om uppförandet av byggnaden eller anläggningen gjorts av det företag som säljer fastigheten och uppförandet omfattas av uttagsbeskattning. I sådant fall kan den som köper fastigheten ha möjlighet att göra avdrag för de uttag som redovisats. Mot bakgrund av att det finns olika möjligheter att hantera överlåtelser av fastigheter, före det att de tagits i bruk, som inte medför justering av mervärdesskatt bedöms att utredningens förslag kommer att medföra en begränsad påverkan på sådana överlåtelser.

Försäljning av fastighet som har tagits i bruk

Nedan görs en uppskattning av hur många fastighetsförsäljningar som kommer att påverkas av utredningens förslag. Uppskattningen görs genom en jämförelse av uppgifter i företagens inkomstdeklarationer om fastighetsförsäljningar med uppgifter om avdragen ingående mervärdesskatt i de tio föregående årens mervärdesskattedeklarationer. Den metod som används för uppskattningen kan medföra att det blir en underskattning av antalet. Anledningen är att alla som kan vara berörda av utredningens förslag inte lämnar inkomstdeklaration. Det viktigaste exemplet är kommuner och regioner. Fastighetsförsäljningar särredovisas inte heller i de statistikuppgifter som lämnas till SCB. Utredningen bedömer dock att detta endast har en begränsad betydelse för resultat och bedömningar av hur många fastighetsförsäljningar som omfattas.

I tabell 9.1 visas alla företag som redovisat en försäljning av fastighet som utgör en kapitaltillgång i inkomstdeklarationen för 2023. Att statistiken är begränsad till försäljning av fastigheter som är kapitaltillgång betyder att fastigheter som byggs och säljs vidare av byggföretag eller andra företag som handlar med fastigheter, så kallade lagerfastigheter, inte ingår. Bedömningen är att statistiken därmed

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

i hög grad utesluter överlåtelser av fastigheter före det att de tagits i bruk.

Totalt uppgår antalet företag som redovisat försäljning av fastighet till 5 004. Av dessa är 3 582 företag registrerade för mervärdesskatt, varav 839 bedriver uthyrningsverksamhet (SNI 682) eller redovisar frivillig mervärdesskatt på hyra. Av dessa företag uppskattas 277 företag ha en justeringsskyldighet för mervärdesskatt på investeringar.[1]

Tabell 9.1 Företag som avyttrat fastighet 2023 fördelade efter mervärdesskattesituation, grupperade på SNI

Antal

SNI	Avyttrat fastighet	Ej mervärdesskatteregistrerade	Mervärdesskatteregistrerade	Frivillig beskattning uthyrning eller SNI 682	Justeringsmoms för uthyrd fastighet bedöms finnas
Jord- och skogsbruk	2 046	45	2 001	37	4
Uthyrning av bostäder	399	122	277	277	75
Uthyrning av lokaler	426	27	399	399	150
Övriga	2 133	2 228	905	126	48
Samtliga	**5 004**	**1 422**	**3 582**	**839**	**277**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN samt egna beräkningar.

En uppskattning av omfattningen avseende mervärdesskatt på investeringar som kommer att behöva justeras vid avyttringen har endast varit möjlig att göra för företag som redovisar frivillig beskattning vid uthyrning. Det kan dock även bland övriga företag som sålt en fastighet finnas mervärdesskatt på investeringar i fastigheten som kommer att behöva justeras. Dessa finns dels bland sålda jordbruksfastigheter, där cirka 2 000 fastigheter såldes av mervärdesskatte-

[1] Uppskattningen av om det finns mervärdesskatt för vilken justeringsskyldighet föreligger har gjorts på följande sätt. För varje år som föregått försäljningen av fastigheten beräknas hur stor del av omsättningen och avdragen ingående mervärdesskatt som avser uthyrningen. För företag med SNI 682, uthyrning av bostäder eller lokaler, antas hela omsättningen och den ingående mervärdesskatten avse uthyrning. För övriga företag görs beräkningen utifrån en proportionering efter fördelningen av total omsättning och redovisade hyresintäkter. Justeringsmomsen har sedan antagits motsvara den del av avdragen ingående mervärdesskatt som överstiger utgående mervärdesskatt på hyran med minst 100 000 kr för respektive år under perioden 2014 till 2022. I de fall företaget äger flera fastigheter har antagits att det beräknade totala justeringsbeloppet är jämnt fördelade mellan alla fastigheter.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

registrerade personer under 2023, dels bland övriga mervärdesskatteregistrerade företag där 905 fastigheter såldes, varav 779 (905 – 126 = 779) inte beskattades för uthyrning. Det saknas underlag för att uppskatta i hur många av dessa sålda fastigheter som det finns mervärdesskatt att justera. I brist på annan information gör utredningen en grov uppskattning av antalet. När det gäller de 2 000 sålda jordbruksfastigheterna är det troligt att flertalet avser jordbruks- eller skogsmark, där det inte finns några byggnader eller anläggningar där det gjorts några investeringar. En mycket grov uppskattning är att antalet försäljningar där det kan finnas mervärdesskatt på investeringar uppgår till 50. När det gäller övriga fastigheter så är bedömningen att de till stor del avser försäljningar av fastigheter som använts i en skattepliktig verksamhet, och att det därmed också kan finnas mervärdesskatt på investeringar som kan komma att behöva justeras. En grov uppskattning är att antalet justeringar bland dessa uppgår till 150, vilket är en större andel än för jordbruksfastigheter. Totalt uppskattas därmed antalet försäljningar där justeringsmoms kan finnas till 477. Fördelningen mellan kategorier av företag visas i tabellen nedan.

Tabell 9.2 Uppskattning av antalet företag med justeringsmoms

Antal företag

Kategori	Antal mervärdesskatteregistrerade	Frivillig beskattning uthyrning eller SNI 682	Justeringsmoms för uthyrd fastighet bedöms finnas	Annan justeringsmoms bedöms finnas	Total antal med justeringsmoms
Jord- och skogsbruk	2 001	37	4	50	54
Uthyrning av bostäder	277	277	75	0	75
Uthyrning av lokaler	399	399	150	0	150
Övriga	905	126	48	150	198
Samtliga	**3 582**	**839**	**277**	**200**	**477**

Källa: Egna beräkningar.

I tabellen nedan fördelas de företag som bedöms ha en justeringsmoms vid försäljningen av en fastighet i grupperna företag vars försäljning utgör en verksamhetsöverlåtelse, företag som frivilligt beskattar försäljningen och företag vars försäljning medför justeringsskyldighet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I brist på annan information fördelas det totala antalet företag jämnt mellan de kategorier där de bedöms kunna förekomma. Alla typer av försäljningar kan dock inte förekomma i alla kategorier. Företag som bedrivit uthyrning av bostäder kommer inte att kunna beskatta försäljningen med mervärdesskatt. Därmed kommer de 75 företag som sålt en fastighet och bedriver uthyrning av bostäder att behöva justera mervärdesskatten såvida försäljningen inte skett genom en verksamhetsöverlåtelse. De 75 företagen fördelas därför med hälften vardera mellan de två kategorierna verksamhetsöverlåtelse och justering av mervärdesskatt. Alla övriga företag som bedriver uthyrning fördelas jämnt mellan alla tre kategorier. När det gäller övriga företag som inte bedriver uthyrning bör det sällan handla om verksamhetsöverlåtelser. Försäljningen bör i stället i många fall avse fastigheter som använts i skattepliktig verksamhet, men som bryts ut och säljs självständigt. Ett exempel på en sådan försäljning kan vara att företag vill frigöra kapital genom att sälja en verksamhetsfastighet till en extern aktör eller att en koncern vill strukturera om verksamheten genom olika koncernbolag. Utredningens bedömning är därför att de flesta sådana försäljningar kan beskattas med mervärdesskatt och att justering av mervärdesskatt därmed sällan blir aktuellt på grund av försäljningarna.

Tabell 9.3 Uppskattning av hantering av justering av justeringsmoms

Antal företag

Kategori	Antal med justeringsmoms	Verksamhetsöverlåtelse	Mervärdesskatt på försäljningen	Justering av mervärdesskatt
Jord- och skogsbruk	54	0–54	0–54	0–54
Uthyrning av bostäder	75	0–75	0	0–75
Uthyrning av lokaler	150	0–150	0–150	0–150
Övriga uthyrning	48	0–48	0–48	0–48
Övriga	150	0–50	100–150	0–50
Samtliga	**477**	**0–377**	**150–452**	**0–377**
Vägd fördelning	**–**	**139**	**201**	**139**

Källa: Egna beräkningar.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Resultatet av fördelningen i tabellen blir att det förväntade antalet verksamhetsöverlåtelser och justeringar av mervärdesskatt uppgår till cirka 140 per år och att antalet försäljningar som kommer att beskattas med mervärdesskatt uppgår till cirka 200.

9.5.2 Överlåtelser av anläggningar och infrastruktur

Anläggningar och infrastruktur kan klassas som fastighet enligt mervärdesskattelagen. Sådana anläggningar påverkas därmed av EU-domstolens dom i målet Sögård fastigheter och utredningens förslag om de överlåts. Om anläggningen däremot inte betraktas som en fastighet är det lös egendom, som inte berörs av utredningens förslag.

Infrastrukturanläggningar är inget enhetligt begrepp. Det finns ingen definition som mer precist ringar in de objekt som kan benämnas infrastruktur och som kan beröras av utredningens förslag. För att ändå få ett underlag för att bedöma i vilken omfattning överlåtelser av sådana anläggningar påverkas av utredningens förslag förs nedan ett resonemang om olika typer av infrastrukturanläggningar. Resonemanget är uppdelat i två avsnitt. Först redovisas hur överlåtelser av allmän kommunal infrastruktur påverkas av utredningens förslag. I avsnittet därefter redovisas hur överlåtelser av övrig infrastruktur påverkas.

Allmän kommunal infrastruktur

Större bostadsutvecklingsprojekt är ofta beroende av att det samtidigt byggs infrastruktur i form av till exempel vägar, parker, vattenledningar och avlopp. När ett företag ingår ett exploateringsavtal med en kommun att uppföra nya bostadsområden, är det inte ovanligt att kostnaderna för att uppföra sådana anläggningar faller på exploatören, men att ansvaret för driften och kostnaderna ligger på kommunen efter färdigställandet.

För kommunerna finns några olika sätt att hantera byggandet av infrastruktur. Vilket sätt som väljs har betydelse för mervärdesbeskattningen. De tre vanligaste sätten för kommuner att beställa och organisera byggandet av infrastruktur är att kommunen planerar och organiserar byggandet men köper byggtjänsterna av byggföretag, att kommunen beställer infrastrukturanläggningen från ett byggföretag

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

som har ansvar för planering och organisering eller att kommunen låter en exploatör ta hand om ett helt bostadsutvecklingsprojekt som även inkluderar byggandet av infrastruktur. De två första sätten som kommunerna kan använda för att bygga kommunal infrastruktur påverkas inte av utredningens förslag. Det första sättet innebär att ingen överlåtelse sker av en anläggning, som kan vara att betrakta som en fastighet enligt mervärdesskattereglerna. Kommunen har i dessa fall under hela uppförandeskedet ansvaret för och äganderätten till anläggningen. Byggföretagets ansvar begränsar sig till att bygga anläggningen enligt kommunens instruktioner. Den mervärdesskatt byggföretaget tar ut på sin ersättning får kommunen kompensation för genom LEMK. Det andra sättet innebär att byggföretaget har ett större ansvar för planering och organisering av bygget, vilket medför att färdigställandet kan betraktas som en fastighetsöverlåtelse. Inte heller sådana överlåtelser berörs dock direkt av utredningens förslag i den utsträckning uttagsbeskattning används. Kommunen kan då ha möjlighet att få ersättning för mervärdesskatt motsvarande uttagen genom LEMK. Det tredje sättet att organisera infrastrukturbyggnationer kommer dock att påverkas av utredningens förslag. Enligt de beskrivningar som utredningen har fått förekommer det i dag att ett företag som skrivit ett exploateringsavtal med en kommun, om att utveckla och uppföra ett bostadsområde, även planerar och bygger nödvändig infrastruktur, som efter färdigställandet överlåts på kommunen. Vid överlåtelsen av anläggningen utfärdar sedan exploatören en så kallad justeringshandling, som kommunen därefter kan använda för att få kompensation genom LEMK. En kompensation som till sist återbetalas till exploatören.

De byggföretag som utredningen haft kontakt med har framfört att stora besparingar uppstår om samma företag kan organisera, planera och utföra byggen av infrastrukturanläggningar, i jämförelse med att detta ska upphandlas av separata byggföretag. Besparingarna består bland annat av samordningsvinster genom att samma personal och maskiner kan användas för byggandet av hela området. Det framhålls också att det finns en större inneboende kostnadsmedvetenhet om en aktör har ansvar för ett helt projekt jämfört med om ansvaret är fördelat på flera olika aktörer.

Detta sätt att organisera större bostads- och samhällsutvecklingsprojekt är dock till följd av utredningens förslag inte längre möjligt. För de företag och kommuner som använder denna modell innebär

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

det att kalkylerna för sådana projekt kommer att se annorlunda ut. Alternativet att låta en exploatör få ansvaret för ett helt bostadsprojekt, som även inkluderar byggandet av infrastruktur, kommer fortsättningsvis att innefatta en avvägning mellan kostnaderna för mervärdesskatten och de effektivitetsvinster som uppstår. Om avvägningen resulterar i en bedömning att det inte är ekonomiskt försvarbart att låta exploatören få ansvar även för byggande av infrastruktur återstår alternativen att antingen upphandla byggtjänster av byggföretag eller att uppförandet helt utförs i kommunens regi. Förutsättningarna att välja det senare alternativet är troligen bättre i större kommuner, som har resurser och kompetens för planering och upphandling av stora byggprojekt. Sammantaget innebär förändringen att bostads- och samhällsutvecklingsprojekt i vissa fall kommer att behöva utföras på annat sätt i framtiden. Något som även kan komma att påverka kostnaderna för sådana projekt.

Det finns ingen samlad information över hur vanligt förekommande det är med exploateringsavtal där mervärdesskatten i enlighet med beskrivningen ovan hanteras genom en justeringshandling. Utredningen har därför inte någon möjlighet att uppskatta hur stor andel av alla kommunala infrastrukturprojekt som kan var berörda eller uttrycka hur de samlade kostnaderna påverkas i beloppsmässiga termer. Det har dock framförts till utredningen av bland annat byggföretag att exploateringsavtal där mervärdesskatt hanteras med en justeringshandling är vanligt förekommande.

Annan infrastruktur

Som beskrivs i avsnitt 9.4.2 finns en mängd olika typer av anläggningar som betraktas som infrastruktur. Vissa infrastrukturanläggningar klassas som fastigheter enligt mervärdesskattelagen och det är endast överlåtelser av sådana infrastrukturanläggningar som kan beröras av utredningens förslag. På grund av att begreppet infrastrukturanläggning omfattar många olika slags anläggningar samtidigt som en entydig definition saknas, är det svårt att närmare precisera hur många överlåtelser som sker och hur stor andel av dessa som kan komma att beröras av utredningens förslag.

I de remissvar som lämnades in efter att Finansdepartementet publicerat promemorian Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlå-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

telse av fastighet (Fi2023/00434) anges exempel på infrastruktur som kan påverkas av justeringsreglerna, däribland vägar, broar, flygfält, hamnar, vatten- och avloppssystem, fibernät och industriella anläggningar, såsom kraftverk, vindturbiner och raffinaderier. Det har också framförts till utredningen att tillgångar som klassas som industritillbehör i jordabalken, till exempel maskiner och annan utrustning som används i industriell verksamhet, kan beröras av utredningens förslag.

När det gäller överlåtelser av infrastrukturanläggningar som klassas som fastighet finns ingen principiell skillnad mot överlåtelser av fastigheter generellt. Om överlåtelsen sker före det att anläggningen tagits i bruk måste justering göras såvida det inte rör sig om en verksamhetsöverlåtelse, aktieöverlåtelse eller om överlåtelsen uttagsbeskattas. Om anläggningen tagits i bruk bör det dock ofta vara möjligt att beskatta överlåtelsen.

Det finns ingen statistik eller annat underlag som kan användas för att göra en sammanställning över förekomsten av infrastrukturanläggningar som kan beröras av utredningens förslag. Därmed är det inte möjligt att bedöma hur många överlåtelser som kommer att medföra justering på grund av att anläggningen inte tagits i bruk respektive kan beskattas eftersom den tagits i bruk. Utredningen bedömer dock att överlåtelser av infrastrukturanläggningar i många fall inte berörs av utredningens förslag eftersom de ses som lös egendom. När det till exempel gäller industritillbehör bör avyttringar av sådana i många fall anses som en vanlig skattepliktig transaktion, som inte berörs av justeringsreglerna. Exempelvis bör ofta industritillbehör, i form av till exempel maskiner, som byts ut och säljs vidare betraktas som lös egendom. Även överlåtelser av till exempel vindkraftverk betraktas i regel som en beskattningsbar transaktion som inte medför justering.

Sammanfattningsvis bedömer utredningen att det kan komma att uppstå situationer där överlåtelser av infrastrukturanläggningar som inte tagits i bruk kan medföra att tidigare gjorda avdrag behöver justeras. Det finns dock flera slags situationer där överlåtelser inte medför att mervärdesskatten behöver justeras, såsom verksamhets- och aktieöverlåtelser eller om överlåtelsen uttagsbeskattas. Eftersom det finns olika sätt att undvika justeringsskyldigheten bedömer utredningen att antalet överlåtelser som kommer att medföra justering inte uppgår till något stort antal. När det gäller infrastruktur som tagits i bruk, och betraktas som fastighet, finns det heller ingen möj-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

lighet att uppskatta antalet överlåtelser som kommer att beskattas. Beskattning av sådana överlåtelser medför dock i regel inte några skattekonsekvenser eftersom köparen ofta har avdragsrätt.

9.5.3 Övergångar som inte är fastighetsöverlåtelser

Utredningens förslag att ta bort den bestämmelse som medger rätt för fastighetsägare att överta en hyresgästs eller bostadsrättshavares justeringsskyldighet (15 kap. 27 § ML) kommer att påverka vissa hyresgäster och bostadsrättshavare som lämnar sin hyresrätt eller bostadsrätt.

Bestämmelsen avser i princip situationer där en hyresgäst eller bostadsrättshavare gjort ny-, till- eller ombyggnad i en lägenhet. När hyresgästen eller bostadsrättshavaren sedan lämnar hyresrätten eller bostadsrätten övertas även justeringsskyldigheten av fastighetsägaren. Detta blir dock inte längre möjligt med utredningens förslag. Hyresgästen eller bostadsrättshavaren måste i stället justera avdrag för ingående mervärdesskatt för den investering som gjorts. Hur vanligt detta kommer att bli och hur stora de samlade justeringsbeloppen kommer att bli är inte möjligt att bedöma. Anledningen till det är främst att det inte finns underlag för att bedöma hur vanliga och hur stora sådana investeringar är. Till svårigheten att uppskatta påverkan av utredningens förslag bidrar också att det kan finnas situationer där fastighetsägaren ersätter hyresgästen eller bostadsrättshavaren för det värde som investeringen tillfört fastigheten. Ett exempel på en sådan situation är om fastighetsägaren kompenserar en hyresgäst i nära anslutning till att investeringen görs. I sådana fall kan investeringen i vissa fall betraktas som att hyresgästen utför en skattepliktig byggtjänst åt fastighetsägaren. Om däremot fastighetsägaren ersätter hyresgästen vid hyresförhållandets upphörande är bedömningen att det i de flesta fall inte handlar om ersättning för en byggtjänst.

9.6 Kvantifiering av effekterna av utredningens förslag

Utredningens förslag kommer att innebära att överlåtelser i vissa fall kommer att beskattas med mervärdesskatt och i andra fall att justering behöver göras av mervärdesskatten på investeringar. I detta avsnitt

U 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

uppskattas så långt det är möjligt effekterna av utredningens förslag i beloppsmässiga termer, i de olika situationer som kan medföra att justeringsskyldigheten för mervärdesskatt aktualiseras.

9.6.1 Försäljning av fastighet

Justering av mervärdesskatt

I tabellen nedan visas en uppskattning av den totala mervärdesskatten på investeringar som kommer att behöva justeras som en följd av utredningens förslag (justeringsmomsen) för de fyra grupperna: jordbruk, företag som hyr ut bostäder, företag som hyr ut lokaler och övriga företag. Uppgifterna baseras på lämnade inkomst- och mervärdesskattedeklarationer, vilket innebär att till exempel kommuner inte inkluderas. Utredningen är medveten om att förslagen får konsekvenser för kommunerna. I avsaknad av uppgifter har dessa dock inte varit möjliga att uppskatta. Eftersom alla som kan beröras av utredningens förslag inte ingår kan uppskattningen vara en underskattning.

Uppskattningen har gjorts i två steg. I det första steget uppskattas det totala justeringsbeloppet för respektive grupp, som om alla som avyttrat en fastighet och redovisar frivillig mervärdesskatt på uthyrning kommer att göra en justering[2]. För jordbruk uppskattas det totala potentiella justeringsbeloppet till 15 miljoner kronor, för företag som hyr ut bostäder uppskattas det potentiella justeringsbeloppet till 100 miljoner kronor, för företag som hyr ut lokaler beräknas justeringsbeloppet till 600 miljoner kronor och för övriga till 150 miljoner kronor. Det är dock inte troligt att alla som avyttrat en fastighet kommer att behöva justera, även om det finns ett justeringsbelopp. Vissa försäljningar avser verksamhetsöverlåtelser och en del av de företag som hyr ut lokaler och övriga företag kommer dessutom i många fall kunna använda möjligheten att lägga mervärdesskatt på försäljningen. De beräknade beloppen har därför justerats ned med

[2] Uppskattningen av det potentiella justeringsbeloppet har gjorts på följande sätt. För varje år som föregått försäljningen av fastigheten beräknas hur stor del av omsättningen och avdragen ingående mervärdesskatt som avser uthyrningen. För företag med SNI 682, uthyrning av bostäder eller lokaler, antas hela omsättning och den ingående mervärdesskatten avse uthyrning. För övriga företag görs beräkningen utifrån en proportionering efter fördelningen av total omsättning och redovisade hyresintäkter. Justeringsmomsen har sedan antagits motsvara den del av avdragen ingående mervärdesskatt som överstiger utgående mervärdesskatt på hyran med minst 100 000 kr för respektive år under perioden 2014 till 2022. I de fall företaget äger flera fastigheter har antagits att det beräknade totala justeringsbeloppet är jämnt fördelade mellan alla fastigheter.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

antagandet att fördelningen av de möjliga sätten att hantera justeringsmomsen är jämnt fördelad inom respektive grupp, på motsvarande sätt som i tabell 9.3 ovan. Med det antagandet uppskattas den samlade årliga justeringen för jordbruk till 5 miljoner kronor (en tredjedel av det beräknade potentiella justeringsbeloppet antas justeras, en tredjedel antas överlåtas till den nya ägaren eftersom det är en verksamhetsöverlåtelse och en tredjedel antas bli eliminerat genom att överlåtelsen beskattas), för företag som hyr ut bostäder till 50 miljoner kronor (den ena hälften av justeringsbeloppet 100 miljoner kronor antas justeras och den andra hälften antas överlåtas genom verksamhetsöverlåtelse). Den årliga justeringen för företag som hyr ut lokaler uppskattas till 200 miljoner kronor. Uppskattningen görs utifrån antagandet att en tredjedel av 600 miljoner kronor justeras, en tredjedel överlåts i en verksamhetsöverlåtelse och en tredjedel elimineras eftersom överlåtelsen beskattas med mervärdesskatt. Även den totala justeringsmomsen för övriga företag, 150 miljoner kronor, antas fördelas med en tredjedel på motsvarande sätt. Den samlade justeringsmomsen uppgår med denna uppskattning till cirka 300 miljoner kronor.

Tabell 9.4 Uppskattad justeringsmoms för företag som avyttrat fastighet och redovisar frivillig mervärdesskatt vid uthyrning, fördelade efter SNI

Miljoner kronor

SNI	Uppskattad justeringsmoms
Jord- och skogsbruk	5
Uthyrning av bostäder	50
Uthyrning av lokaler	200
Övriga	50
Totalt	**305**

Källa: SCB, databaserna Frida och GIN samt egna beräkningar.

Mervärdesskatt på försäljning

I tabell 9.5 nedan visas försäljningar av fastigheter som gjorts av personer som är registrerade för mervärdesskatt. Antalet är betydligt större än i tabell 9.1 ovan. Det finns flera orsaker bakom skillnaden. Den viktigaste skillnaden är att tabell 9.1 redovisar antalet mervärdesskatteregistrerade företag som sålt en eller flera fastigheter som är

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

en kapitaltillgång. Tabell 9.5 visar antalet fastigheter som sålts av en mervärdesskatteregistrerad person, där fastigheten kan vara såväl en kapitaltillgång som en lagertillgång. Det betyder dels att antalet blir fler i tabell 9.5 om samma beskattningsbara person sålt mer än en fastighet, dels att försäljning av fastighet som är en lagertillgång ingår i tabell 9.5 men inte i tabell 9.1. Ytterligare en orsak till skillnaden är att antalet i tabell 9.5 avser typkoder. Det betyder att om en fastighet är kategoriserad i mer än en typkod så redovisas den på mer än en rad.

Det är endast en liten andel av alla försäljningar som kommer att beskattas med mervärdesskatt. Antalet har i avsnitt 9.5.1 ovan bedömts uppgå till cirka 200 (tabell 9.3). Tabell 9.5 nedan används i stället för att uppskatta det genomsnittliga priset på de fastigheter som beskattas med mervärdesskatt vid försäljningen. De försäljningar som bedöms komma att beskattas med mervärdesskatt är hyreshusenheter och industrienheter. Genomsnittspriset för lantbruksenheter uppgår till 2,2 miljoner kronor (402/182 = 2,2), för hyreshusenheter till 13,0 miljoner kronor (4 621/355 = 13,0) och för industrienheter till 6,3 miljoner kronor (5 598/891 = 6,3).

Tabell 9.5 Försäljning av fastigheter av personer som är registrerade för mervärdesskatt fördelade efter fastighetstyp

Antal och avyttringspris i mnkr år 2023

Bransch	Obebyggd fastighet/ fastighet av mindre värde		Bostadsbyggnad finns/kan finnas på fastigheten		Bostadsbyggnad finns inte på fastigheten	
	Antal	Avyttrings-pris	Antal	Avyttrings-pris	Antal	Avyttrings-pris
Lantbruksenhet	1 589	4 135	2 628	6 929	182	402
Småhusenhet	2 560	4 546	9 055	21 338	26	51
Hyreshusenhet	118	1 421	522	5 183	355	4 621
Industrienhet	538	1 931	–	–	891	5 598
Elproduktionsenhet	2	2	–	–	15	24
Specialenhet	7	40	–	–	179	4 054
Alla	**4 814**	**12 074**	**12 205**	**33 450**	**1 648**	**14 750**

Källa: Skatteverket.

I tabellen nedan visas en uppskattning av den totala mervärdesskatten på sålda fastigheter, fördelade på företag som bedriver uthyrning och övriga företag. Av de 200 företag som enligt uppskattningen i

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

avsnitt 9.5.1 säljer en fastighet med mervärdesskatt bedöms 18 bedriva lantbruksverksamhet. Med antagandet att genomsnittspriset för lantbruk uppgår till 2,2 miljoner kronor uppskattas totalbeloppet för sålda lantbruk som beskattas med mervärdesskatt till 40 miljoner kronor (18 × 2,2 = 40). Genomsnittspriset för hyreshus antas uppgå till 13 miljoner kronor. Därmed kan totalbeloppet för sålda hyreshus som beskattas med mervärdesskatt uppskattas till 845 miljoner kronor (66 × 13 = 858). Mervärdesskatten på dessa försäljningar uppgår till 215 miljoner kronor (845 × 0,25 = 215). Med ett genomsnittspris på industrienheter uppskattas totalbeloppet på övrig försäljning till 630 miljoner kronor (117 × 6,3 = 737) och mervärdesskatten till 158 miljoner kronor (737 × 0,25 = 185). Den samlade mervärdesskatten på sålda fastigheter uppskattas därmed till 410 miljoner kronor (10 + 215 + 185 = 410).

Tabell 9.6 Uppskattning av mervärdesskatt på försäljning

Miljoner kronor

Säljare	Antal	Uppskattat genomsnittspris	Uppskattat totalbelopp	Uppskattad mervärdesskatt
Jord- och skogsbruk	18	2,2	40	10
Företag som bedriver uthyrning av fastighet	66	13,0	858	215
Övriga företag	117	6,3	737	185
Totalt	**200**	**7,8**	**1 635**	**410**

9.6.2 Överlåtelser av anläggningar och infrastruktur

Nedan visas uppskattningar av effekterna av utredningens förslag för kommunal infrastruktur respektive annan infrastruktur.

Kommunal infrastruktur

Som beskrivs i avsnitten 9.4.2 och 9.5.2 kan inte längre nybyggd infrastruktur och andra anläggningar, överlåtas i utbyte mot en justeringshandling. Före EU-domstolens dom kunde nybyggd infrastruktur överlåtas i utbyte mot en justeringshandling när en exploatör utför större bostadsbyggnadsprojekt. Överlåtelser som görs av en byggentreprenör behöver däremot inte påverkas av förslaget. Anledningen

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

är att uttagsbeskattning kan användas. Den utgående mervärdesskatten kan sedan i vissa fall dras av som ingående mervärdesskatt hos den som övertar anläggningen, alternativt återbetalas om det är en kommun eller region som övertar anläggningen.

Utredningens bedömning är att förslaget kommer att medföra att mervärdesskatt på investeringar i infrastruktur och anläggningar kommer att bli en kostnad i situationer där överlåtelsen tidigare gjordes mot en justeringshandling. Hur vanligt det kommer att bli är svårt att bedöma, inte minst mot bakgrund av att det finns möjligheter att arrangera och organisera uppdrag att bygga infrastruktur på ett sätt som inte påverkas av utredningens förslag. För att få en ungefärlig bild av effekterna visas ett räkneexempel utifrån statistik över kommunernas investeringar.

Enligt SCB:s statistik uppgick kommunernas totala investeringsutgifter till 29 516 miljoner kronor under 2024 (se kapitel 5 Statistik). Av dessa utgjorde investeringar i väg-, järnvägsnät och parkering 15 851 miljoner kronor. Den typ av investeringar som skulle kunna överlåtas genom en justeringshandling innefattas troligen i dessa investeringar. Det är dock en mycket liten andel av dessa investeringar som avser sådan infrastruktur där överlåtelsen arrangeras på detta sätt. Den allra största delen av investeringar i kommunal infrastruktur sker genom att kommunen ger en entreprenör i uppdrag att utföra ett infrastrukturprojekt, där kommunen hela tiden är ägare till fastigheten och de anläggningar som byggs på den. I sådana fall lägger entreprenören mervärdesskatt på de byggtjänster som utförs. Mervärdesskatt som kommunen därefter får ersättning för i det kommunala kompensationssystemet. Den typ av investeringar som kan påverkas av utredningens förslag är sådana där en exploatör har äganderätten till en anläggning under uppförandeskedet men där den överlåts till kommunen efter färdigställandet. Det är inte möjligt att se hur stor andel av de kommunala investeringarna som överlåtits genom en justeringshandling på detta sätt. Utredningen bedömer dock att det handlar om en mycket begränsad andel. För att ge en bild av omfattningen som inte är helt orimlig görs en grov uppskattning utifrån statistiken. Enligt en mycket grov uppskattning utgör investeringar i samband med bostadsutvecklingsprojekt mellan fem och tio procent av kommunala investeringar i vägar, järnvägar och parkeringar, vilket motsvarar mellan 790 och 1 590 miljoner kronor per år. Av dessa investeringar är det vidare endast en del som utförs av exploatörer mot en

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

justeringshandling. Med en mycket grov uppskattning att en tredjedel av investeringarna överlåts mot en justeringshandling kan den totala mervärdesskatten som kommer att bli en kostnad med utredningens förslag uppskattas till mellan 65 miljoner kronor (790 × 0,33 × 0,25 = 65) och 130 miljoner kronor (1 590 × 0,33 × 0,25 = 130).

Övrig infrastruktur

När det gäller övrig infrastruktur som kan bli föremål för justering finns inte underlag för att med någon större säkerhet uppskatta vare sig det totala värdet på sådan infrastruktur eller hur vanligt det är att sådan överlåts på ett sätt som aktualiserar frågan om justering av mervärdesskatt. Den stora variationen av möjliga anläggningar innebär att det inte finns någon samlad statistik som visar värdet på det slags anläggningar som är relevanta för utredningen. Till detta ska läggas att gränsen för vad som kategoriseras som fastighet inte är helt klar, vilket medför att det är svårt att uppskatta hur stora belopp som potentiellt kan bli föremål för justering. Till osäkerheten bidrar även att justeringsreglerna blir aktuella främst om anläggningen överlåts direkt (inte indirekt genom ett aktiebolag) och att den inte tagits i bruk före överlåtelsen.

En slags tillgångar som i någon grad kan sammanfalla med det slags infrastrukturanläggningar som kan bli föremål för justering är industritillbehör. Som utgångspunkt för ett resonemang om hur stora effekterna kan bli av utredningens förslag används information från utredningen *Maskinellt värde för vissa industribyggnader – ett undantag från fastighetsskatt* (SOU 2024:20). Den utredningen uppskattar att industritillbehörens andel av det totala taxeringsvärdet för industrifastigheter uppgår till cirka 50 procent. Enligt utredningen uppgår det totala taxeringsvärdet för industribyggnader till 39 miljarder kronor. Med beaktande av att taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet kan därmed värdet av alla industritillbehör uppskattas till 25 miljarder kronor (39/0,75 × 0,5 ≈ 25).

Det uppskattade värdet av industritillbehör ger begränsad vägledning för en uppskattning av vilka effekter utredningens förslag får när det gäller justering av mervärdesskatt. Utredningens bedömning är att industritillbehör, i de fall avyttring sker, mycket sällan bör beröras av justeringsreglerna i egenskap av infrastrukturanläggningar.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I många fall överlåts industritillbehören som en del av en fastighet och ingår därmed i uppskattningen av effekterna för fastighetsupplåtelser i avsnitt 9.6.1 ovan. I många andra fall bör överlåtelsen vara att betrakta som en överlåtelse av lös egendom, som ur mervärdesskattesynpunkt är en skattepliktig transaktion, och därmed inte berörs av justeringsbestämmelserna. Det går dock inte att utesluta att det kan förekomma situationer där överlåtelser av infrastrukturanläggningar, som inte tagits i bruk, berörs av justeringsskyldigheten. Utredningens bedömning är dock att sådana situationer inte kan vara särskilt vanliga. För att göra en grov uppskattning av effekterna av utredningens förslag antas att mellan 0 procent och 10 procent av det totala värdet av industritillbehör utgörs av tillgångar som ur mervärdesskattesynpunkt inte skulle betraktas som en beskattningsbar transaktion om de avyttrades. Vidare antas att mellan noll procent och tio procent av dessa tillgångar överlåts under ett år. Om överlåtelsen inte är beskattningsbar transaktion och heller inte är en del i en överlåtelse av en hel fastighet (och därmed ingår i beräkningen i avsnitt 9.6.1) uppstår en skyldighet att justera ingående mervärdesskatt. Det samlade justeringsbeloppet kan med dessa antaganden uppskattas till mellan noll och 60 miljoner kronor ($25 \times 0 \times 0 \times 0{,}25 = 0$; $25 \times 0{,}1 \times 0{,}1 \times 0{,}25 = 0{,}06$).

9.6.3 Övergångar som inte är fastighetsöverlåtelser

Utredningens bedömning är att borttagandet av möjligheten för en fastighetsägare att överta justeringsskyldigheten (15 kap. 27 § ML) kommer medföra att hyresgäster och bostadsrättshavare som lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt, där en investering gjorts, i många fall kommer att behöva justera mervärdesskatten på investeringen. Det saknas underlag för att bedöma hur vanligt det kommer att bli med sådana justeringar och hur stora de samlade justeringsbeloppen kan vara.

9.7 Offentligfinansiell effekt

Utredningens förslag kommer att medföra att det uppstår offentligfinansiella effekter. Effekterna beräknas i enlighet med Finansdepartementets beräkningskonventioner. Beräkningarna görs i ikraftträdandeårets priser och volymer och utgår från att beteendet hos individer,

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

företag och andra aktörer inte ändras till följd av förändringarna i skattereglerna.

Effekterna uppstår dels som en följd av att mervärdesskatt på investeringar kommer att behöva justeras i fler fall, dels att vissa köpare av fastigheter där försäljningen beskattas inte har full avdragsrätt.

Vissa överlåtelser kommer att medföra att tidigare avdragen mervärdesskatt på investeringar kommer att behöva justeras. Det handlar dels om fastighetsöverlåtelser som inte kan beskattas, till exempel för att fastigheterna inte tagits i bruk eller för att det finns bostäder, dels om infrastrukturöverlåtelser som tidigare överlåtits mot en justeringshandling. Det samlade årliga justeringsbeloppet som följer av försäljningar av fastigheter uppskattas i avsnitt 9.6.1 till +0,3 miljarder kronor. Justeringsbeloppet vid överlåtelse av kommunal infrastruktur och övriga infrastrukturanläggningar uppskattas i avsnitt 9.6.2 till mellan 65 miljoner kronor och 130 miljoner kronor respektive noll miljoner kronor och 60 miljoner kronor. Den offentligfinansiella effekten av justering vid överlåtelse av infrastruktur kan beräknas till summan av genomsnittsbeloppen för de båda uppskattningarna +0,13 ((65 + 130 + 0 + 60)/2 ≈ 130).

När det gäller mervärdesskatt på försäljning av fastighet uppstår ingen offentligfinansiell effekt till den del som köparen har avdragsrätt. Den offentligfinansiella effekten av förslaget om att införa frivillig beskattning vid överlåtelse uppgår därmed till den del av mervärdesskatten på överlåtelser av fastighet som inte får dras av. Mervärdesskatten på försäljning av fastigheter uppskattas i avsnitt 9.6.1 till 410 miljoner kronor. Det finns inget underlag för att uppskatta hur stor andel av köparna som inte har full avdragsrätt och hur stor andel som utgörs av verksamhet som inte medför avdragsrätt. Utredningen anser det dock som troligt att fastighetsägare som inte har full avdragsrätt i många fall kommer att anse det vara ofördelaktigt att förvärva fastigheter där överlåtelsen beskattas, och att det därför är troligt att den offentligfinansiella effekten inte är särskilt stor. Med en grov uppskattning att 25 procent av köparna inte har full avdragsrätt och att den icke avdragsgilla delen i genomsnitt uppgår till 25 procent beräknas den offentligfinansiella effekten till cirka 0,03 miljarder kronor (410 × 0,25 × 0,25 ≈ 30).

Mervärdesskatt på fastigheter som beskattats vid överlåtelsen kan i framtiden komma att justeras till någon del, till exempel om fastigheten ändrar användning. Justeringsreglerna innebär att det belopp

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

som ska justeras med anledning av den ändrade användningen fördelas med en tiondel per år. Om utgångspunkten är att användningen av fastigheter som köpts med frivillig beskattning ändras, kommer en tiondel av ursprungsbeloppet kunna bli föremål för justering efter ett år. Det andra året kan ytterligare en tiondel behöva justeras. Detta år kommer det dock att tillkomma ytterligare justeringsbelopp som motsvarar en tiondel av ursprungsbeloppet för fastigheter som köptes ett år senare. Tredje året efter ikraftträdandeåret av de nya reglerna kan en tiondel av ursprungsbeloppen för fastigheter som köpts de tre föregående åren behöva justeras. Fjärde året uppgår de samlade justeringsbeloppen till summan av justeringsbelopp för fastigheter som köpts de fyra föregående åren och så vidare. De samlade justeringsbeloppen kommer därmed att öka för varje år tills alla belopp för de fastigheter som köptes under ikraftträdandeåret har justerats, vilket inträffar tio är efter ikraftträdandeåret.

Det saknas underlag för att göra någon säker uppskattning av effekten av dessa justeringar. Det är dock troligt att många fastighetsägare som köpt en fastighet med mervärdesskatt kommer att försöka undvika att ändra användningen på ett sätt som medför att mervärdesskatten behöver justeras. Med ett grovt antagande att tio procent av alla fastigheter som köpts med mervärdesskatt kommer vara aktuella för justering uppgår justeringsbeloppen till 4 miljoner kronor året efter ikraftträdandeåret ($410 \times 0{,}1 \times 0{,}1 = 4$), till åtta miljoner kronor två år efter ikraftträdandeåret ($(410 \times 0{,}1 \times 0{,}1) + (410 \times 0{,}1 \times 0{,}1) = 4$) och så vidare. Tio år efter ikraftträdandeåret uppgår det samlade justeringsbeloppet till 41 miljoner kronor (beräknat i ikraftträdandeårets priser och baser). Den varaktiga effekten beräknas till 39 miljoner kronor enligt Finansdepartementets beräkningskonventioner respektive antaganden om realränta införandeåret (0,75 procent).[3]

[3] $\sum_{t=1}^{10} (410_t \times 0{,}1 \times 0{,}1)/(1{,}0075)^t$.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tabell 9.7 Offentligfinansiella effekter

Miljarder kronor

Förslag	Brutto-effekt 2028	Netto-effekt 2028	Netto-effekt 2029	Netto-effekt 2030	Varaktig effekt
Justering mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3
Justering mervärdesskatt vid överlåtelse av infrastrukturanläggning	+0,13	+0,13	+0,13	+0,13	+0,13
Mervärdesskatt på försäljning av fastighet som inte är avdragsgill för köparen	+0,03	+0,03	+0,03	+0,03	+0,03
Justering mervärdesskatt vid ändrad användning av fastighet som köpts med mervärdesskatt	+0,00	+0,00	+0,01	+0,01	+0,04
Totalt	**+0,46**	**+0,46**	**+0,47**	**+0,47**	**+0,50**

9.8 Marknaden

9.8.1 Nuvarande rättsläge

Enligt det nuvarande rättsläget kan fastigheter överlåtas utan att skyldigheten att justera avdragen mervärdesskatt på investeringar övergår till den nya ägaren. Det innebär att kostnaderna för investeringar kan skilja sig åt för olika beskattningsbara personer som bedriver jämförbara verksamheter, beroende på vem som var ägare till fastigheten när investeringen gjordes. Investeringskostnaden kan bli lägre om fastigheten köpts av en beskattningsbar person som gjort investeringen jämfört med om investeringen gjorts i en egen fastighet. Med andra ord medför det nuvarande rättsläget en olikformighet i beskattningen och en neutralitetsbrist mellan beskattningsbara personer som bedriver jämförbara verksamheter. Detta kan bland annat kan medföra en snedvridning av konkurrensvillkoren.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.8.2 Konsekvenser av förslaget

För att minska den ovan beskrivna neutralitetsbristen föreslår utredningen som huvudregel att mervärdesskatten ska justeras vid överlåtelse av fastighet samtidigt som det införs en möjlighet att beskatta överlåtelsen.

Utredningens förslag om justering i vissa fall kommer dock att leda till andra neutralitetsbrister. En sådan avvikelse från neutraliteten uppstår i fall där avdragen mervärdesskatten justeras på grund av överlåtelsen och fastigheten sedan används i en skattepliktig verksamhet. I sådana fall uppstår i regel en dold mervärdesskatt i den skattepliktiga verksamhet som bedrivs av köparen i fastigheten, med kumulativa effekter som följd.

Utöver att utredningens förslag om frivillig beskattning i vissa fall skapar en neutralitetsbris kan det medföra att hyrorna ökar i blandade verksamheter och i verksamheter som inte har avdragsrätt. Den frivilliga beskattningen medför också att de potentiella justeringsbeloppen ökar, vilket i sin tur medför viss risk för inlåsningseffekter och ökade svårigheter för vissa företag och organisationer utan avdragsrätt att hitta lokaler att hyra.

Effekten på marknaden av justering respektive frivillig beskattning vid överlåtelse förklaras utförligare i respektive avsnitt nedan.

Justering medför dold mervärdesskatt och kumulativa effekter

Vid vissa överlåtelser finns inget alternativ till att justera mervärdesskatten. Så är fallet vid överlåtelser av fastigheter som innehåller bostäder. Även vid överlåtelser av fastigheter före det att de tagits i bruk är det i regel nödvändigt att justera. Justering kommer också att förekomma om beskattningsbara personer som bedriver blandad verksamhet bedömer detta alternativ som mer förmånligt än att betala mervärdesskatt på överlåtelsen.

När det gäller överlåtelser av fastigheter där det finns byggnader som innehåller både lokaler som medför avdragsrätt och bostäder som inte medför avdragsrätt blir konsekvenserna av utredningens förslag märkbara. Vid överlåtelser av sådana fastigheter finns inget alternativ till att justera tidigare avdragen mervärdesskatten på investeringar. De fastighetsägare som behöver justera mervärdesskatt på grund av försäljningen kommer i många fall att ta ut en kompensation på för-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

säljningspriset. Därmed kommer priserna på fastigheter som innehåller både lokaler och bostäder att bli högre än om de enbart innehållit lokaler. Följden av detta kan bli att hyran för lokaler i sådana fastigheter blir högre än hyran för lokaler i andra fastigheter. Detta medför en snedvridning på marknaden, som bland annat kan innebära att det uppstår inlåsningseffekter och fördyringar för vissa hyresgäster. Det kan dessutom uppstå så kallade kumulativa effekter, eller dubbelbeskattning, om hyresgästerna själva bedriver verksamhet som beskattas med mervärdesskatt. Den dolda mervärdesskatt som finns i hyran lägger hyresgästen i regel på priset denne själv tar ut av sina kunder, vilket medför att den dolda mervärdesskatten beskattas med mervärdesskatt.

När det gäller fastigheter med byggnader som ännu inte tagits i bruk bedömer utredningen att begränsningen inte kommer att påverka marknaden i särskilt hög grad. Orsaken till denna bedömning är att det finns olika sätt att arrangera sådana överlåtelser, där vissa medför att det inte uppstår någon justeringsskyldighet. Så blir till exempel fallet när fastigheten ägs av ett aktiebolag och där överlåtelsen sker genom en aktieöverlåtelse. Nybyggda byggnader som överlåts av ett byggföretag påverkas heller inte eftersom sådana överlåtelser uttagsbeskattas.

Frivillig beskattning medför ökade hyror i vissa fall

Marknaden kommer att påverkas genom att företag som bedriver blandad verksamhet kan köpa fastigheter med mervärdesskatt, under förutsättning att någon del av verksamheten medför rätt till avdrag för ingående mervärdesskatt. Om ett företag köper en fastighet med mervärdesskatt innebär det samtidigt att en del av skatten på köpet inte får dras av. Mervärdesskattekostnaderna i den del av verksamheten som inte har avdragsrätt blir därmed högre, i jämförelse med vad som gällde när justeringsskyldigheten kunde överlåtas.

De ökade kostnaderna för de delar av verksamheten som inte har avdragsrätt kan i vissa fall även medföra kumulativa effekter, om än på ett mer indirekt sätt än vad som beskrivs ovan gällande justering. Ett exempel på kumulativa effekter är om den del av verksamheten som inte har avdragsrätt tar ut en kompensation för mervärdesskattekostnaderna på sin försäljning, och mottagarna av denna försäljning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

är skattepliktiga företag som i sin tur tar kompensation för de ökade kostnaderna.

Frivillig beskattning kan medföra inlåsningseffekter

Förslaget om frivillig beskattning påverkar marknaden genom att justeringsbeloppen kan bli högre om användningen av en fastighet ändras. Om en överlåtelse av en fastighet beskattas påbörjas en ny justeringsperiod och ett nytt ursprungsbelopp uppstår. Eftersom det nya ursprungsbeloppet baseras på priset för hela fastigheten är det i regel betydligt högre än ett ursprungsbelopp som baseras på investeringarna på fastigheten. Det innebär att följderna för en fastighetsägare blir mer kännbara om användningen av en sådan fastighet ändras, jämfört med fastigheter där endast justeringsskyldigheten överlåtits. Detta kan till exempel innebära att ett stort belopp skulle behöva justeras om fastighetsägaren börjar hyra ut till en person utan avdragsrätt. Förslaget kan därför i förlängningen medföra en begränsning av utbudet av lokaler för köpare som inte har avdragsrätt för mervärdesskatt. Denna begränsning av utbudet kan också förväntas öka något för varje år allteftersom andelen fastighetsägare som köpt fastigheter med mervärdesskatt som kan behöva justeras ökar. Den successiva ökningen bör dock stabiliseras efter cirka tio år då justeringsperioderna för de som först köpt fastigheter med mervärdesskatt har löpt ut. Hur mycket ändrade regler påverkar utbudet av lokaler för beskattningsbara personer utan avdragsrätt är svårt att bedöma. Det är rimligt att utgå från att en regeländring begränsar utbudet i någon grad. Samtidigt bedöms att antalet fastigheter som kommer att överlåtas med mervärdesskatt är begränsat, varför en rimlig bedömning också är att påverkan på utbudet av lokaler sett över hela marknaden blir begränsad.

9.9 Konsekvenser för företag

Nedan beskrivs konsekvenserna för företag av ett införande av möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse och av att justering av mervärdesskatt på investeringar kommer att behöva göras i vissa fall.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.9.1 Hur företagen berörs

Frivillig beskattning vid överlåtelse

Köpare och säljare av fastighet

Införandet av möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet medför att mervärdesskatt på investeringar inte behöver justeras om köparen har avdragsrätt eller är en kommun. I övrigt medför möjligheten inga direkta ekonomiska konsekvenser för vare sig säljare eller köpare, under förutsättning att full avdragsrätt finns. Om säljaren inte har full avdragsrätt kan denne få göra ytterligare avdrag genom en justering av ingående mervärdesskatt på investeringar som gjorts i fastigheten. Om köparen inte har full avdragsrätt kommer endast den del av mervärdesskatten på betalningen för fastigheten som belöper på den del av verksamheten som beskattas att kunna dras av. Det innebär att köpare med blandad verksamhet kommer att få betala ett högre pris på fastigheter när överlåtelsen beskattas. Därför är det troligt att parterna i många fall, där köparen inte har full avdragsrätt, kommer att göra en kalkyl för att bedöma om kostnaden för att justera är högre än den mervärdesskatt på försäljningen som inte får dras av. Köpare av fastighet där överlåtelsen beskattas kommer att få ett ursprungsbelopp (den mervärdesskatt på investeringar som kan komma att behöva justeras) som är större än vad enbart ett övertagande av justeringsskyldigheten hade medfört.

Företag med blandad verksamhet

Företag som bedriver blandad verksamhet kan köpa fastigheter med mervärdesskatt, under förutsättning att någon del av verksamheten som bedrivs i fastigheten medför rätt till avdrag för ingående mervärdesskatt. Om ett sådant företag köper en fastighet med mervärdesskatt innebär det samtidigt att en del av skatten på köpet inte får dras av. Detta är i sig helt i enlighet med mervärdesskattesystemets grundprinciper. Beskattningen av köpet har dock betydelse på så sätt att mervärdesskattekostnaderna i den del av verksamheten som inte har avdragsrätt blir högre, framför allt i jämförelse med vad som gällde när justeringsskyldigheten kunde överlåtas, men också i förhållande till alternativet att justera mervärdesskatten vid överlåtelsen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Företag utan avdragsrätt

För företag utan avdragsrätt kan hyrorna bli högre om hyresvärden har köpt fastigheten med mervärdesskatt. I sådana fall har hyresvärden inte kunnat dra av all mervärdesskatt på köpet av fastigheten, vilket i de flesta fall medför att en kompensation för mervärdesskatten tas ut på hyran.

Beskattningen kan också medföra att utbudet av fastigheter att hyra blir mindre för företag som inte har avdragsrätt. Anledningen till det är att ursprungsbeloppet avseende överlåtelsen i många fall kan bli mycket stort med följden att fastighetsägare som övergår från att hyra ut en fastighet från en hyresgäst med avdragsrätt till en hyresgäst utan avdragsrätt kommer att behöva justera ett stort belopp.

Koncerner

Den spärregel som föreslås i 12 a kap. 2 § ML, som innebär att frivillig beskattning inte får användas om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens taxeringsvärde, kan påverka omstruktureringar i koncerner. I inkomstskattelagen finns särskilda regler som har som syfte att underlätta för företag inom koncerner att göra omstruktureringar utan att det medför skattekonsekvenser, även om de sker genom överlåtelser till underpris. Den föreslagna spärregeln i mervärdesskattelagen kan i vissa fall medföra att det uppstår situationer som får skattekonsekvenser när det gäller mervärdesskatt samtidigt som det inte uppstår konsekvenser enligt inkomstskattelagen på grund av den särskilda hänsyn som där tas till koncerninterna omstruktureringar. Utredningens bedömning är dock att den föreslagna spärregeln inte bör medföra att det uppstår situationer som inte kan hanteras på ett rimligt sätt i koncerninterna omstruktureringar.

Justering vid överlåtelse

Företag som hyr ut bostäder

Det kommer inte att vara möjligt att beskatta överlåtelser av fastigheter som innehåller bostäder. Det betyder att fastigheter med både lokaler som beskattas och bostäder som inte beskattas kommer att bli föremål för justering vid överlåtelse. En följd av detta är att fastig-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

hetsägare som köper sådana fastigheter kommer att ha betalat ett högre pris för dessa lokaler jämfört med om lokalerna legat i en fastighet som inte hade blivit föremål för justering. Begränsningen av beskattning av överlåtelser till fastigheter utan bostäder medför en snedvridning av marknaden för lokaler, på så sätt att lokaler i fastigheter som innehåller bostäder i många fall blir dyrare än lokaler i fastigheter utan bostäder.

Företag som ingår exploateringsavtal med kommuner

Som beskrivs i avsnitt 9.4.2 kommer det inte längre att vara möjligt för företag som ingår exploateringsavtal med kommuner att i bostadsprojekt överlåta infrastruktur till kommunerna mot en justeringshandling.

Vid intervjuer som utredningen genomfört med några större byggföretag har bland annat följande förts fram. Det uppstår stora effektivitetsvinster och kostnadsbesparingar om en och samma entreprenör genomför alla byggnationer i större bostads- och stadsutvecklingsprojekt. För exploatören finns det fördelar med att ha hand om alla byggnationer, såväl byggnader som gator och annan infrastruktur. En fördel är att det är lättare för exploatören att samordna de olika delprojekten om allt görs av samma företag. Om samordningen ska ske med kommunens egna aktörer behöver mer resurser läggas på förhandlingar och informationsutbyte. Det uppstår även ofta effektivitetsvinster genom att samma personal och maskiner kan användas för alla byggnationer. En tredje omständighet som framhålls är att det finns större incitament för exploatören att vara effektiv om denne står för risken. Om en annan part utför byggnationer, som de vet att de kommer att få full kostnadstäckning för, finns inte alltid samma incitament att minimera kostnaderna.

Enligt de intervjuade företagen är den sammanhållna hanteringen beroende av att anläggningarna i projektet kan överlåtas till kommunen med en justeringshandling.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Byggföretag

Byggföretagens möjligheter att förvärva fastigheter där det finns byggnader i dåligt skick, i syfte att riva byggnaden och sedan uppföra en ny, kan komma att begränsas något. Om det finns en kvarvarande justeringsskyldighet för den aktuella byggnaden fanns före EU-domstolens dom en möjlighet att överta justeringsskyldigheten i samband med förvärvet. En justeringsskyldighet som sedan upphör om byggnaden rivs (jfr 12 kap. 16 § 2 ML). Enligt utredningens förslag kommer möjligheten att förvärva fastighet med byggnad som sedan rivs utan att det uppstår någon justeringsskyldigheten att finnas kvar i många situationer. Så blir fallet om ett byggföretag köper en fastighet med mervärdesskatt. Om sedan en byggnad på denna fastighet rivs kommer det inte att finnas någon justeringsskyldighet avseende byggnaden. Möjligheten kommer dock att begränsas till fastigheter där en överlåtelse är möjlig att beskatta, vilket utesluter till exempel fastigheter med bostadsbyggnader. I fall där ett byggföretag har för avsikt att förvärva en fastighet med en bostadsbyggnad, som ska rivas, får i stället överlåtelsen ske på ett annat sätt för att inte eventuell kvarvarande justeringsskyldighet ska utlösas. Ett alternativ är vidare att överlåtaren river byggnaden före överlåtelsen.

Generellt

Konkurrens

Utredningens förslag att justering blir huvudregel, med möjlighet till beskattning av överlåtelsen i vissa fall, kommer att leda till att den konkurrenssnedvridning som nu råder upphör. Det nuvarande rättsläget medför att fastigheter kan överlåtas utan att justering behöver göras, vilket får till följd att företag som äger eller hyr en fastighet där någon annan gjort investeringen får en konkurrensfördel jämfört med företag som investerat i en egen fastighet eller hyr av en fastighetsägare som investerat i egen fastighet.

Utredningens förslag kommer dock att medföra att konkurrensvillkoren påverkas på andra sätt. Förslaget kommer att påverka dels vissa företag som bedriver blandad verksamhet, dels fastighetsägare som har fastigheter med både bostäder och lokaler. Företag med blandad verksamhet som köper en fastighet där det finns mervärdesskatt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

att justera kommer att få betala ett högre pris för fastigheten som en följd av utredningens förslag. Priset blir högre antingen på grund av att mervärdesskatten justeras eller för att mervärdesskatt läggs på försäljningen, som inte får dras av tillfullo. Eftersom företag som har full avdragsrätt inte påverkas på samma sätt uppstår en olikformighet och i vissa avseenden en konkurrenssnedvridning. Konkurrenssnedvridningar uppstår främst i fall där mervärdesskatten justeras, eftersom mervärdesskattekostnaden då även belastar den del av verksamheten som är skattepliktig. Företag med både bostäder och lokaler som köper en fastighet har inget alternativ till att justera mervärdesskatten. Därmed uppstår en mervärdesskattekostnad även för den skattepliktiga delen. Eftersom motsvarande mervärdesskattekostnad inte uppstår för företag som har fastigheter utan bostäder uppstår en konkurrenssnedvridning.

De konkurrenssnedvridningar som kan uppstå genom det nuvarande rättsläget bedöms vara betydligt mer omfattande och allvarliga än de som följer av utredningens förslag. Det nuvarande rättsläget ger incitament till ett skattedrivet agerande som kan medföra betydande olikheter i förutsättningar mellan olika företag och därmed för konkurrensvillkoren. De snedvridningar som uppstår med utredningens förslag berör förhållandevis få företag under vissa förutsättningar, varför betydelsen för konkurrensvillkoren bedöms vara begränsad.

Övrigt

Utredningens förslag påverkar inte företagens rörelseintäkter. Företag som säljer en fastighet där mervärdesskatten justeras bedöms i de flesta fall ta ut en kompensation för denna genom försäljningspriset. Eftersom kompensationen i regel är lika stor som kostnaden för utgiften påverkar detta inte företagens nettoresultat av fastighetsförsäljningen.

Några särskilda informationsinsatser utöver Skatteverkets information om regeländringar bedöms inte vara nödvändiga.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.9.2 Vilka företag som berörs

Antalet företag som avyttrar en fastighet där det finns en ingående mervärdesskatt som kan behöva justeras bedöms uppgå till cirka 500 per år. Av dessa bedöms att cirka 55 procent bedriver uthyrning av fastighet i någon form, varav cirka 15 procent i huvudsak hyr ut bostäder och cirka tio procent bedriver jord eller skogsbruk. Resterande 30 procent bedriver annan verksamhet. När det gäller storlek har cirka 20 procent en omsättning under en miljon kronor. Cirka 30 procent har en omsättning mellan en miljon och tio miljoner kronor. Ytterligare 30 procent har en omsättning mellan tio miljoner och 100 miljoner kronor. Resterande 20 procent har en omsättning över 100 miljoner kronor.

När det gäller företag som hyr fastighet, och som kan beröras i egenskap av hyresgäster, saknas underlag för att bedöma hur många och vilka kategorier som kan komma att beröras. Utredningens bedömning är dock att det är liten andel av alla företag som kommer att beröras och att de flesta som berörs inte kommer att påverkas i särskilt hög grad.

En följd av den frivilliga beskattningen är att antalet fastighetsägare som köpt en fastighet och som inte kunnat dra av hela mervärdesskatten på inköpet kommer att öka med tiden. Bedömning är att det handlar om ett tiotal företag per år och att andelen fastighetsägare där mervärdesskatt utgör en del av förvärvspriset kommer att vara mycket liten även sett över lång tid.

Byggföretag kommer att beröras genom att förutsättningarna att överlåta nybyggnationer utan att det uppstår skattekonsekvenser kommer begränsas. Byggföretag som använder möjligheten att uttagsbeskattas påverkas i de flesta fall inte. Däremot kommer förutsättningarna för exploatörer som i samarbete med kommuner uppför allmänna infrastrukturanläggningar att påverkas i hög grad. I många fall kommer avtalen som reglerar bostads- och samhällsbyggnadsprojekt att behöva utformas på annat sätt, liksom det sätt som projekten organiseras.

Små eller medelstora företag berörs inte på något särskilt sätt av utredningens förslag. Några särskilda åtgärder bedöms inte vara nödvändiga för denna grupp.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.9.3 Administrativa kostnader

Utredningens förslag påverkar företag i egenskap av säljare och köpare av fastigheter. Företagen påverkas olika beroende på om försäljningen beskattas med mervärdesskatt eller om mervärdesskatten på investeringar justeras.

Säljare av fastighet

Enligt nuvarande bestämmelser i mervärdesskattelagen kan en köpare av en fastighet överta justeringsskyldigheten för mervärdesskatt på tidigare investeringar av säljaren. I samband med övertagandet av justeringsskyldigheten ska en justeringshandling lämnas över. Av justeringshandlingen ska framgå hur mycket ingående mervärdesskatt som dragits av på investeringar som gjorts varje år de senaste tio åren.

För säljare av fastigheter ersätts upprättande av en justeringshandling antingen med att mervärdesskatt redovisas på försäljningen eller att mervärdesskatten på investeringar justeras. Det betyder att vissa krav på hantering ersätts av andra krav på hantering och att en jämförelse behöver göras av tidsåtgång och kostnader för respektive krav.

När det gäller framtagandet en justeringshandling skiljer sig tidsåtgången i stor utsträckning åt mellan olika företag beroende på antalet fastigheter, storleken på fastigheter och typ av fastighet. För små företag som inte har något stort fastighetsbestånd bör den information som behöver sammanställas om gjorda investeringar ofta vara begränsad, medan det för stora företag med stora fastighetsbestånd kan handla om stora mängder information som behöver sammanställas. Ett rimligt antagande är dock att de resurser som krävs för att ta fram en justeringshandling i hög grad motsvarar de resurser som krävs för att beräkna justeringsbeloppet vid en försäljning. Det är samma information som behöver tas fram i båda fallen. Skillnaden är endast att i det första fallet ska en justeringshandling upprättas, medan i det andra fallet ska ett belopp redovisas i mervärdesskattedeklarationen. Bedömningen är dock att det inte bör vara någon stor skillnad i tids- eller resursåtgång och att förslaget därmed inte påverkar de administrativa kostnaderna för de cirka 140 företag som varje år kan komma att behöva justera mervärdesskatten med anledningen av utredningens förslag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

När det gäller försäljning av fastighet ska upprättandet av en justeringshandling jämföras med att det ska göras en anmälan till Skatteverket att det skett en mervärdesskattepliktig försäljning och att det i köpeavtalet ska uppges den mervärdesskatt som utgår på beloppet samt att det omfattas av omvänd betalningsskyldighet. Utredningen bedömer att den tidsåtgång och de resurser som krävs för att upprätta en justeringshandling i många fall är större än vad som krävs för att uppfylla skyldigheterna enligt förslaget vid en mervärdesskattepliktig försäljning.

På grund av de stora skillnaderna i förutsättningar för olika företag är det inte möjligt att göra en beloppsmässig uppskattning av kostnaderna för respektive krav, men en rimlig bedömning är att de administrativa kraven och kostnaderna inte kommer att öka för de flesta av de cirka 200 företag som kommer att redovisa mervärdesskatt på försäljning av fastighet. Om de administrativa kostnaderna förändras av förslaget är det troligast att de minskar. Det finns dock en mindre grupp företag med blandad verksamhet som kommer att göra en så kallad plusjustering för mervärdesskatt på investeringar som inte dragits av de senaste tio åren. För dessa företag tillkommer ett krav. För de flesta företag bör dock inte de resurser som behövs för att ta fram information för plusjusteringen skilja sig särskilt mycket från de resurser som behövs för att upprätta en justeringshandling. Bedömningen är därför att de administrativa kostnaderna inte kommer att påverkas särskilt mycket för denna delgrupp.

Köpare av fastighet

För köpare av fastighet påverkas hanteringen om försäljningen beskattas med mervärdesskatt, men inte om säljaren justerar mervärdesskatten. För köpare av fastighet innebär det att anmälan ska göras till Skatteverket och att utgående mervärdesskatt på försäljningen ska redovisas i mervärdesskattedeklarationen. Samtidigt dras mervärdesskatten av som ingående mervärdesskatt i mervärdesskattedeklarationen. Den tillkommande redovisningsskyldigheten medför en viss ökning av de administrativa kostnaderna. Den information som ska lämnas till Skatteverket, i anmälan och i mervärdesskattedeklarationen, är dock direkt tillgänglig för köparen. Bedömningen är därför att den

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

tillkommande administrativa kostnaden är begränsad för de cirka 200 företag som ska redovisa mervärdesskatt på köp av fastighet.

Företag som ingår exploateringsavtal med kommuner

Utredningen har varit i kontakt med företag som ingår exploateringsavtal med kommuner i större bostads- och samhällsbyggnadsprojekt. Företagen uppger att ändringar av reglerna som medför att infrastrukturanläggningar inte längre kan överlåtas till kommuner mot en justeringshandling kommer att medföra att många projekt kan bli dyrare att genomföra. Enligt företagen beror detta på att såväl resursutnyttjande som planering och samordning blir ineffektivare, vilket medför dyrare projekt (se även avsnitt 9.5.2). Hur stora effektivitetsvinsterna är varierar stort mellan olika projekt och olika företag. Det saknas därför möjligheter att göra en beloppsmässig uppskattning.

Företag som säljer och köper annan infrastruktur

Företag som är involverade i överlåtelser av infrastruktur bedöms inte påverkas på annat sätt än företag som säljer och köper fastigheter med byggnader. I vissa fall utgör infrastrukturanläggningar fastigheter även enligt jordabalken. Kostnaderna för hanteringen av sådana anläggningar inkluderas därför i bedömningen ovan. Det kan dock även förekomma att det finns infrastrukturanläggningar som inte utgör en del av en fastighet enligt jordabalken. Det är svårt att bedöma hur vanligt det är med sådana anläggningar. Ur ett administrativt perspektiv bör dock inte överlåtelser av sådana anläggningar påverkas särskilt mycket av utredningens förslag. Om anläggningen är en fastighet enligt mervärdesskattelagen ska en bedömning göras av justeringsskyldigheten även enligt nuvarande regler. Någon stor förändring av kraven sker därmed inte i sådana fall. Om anläggningen inte betraktas som en fastighet enligt mervärdesskattelagen utgör överlåtelsen en skattepliktig transaktion, som inte påverkas av utredningens förslag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.10 Konsekvenser för kommuner och regioner

9.10.1 Kommuner och regioner som säljer en fastighet

Kommuner och regioner som säljer en fastighet omfattas av bestämmelserna i 12 a kap. ML och kan därmed beskatta överlåtelser av fastigheter. Utredningens förslag kommer att få konsekvenser för kommuner och regionerna. Det har som tidigare nämnts emellertid inte varit möjligt att närmare uppskatta konsekvenserna av förslagen för kommuner och regioner då uppgifter om försäljning av fastigheter inte redovisas i deklarationer.

Eftersom reglerna om så kallad omvänd betalningsskyldighet även gäller kommuner och regioner medför emellertid inte beskattningen någon likviditetseffekt vid avyttring av fastighet. Däremot kan det uppstå en likviditetseffekt när det gäller justeringsskyldigheten. Kommuner och regioner ska, på samma sätt som andra som säljer en fastighet som beskattas med mervärdesskatt, justera mervärdesskatten motsvarande återstoden av justeringsperioden. Det innebär att även om fastigheten bara till viss del har använts i ekonomisk verksamhet och i övrigt i verksamhet som inte är ekonomisk kan kommunen ha möjlighet att göra en justering till sin fördel, så kallad plusjustering, vid en försäljning med frivillig beskattning. Samtidigt kan kommuner och regioner ha fått ersättning för denna mervärdesskatt enligt LEMK. För att inte justeringen ska medföra överkompensation kommer kommuner och regioner att behöva justera den ersättning som erhållits genom LEMK. Som beskrivs i avsnitt 8.4.4 kommer justeringsskyldigheten i LEMK och justeringen i mervärdesskattedeklarationen att ligga i nära anslutning till varandra, under förutsättning att kommunen lämnar anmälan enligt LEMK med den fördröjning som utredningen föreslår. Den samlade likviditetseffekten bedöms för kommunerna vara begränsad.

9.10.2 Kommuner och regioner som köper en fastighet

Utredningen föreslår att överlåtelser till kommuner, kommunalförbund och regioner kan omfattas av frivillig beskattning, även om fastigheten inte ska användas för transaktioner som ger rätt till avdrag eller återbetalning. I likhet med vad som gäller försäljning av fastigheter kommer förslagen även i denna del får konsekvenser för kom-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

muner och regionerna. Det har emellertid inte heller i denna del varit möjligt att närmare uppskatta konsekvenserna för kommuner och regioner då uppgifter om förvärv av fastigheter saknas.

Vid förvärv av fastighet som beskattas med mervärdesskatt tillämpas så kallad omvänd betalningsskyldighet. Det innebär att köparen redovisar den utgående mervärdesskatten i sin mervärdesskattedeklaration, i stället för säljaren. Samtidigt drar köparen av mervärdesskatten som ingående skatt om fastigheten fullt ut kommer att användas i skattepliktig verksamhet. Det innebär att redovisningen av mervärdesskatten på försäljningen och avdraget på förvärvet sker momentant, och att varken köparens eller säljarens likviditet påverkas. Det kommer dock inte alltid att fungera på det sättet för kommuner och regioner. Omvänd betalningsskyldighet gäller visserligen även för kommuner och regioner. En kommun eller region som köper en fastighet men inte har avdragsrätt kommer att redovisa den utgående skatten i det vanliga mervärdesskattesystemet. Däremot kommer något avdrag för ingående mervärdesskatt inte att göras i samma system. I stället får kommuner och regioner en ersättning för skatten på köpet av fastigheten genom LEMK. Ersättningen kommer i de flesta fall att utbetalas i nära anslutning till att den utgående mervärdesskatten redovisas. Någon märkbar likviditetseffekt kommer därmed inte att uppstå för kommuner och regioner.

9.11 Konsekvenser för Skatteverket och förvaltningsdomstolarna

Skatteverket berörs på några olika sätt av utredningens förslag om införande av frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet.

Ett införande av förslaget om frivillig beskattning kommer att medföra engångskostnader för uppdatering av internt och externt informationsmaterial. Förslaget om att införa anmälan vid överlåtelse kommer att medföra engångskostnader för framtagande av formulär och anpassning av verksamhetssystemen. Utredningen uppskattar, efter kontakt med Skatteverket, att hanteringen av anmälningarna kan göras inom befintliga system och att anpassningskostnaderna är begränsade. Kostnaderna för uppdatering av informationsmaterial bedöms också vara begränsade.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Förslaget kommer även att påverka den löpande hanteringen. Förslaget medför att antalet justeringshandlingar kommer att bli betydligt färre samtidigt som urspungsbeloppen kommer att bli högre. Bedömningen är dock att justeringshandlingar bygger på mer komplex information än de ursprungsbelopp som baseras på försäljning av fastigheter. Utredningen bedömer därför att förslaget inte kommer att medföra någon ökad belastning på Skatteverkets kontrollverksamhet.

Förslaget bedöms medföra små konsekvenser för de allmänna förvaltningsdomstolarna. Påverkan på antalet mål bedöms vara begränsad och de mål som eventuellt tillkommer bör i normalfallet inte vara komplicerade.

9.12 Effekter på brottsligheten

Utredningen bedömer att det inte finns någon risk för att de föreslagna reglerna på något systematiskt sätt kan missbrukas och användas i eller för brottslig verksamhet. Bedömningen är att reglernas efterlevnad kan upprätthållas genom Skatteverkets ordinarie verksamhet.

9.13 Effekter på inflationen

Förslagen har inte någon direkt påverkan på inflationen mätt som KPI. En teoretisk indirekt effekt på konsumentpriserna uppstår genom att vissa företag kommer att få ökade kostnader genom dold mervärdesskatt. Denna effekt kommer dock inte att vara vare sig märkbar eller mätbar.

9.14 Förenlighet med EU-rätten

Huvudsyftet med förslaget är att anpassa mervärdesskattelagen så att den blir förenlig med EU-rätten. Frågan om förenlighet med EU-rätten behandlas i avsnitt 8. Sammantaget bedöms förslaget vara förenligt med EU-rätten.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

9.15 Övriga effekter

Utredningens förslag påverkar inte den ekonomiska jämställdheten, miljön eller sysselsättningen.

9.16 Utvärdering

Om förslaget genomförs bör en utvärdering göras. Den centrala frågan i utvärderingen är om syftet med regeländringen är uppfyllt samtidigt som konsekvenserna inte avviker från de uppskattningar som gjorts. Utvärderingen bör göras något år efter att de nya reglerna trätt i kraft. Utredningens bedömning är att Skatteverket har goda förutsättningar att genomföra en utvärdering.

10 Författningskommentar

10.1 Förslaget till lag om ändring i mervärdesskattelagen (2023:200)

1 kap.

2 §

Lagens innehåll är uppdelat enligt följande.

1 kap. Lagens innehåll
2 kap. Definitioner och förklaringar
3 kap. Mervärdesskattens tillämpningsområde
4 kap. Beskattningsbara personer
5 kap. Beskattningsbara transaktioner
6 kap. Platsen för beskattningsbara transaktioner
7 kap. Beskattningsgrundande händelse och redovisning
8 kap. Beskattningsunderlag
9 kap. Skattesatser
10 kap. Generell skatteplikt och undantag
11 kap. Varor i vissa lager
12 kap. Frivillig beskattning för fastighetsupplåtelser
12 a kap. Frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser
13 kap. Avdrag för ingående skatt
14 kap. Återbetalning av skatt
15 kap. Justering av avdrag för ingående skatt som är hänförlig till investeringsvaror
16 kap. Vem som är betalningsskyldig
17 kap. Fakturering
18 kap. Särskild ordning för beskattningsbara personer med liten årsomsättning
19 kap. Särskild ordning för resebyråer
20 kap. Särskild ordning för begagnade varor, konstverk, samlarföremål och antikviteter
21 kap. Särskild ordning för investeringsguld
22 kap. Särskilda ordningar för distansförsäljning av varor och vissa tillhandahållanden av tjänster
23 kap. Särskild ordning för deklaration och betalning av mervärdesskatt vid import
24 kap. Överklagande

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Paragrafen innehåller en förteckning över mervärdesskattelagens kapitel. Ändringen innebär att ett nytt kapitel, 12 a kap. om frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser läggs till i förteckningen.

7 kap.

14 §

Om inget annat följer av 15–27 §§, ska utgående skatt redovisas för den redovisningsperiod då

1. den som enligt 16 kap. 5 § är betalningsskyldig för mervärdesskatt för en leverans av en vara eller ett tillhandahållande av en tjänst enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört leveransen eller tillhandahållandet,
2. den som enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 *eller 16 a* § är betalningsskyldig för mervärdesskatt för förvärv av en vara eller en tjänst enligt god redovisningssed har bokfört eller borde ha bokfört förvärvet, eller
3. den som anges i 1 eller 2 har tagit emot eller lämnat förskotts- eller a conto-betalning.

Paragrafen reglerar när den utgående skatten ska redovisas. Ändringen i *punkten 2* innebär att en hänvisning till 16 kap. 16 a §, som reglerar omvänd betalningsskyldighet vid frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet enligt 12 a kap., läggs till i uppräkningen.

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.14.

16 §

Den utgående skatten får redovisas för den redovisningsperiod då betalning tas emot kontant eller på annat sätt kommer den som är betalningsskyldig för skatten till godo, om värdet av dennes sammanlagda årliga omsättning här i landet normalt uppgår till högst 3 miljoner kronor. Den utgående skatten för samtliga fordringar som är obetalda vid beskattningsårets utgång ska dock alltid redovisas för den redovisningsperiod då beskattningsåret går ut.

Första stycket gäller också för den som är betalningsskyldig för mervärdesskatt enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 *eller 16 a* §.

Första och andra styckena gäller dock inte

1. företag som omfattas av lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller lagen (1995:1560) om årsredovisning i försäkringsföretag, eller

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

2. finansiella holdingföretag som ska upprätta koncernredovisning enligt någon av de lagar som anges i 1.

Paragrafen reglerar vad som gäller för redovisning av utgående skatt för betalningsskyldiga med lägre årsomsättning.

Ändringen i *andra stycket* innebär att en hänvisning till 16 kap. 16 a §, som reglerar omvänd betalningsskyldighet vid frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet enligt 12 a kap., läggs till i uppräkningen.

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.14.

34 §

Ingående skatt som hänför sig till leveranser av varor eller tillhandahållanden av tjänster för vilka förvärvaren är betalningsskyldig för mervärdesskatt enligt 16 kap. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 *eller 16 a* § ska, om den utgående skatten redovisas enligt 16 §, tas upp för den redovisningsperiod för vilken den utgående skatten ska redovisas.

Paragrafen innehåller en regel om redovisning av ingående skatt i de fall omvänd betalningsskyldighet gäller och den utgående skatten redovisas enligt 16 §. Bestämmelsen innebär att den utgående skatten och den ingående skatten redovisas för samma period.

Ändringen innebär att en hänvisning till 16 kap. 16 a §, som reglerar omvänd betalningsskyldighet vid frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet enligt 12 a kap., läggs till i uppräkningen.

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.14.

51 §

Avdrag för ingående skatt i de fall som avses i 12 kap. 28–31 §§ samt 15 kap. 3–*16, 18–20, 23* och 24 §§ ska justeras för den första redovisningsperioden efter det beskattningsår då användningen ändrats eller överlåtelse skett, om inte annat följer av 52 eller 53 §.

Paragrafen reglerar för vilken redovisningsperiod som avdrag för ingående skatt ska justeras. Ändringarna innebär att de paragrafer som föreslås upphävas, 15 kap. 17, 21, 22 och 27 §§, tas bort från uppräkningen. Bestämmelserna i 15 kap. 17, 21 och 22 §§ omfattar situationer då förvärvaren övertar rättigheten och skyldigheten att justera

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

avdrag vid en överlåtelse. Bestämmelsen i 15 kap. 27 § reglerar när en fastighetsägare övertar en hyresgästs eller bostadsrättshavares rättighet och skyldighet att justera avdrag.

10 kap.

36 §

Skatteplikt gäller dock för

1. upplåtelse eller överlåtelse av maskiner och utrustning som har installerats varaktigt,
2. leveranser av växande skog, odling och annan växtlighet utan samband med överlåtelse av marken,
3. upplåtelse eller överlåtelse av rätt till jordbruksarrende, avverkningsrätt och annan liknande rättighet, rätt att ta jord, sten eller andra naturprodukter samt rätt till jakt, fiske eller bete,
4. rumsuthyrning i hotellrörelse eller liknande verksamhet samt upplåtelse av campingplatser och motsvarande i campingverksamhet,
5. upplåtelse av lokaler och andra platser för parkering, inklusive förtöjning och ankring, av transportmedel,
6. upplåtelse av förvaringsboxar,
7. upplåtelse av utrymmen för reklam eller annonsering på fastigheter,
8. upplåtelse av byggnader eller mark för djur,
9. upplåtelse av väg, bro eller tunnel för trafik samt upplåtelse av spåranläggning för järnvägstrafik,
10. korttidsupplåtelse av lokaler och anläggningar för idrottsutövning,
11. upplåtelse av terminalanläggning för buss- och tågtrafik till trafikoperatörer, och
12. upplåtelse till en mobiloperatör av plats för utrustning på en mast eller liknande konstruktion och tillhörande utrymme för teknisk utrustning som omfattas av upplåtelsen.

I 12 kap. finns bestämmelser om frivillig beskattning för fastighetsuthyrning eller bostadsrättsupplåtelse.

I 12 a kap. finns bestämmelser om frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser.

Paragrafen reglerar vilka leveranser och tillhandahållanden som är skattepliktiga på fastighetsområdet.

Tredje stycket är nytt och innehåller en hänvisning till 12 a kap. om frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

37 §

Från skatteplikt undantas leveranser av andra tillgångar än omsättningstillgångar, om

1. den beskattningsbara person som levererar tillgången kan visa att den ingående skatten inte till någon del har varit avdragsgill vid förvärvet av tillgången eller vid mera betydande förvärv av varor eller tjänster som tillförts tillgången, eller
2. en överföring av tillgången från en verksamhetsgren till en annan verksamhetsgren enligt 5 kap. 10 § har medfört uttagsbeskattning.

Tillgångar som är avsedda att förbrukas i en verksamhet anses inte som omsättningstillgångar.

Vad som sägs i första stycket gäller dock inte om en fastighet överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

Paragrafen reglerar när leveranser av vissa tillgångar ska anses vara undantagna från skatteplikt.

Tredje stycket är nytt och innebär att undantaget från beskattning inte gäller då en fastighet överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. Övervägandena finns i avsnitt 8.3.2.

12 kap.

30 §

Om *frivillig beskattning* upphör enligt 18 eller 19 § är den tidigare ägaren skyldig att justera avdrag för ingående skatt. *Om en fastighet överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. ska justering dock bara göras i de fall som anges i 15 kap. 7 b § 2 och 3.*

Paragrafen reglerar justering av avdrag när frivillig beskattning vid uthyrning upphör vid köparens tillträde.

Ändringarna innebär att det nuvarande *första stycket* tas bort. I det nuvarande *andra stycket* tas undantaget om att den nya ägaren kan överta rättighet och skyldighet att justera avdrag enligt 15 kap. 21–23 §§ bort. Den nya *andra meningen* innebär att om fastigheten överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. ska den tidigare ägaren bara göra en justering i de fall som anges i 15 kap. 7 b § 2 och 3. Det innebär att rätt till ytterligare avdrag kan föreligga. En justering ska exempelvis göras om fastighetsägaren tidigare bara har gjort delvis avdrag för en ombyggnation. Se vidare kommentaren till 15 kap. 7 b §. Om fastighetsägaren har använt en hel byggnad för uthyrning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

med frivillig beskattning och därför gjort fullt avdrag för ingående skatt avseende en ombyggnation, ska fastighetsägaren inte göra någon justering alls när överlåtelsen är skattepliktig, se avsnitt 8.4.2.

Övervägandena finns i avsnitt 8.5.

12 a kap. Frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser

1 § I detta kapitel finns bestämmelser om frivillig beskattning för vissa leveranser av fastigheter som annars skulle vara undantagna från skatteplikt enligt 10 kap. 35 §.

Paragrafen redogör för det nya kapitlets tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 8.3.2.

2 § Om en beskattningsbar person överlåter en fastighet får överlåtelsen omfattas av frivillig beskattning om förutsättningarna i 3 och 4 §§ är uppfyllda.

Första stycket gäller dock inte om överlåtelsen avser mark för bebyggelse eller annan obebyggd mark, en byggnad innan den tagits i bruk första gången eller en byggnad med stadigvarande bostad.

Första stycket gäller inte heller om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde, eller, om ett sådant värde inte fastställts, av ett värde som beräknas enligt bestämmelserna för fastighetstaxering. Om det finns synnerliga skäl får dock en överlåtelse omfattas av frivillig beskattning, även om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde.

Paragrafen reglerar de grundläggande förutsättningarna för när frivillig beskattning kan användas.

Enligt *första stycket* gäller att om en beskattningsbar person överlåter en fastighet får överlåtelsen omfattas av frivillig beskattning om förutsättningarna i 3 och 4 §§ är uppfyllda.

Möjligheten till frivillig beskattning finns bara om det är en beskattningsbar person som överlåter fastigheten. Definitionen av beskattningsbar person finns i artikel 9 i mervärdesskattedirektivet och i 4 kap. 2 § mervärdesskattelagen (2023:200). Både fysiska och juridiska personer kan vara beskattningsbara personer när de bedriver ekonomisk verksamhet. Offentliga aktörer såsom staten och kommuner kan också agera som beskattningsbara personer i många sammanhang. De har då möjlighet att använda frivillig beskattning när de överlåter en fastighet i den egenskapen. För att frivillig beskattning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ska kunna tillämpas krävs inte att den beskattningsbara personen har bedrivit någon verksamhet som ger avdragsrätt.

Med överlåtelse avses i praktiken bara sådana överlåtelser som görs mot ersättning, det vill säga onerösa fång. Det är inte möjligt att beskatta benefika överlåtelser såsom arv eller gåva.

Med fastighet avses fast egendom enligt artikel 13b i rådets genomförandeförordning (EU) nr 282/2011 av den 15 mars 2011 om fastställande av tillämpningsföreskrifter för direktiv 2006/112/EG om ett gemensamt system för mervärdesskatt (2 kap. 11 § mervärdesskattelagen). Det är inte möjligt att överlåta exempelvis en byggnad med frivillig beskattning men samtidigt utesluta den mark på vilken byggnaden står från beskattningen, om både byggnaden och marken överlåts samtidigt genom en transaktion. Om en fastighet med både en byggnad och mark överlåts, ska alltså den frivilliga beskattningen omfatta både byggnaden och den mark på vilken byggnaden står.

I *andra stycket* finns ett antal undantag från när reglerna om frivillig beskattning kan användas. Det är inte möjligt att använda frivillig beskattning vid överlåtelse av mark för bebyggelse eller annan obebyggd mark. Med mark för bebyggelse avses mark på vilken det inte står någon byggnad, men där avsikten är att marken ska bebyggas. Med annan obebyggd mark avses mark på vilken det inte står någon byggnad och där inte heller avsikten är att den ska bebyggas.

Överlåtelser av byggnader innan de tagits i bruk första gången kan inte omfattas av frivillig beskattning. Med byggnad avses varje anläggning som anbragts på eller i marken. Begreppet tagits i bruk motsvarar begreppet första besittningstagandet i artikel 12 i mervärdesskattedirektivet och ska tolkas i enlighet med det. Enligt EU-domstolen innebär kriteriet första besittningstagandet att ägaren eller hyresgästen använder egendomen för första gången och att egendomen övergår från produktion till konsumtion (EU-domstolens dom Lomoco Development, C-594/23, EU:C:2024:942, och där angiva rättsfall). Om en byggnad uppförs och färdigställs men överlåts innan ägaren börjar använda den till någon verksamhet, är det exempel på en sådan överlåtelse som inte kan omfattas av frivillig beskattning. Den begränsningen kan dock också gälla en äldre byggnad som genomgår omfattande ombyggnationer och överlåts innan den börjar användas igen. Det gäller situationer då byggnaden genomgår väsentliga ändringar som syftar till att ändra byggnadens användningsområde eller till att avsevärt ändra användningsvillkoren (EU-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

domstolens dom Belgiska staten och Promo 54, mål C-239/22, EU:C:2023:181, punkterna 23–25).

Det är vidare inte möjligt att överlåta en fastighet med frivillig beskattning om en byggnad med stadigvarande bostad omfattas av överlåtelsen. Vad som avses med stadigvarande bostad ska bedömas i enlighet med den rättspraxis som gäller avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad i 13 kap. 26 § mervärdesskattelagen. Så länge som en byggnad innehåller åtminstone en stadigvarande bostad är det inte möjligt att använda frivillig beskattning. Detta gäller alltså oavsett hur fastigheten används i övrigt. Det saknar betydelse om förvärvaren har för avsikt att helt ändra fastighetens användning.

Enligt *tredje stycket* får frivillig beskattning inte användas om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL. Har något taxeringsvärde inte fastställts för den fastighet som överlåts, ska beräkningen göras med tillämpning av bestämmelserna för fastighetstaxering. Frivillig beskattning får då bara tillämpas om försäljningspriset uppgår till minst 50 procent av det uppskattade värdet. Fastigheter för vilka något taxeringsvärde inte fastställts är framför allt specialbyggnader och mark som hör till sådana (3 kap. 2 § FTL). Med specialbyggnad avses till exempel försvarsbyggnader, reningsanläggningar, bad-, sport- och idrottsanläggningar, vårdbyggnader, skolor och kyrkor. Om något taxeringsvärde för sådana fastigheter inte har fastställts finns möjlighet för fastighetsägaren att begära att Skatteverket ska fastställa ett särskilt uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet.

Om det finns synnerliga skäl får en överlåtelse omfattas av frivillig beskattning, även om försäljningspriset understiger 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde. Med det undantaget avses framför allt speciella situationer då taxeringsvärdet inte är rättvisande på grund av händelser utanför fastighetsägarens kontroll. Det kan handla om situationer då fastigheten genomgått en kraftig värdeminskning och förutsättningar för att fastställa nytt taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringslagen inte finns. Prisförändringar på fastighetsmarknaden utgör dock inte som utgångspunkt synnerliga skäl för ett undantag. Det är först vid mer omfattande och systempåverkande prisfall som frivillig beskattning i vissa fall skulle kunna användas när försäljningspriset understiger 50 procent av taxeringsvärdet.

Övervägandena finns i avsnitten 8.3.2, 8.3.3 och 8.3.7.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

3 § En fastighet får överlåtas med frivillig beskattning om överlåtelsen sker till en förvärvare som avser att varaktigt använda fastigheten för verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning enligt 14 kap. 7–9 §§ eller 36 och 37 §§ eller 60, 64, 65 eller 66 §.

Vid en överlåtelse till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser, gäller vad som sägs i första stycket, även om fastigheten ska användas för verksamhet där transaktionerna inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning enligt 14 kap. 7–9 §§ eller 36 och 37 §§ eller 60, 64, 65 eller 66 §.

Paragrafen reglerar vilka krav som finns på förvärvaren vid en överlåtelse med frivillig beskattning.

Av *första stycket* framgår att frivillig beskattning bara kan användas om förvärvaren avser att varaktigt använda fastigheten för verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Kravet tar sikte på den avsedda användningen av fastigheten och inte på förvärvarens verksamhet i allmänhet. Den avsedda verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning behöver vidare inte ha någon särskild omfattning eller uppgå till någon särskild andel av de sammanlagda verksamheterna. Den behöver heller inte vara avgränsad från verksamhet som är undantagen från skatteplikt.

Bedömningen av om varaktighetskravet är uppfyllt ska göras utifrån förvärvarens avsikt vid tiden för leveransen av fastigheten. Utgångspunkten är att förvärvaren ska ha för avsikt att använda fastigheten för verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning i minst ett år. Det behöver dock inte handla om samma verksamhet som vid förvärvet, så länge som den ger rätt till avdrag eller återbetalning. Varaktighetskravet kan också vara uppfyllt även om förvärvaren aldrig påbörjar sin verksamhet eller helt ändrar verksamhet till en som inte ger avdragsrätt inom ett år. De affärsmässiga förutsättningarna för verksamheten kan ha förändrats efter förvärvet till exempel då senare omständigheter gör att verksamheten inte kommer i gång. På motsvarande sätt kan det finnas situationer då det redan från början står klart att verksamheten är avsedd att bedrivas under kortare tid än ett år. Bedömningen av varaktighetskravet får göras utifrån dess syfte, det vill säga att hindra att reglerna om frivillig beskattning används för att undandra skatt.

I *andra stycket* anges att det som sägs i första stycket också gäller vid överlåtelse till staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund som avses i 4 § lagen om finansiell samordning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

av rehabiliteringsinsatser, även om fastigheten inte ska användas för verksamhet som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Med kommun avses en kommun eller region enligt kommunallagen (2017:725) (2 kap. 13 § mervärdesskattelagen). Det varaktighetskrav som finns i första stycket gäller alltså också staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund.

Vid tillämpningen av paragrafen ska de statliga affärsverken inte anses utgöra en del av staten (jfr 2 kap. 19 § mervärdesskattelagen). Vid överlåtelser till affärsverken gäller därför de allmänna förutsättningarna i första stycket.

Övervägandena finns i avsnitten 8.3.5 och 8.3.6.

4 § En överlåtelse får omfattas av frivillig beskattning om förvärvaren och överlåtaren är överens om det. Att frivillig beskattning ska tillämpas ska framgå av en köpehandling.

Paragrafen innehåller ett krav på att den frivilliga beskattningen ska tas in i en köpehandling.

Enligt paragrafen får frivillig beskattning användas om förvärvaren och överlåtaren är överens om det. Det är inte möjligt för någon av parterna att ensidigt bestämma att frivillig beskattning ska gälla för en överlåtelse. Den gemensamma avsikten att använda frivillig beskattning för en fastighetsöverlåtelse ska framgå av en köpehandling. Med köpehandling avses ett köpekontrakt eller någon annan handling som innehåller överenskomna villkor för fastighetsöverlåtelsen. Det finns inget närmare krav på hur den frivilliga beskattningen ska nämnas i handlingen. Om det inte finns någon skrivning om beskattningen i en köpehandling, kan överlåtelsen inte omfattas av frivillig beskattning. Detta gäller även om parterna på annat sätt uppger att de är överens om att överlåtelsen ska beskattas.

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.10.

5 § Om förvärvaren och överlåtaren har avtalat om att en överlåtelse ska omfattas av frivillig beskattning, ska de gemensamt anmäla överlåtelsen till Skatteverket.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om den gemensamma anmälan.

Paragrafen reglerar skyldigheten att anmäla en överlåtelse med frivillig beskattning till Skatteverket.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I *första stycket* anges att om förvärvaren och överlåtaren har avtalat om att en överlåtelse ska omfattas av frivillig beskattning, ska de gemensamt anmäla överlåtelsen till Skatteverket. Förvärvaren och överlåtaren ska alltså informera Skatteverket om överlåtelsen med frivillig beskattning genom en anmälan som de båda står bakom. Bestämmelsen är teknikneutral och förutsätter inte att anmälan måste göras på något särskilt sätt. Skatteverket behöver inte godkänna den frivilliga beskattningen eller annars fatta något beslut med anledning av anmälan.

I *andra stycket* anges att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om den gemensamma anmälan.

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.11.

13 kap.

33 §

Faktura för att styrka avdraget behövs dock inte, om

1. det finns särskilda skäl,
2. avdraget kan styrkas genom annan dokumentation, och
3. den ingående skatten hänför sig till unionsinterna förvärv av varor eller sådana leveranser av varor och tillhandahållanden av tjänster för vilka förvärvaren är skyldig att betala mervärdesskatten enligt 16 kap. 6 § eller någon av 8–*16 a* §§.

Paragrafen reglerar situationer då avdrag inte behöver styrkas med faktura. Genom ändringen i *punkten 3* införs en hänvisning till 16 kap. 16 a § om omvänd betalningsskyldighet vid fastighetsöverlåtelser med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.14.

15 kap.

1 §

I detta kapitel finns bestämmelser om justering av avdrag för ingående skatt som avser investeringsvaror. Bestämmelserna avser

– vad som avses med ingående skatt (2 §),
– särskilt om hyresrätter och bostadsrätter (3 §),
– vad som är en investeringsvara (4–6 §§),

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

– i vilka fall avdrag ska justeras (7–9 §§),
– justeringsperiod (10 och 11 §§),
– hur avdrag ska justeras (12–*16*, *18 och* 19 §§),
– övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag (20 *och 23–26* §§),
– utfärdande av justeringshandling (28–30 §§), och
– justeringshandling vid övertagande av rättighet och skyldighet att justera avdrag (31 §).

Ytterligare bestämmelser om justering av avdrag för ingående skatt finns i 12 kap. om frivillig beskattning för vissa fastighetsupplåtelser.

I paragrafen anges kapitlets innehåll. Genom ändringarna i *första stycket* tas hänvisningarna bort till 17, 21, 22 och 27 §§, som upphör att gälla.

2 §

Med ingående skatt avses detsamma som i 13 kap. 4 och 5 §§. När någon enligt 20 *och 23–26* §§ övertar rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt utgörs dock dennes ingående skatt för den övertagna investeringsvaran av den andres ingående skatt.

Paragrafen reglerar vad som avses med ingående skatt. Genom ändringen tas hänvisningen bort till 21, 22 och 27 §§, som upphör att gälla.

3 §

För hyresrätter och bostadsrätter gäller det som sägs om fastigheter i *7 a § 1 och 2*, *7 b § 1*, 11 § andra stycket, 14 § andra stycket, *20*, 23, 25 och 26 §§. Rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt vid överlåtelse och ändrad användning samt övertagande av sådan rätt och skyldighet gäller i dessa fall hyresgästen eller bostadrättshavaren.

Paragrafen innehåller särskilda regler för när det som sägs om fastigheter ska gälla hyresrätter och bostadsrätter. Ändringen innebär att det införs en hänvisning till 20 § och att den tidigare hänvisningen till 7 § 3–5 ändras till nya 7 a § 1 och 2 samt 7 b § 1. Vidare tas hänvisningen bort till 21 och 22 §§, som upphör att gälla.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

4 §

Med investeringsvaror avses

1. maskiner, inventarier och liknande anläggningstillgångar vars värde minskar, om den ingående skatten på anskaffningskostnaden för tillgången uppgår till minst 50 000 kronor,

2. fastigheter som varit föremål för ny-, till- eller ombyggnad, om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor,

3. fastigheter och lägenheter som innehas med hyresrätt eller bostadsrätt, som tillförts varor och tjänster genom uttag enligt 5 kap. 32 §, om avdrag för ingående skatt har gjorts enligt 13 kap. 8 § 4 eller 5 med minst 100 000 kronor,

4. bostadsrätt eller hyresrätt till en lägenhet, om bostadsrättshavaren eller hyresgästen utfört eller låtit utföra ny-, till- eller ombyggnad av lägenheten och om den ingående skatten på kostnaden för denna åtgärd uppgår till minst 100 000 kronor, *och*

5. fastigheter som har förvärvats med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

I paragrafen regleras vad som utgör en investeringsvara.

I *punkten 5*, som är ny, anges att en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning är en investeringsvara. De särskilda reglerna om justering av avdrag för ingående skatt avseende investeringsvaror blir då tillämpliga på det avdrag som förvärvaren kan ha möjlighet att göra för mervärdesskatten på köpeskillingen.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.1.

Justering vid ändrad användning

7 §

Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller *23–26* §§, ska avdrag för ingående skatt justeras *vid ändrad användning* i följande fall:

1. om användningen av en investeringsvara, för vilken ingående skatt för förvärvet eller importen varit helt eller delvis avdragsgill, ändras på så sätt att den avdragsgilla delen minskar, *eller*

2. om användningen av en investeringsvara, för vilken ingående skatt för förvärvet eller importen inte varit avdragsgill eller bara delvis varit avdragsgill, ändras på så sätt att den avdragsgilla delen ökar.

Paragrafen reglerar de situationer då avdrag för ingående skatt ska justeras vid ändrad användning av en investeringsvara. Genom ändringarna flyttas övriga justeringssituationer till andra paragrafer.

Ändringen innebär vidare att hänvisningarna till 21, 22 och 27 §§ tas bort, eftersom de paragraferna upphör att gälla.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.2.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Skyldighet att justera vid överlåtelse som inte är skattepliktig

7 a §

Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller 23–26 §§, ska avdrag för ingående skatt justeras i följande fall vid en överlåtelse om leveransen inte är skattepliktig:

1. om en fastighet överlåts, under förutsättning att avdrag gjorts för ingående skatt på kostnader för ny-, till- eller ombyggnad som avses i 4 § 2 eller 4,

2. om en fastighet som avses i 4 § 3 överlåts, eller

3. om en fastighet som avses i 4 § 5 överlåts, under förutsättning att avdrag gjorts för den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen vid förvärvet av fastigheten.

Paragrafen, som är ny, reglerar de situationer då en skyldighet föreligger att justera avdrag för ingående skatt vid en överlåtelse som inte är skattepliktig.

Punkterna 1 och 2 har oförändrade förts in från 15 kap. 7 § 4 och 5. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Punkten 3, som är ny, gäller de situationer då en fastighet förvärvats med frivillig beskattning enligt 12 a kap. och avdrag gjorts för mervärdesskatten på köpeskillingen vid förvärvet. Om en sådan fastighet säljs och överlåtelsen inte är skattepliktig, ska avdraget justeras. Justeringen avser återstoden av justeringsperioden.

Skyldigheten att justera avdrag enligt punkterna 1–3 kan avse flera avdrag samtidigt. Ett exempel på när det kan inträffa är när en beskattningsbar person först förvärvar en fastighet med frivillig beskattning och gör avdrag för den ingående skatten. Efter det gör personen en sådan ombyggnad som avses i 15 kap. 4 § 2. Om fastigheten sedan säljs utan frivillig beskattning, uppstår en skyldighet att justera både avdraget vid förvärvet av fastigheten och avdraget vid ombyggnationerna.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.2.

Rättighet att justera vid överlåtelse som är skattepliktig

7 b §

Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller 23–26 §§, ska avdrag för ingående skatt justeras i följande fall vid en överlåtelse om leveransen är skattepliktig:

1. om en annan investeringsvara än en fastighet avyttras, under förutsättning att den ingående skatten för förvärvet eller importen av varan bara delvis varit avdragsgill,

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

2. om en fastighet som avses i 4 § 2 överlåts, under förutsättning att avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits för den ingående skatt som hänför sig till ny-, till- eller ombyggnad, eller

3. om en fastighet som avses i 4 § 5 överlåts, under förutsättning att avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits för den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen vid förvärvet av fastigheten.

Paragrafen, som är ny, reglerar de situationer då en rättighet att justera avdrag för ingående skatt föreligger vid en överlåtelse som är skattepliktig. Justeringen kan innebära en rätt att få avdrag om avdrag tidigare inte medgetts eller att få ytterligare avdrag om avdrag tidigare bara medgetts delvis.

Punkten 1 har oförändrad förts in från 15 kap. 7 § 3. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Av *punkten 2*, som är ny, framgår att avdrag ska justeras vid en skattepliktig överlåtelse av en fastighet om fastigheten genomgått sådan ny, till- eller ombyggnad som avses i 15 kap. 4 § 2 och avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits för den ingående skatt som hänför sig till den åtgärden. Det gäller situationer då fastigheten överlåts med frivillig beskattning. Genom justeringen kan fastighetsägaren då få göra avdrag för skatt motsvarande återstoden av justeringsperioden som inte tidigare kunnat dras av. Möjligheten till justering finns också för en beskattningsbar person som inte bedriver verksamhet som ger avdragsrätt. Det krävs dock att fastigheten till någon del använts i ekonomisk verksamhet.

Av *punkten 3*, som är ny, framgår att avdrag ska justeras vid en fastighetsöverlåtelse som är skattepliktig om fastigheten förvärvats med frivillig beskattning och avdragsrätt inte funnits eller bara delvis funnits för den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen vid förvärvet. Genom justeringen kan fastighetsägaren få avdrag eller ytterligare avdrag motsvarande återstoden av justeringsperioden. Möjligheten till justering gäller beskattningsbara personer som inte tidigare gjort avdrag för den ingående skatten på förvärvet. Det kan till exempel bli aktuellt om en kommun förvärvar en fastighet med frivillig beskattning och den verksamhet som bedrivs i fastigheten inte ger rätt till avdrag. En kommun skulle i så fall kunna få göra en justering vid en senare försäljning av fastigheten med frivillig beskattning, trots att den inte gjort något avdrag för den ingående skatten vid det tidigare förvärvet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Justering enligt punkterna 2 och 3 kan avse flera avdrag samtidigt. En beskattningsbar person kan exempelvis göra flera ombyggnationer och ha rätt till justering enligt punkten 2 avseende samtliga avdrag vid en överlåtelse med frivillig beskattning. Ett annat exempel är att en beskattningsbar person förvärvar en fastighet med frivillig beskattning och gör delvis avdrag för den ingående skatten. Personen genomför sedan en ombyggnation och gör delvis avdrag för skatten avseende den åtgärden. Vid en senare försäljning med frivillig beskattning kan justeringen enligt punkterna 2 och 3 gälla båda de avdragen.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.2.

Justering vid konkurs

7 c §

Om inte annat följer av 9 §, 20 § eller 23–26 §§, ska avdrag för ingående skatt justeras om en fastighetsägare, bostadsrättshavare eller hyresgäst försätts i konkurs, under förutsättning att ingående skatt som hänför sig till kostnader för investeringsvaror som avses i 4 § 2, 3, 4 eller 5 varit avdragsgill för denne.

Paragrafen, som är ny, reglerar när avdrag för ingående skatt ska justeras vid konkurs. Paragrafen har med vissa mindre ändringar förts över från 15 kap. 7 § 6.

Paragrafen innebär alltid en skyldighet att justera avdrag för ingående skatt. Genom den nya hänvisningen till 4 § 5 gäller paragrafen också de situationer då en fastighetsägare förvärvat en fastighet med frivillig beskattning, den ingående skatten varit avdragsgill och fastighetsägaren sedan försätts i konkurs. Någon ändring i sak i övrigt är inte avsedd.

8 §

Statens fordran på grund av justering av avdrag för ingående skatt enligt *7 c* § får göras gällande i en konkurs, om fordran uppkommer på grund av att gäldenären försätts i konkurs.

Paragrafen innehåller en särskild regel om statens fordran på grund av justering vid konkurs. Ändringen innebär att hänvisningen till 7 § 6 ändras till 7 c §.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

10 §

Avdrag för ingående skatt ska justeras bara när de fall som avses i 7–*7 c §§* inträffar inom en viss tid (justeringsperioden). Justeringsperioden är

1. tio år för investeringsvaror som avses i 4 § 2, 4 *eller 5*,
2. tio år för investeringsvaror som avses i 4 § 3 räknat från det att avdrag gjorts enligt 13 kap. 8 § 4 eller 5, och
3. fem år från tidpunkten för förvärvet eller importen för andra investeringsvaror.

Paragrafen reglerar justeringsperioden. Ändringen innebär att hänvisningen till 7 § ändras till 7–7 c §§. Ändringen i *punkten 1* innebär att en hänvisning till 4 § 5 tas in.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.1.

13 §

Vid överlåtelse av investeringsvaror och i de fall som avses i *7 c* § ska avdrag som gjorts för ingående skatt justeras vid ett enda tillfälle och justeringen ska avse återstoden av justeringsperioden.

Paragrafen reglerar hur justeringen ska göras vid överlåtelser och konkurser. Ändringen innebär att den tidigare hänvisningen till 7 § 6 om konkurser ändras till 7 c §.

14 a §

Om en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt utan att överlåta den till någon annan ska, vid bedömningen av hyresgästens eller bostadsrättshavarens skyldighet att justera avdrag för ingående skatt, den avdragsgilla delen anses vara noll under återstoden av justeringsperioden.

Paragrafen, som är ny, reglerar förutsättningarna för justering av avdrag då en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en lokal utan att överlåta den till någon annan.

Vid bedömningen av skyldigheten att justera avdrag för ingående skatt, ska det anses som att hyresrätten eller bostadsrätten inte längre används i den skattepliktiga verksamheten under återstoden av justeringsperioden. Det innebär att det uppkommer en skyldighet att justera avdragen. Justeringen ska göras årligen för återstoden av jus-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

teringsperioden. Det gäller också om en hyresgäst eller bostadsrättshavare återvänder till samma lokal under justeringsperioden.

Bestämmelsen gäller den situationen att hyresgästen eller bostadsrättshavaren gjort en sådan ny-, till- eller ombyggnad som avses i 4 § 4 och sedan lämnar lokalen inom justeringsperioden. Det som träffas är bara de åtgärder som hyresgästen eller bostadsrättshavaren själv tillfört lokalen. Om fastighetsägaren låtit utföra en ny-, till- eller ombyggnad och hyresgästen sedan lämnar lokalen blir paragrafen inte tillämplig.

Vad som händer med rättigheten och skyldigheten att justera avdrag då en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en lokal utan att överlåta den till någon annan reglerades tidigare i 15 kap. 27 §.

Övervägandena finns i avsnitt 8.7.

15 §

Den ingående skatt som ska justeras (ursprungsbeloppet) är

1. i de fall som avses i 4 § 2 eller 4 den ingående skatt som hänför sig till ny-, till- eller ombyggnaden,
2. i de fall som avses i 4 § 3 den ingående skatt som dragits av,
3. *i de fall som avses i 4 § 5 den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen*,
4. för övriga investeringsvaror den ingående skatten vid förvärvet eller importen av varan.

Paragrafen reglerar vad som utgör ursprungsbeloppet, det vill säga den ingående skatt som ska justeras.

Punkten 3 är ny och reglerar ursprungsbeloppet då en fastighet förvärvats med frivillig beskattning. I ett sådant fall utgörs ursprungsbeloppet av den ingående skatt som hänför sig till köpeskillingen.

Punkten 4 har oförändrad flyttats från den tidigare punkten 3.

18 §

Justeringsbeloppet får i de fall som avses i *7 b § 1* uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av avyttringen av varan exklusive skatt enligt denna lag.

Vid överlåtelse som omfattas av frivillig beskattning enligt 12 a kap. får justeringsbeloppen i de fall som avses i 7 b § 2 och 3 sammantaget uppgå till högst 25 procent av priset med anledning av överlåtelsen exklusive skatt enligt denna lag.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Paragrafen innehåller en begränsning för hur högt justeringsbeloppet kan vara i vissa fall.

Ändringen i *första stycket* innebär att den tidigare hänvisningen till 7 § 3 ändras till 7 b § 1.

Av *andra stycket*, som är nytt, framgår att de sammantagna justeringsbeloppen vid en överlåtelse av en fastighet med frivillig beskattning högst får uppgå till 25 procent av priset exklusive mervärdesskatt. Detta begränsar de ytterligare avdrag som en säljare kan få genom justering vid en överlåtelse av en fastighet med frivillig beskattning. Säljarens ytterligare avdrag kan högst motsvara den utgående mervärdesskatten på fastighetsförsäljningen. Hänvisningen till 7 b § 2 och 3 innebär att begränsningen träffar justeringsbelopp med anledning av ny-, till- eller ombyggnad och förvärv av fastigheten med frivillig beskattning. Om säljaren har gjort flera sådana avdrag som kan bli föremål för justering ska de olika justeringsbeloppen räknas samman. Det kan exempelvis gälla i en situation då säljaren har gjort flera ombyggnationer vars justeringsperioder överlappar varandra. Det kan också till exempel gälla om säljaren tidigare förvärvat fastigheten med frivillig beskattning och sedan gör en ombyggnation. De sammantagna justeringsbeloppen får då högst uppgå till 25 procent av priset.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.3.

20 §

Vid överlåtelse av investeringsvaror i samband med att en verksamhet överlåts eller vid fusion eller liknande förfarande, ska förvärvaren överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt. Detta gäller dock bara om förvärvaren har avdragsrätt.

Paragrafen reglerar övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag vid verksamhetsöverlåtelser. Ändringen innebär att begränsningen av paragrafens tillämpningsområde till investeringsvaror som inte omfattas av frivillig beskattning vid uthyrning tas bort. Paragrafen omfattar därmed samtliga fall då en investeringsvara överlåts inom ramen för en verksamhetsöverlåtelse.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

23 §

Om en överlåtelse enligt 20 § avser en fastighet ska överlåtaren fullgöra skyldighet att justera avdrag som uppstått på grund av att förvärvaren ändrat användningen av fastigheten eller överlåtit den, om överlåtaren

1. dragit av ingående skatt och inte tagit upp den i en justeringshandling som avses i 28 §, eller
2. inte lämnat uppgift om justeringshandling som avses i 29 §.

Paragrafen reglerar överlåtarens skyldighet att justera avdrag efter en verksamhetsöverlåtelse i vissa fall. Ändringen innebär att hänvisningen till 21 § ändras till 20 §. Överlåtarens skyldighet att justera avdrag enligt paragrafen gäller liksom tidigare bara vid överlåtelse av en fastighet.

Övervägandena finns i avsnitt 8.6.

26 §

Konkursgäldenären ska dock alltid justera avdrag för ingående skatt på grund av ändringar som inträffat under tiden fram till dess denne försatts i konkurs.

Om en fastighet överlåts av konkursboet ska bestämmelserna i *20 och* 23 §§ gälla för konkursboet och förvärvaren.

Paragrafen innehåller vissa regler om justering vid konkurs. Ändringarna i *andra stycket* innebär att hänvisningen till 21 § ändras till 20 § och att hänvisningen till 22 § tas bort.

28 §

När rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt övertas enligt 20 *och 23–26* §§, ska den som rättigheten och skyldigheten övertas från utfärda en handling som innehåller de uppgifter som framgår av 30 § (justeringshandling).

Om utfärdaren av en justeringshandling efter utfärdandet fått förändrad ingående skatt eller förändrad avdragsgill andel avseende denna skatt, ska denne utfärda en kompletterande handling om ändringen.

Paragrafen reglerar skyldigheten att utfärda en justeringshandling. Genom ändringen i *första stycket* tas hänvisningarna bort till 21, 22 och 27 §§, som upphävs.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

31 §

Den som enligt 20 *och 23–26* §§ övertar rättighet och skyldighet när det gäller justering av avdrag för ingående skatt, ska i sina räkenskaper ha en sådan justeringshandling som avses i 28 § som grund för justeringen.

Paragrafen reglerar skyldigheten att ha en justeringshandling i räkenskaperna. Ändringarna innebär att hänvisningarna tas bort till 21, 22 och 27 §§, som upphävs.

16 kap.

5 §

En beskattningsbar person som levererar varor eller tillhandahåller tjänster är skyldig att betala mervärdesskatt för leveransen eller tillhandahållandet, om inte annat följer av 6–*16 a* §§.

Paragrafen reglerar vem som är betalningsskyldig för mervärdesskatt. Ändringen innebär att det införs en hänvisning till 16 a § om omvänd betalningsskyldighet vid fastighetsöverlåtelser med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

Omvänd betalningsskyldighet – frivillig beskattning för fastighetsöverlåtelser

16 a §

Vid leverans av fastighet som omfattas av frivillig beskattning enligt 12 a kap. är den som förvärvar fastigheten skyldig att betala mervärdesskatt, om förvärvaren är registrerad för mervärdesskatt här i landet eller om förvärvaren är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser.

Paragrafen, som är ny, innebär att omvänd betalningsskyldighet ska gälla för en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning.

Paragrafen gäller även de fall då säljaren av fastigheten inte är etablerad inom landet. Om köparen i den situationen är registrerad för mervärdesskatt här i landet, ska omvänd betalningsskyldighet gälla. Paragrafen utgör en specialreglering och ska alltså tillämpas i stället

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

för den allmänna bestämmelsen i 16 kap. 6 § om omvänd betalningsskyldighet då säljaren inte är etablerad inom landet.

Om förutsättningarna för omvänd betalningsskyldighet inte är uppfyllda, gäller huvudregeln i 16 kap. 5 §. Det är då den beskattningsbara person som levererar fastigheten som är betalningsskyldig för mervärdesskatten, det vill säga säljaren. Det gäller om förvärvaren är en beskattningsbar person som inte är registrerad för mervärdesskatt här i landet och förvärvaren inte är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund.

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.9.

17 kap.

12 §

Faktura behöver inte utfärdas för personbefordran som är tillhandahållen utomlands enligt 6 kap. Faktura behöver inte heller utfärdas för leveranser eller tillhandahållanden som avses i någon av följande bestämmelser i 10 kap.:

– 6, 9 eller 11 § om undantag inom sjukvård och tandvård,
– 12 § om modersmjölk, blod eller organ från människor,
– 13 § om läkemedel,
– 14 § om undantag inom social omsorg,
– 15, 16, 17 eller 18 § om undantag inom utbildningsområdet,
– 19 § om undantag inom fristående grupper,
– 26 § första stycket 1 om undantag för införande eller ackvisition av annonser i periodiska medlemsblad, personaltidningar och organisationstidskrifter,
– 27 § om undantag avseende verksamhet för produktion och utsändning av radio- och televisionsprogram,
– 28 eller 29 § om undantag inom idrottsområdet,
– 30 § om undantag inom kulturområdet,
– 32 § om undantag inom försäkringsområdet,
– 33 § om undantag inom området för finansiella tjänster,
– 34 § 2 om lotterier, eller
– 35 § om undantag på fastighetsområdet.

Undantaget från kravet på faktura gäller dock inte om en fastighet överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap.

Paragrafen innehåller ett antal undantag från när faktura behöver utfärdas.

Enligt *andra stycket*, som är nytt, gäller undantaget från kravet på faktura inte om en fastighet överlåts med frivillig beskattning. Vid en fastighetsöverlåtelse med frivillig beskattning ska faktura således

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

alltid utfärdas. Något krav på att handlingen måste benämnas faktura finns dock inte. EU-domstolen har uttalat att ett avtal mellan två parter skulle kunna anses vara en faktura om det innehåller all nödvändig information (EU-domstolens dom Raiffeisen Leasing, C-235/21, EU:C:2022:739, punkterna 41, 42 och 46).

Övervägandena finns i avsnitt 8.3.14.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2028.
2. Bestämmelserna i 15 kap. 20–22 §§ ska fortfarande tillämpas i sina äldre lydelser för överlåtelser som sker före ikraftträdandet.
3. I övrigt gäller äldre bestämmelser fortfarande för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet.

I *punkten 1* anges att lagen träder i kraft den 1 januari 2028. Det är möjligt att använda frivillig beskattning för leveranser av fastigheter som äger rum från och med den dagen. Om leveransen anses vara före den dagen, kan de nya reglerna om frivillig beskattning inte tillämpas. Ändringarna av justeringsreglerna träder i kraft samtidigt som de nya reglerna om frivillig beskattning.

Av *punkten 2* framgår att reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag i 15 kap. 20–22 §§ fortfarande gäller i sina äldre lydelser om en fastighet överlåts före ikraftträdandet. Detta innebär att äldre bestämmelser fortfarande gäller om en fastighet anses vara levererad före ikraftträdandet. Det är leveransdagen som avgör om äldre bestämmelser ska tillämpas. Det bör dock noteras att Högsta förvaltningsdomstolens dom i målet Sögård fastigheter (se avsnitt 3.1.4) innebär att det finns begränsningar i hur de nuvarande reglerna kan tillämpas.

Enligt *punkten 3* gäller äldre bestämmelser i övrigt fortfarande för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet. Om exempelvis en hyresgäst lämnar en lokal utan att överlåta den till någon annan före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser vid bedömningen av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag. Om i stället hyresgästen lämnar lokalen efter ikraftträdandet gäller de nya reglerna.

Övervägandena finns i avsnitt 8.8.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

10.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund

2 a §

I denna paragraf finns bestämmelser om vad som utgör ersättningsbelopp och när rätten till ersättning inträder när användningen av en investeringsvara ändras samt när en investeringsvara förvärvas.

Om justering av avdrag för ingående skatt ska göras enligt 15 kap. 7 § 1 mervärdesskattelagen (2023:200) eller rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt övertas enligt 15 kap. 20 samma lag, utgör ersättningsbeloppet ett belopp som beräknas på samma sätt som justeringsbeloppet enligt 15 kap. 12–*16* och 19 §§ samma lag.

Rätten till ersättning inträder årligen under återstoden av justeringsperioden. I justeringsperioden ska även det kalenderår då användningen ändras eller förvärvet sker räknas in.

Paragrafen reglerar ersättningsbeloppet och när rätten till ersättning inträder i vissa situationer.

Ändringen i *andra stycket* innebär att hänvisningarna tas bort till 15 kap. 21 och 17 §§ mervärdesskattelagen (2023:200), som upphör att gälla.

7 §

Den som har rätt till ersättning enligt 2 och 5 §§ får ansöka om sådan ersättning hos Skatteverket. Ansökan ska vara undertecknad och ha kommit in senast andra året efter utgången av det kalenderår som ersättningen avser.

Ansökan ska avse en ersättningsperiod på en kalendermånad eller tre på varandra följande kalendermånader under samma kalenderår. Uppgift om ersättningsbelopp enligt 2 a § ska lämnas i den ansökan som omfattar den första ersättningsperioden varje kalenderår efter det kalenderår då användningen ändrats eller förvärvet skett.

En ansökan om ersättning avseende ett förvärv av en fastighet med frivillig beskattning enligt 12 a kap. mervärdesskattelagen (2023:200) får göras tidigast i den månad då den utgående skatten för förvärvet ska redovisas.

Ansökan ska lämnas enligt ett fastställt formulär.

Paragrafen reglerar ansökan om ersättning.

Det nya *tredje stycket* innehåller en särskild regel om när ansökan om ersättning tidigast får göras avseende ett förvärv av en fastighet

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

med frivillig beskattning. Bestämmelsen senarelägger i praktiken möjligheten att ansöka om ersättning. Om leveransen av en fastighet äger rum i januari ska kommunen generellt som förvärvare redovisa den utgående skatten i den deklaration som lämnas senast den 12 mars, det vill säga deklarationen för redovisningsperioden januari. Av tredje stycket följer då att kommunen får ansöka om ersättning för ingående skatt avseende fastighetsförvärvet tidigast den 1 mars. Den tidigaste tidpunkten för ansökan och datumet för deklarationen hamnar alltså närmare varandra. Det finns dock inget hinder mot att lämna in ansökan om ersättning vid en senare tidpunkt i enlighet med vad som framgår av paragrafen. Senareläggningen av möjligheten att ansöka om ersättning gäller vidare bara fastighetsförvärv med frivillig beskattning. Den påverkar inte möjligheten att ansöka om ersättning för annan ingående skatt enligt de vanliga reglerna.

I *fjärde stycket* anges att ansökan ska lämnas enligt ett fastställt formulär. Det stycket har oförändrat flyttats från det tidigare tredje stycket.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.4.

7 a §

Den som är skyldig att justera ersättning enligt 6 a–6 c §§ ska anmäla överlåtelsen eller den ändrade användningen och justeringsbelopp till Skatteverket. Anmälan ska göras i samband med ansökan om ersättning för den ersättningsperiod då överlåtelsen skett eller för den första ersättningsperioden varje kalenderår efter det kalenderår då användningen ändrats. Anmälan ska dock ha kommit in till Skatteverket före utgången av juni året efter det kalenderår som överlåtelsen skett eller användningen ändrats.

Om skyldigheten att justera ersättning enligt 6 b § avser en fastighet som överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. mervärdesskattelagen (2023:200), ska anmälan göras i samband med ansökan om ersättning för den tredje månaden efter den då överlåtelsen skett. Anmälan ska dock ha kommit in till Skatteverket före utgången av den fjärde månaden efter den då överlåtelsen skett.

Anmälan ska vara undertecknad och lämnas enligt ett fastställt formulär.

Paragrafen reglerar när den som är skyldig att justera ersättning ska anmäla en överlåtelse eller ändrad användning och justeringsbelopp till Skatteverket.

I det nya *andra stycket* finns en särskild regel om anmälan vid överlåtelser av fastigheter med frivillig beskattning. Om skyldigheten att

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

justera ersättning vid en överlåtelse av en investeringsvara avser en fastighet som överlåts med frivillig beskattning enligt 12 a kap. mervärdesskattelagen (2023:200), ska anmälan göras i samband med ansökan om ersättning för den tredje månaden efter den då överlåtelsen skett. Detta innebär i princip en senareläggning av skyldigheten att anmäla en överlåtelse jämfört med vad som gäller enligt första stycket. Om exempelvis en kommun överlåter en investeringsvara i form av en fastighet med frivillig beskattning i januari, ska kommunen alltså anmäla överlåtelsen i samband med ansökan om ersättning för april. En sådan ansökan kan kommunen lämna in tidigast i maj. Om kommunen på grund av överlåtelsen i stället för ersättning har rätt till avdrag genom justering enligt mervärdesskattelagen, tas den justeringen upp i en deklaration som ska lämnas senast den 12 maj. En anmälan ska dock ha kommit in till Skatteverket före utgången av den fjärde månaden efter den då överlåtelsen skett. Det gäller exempelvis de situationer då en kommun inte alls ansöker om ersättning för den tredje månaden efter den då överlåtelsen skett eller då kommunen planerar att ansöka om ersättning vid ett senare tillfälle. Då ska anmälan om överlåtelsen oavsett ha kommit in till Skatteverket före utgången av den fjärde månaden efter överlåtelsemånaden. I exemplet ovan skulle det vara före utgången av maj.

I *tredje stycket* anges att anmälan ska vara undertecknad och lämnas enligt ett fastställt formulär. Det stycket har oförändrat flyttats från det tidigare andra stycket.

Övervägandena finns i avsnitt 8.4.4.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2028.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 8.8.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av experten Ulrika Hansson med stöd av experten Johan Karlsson

Frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler

Jag och Johan Karlsson kan konstatera att utredningens förslag att lämna reglerna om frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler utan åtgärd motverkar ett modernare regelverk, mindre rättsosäkerhet och en utveckling i riktning mot ett mera hållbart och flexibelt fastighetsföretagande. Regelkrånglet och osäkerheten har ökat i takt med nya affärsmodeller i fastighetsbranschen, längre kontrakt ersätts med kortare avtalsperioder och nya sätt att nyttja lokalytor har uppkommit. Rädslan att råka ut för skyldigheten att behöva justera tidigare avdrag för mervärdesskatt på ny-, till-, eller ombyggnad som är investeringsvara mervärdesskatterättsligt har ökat successivt. Skatteverkets oförutsebara och fiskala tolkning av regelverket leder till stor osäkerhet och processande i domstolar. Den särskilda listan med undantag från undantaget i 10 kap. 36 § ML (upplåtelser av fastighet i särskilda fall) måste analyseras och utökas med fler situationer för att rätta upp osäkerheten på lokalhyresmarknaden, till exempel särskild skatteplikt för så kallad co-working och gemensamt nyttjande av lokaler.

I betänkandet saknas alltså nödvändiga förslag för att stimulera och medverka till modernisering och ett mera hållbart resursutnyttjande i fastighetsbranschen. Att bygga, renovera eller bygga om en fastighet kräver stora resurser i form av glas, betong, trä, metall och plast med mera, utöver manuellt arbete. Branschen strävar efter att nyttja den redan bebyggda marken på ett mera effektivt sätt och erbjuda företag och enskilda en lokal att verka i, på samma yta, olika tider på dygnet eller samtidigt. Föreningsliv, start-ups och andra småföretag eller privatpersoner ska kunna hyra lokaler utan att kostna-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

derna blir oöverstigliga, och utan att fastighetsföretagen känner osäkerhet kring mervärdesskattereglerna. Utredaren väljer att ducka för dessa aspekter och värnar primärt den kommersiella sjukvården, friskolorna och omsorgsföretagen vars hyror enligt de beräkningar som hon har gjort eventuellt skulle höjas vid en förändring av den frivilliga beskattningen av uthyrning av lokaler. Jag har lagt fram förslag och tankar för utredningen som minimerar risken för att den privata vårdsektorn och de privata friskolorna ska drabbas av plötsliga kostnadsökningar på grund av en utökad möjlighet för fastighetsägare att momsbelägga lokalhyror.

Momsbeläggningen av hyran kan för det första inte göras obligatorisk, detta tillåter inte EU:s mervärdesskattedirektiv, reglerna bygger på frivillig beskattning, undantag från mervärdesskatt på hyran är fortfarande möjligt. För det andra kan förhållandet mellan parterna regleras så att dessa ska vara överens om eventuell momsbeläggning av hyran. Liknande regler finns redan i ML. För det tredje är hyrans storlek en effekt av utbud och efterfrågan på lokalhyresmarknaden. Det är stor skillnad på hyressättning mellan storstäderna och orter utanför storstäderna i Sverige. På orter utanför storstadsområden, eller i områden utanför storstädernas citykärnor finns inte samma priselasticitet som kan finnas i citykärnorna i storstäderna. Min bedömning är att analysen i för hög utsträckning utgår från storstadens villkor och förhållanden på lokalhyresmarknaden när marknaderna i hög grad är lokala och geografiskt avgränsade.

Ett skäl som framförs av utredaren för att inte införa en möjlighet att ta ut moms på lokalhyra när lokalen disponeras av någon som saknar avdragsrätt för moms, till exempel privata företag inom vård, skola och omsorg, är att fastighetsägaren skulle höja hyrorna med moms och det blir kännbart för denna sektor som saknar avdragsrätt för ingående skatt. Utredningen har beräknat att prishöjningen skulle kunna bli drygt 6 % med hänsyn tagen till att avdragsrätt för ingående skatt uppstår, momskompensationen i hyressättningen försvinner och finansieringskostnaderna för ej avdragsgill mervärdesskatt försvinner likaså. Jag anser inte att utredarens skäl för att inte föreslå en breddad möjlighet att momsbelägga lokalhyra riktigt håller. Det finns i dag parallella system vid sidan av mervärdesskattesystemet som genom schablonersättningar ska kompensera kommunerna för ej avdragsgill moms i välfärdssektorn. Därmed ska samma villkor i mervärdesskattehänseende gälla för offentligfinansierad välfärd, obero-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ende av om denna bedrivs av privata intressen eller av kommuner och regioner. Ingen ska drabbas av den direkta kostnaden för dold mervärdesskatt.[1]

Vård, skola och omsorg är en del av Sveriges välfärdssystem och finansieras av det offentliga. Den vård och omsorg som bedrivs av privata företag upphandlas av kommuner och regioner och tillhandahålls medborgarna utan ersättning eller låga avgifter. Privata skolor tillhandahåller utbildning till eleverna. Till friskolorna erlägger kommunerna en skolpeng enligt reglerna i skolförordningen (2011:185). I systemen för finansiering av den privatdrivna välfärden finns mervärdesskatten med som en kostnadskomponent. En komponent i skolpengen utgörs av kostnaden för mervärdesskatt, jfr 14 kap. 4 § skolförordningen. Kommunerna har vid upphandling eller bidragsgivning möjlighet att söka särskild kompensation enligt den så kallade LEMK.[2]

Funktionaliteten av kompensationssystemen kan ifrågasättas, men de finns på plats och är det bästa vi har i dagsläget för att kompensera för dolda momskostnader så att upphandling kontra utförande i egen regi blir neutralt. Syftet är att det ska råda konkurrens på lika villkor mellan den offentligt bedrivna välfärden och de privata aktörerna.

Även för staten existerar ett särskilt kompensationssystem. Här finns också anledning till kritik. Men konkurrensskälen gör sig gällande även här. Emellertid bör en närmare analys av effekterna av systemet företas för att få en bild av om syftena med kompensationssystemet uppfylls.

Jag har i utredningsarbetet löpande påtalat att en momsreform skulle sätta press på systemen så att en behövlig översyn görs och transparensen ökar och det potentiella läckaget av mervärdesskattemedel för staten minskar i förhållandet statsbudget och kommunala budgetmedel.

Jag och Johan Karlsson beklagar djupt det vägval utredaren har gjort.

[1] Mervärdesskatt är en statlig skatt och tillfaller statsbudgeten. Kostnader för mervärdesskatt i kommunal sektor kompenseras genom lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK. Kompensationen ska minska de allmänna statsbidragen till kommunerna. Statsbudgeten ska hållas skadeslös.

[2] Lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Anpassningar av ML till EU-domstolens fällning av de svenska reglerna i målet C-787/18, Sögård Fastigheter AB

Vi finner att utredarens förslag avseende justering vid överlåtelse av fastighet blir vingklippta på grund av de begränsande utredningsdirektiven. Direktiven (Dir. 2024:46) tillät inte några förslag avseende försäljning av nyproducerade byggnader eller andra anläggningar eller tomtmark, trots att det gemensamma mervärdesskattedirektivet stadgar obligatorisk skatteplikt för detta. Utredningen fick inte heller lägga fram förslag avseende stadigvarande bostäder. Utvecklingen i rättspraxis avseende villkoren för en skattefri verksamhetsöverlåtelse[3] är bekymmersam och skapar osäkerhet. Reglerna om verksamhetsöverlåtelse blir en mycket viktig ventil när justeringsreglerna i enlighet med avgörandet i C-787/18, Sögård Fastigheter AB måste anpassas. Ett lagstiftningsärende bör följa upp och förtydliga reglernas tillämpning vid fastighetsöverlåtelser och annan verksamhetsöverlåtelse. En verksamhetsöverlåtelse är en övergång av en pågående verksamhet till en person som ska bedriva verksamheten vidare, och som inte ska påverka skatteplikt och avdragsrätt i sig.

Sverige tillämpar ett av EU medgivet undantag från kravet att beskatta nyuppförda byggnader och tomtmark. I stället uttagsbeskattas byggföretag för att inte gå miste om en avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på material och upphandlade underentreprenörer. Uttagsbeskattningen medför emellertid ingen mervärdesskatt på vinstmarginalen. Uttagssystemet är krångligt och tillämpas enligt uppgift i begränsad utsträckning av byggföretagen (det vill säga de som bygger i egen regi). Ett slopande av detta system skulle med andra ord knappast märkas. Utredaren fick enligt direktiven enbart se över hur ett system med frivillig beskattning av ”gamla” byggnader och marken de står på kunde införas, utredaren var förhindrad att ta ett helhetsgrepp om mervärdesskatt vid överlåtelse av nya byggnader samt momsdirektivets valmöjligheter att tillåta frivillig beskattning vid överlåtelse av ”gamla” byggnader. Det kan för övrigt ifrågasättas om Sveriges särskilda regler om uttagsbeskattning i byggnadsrörelse och särskild uttagshandling är förenliga med Sveriges undantag från EU-rätten avseende försäljning av nya hus och tomtmark.

Utredarens begränsade uppdrag och de val hon har gjort (överlåtelse av fastigheter som innehåller bostad får inte frivilligt beskattas

[3] Dom i HFD av 2025-06-05, mål nr 507-25.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

till exempel) innebär att regelverket snedvrids ytterligare och blir inte neutralt. I stället leder det skeva regelverket till suboptimering vid företagens tillämpning av och anpassning till regelverket för att kringgå en oförutsebar börda av mervärdesskatten, om möjligt. Exempelvis kommer transaktioner med fastigheter genom bolagisering (aktierna överlåts) att stimuleras ytterligare. Detta gäller vid handel med fastigheter som överlåts inom såväl privat som offentlig verksamhet. Det är inte sannolikt att fastighetsföretag med blandad verksamhet (delvis momsbelagd uthyrning) väljer att beskatta en överlåtelse av själva fastigheten. Försäljningspriset kommer vid nyttjande av den valfria beskattningen att beläggas med full mervärdesskatt på 25 %. I köparens hand kommer avdragsrätten att bli begränsad under förutsättning att samma blandade verksamhet fortsätter. Det som åstadkoms är en kraftigt uppblåst mervärdesskatt som belastar fastigheten och påverkar anskaffningsvärde och pris på en vidareförsäljning (kumulativa effekter). Dessa inlåsningseffekter förhindrar en väl fungerande marknad för fastighetstransaktioner.

Jag och Johan Karlsson förespråkar en total reform avseende överlåtelse av fastighet – anpassa reglerna till mervärdesskattedirektivet helt och hållet, och undvik enskilda separata ingrepp som bara krånglar till systemet och förflyttar gränsdragningsproblematiken på mervärdesskatteområdet.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Särskilt yttrande av experten Johan Karlsson med stöd av experten Ulrika Hansson

Jag och Ulrika Hansson delar i huvudsak utredningens redogörelse för gällande regler om frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler och de överväganden som görs när det gäller neutralitet, administrativa kostnader och riskfördelning mellan olika aktörer (se avsnitten Bakgrund samt avsnittet Principiella utgångspunkter och begränsningar). Vi instämmer även i utredningens bedömning att dagens regler innebär betydande administrativ belastning och osäkerhet för fastighetsägare, särskilt i situationer med blandad verksamhet, samt att justeringsreglerna har stor praktisk betydelse i detta sammanhang (se bland annat avsnitten Fastighetsägarnas uppfattning samt Mervärdesskattens påverkan på tillgången till ändamålsenliga lokaler).

Samtidigt anser vi att utredningens samlade bedömning inte fullt ut fångar de konsekvenser som regelverket i praktiken får för framför allt organisationer som inte bedriver beskattningsbar verksamhet, exempelvis ideella idrottsföreningar, och deras möjligheter att hyra ändamålsenliga lokaler.

Idrottsföreningars situation som hyresgäster

Som utredningen redovisar bedriver idrottsföreningar i regel verksamhet som är undantagen från mervärdesskatt och saknar därmed avdragsrätt för ingående skatt (avsnitt Särskilt om idrottsföreningar). Detta innebär att uthyrning till idrottsföreningar som utgångspunkt inte kan omfattas av frivillig beskattning. Om en fastighetsägare som tillämpar frivillig beskattning hyr ut till en sådan förening upphör den frivilliga beskattningen, vilket kan leda till justering av tidigare avdragen investeringsmoms inom justeringsperioden (se avsnitten Bakgrund och Mervärdesskattens påverkan på hyran – teoretisk genomgång).

Utredningen konstaterar att risken för justering, tillsammans med ökad administrativ hantering och ekonomisk osäkerhet, påverkar fastighetsägares kalkyler och bedömningar vid uthyrning. Detta kan i sin tur medföra att vissa hyresgäster bedöms som mindre attraktiva (se avsnitten Fastighetsägarnas uppfattning samt Risk och osäkerhet). Utredningen anger också att dessa faktorer kan bidra till ett mer be-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

gränsat utbud av lokaler för hyresgäster utan avdragsrätt (avsnitt Mervärdesskattens påverkan på tillgången till ändamålsenliga lokaler).

Idrottsrörelsens erfarenhet är att denna påverkan ofta tar sig ett mer direkt uttryck än vad som framgår av utredningens slutsatser. I många fall handlar det inte om justerade hyresnivåer, utan om att idrottsföreningar helt enkelt väljs bort som hyresgäster. Justeringsreglerna får därmed i praktiken en tröskelverkan som gör att uthyrning till ideell idrott undviks, särskilt i fastigheter där större investeringar nyligen genomförts eller där sådana investeringar kan bli aktuella. Samma effekter uppstår på andra delar av hyresmarknaden, exempelvis vid uthyrning till vården eller banker, en justeringsskyldighet blir kostnader som en fastighetsägare inte önskar ta.

Omfattningen av problemen och utvecklingen över tid

Utredningen redovisar att idrottsföreningar i stor utsträckning hyr lokaler av kommuner eller staten och att mervärdesskattereglerna därför inte alltid får genomslag (avsnitt Särskilt om idrottsföreningar). Eftersom kommun och stat omfattas av särskilda kompensationssystem för mervärdesskatten i verksamheten blir föreningarna ofta hänvisade till dessa hyresvärdar.[1] Detta riskerar att påverka det totala utbudet av lokaler för idrottsföreningar negativt. Samtidigt visar utredningens eget material att en betydande andel idrottsföreningar hyr lokaler av andra hyresvärdar, samt att en stor andel av idrottsföreningarna med lokalbehov saknar tillgång till lokal eller saknar tillgång till en ändamålsenlig lokal (avsnitt Ideella föreningar och trossamfund).

Utredningen pekar vidare på att möjligheterna att hitta lokaler påverkas av utvecklingen på hyresmarknaden och att svårigheterna för hyresgäster utan avdragsrätt kan öka i ett läge med minskat utbud och ökad efterfrågan (avsnitt Marknaden och förändringen över tid). Idrottsrörelsen delar denna bedömning och vill särskilt framhålla risken för att de exkluderande effekterna av justeringsreglerna förstärks över tid, inte minst i takt med att fastighetsförvaltning i ökande grad präglas av standardiserade riskbedömningar och ekonomiska kalkyler.

[1] Till exempel lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

I detta sammanhang vill vi även uppmärksamma att kommunala lokaler och anläggningar i stor utsträckning ägs och förvaltas av kommunala aktiebolag. För sådana bolag gäller samma mervärdesskatteregler som för privata fastighetsägare, vilket innebär att den skillnad mellan kommunal och privat uthyrning som utredningen utgår ifrån i praktiken kommer att minska så länge de kommunala bolagen också är införstådda med att mervärdesskattereglerna i deras verksamhet är desamma som för en privat fastighetsägare.

Neutralitet och systemeffekter

Utredningen redogör för neutralitetsprincipen och konstaterar att undantag från beskattning innebär avsteg från ett fullt neutralt mervärdesskattesystem (avsnitten Neutralitet och Samhällsekonomisk effektivitet). Samtidigt framgår av utredningens egen redovisning att nuvarande regler bidrar till att jämförbara verksamheter behandlas olika beroende på organisationsform, samt att vissa verksamheter av skatteskäl bedrivs i aktiebolagsform i stället för i ideell förening (se avsnitten Ideella organisationer i allmänhet och redogörelsen för idrottsverksamhet).

Vi menar att detta är en systemeffekt som hade behövt belysas tydligare i utredningen. När skattereglerna i praktiken påverkar både organisationsform och tillgången till lokaler uppstår neutralitetsproblem som inte enbart rör hyresnivåer eller administrativa kostnader, utan även vem som faktiskt ges tillträde till lokalmarknaden.

Avslutande synpunkt

Mot denna bakgrund anser vi att utredningen borde ha gått längre i analysen av idrottsföreningars särskilda situation och närmare prövat om det finns utrymme för mer träffsäkra lösningar inom ramen för reglerna om frivillig beskattning och justering. Att detta inte har skett innebär enligt vår mening en risk för att de strukturella problem som i dag präglar idrottens lokalförsörjning så väl som övriga organisationer utan skatteplikt för mervärdesskatt, exempelvis skola, vård, omsorg och andra civilsamhällesorganisationer, består och på sikt förstärks, trots att utredningen i flera avseenden identifierar de mekanismer som ger upphov till problemen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Särskilt yttrande av experten Jacob Lundberg

Sammanfattning

Jag delar inte utredningens uppfattning att dagens krav på avdragsrätt för att få hyra ut med moms bör behållas. Dagens system leder till att många hyresvärdar kräver att deras hyresgäster har avdragsrätt, något som både intresseorganisationer och de svar jag fått från uthyrare vittnar om. För hyresvärdarna medför dagens system administrativa kostnader, skatterisker och snedvridning till förmån för produktion i egen regi.

Kravet på avdragsrätt bör därför tas bort. En sådan reform skulle skapa en mer välfungerande fastighetsmarknad och ge föreningar, trossamfund, friskolor, privata vårdcentraler, privatpersoner och icke momsregistrerade företag större möjligheter att hyra lokaler. Skatteintäkterna bedöms öka, vilket skapar utrymme att kompensera berörda sektorer genom riktade statsbidrag eller momsersättningssystemet.

Inledning

Jag har haft förmånen att medverka som expert i denna utredning i min roll som forskare i nationalekonomi med inriktning mot beskattning. Vad gäller överlåtelse av fastighet delar jag utredningens bedömning att en möjlighet till frivillig beskattning bör införas. Detta yttrande berör därför frågan om utvidgad frivillig skattskyldighet vid uthyrning av fastighet, där jag till skillnad från utredningen anser att en sådan reform bör genomföras.

En väl utformad mervärdesskatt (moms) är av central betydelse för samhällsekonomin, eftersom momsen är en av de viktigaste skatterna intäktsmässigt och påverkar en stor del av alla transaktioner i Sverige. Momsens syfte är att utgöra en skatt på slutlig konsumtion. Det uppnås om alla transaktioner är skattepliktiga och om alla utom slutkonsumenterna får dra av ingående moms. Problem och snedvridningar kopplade till momsen kan ofta härledas till att vissa transaktioner inte är skattepliktiga, så att momsen blir en kostnad. Standardrådet från experter är därför att ha så få undantag från skatteplikt som möjligt och därmed en bred skattebas. Det gäller internationella organisationer som OECD (2022, sid. 40), Internationella valuta-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

fonden (Ebrill m.fl., 2001) och Världsbanken (Junquera-Varela & Lucas-Mas, 2024), samt den nationalekonomiska litteraturen (Mirrlees m.fl., 2011, kap. 7) och den juridiska litteraturen (de la Feria, 2013).

Svårigheterna som uppstår för icke momspliktiga verksamheter på den svenska fastighetsmarknaden är ett tydligt exempel på negativa konsekvenser av undantag från moms. I dag finns en möjlighet att frivilligt hyra ut med moms så länge hyresgästen har avdragsrätt, en möjlighet som de flesta hyresvärdar utnyttjar. Utredningen konstaterar att utvidgad frivillig skattskyldighet vid uthyrning skulle skapa en bättre fungerande samhällsekonomi. Det konstaterandet har gott stöd i ekonomisk teori och i den internationella litteraturen.

Utredningen landar ändå i att den frivilliga skattskyldigheten inte bör utvidgas till hyresgäster utan avdragsrätt. Men resonemanget bakom denna slutsats är svagt och väsentliga aspekter har utretts alltför ytligt eller inte alls. Därför blir också utredningens slutsats felaktig.

Utredningen menar att en frivillig skattskyldighet i praktiken skulle tillämpas av de allra flesta hyresvärdar och därför riskerar att leda till stora kostnadshöjningar för hyresgästerna, som antas ha svag förhandlingsposition. Påståendet har dock svag förankring i ekonomisk teori. En standardmodell över förhandlingar mellan två parter (Nash, 1950) säger tvärtom att den starkare parten kommer att bära en större del av skattebördan. Intuitionen är att en stark part redan innan kommer att ha höjt hyran så mycket det går, och utrymmet för ytterligare höjningar är därför litet.

Problem med dagens ordning

Utredningen berör flera problem med dagens krav på avdragsrätt. Hyresvärdarnas administrationskostnader beräknas vara stora, cirka 400–500 miljoner kronor per år. Dagens system innebär ökat finansieringsbehov vid investeringar eftersom momsen på investeringsutgiften inte kan dras av. Systemet skapar också skatterisker för hyresvärdarna som de tar ut kompensation för i hyran.

Det finns ett antal ytterligare problem som utredningen inte har berört, eller inte berört tillräckligt. Jag diskuterar dessa nedan.

Förlust av skatteintäkter för staten. Enligt utredningens bedömning, liksom tidigare bedömningar, skulle en utvidgad frivillig skatt-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

skyldighet skapa en positiv offentligfinansiell effekt. Dagens system innebär alltså ett bortfall av skatteintäkter. Det är en brist att utredningen inte har siffersatt detta bortfall. Denna aspekt hänger också ihop med frågan om kompensation till berörda sektorer, som berörs nedan. Frågan som bör ställas är: Är skattesubventionen som dagens system innebär det mest effektiva sättet att stödja föreningar och andra icke momspliktiga verksamheter?

Snedvridningar för fastighetsägarna. En fastighetsägare som hyr ut utan moms får inte heller dra av momsen på inköp. Det uppstår därför en snedvridning till förmån för utförande i egen regi. För att åtgärda denna snedvridning finns ett system med uttagsbeskattning av bland annat bygg- och städtjänster i egen regi. I de fall uttagsbeskattning tillämpas uppstår en avsevärd administrativ börda för hyresvärdarna. I de fall uttagsbeskattning inte tillämpas, exempelvis för ekonomi- och förvaltningstjänster, kvarstår snedvridningen till förmån för egen regi. Det innebär en samhällsekonomisk förlust eftersom vissa hyresvärdar av rena skatteskäl kommer att avstå att köpa in externa tjänster trots att en extern leverantör hade varit mer effektiv. Om hyresvärden får möjlighet att hyra ut med moms sker ingen uttagsbeskattning och inget av dessa problem uppstår.

Svårighet att få tag i lokaler. Det största problemet med dagens system är att icke momspliktiga verksamheter stängs ute från en stor del av fastighetsmarknaden. Det gäller exempelvis föreningar, trossamfund, friskolor och privata vårdcentraler. Utredningens enkät till ideella föreningar visar att var fjärde förening med behov av lokal inte har tillgång till en ändamålsenlig lokal, vilket motsvarar 22 000 föreningar. Även om få föreningar har sådan expertkunskap om skattesystemet att de pekar ut momsen som orsak är det sannolikt att momsreglerna är en bidragande faktor. Privatpersoner kan också ha problem att hyra en lokal för exempelvis hobbyändamål.

Företag som ligger under omsättningsgränsen för moms och väljer att inte momsregistrera sig för att slippa kostnaden för momshantering blir likaså begränsade i vilka lokaler de har möjlighet att hyra. Utredningen konstaterar att närmare 600 000 företag i Sverige – fler än fyra av tio företag – inte omfattas av moms av olika skäl. Omsättningsgränsen har nyligen höjts med syftet att minska företagens administrativa börda. Om små företag ändå måste momsregistrera sig för att få tag i lokaler motverkas syftet med förändringen.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

För att undersöka hur vanligt det är att aktörer utan avdragsrätt stängs ute skickade jag e-post till annonsörerna bakom de 25 senaste annonserna på Objektvision, enligt egen utsago Sveriges största sajt för lokalannonser. Jag skrev ”Hej [namn]! Jag såg den här annonsen på Objektvision. Jag undrar om det är möjligt att hyra lokalen utan moms, eller måste man vara momspliktig för att kunna hyra?”

3 svarade att det går bra att hyra lokalen utan moms:

- ”Man kan hyra en momsad lokal som omomsad men det blir dyrare. Fastighetsägaren får ta ställning till hur de vill hantera det.”
- ”Det är absolut möjligt att hyra lokalen även fast man inte är momspliktig. Dock tar vi en momskompensation som ett tillägg på hyran.”
- ”Det går bra att hyra privat, kan kolla med min revisor för säkerhets skull.”

3 svarade att det förmodligen går att hyra utan moms:

- ”Helst hade vi gärna sett en hyresgäst med moms, men vi stänger inga dörrar för det. Vad är det för verksamhet du tänkt ha i lokalen? Man behöver ta en kompensation för den kostnaden som det blir att hyra ut till verksamhet som inte är momspliktig.”
- ”Den går kanske att hyra utan moms dock så blir det en annan hyra då (+25 %). Beror även lite på vad för verksamhet som ni tänkt i lokalen!”
- ”Jag tror att det kan fungera med en momsfri verksamhet om hyresgästen betalar en viss momskompensation, men jag dubbelkollar detta för säkerhets skull.”

9 svarade att det inte går eller att det blir svårt:

- ”Nej tyvärr inte. Får en rejäl smäll om vi gör det tyvärr.”
- ”Lokalen är momspliktig, vilket innebär att hyresavtalet måste tecknas med moms. För att kunna hyra lokalen behöver hyresgästen därför vara momsregistrerad.”
- ”Vi föredrar att hyra ut till momsregistrerad verksamhet i första hand.”

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

- ”Måste vara med moms i denna fastighet.”
- ”Lokalen hyrs ut med ett förstahandskontrakt direkt från fastighetsägaren. Fastigheten är frivilligt momsregistrerad för lokaluthyrning, vilket innebär att hyresgästen behöver vara momspliktig för att kunna hyra lokalen utan problem. Om hyresgästen inte är momspliktig blir momsen i regel en kostnad, och i många fall kan det även innebära att uthyrning inte är möjlig.”
- ”Blir svårt att bedriva icke momspliktig verksamhet i fastigheten då den är helt nybyggd och investeringsmomsen blir väldigt hög. Ett tillägg för momskompensation skulle bli allt för högt. Vad är det för verksamhet och vad letar ni efter? Kanske har jag andra alternativ som kan passa.”
- ”Det har gjorts en hel del investeringar i fastigheten vilket gör att det rent ekonomiskt inte kommer funka med en omomsad verksamhet tyvärr.”
- ”Det är tyvärr inte möjligt i detta kontorshus.”
- ”Du måste tyvärr vara företagare för att kunna hyra lokal.”

7 sa att det beror på eller kunde inte ge besked:

- ”Hyresvärden ser faktiskt över just nu om det finns möjlighet att de kan hyra ut till en momsfri verksamhet och det håller precis på att kika över det så kan inte ge ett exakt besked i dag.”
- ”Det beror lite på verksamhet, ev momstillägg/ersättning etc.”
- ”Vad har du för verksamhet och behov?”
- ”Jag dubbelkollar detta.”
- ”Jag kan undersöka med fastighetsägaren om vi kan hyra ut till icke momspliktig verksamhet.”
- ”Det beror på … vad har du tänkt att ha lokalen till, och hur stort behöver du?”
- ”Vad är för verksamhet som ni har tänkt bedriva i lokalen?”

3 svarade inte på min förfrågan.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Enkäten förstärker bilden som ges av aktörer inom den ideella sektorn: En stor del av fastighetsmarknaden är stängd för icke momspliktiga verksamheter.

För andra kan konsekvensen bli att man får en mindre lämplig lokal. Man kan också tvingas hyra en dyrare lokal eftersom det tillgängliga utbudet blir mindre. Hyran kan också bli högre eftersom hyresvärden får en starkare förhandlingsposition när alternativen är färre.

Kompensation och övergångsregler

Utredningen konstaterar att en reform som breddar skattebasen till att innefatta uthyrning till icke momspliktiga verksamheter skulle skapa en samhällsekonomisk vinst. De aktörer som är vinnare, inklusive statskassan, vinner alltså mer än förlorande aktörer förlorar. Vinsten uppstår i form av en mer välfungerande fastighetsmarknad där organisationer får större möjligheter att hitta passande lokaler, samt i form av minskade administrationskostnader för fastighetsbolag och Skatteverket.

För att få acceptans för reformer som gynnar samhället som helhet kan det vara nödvändigt att införa övergångsregler eller kompensera aktörer som kan få en viss hyreshöjning. Utredningen har undersökt dessa möjligheter högst översiktligt och avfärdar dem alltför lättvindigt. Exempelvis kunde utredningen ha tittat på lösningar där frivillig skattskyldighet endast gäller om både hyresgäst och hyresvärd är överens om det, alternativt endast för nya avtal.

Många organisationer utan avdragsrätt tar emot offentlig finansiering i någon form. Det finns därmed goda möjligheter att kompensera berörda sektorer. Exempelvis vore det naturligt att höja momsersättningen för privata välfärdsföretag, eftersom denna är beräknad som en schablon utifrån genomsnittliga momskostnader. Många föreningar tar emot bidrag från kommunerna, så höjda statsbidrag till kommunerna är en möjlig väg.

Det finns också goda möjligheter att kompensera via statsbudgeten, i synnerhet utgiftsområde 17, ”Kultur, medier, trossamfund och fritid”, som bland annat innefattar följande anslag:

- 1:2 Bidrag till allmän kulturverksamhet m.m.
- 1:5 Stöd till icke-statliga kulturlokaler

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

- 1:6 Bidrag till regional kulturverksamhet
- 2:3 Bidrag till vissa teater-, dans- och musikändamål
- 8:1 Stöd till trossamfund
- 12:1 Stöd till idrotten
- 12:2 Bidrag till allmänna samlingslokaler
- 12:3 Stöd till friluftsorganisationer
- 12:5 Insatser för den ideella sektorn
- 12:6 Stöd till plats för idrott
- 13:1 Statsbidrag till studieförbund.

Notera att flera av anslagen går specifikt till lokaländamål.

Referenser

Ebrill, Liam P., Keen, Michael & Perry, Victoria J. (2001), *The Modern VAT*. Washington, DC: International Monetary Fund.

de la Feria, Rita (red.), *VAT Exemptions: Consequences and Design Alternatives*. Alphen aan den Rijn: Wolters Kluwer.

Junquera-Varela, Raúl Félix & Lucas-Mas, Cristian Óliver (2024), *Revenue Administration Handbook*. Washington, DC: World Bank.

Mirrlees, James (red.), *Tax by Design: The Mirrlees Review*. Oxford: Oxford University Press.

Nash, John F. (1950), ”The Bargaining Problem”. *Econometrica*, 18 (2).

OECD (2022), *Consumption Tax Trends 2022: VAT/GST and Excise, Core Design Features and Trends*. Paris: OECD Publishing.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Särskilt yttrande av experten Claes Pedersen

Sammanfattning

Jag har inget att invända mot utredningens förslag till nya bestämmelser om justering av avdrag för ingående skatt och frivillig beskattning vid försäljning av fastighet. Enligt min bedömning är förslagen förenliga med mervärdesskattedirektivet. Förslagen skulle dock gynnas av bestämmelser som möjliggör utökad frivillig beskattning vid uthyrning.

Jag beklagar att utredningen väljer att inte lägga fram ett förslag till nya regler som möjliggör frivillig beskattning vid uthyrning till hyresgäster som inte bedriver verksamhet som medför avdragsrätt även om det kan medföra ökande kostnader för sådana hyresgäster. Utredningen lämnar inte heller något annat förslag som löser problemen med dagens bestämmelser för frivillig beskattning vid uthyrning.

Sammantaget anser jag att det är viktigt att även möjligheten till utökad frivillig beskattning vid uthyrning beaktas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Utredningens övervägande

Utredningen har gjort en analys av om det finns brist på tillgång till lokaler för hyresgäster som saknar avdragsrätt för ingående skatt, framför allt inom den ideella sektorn. Utredningen har också analyserat eventuella kostnadsökningar för hyresgäster som saknar avdragsrätt (i huvudsak privat vård, skola, omsorg och ideella föreningar), eventuella förenklingar för fastighetsägare och Skatteverket. Vid en sammanvägd bedömning har utredningen ansett att en utökning av den frivilliga beskattningen skulle innebära en alltför stor kostnadsökning för hyresgäster som saknar avdragsrätt för ingående skatt (i genomsnitt + 6,2 %). Utredningen anser därför att det inte är lämpligt att lägga fram ett förslag om utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Enda möjligheten till förenkling av regelsystemet

Förutom obligatorisk skatteplikt anser jag att den enda möjligheten till förenkling av dagens komplicerade regelsystem för frivillig beskattning är att utöka möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning till hyresgäster som inte bedriver verksamhet som medför avdragsrätt. Utan denna förenkling kommer svårigheterna med systemet att bestå.

Dagens system orsakar betydande administrativa kostnader för fastighetsägare och andra hyresvärdar för hantering av så kallad blandad verksamhet. Fastighetsägare vars uthyrning redan omfattas av frivillig beskattning hyr ogärna ut till hyresgäster som inte bedriver verksamhet som medför avdragsrätt eftersom den frivilliga beskattningen upphör och fastighetsägarna förlorar sin avdragsrätt för ingående skatt. Fastighetsägarna löper då också risk för justeringsskyldighet (betala tillbaka) av tidigare gjorda avdrag för ingående skatt på investeringar i fastigheterna. Detsamma gäller vid uthyrning i flera led om till exempel något senare uthyrningsled av misstag inte tillämpar bestämmelserna korrekt. Det är svårt för parterna att förutse konsekvenserna i olika uthyrningssituationer.

Skatteverkets kostnader för hantering och kontroll av systemet för frivillig beskattning skulle kunna minskas om en utökning av den frivilliga beskattningen infördes.

För Skatteverkets del hade det varit önskvärt om utredningen hade lagt fram ett förslag om utökade möjligheter till frivillig beskattning även om det kan medföra ökade kostnader för hyresgäster som saknar avdragsrätt.

Ett sådant förslag om utökning av den frivilliga beskattningen finns i Skatteverkets promemoria ”Utökad möjlighet till frivillig skattskyldighet avseende mervärdesskatt vid uthyrning av lokal”, 2022-04-04, dnr 8-1604837.

Skatteverkets promemoria Utökad möjlighet till frivillig skattskyldighet avseende mervärdesskatt vid uthyrning av lokal

I promemorian har Skatteverket föreslagit att frivillig beskattning ska kunna tillämpas vid uthyrning av lokal (bestämd yta), även om lokalen inte ska användas i verksamhet som är mervärdesskattepliktig eller i verksamhet som ger rätt till återbetalning. Detta gäller dock inte avseende stadigvarande bostad.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Av promemorian, som gällde förslag om ändring i 1994 års mervärdesskattelag, framgår bland annat följande.

Skatteverket föreslår utvidgade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av bestämd yta av byggnad eller annan anläggning som utgör fastighet. Detta under förutsättning att uthyrningen inte avser stadigvarande bostad. Med uthyrning avses även upplåtelse av bostadsrätt.

Frivillig beskattning kan gälla viss bestämd yta samtidigt som andra delar av fastigheten inte är föremål för frivillig beskattning. När frivillig beskattning gäller för en yta är all uthyrning av den ytan skattepliktig. Enligt förslaget finns det inte längre något krav på att hyresgästen ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet eller ha rätt till återbetalning. Frivillig beskattning är således möjlig även vid uthyrning till ideella verksamheter och privatpersoner. Vidare föreslås att kravet på stadigvarande användning hos hyresgästen slopas. Uthyrningen till respektive hyresgäst behöver därför inte vara av viss längd och den bestämda ytan kan hyras ut till mer än en hyresgäst under en viss period, till exempel så att en hyresgäst disponerar ytan under dagtid och en annan under kvällstid.

Möjligheten till frivillig beskattning är enligt förslaget, liksom i dag, begränsad till fastighetsägaren eller hyresgäst, bostadsrättshavare, konkursbo eller mervärdesskattegrupp och avseende frivillig beskattning under ett uppförandeskede, till fastighetsägare, konkursbo eller grupphuvudman. Frivillig beskattning i ett uthyrningsled förutsätter inte att senare uthyrningsled också omfattas av frivillig beskattning.

Enligt förslaget upphör frivillig beskattning avseende en viss yta

- om ytan övergår till att hyras ut eller användas som stadigvarande bostad,
- om uthyraren helt slutar att hyra ut ytan och inte har för avsikt att på nytt hyra ut den, eller
- om ytan på grund av rivning, eller annan orsak av motsvarande verkan, inte längre kan användas.

Som tidigare finns en möjlighet för säljare och köpare att skriftligen avtala om att den frivilliga beskattningen ska upphöra i samband med att fastigheten överlåts. Förslaget innefattar däremot inte någon möjlighet att träda ur den frivilliga beskattningen i andra fall.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Särskilt yttrande av experten Anna Sandberg Nilsson

Inledande synpunkter

Jag har haft förmånen att delta som expert i utredningen. Fastighetsområdet är särskilt komplicerat med undantag, skatteplikt och regler om justering över tid avseende investeringsmoms. Fastighetsområdet är i stort behov av förenklingar och regler som uppfyller skattens syfte och ändamål. Utredningens förslag kommer tyvärr utöka komplexiteten och regelbördan ytterligare.

Avdrag för ingående skatt är en förutsättning för en beskattning av mervärdet i varje led. Det är av yttersta vikt att denna neutralitet, som utredningen återkommande hänvisar till, säkerställs. Vid undantag eller om frivillig beskattning inte kan ske, förloras avdragsrätten och justering (återföring) av tidigare avdragen investeringsmoms måste ske. Om avdragsrätten inte kan säkerställas uppkommer dold moms och kostnaden ökar med momsbeloppet. Om den dolda momsen uppkommer tidigt i förädlingskedjan kan momsen komma att beskattas många gånger och dold (fler-) dubbelbeskattning kan uppkomma (kumulativa effekter).

Sverige har en av världens högsta momsskattesatser. Ju högre skattesats, desto mer påverkar detta, på ett icke önskvärt sätt, investeringsbeslut avseende fastigheter, infrastruktur och bostäder. Mot denna bakgrund är det min uppfattning att regelverket måste förenklas och breddas genom att undantag tas bort samt att möjligheter till frivillig beskattning utökas. Problemen med dold moms måste undanröjas och neutraliteten säkerställas. Utredningens förslag löser inte utan snarare utökar denna problematik.

Frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet

Justeringsreglerna såsom de tillämpats i Sverige och i flera andra EU-länder har medfört ett praktiskt system där investeringsmomsen avseende fastighet förts vidare till nästa ägare. EU-domen C-787/18 Sögård Fastigheter kom år 2020 och underkände denna tillämpning. Domstolen uttalade sig inte om verksamhetsöverlåtelser varför utgångspunkten är att den praktiska hanteringen med överförd justering till en köpare fortsatt kan ske vid en verksamhetsöverlåtelse. Enligt utredningsdirektiven ska en bedömning ske av hur de svenska juster-

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

ingsregler behöver förändras för att bli förenliga med EU-rätten men utredningen får inte analysera eller lämna förslag avseende överlåtelse av mark eller byggnader före första besittningstagandet eller inskränka avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad. Dessa begränsningar har ingenting med EU-rätten att göra utan är instruktioner från Finansdepartementet.

Förslagen till ny lagstiftning som presenteras av utredningen kan inte på något sätt uppnå samma praktiska, kostnads- och likviditetsmässiga effekt som hittills har gällt, förutom vid verksamhetsöverlåtelser. I kombination med begränsningarna (före första besittningstagande och stadigvarande bostad) blir resultatet oacceptabelt. Fastighetsöverlåtelser innehållande enstaka bostäder kommer inte kunna omfattas av frivillig beskattning vid överlåtelse utan kommer att innebära justering med återföring av investeringsmoms. En sådan fördyring, baserat på återförd investeringsmoms, kan få till följd att man undviker investeringar och/eller undviker en försäljning för att vänta ut justeringstiden på 10 år. Vidare kan effekten bli att fastighetsägare undviker att omvandla tomma lokaler till bostäder eller att fastighetsägare inte kan utnyttja exempelvis tak på kommersiella fastigheter för bostadsbyggande.

Utöver detta är ML:s fastighetsbegrepp omfattande vilket kan innebära att infrastruktur som teknikbodar, energianläggningar, bensinmackar med mera anses utgöra fastighet. Sådan infrastruktur kan därmed komma att falla utanför möjligheten till frivillig beskattning om en överlåtelse görs före första besittningstagandet. Det orsakar allvarliga problem eftersom sådana överlåtelser förekommer och är en viktig del i företagens behov av ändamålsenlig strukturering av verksamheten, inte minst koncerninternt.

Enligt min uppfattning är det överilat att nu genomföra de föreslagna förändringarna. Det finns alltför stor osäkerhet och oklarhet kring förslagens effekter på fastighetsmarknaden. Detta gäller inte minst avseende infrastruktur. Jag konstaterar att ingen fördragsbrottstalan mot Sverige har inletts med anledning av svenska justeringsregler. Vidare pågår en översyn och modernisering av EU:s mervärdesskattedirektiv[1] i syfte att säkerställa hållbar tillväxt & konkurrenskraft. Inom ramen för denna reform behöver Sverige tydligare och med större kraft uppmärksamma EU-kommissionen om behovet av regler

[1] 2024 European Commission Study on the challenges of VAT beyond VAT in the Digital Age 17/12/2024, CL/cle taxud.c.1(2024)10471373.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

med nuvarande fördelar eller andra liknande alternativ. Utöver detta behövs en svensk kartläggning av de områden som inte fick utredas (före första besittningstagande och stadigvarande bostad) samt av listan av fastighetstransaktioner med obligatorisk skatteplikt i 10 kap. 36 § ML. En sådan kartläggning är nödvändig för att säkerställa en väl fungerande fastighetsmarknad och infrastruktur.

Frivillig beskattning vid uthyrning av fastighet

En hemställan om lagändring lämnades år 2018[2] där 11 problematiska regler lyftes inom den frivillig beskattning vid uthyrning av fastighet. Utredningens uppdrag har inte varit att kartlägga alla dessa problem. Detta är en brist då omfattningen av momsrelaterad påverkan på fastighetsmarknaden inte blir synliggjord. Utredningen har främst utrett kravet att hyresgästen måste bedriva skattepliktig eller återbetalningsberättigad verksamhet i lokalerna för att uthyrningen ska kunna omfattas av frivillig beskattning.

Sedan år 2018 och efter Covid 19-pandemin har hyresmarknaden förändrats dramatiskt med ökade vakansgrader som följd. För vissa hyresgäster med momsfri verksamhet upplevs inte längre samma svårighet att hitta lokaler medan för andra hyresgäster kvarstår problematiken. Olika aktörers verklighet och inställning till förändrade regler är väl beskrivet av utredningen.

Det saknas däremot uppgifter i utredningen om alla de företag som inte har lokaluthyrning som sin huvudsakliga verksamhet men som kan ha tomma lokaler att upplåta. För dessa aktörer medför reglernas risker och komplexiteten en alltför hög tröskel för att frigöra lokaler för användning. Detta fick exempelvis negativa allmänmänskliga, samhällsekonomiska och företagsekonomiska effekter i samband med flyktingkrisen och pandemin när lokaler som hade kunnat användas som ankomstboenden och vaccinationslokaler i stället stod tomma. En kartläggning och analys även av detta hade behövt ske för att synliggöra reglernas negativt styrande effekter.

Vidare anser jag att förslaget med frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet i sig ökar behovet att utöka möjligheten till fri-

[2] 181024 Hemställan från Fastighetsägarna Sverige och Svenskt Näringsliv, Modernisera hyresmomsen för verksamhetslokaler
https://www.svensktnaringsliv.se/material/skrivelser/modernisera-hyresmomsen-for-verksamhetslokaler_1141120.html.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

villig beskattning vid uthyrning. En överlåtelse av en fastighet som momsbeskattas med 25 procent på hela värdet, kommer i sin tur öka behovet att i nästa led kunna momsbelägga en lokaluthyrning för att kunna erhålla avdragsrätt för momsen på fastighetsförvärvet. Jag anser inte att konsekvenserna av dessa två olika delar (överlåtelse respektive uthyrning) tillsammans är tillräckligt analyserade. Flera illustrationer med räkneexempel hade behövts.

Mot denna bakgrund beklagar jag att utredningen inte möjliggör en bredare och mer flexibel frivillig beskattning avseende uthyrning av fastighet. Regelverket behöver vara hållbart över tid, oavsett vakansgrad och för såväl fastighetsägare och hyresvärdar som för hyresgäster.

Kommittédirektiv 2024:46

Utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt avseende fastigheter

Beslut vid regeringssammanträde den 8 maj 2024

Sammanfattning

En särskild utredare ska analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler och föreslå lämpliga författningsändringar. Utredaren ska också bedöma hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten och analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för överlåtelse av fastigheter. Syftet är att skapa förutsättningar för en väl fungerande fastighetsmarknad med regler som är förenliga med EU-rätten.

Utredaren ska bl.a.

- analysera och bedöma vilka effekter en möjlighet till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler då hyresgästen inte bedriver en verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning skulle få för olika aktörer,
- bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten,
- i det sammanhanget bl.a. analysera vilka direkta och indirekta effekter en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter skulle få och överväga om det är lämpligt att införa en sådan möjlighet, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 januari 2026.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Uppdraget att se över möjligheterna till frivillig beskattning vid uthyrning av fastighet

Nuvarande regler

Leverans av fastigheter och upplåtelse av hyresrätter och andra rättigheter till fastigheter är som huvudregel undantagna från skatteplikt enligt mervärdesskattelagen (2023:200). En fastighetsägare som hyr ut en lokal för stadigvarande användning i en verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning kan dock välja att uthyrningen ska omfattas av frivillig beskattning. Om en del av en fastighet används för beskattade transaktioner inom landet (uthyrning eller annat) uppkommer normalt en rätt att göra avdrag för den ingående mervärdesskatten för kostnader kopplade till den delen av fastigheten, exempelvis renoveringar. Om användningen av fastigheten inom tio år från en ny-, till- eller ombyggnad ändras på så sätt att avdragsrätten ökar eller minskar, ska dock de tidigare gjorda avdragen justeras. Sådan justering ska även i vissa fall ske om fastigheten överlåts. Om förvärvaren av en fastighet har avdragsrätt finns dock i mervärdesskattelagen vissa möjligheter för denne att överta överlåtarens rättighet och skyldighet att justera tidigare gjorda avdrag för ingående skatt.

Möjligheten för en fastighetsägare att bli frivilligt skattskyldig finns även vid uthyrning till bl.a. staten eller en kommun. Vid uthyrning till andra aktörer som bedriver verksamhet som inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning finns generellt inte någon möjlighet till frivillig beskattning. Detsamma gäller vid uthyrning till aktörer som inte anses bedriva någon ekonomisk verksamhet, exempelvis ideella föreningar. Det innebär att fastighetsägaren inte har rätt till avdrag för ingående mervärdesskatt på kostnader kopplade till fastigheten och att sådan uthyrning i vissa fall kan medföra att tidigare gjorda avdrag behöver justeras (se ovan). Om en fastighetsägare hyr ut vissa lokaler med frivillig beskattning och hyr ut andra lokaler utan frivillig beskattning, behöver den ingående mervärdesskatten för kostnaderna fördelas mellan uthyrningarna för att det ska vara möjligt att avgöra i vilken mån avdrag kan göras, vilket innebär ökad administration.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Tidigare behandling av frågan

Finansdepartementet har remitterat promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler (Fi2020/05159). I promemorian beskrivs de generella förutsättningarna för en eventuell förändring av mervärdesskattereglerna så att frivillig beskattning (”frivillig skattskyldighet” enligt dåvarande mervärdesskattelagen) skulle bli möjlig även vid uthyrning av lokaler till hyresgäster som inte bedriver verksamhet där transaktionerna medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Promemorian innehåller inte något förslag, utan syftet är att ge departementet ett så brett beslutsunderlag som möjligt genom att i ett tidigt skede få in synpunkter från berörda parter kring den möjliga förändringen.

Frågan om frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler har tidigare aktualiserats av Skatteverket, det civila samhällets organisationer och näringslivet. Skatteverket har i en hemställan till Finansdepartementet föreslagit utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter. Syftet med de föreslagna förändringarna anges vara att åstadkomma en mer flexibel marknad för uthyrning av lokaler. Flera skrivelser i frågan har även tidigare inkommit från bl.a. Svenskt Näringsliv, Fastighetsägarna, Riksidrottsförbundet och andra delar av det civila samhället, som påtalar behovet av att se över och modernisera reglerna kring fastighetsmomsen.

Bör möjligheterna till frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter utökas?

De centrala frågorna om möjligheterna till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler är hur kostnaderna för hyresgästerna respektive utbudet av lokaler att hyra skulle påverkas. Detta är något som sannolikt skulle variera beroende på hyresvärd, hyresgäst och var fastigheten är belägen. När promemorian remitterades ansåg flera remissinstanser att frågan behövde utredas ytterligare. I fråga om kommuner framfördes att det kan uppstå indirekta effekter om en förändring skulle innebära ändrade förutsättningar för aktörer vars verksamhet finansieras av kommunala medel.

Om möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler utökas uppkommer frågor kring vilka begränsningar som behövs för att förhindra kringgående av reglerna och skatteundandragande. I det

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

nu gällande regelverket för frivillig beskattning finns begränsningar avseende in- och utträde ur systemet. Exempelvis kan en fastighetsägare som har valt att tillämpa frivillig beskattning inte välja att den frivilliga beskattningen ska upphöra så länge fastigheten används för sådan uthyrning som ger rätt till frivillig beskattning. Utgångspunkten är att nuvarande begränsningar bör gälla även om möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning utökas även till fall där hyresgästen inte bedriver en verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning.

Utredaren ska därför

- analysera och så långt det går bedöma vilka direkta och indirekta effekter som skulle uppstå för berörda aktörer om reglerna för frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter ändras så att frivillig beskattning är tillåten även vid uthyrning till hyresgäster som inte bedriver verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning,
- kartlägga hur konsekvenserna skiljer sig mellan olika typer av aktörer,
- särskilt beakta hur ändringen skulle påverka befintliga hyresgäster och behovet av informationsutbyte innan den frivilliga beskattningen börjar tillämpas,
- bedöma om det är lämpligt att ändra reglerna på det sätt som framgår av första punkten,
- analysera hur kringgående av reglerna och skatteundandragande i så fall kan förhindras, med utgångspunkt i det gällande regelverket för in- och utträde ur systemet för frivillig beskattning,
- analysera om och i så fall hur reglerna om stadigvarande användning bör ändras, med beaktande av bedömningen ovan och utvecklingen i rättspraxis, och
- om det bedöms lämpligt, lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredaren ska inte göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende stadigvarande bostäder.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Uppdraget att se över reglerna om justering av avdrag och frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter

EU-domstolen har i domen Sögård fastigheter, C-787/18, EU:C:2020:964 ansett att de svenska reglerna om övertagande av rättigheter och skyldigheter att justera avdrag strider mot EU-rätten och angett att skyldigheten att justera ett avdrag för ingående skatt inte får åläggas en annan beskattningsbar person än den som gjorde avdraget. Med anledning av domen har Finansdepartementet remitterat promemorian Ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet (Fi2023/00434), i vilken det föreslås ändringar av de svenska reglerna. I promemorian diskuteras olika alternativa lösningar. En av dessa är att justering av tidigare gjorda avdrag som huvudregel sker vid överlåtelse, men att det införs en frivillig möjlighet att påföra mervärdesskatt på själva överlåtelsen. En mervärdesskattepliktig överlåtelse skulle medföra att säljaren inte skulle behöva justera tidigare gjorda avdrag. Med en sådan möjlighet skulle inlåsningseffekter kunna undvikas när köparen har avdragsrätt. Det konstateras dock att detta skulle vara en stor förändring av dagens system, vilken riskerar att få följdverkningar som i sin tur behöver hanteras. En sådan förändring skulle enligt promemorian behöva utredas noggrant för att avgöra vilka konsekvenser den skulle få för de inblandade parterna och systemet som helhet.

En möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter skulle exempelvis innebära utökade möjligheter till avdrag, men även utökade skyldigheter att justera tidigare gjorda avdrag. Eftersom skyldigheten att justera i så fall skulle kopplas till den ingående skatten på överlåtelsen av fastigheten i stället för till den ingående skatten vid en ny-, till- eller ombyggnad skulle det riskera att begränsa möjligheterna att använda fastigheten i verksamheter som inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Det finns även en risk att möjligheten skulle kunna utnyttjas för kringgående av beskattning. För att hindra detta finns sannolikt behov av olika typer av begränsningar. Förändringen skulle också få konsekvenser för många olika aktörer, både direkt och indirekt. Den skulle påverka såväl fastighetsägare som hyresgäster eller andra aktörer som på något sätt använder fastigheter. Det är sannolikt att konsekvenserna skiljer sig mellan olika aktörer, exempelvis företag inom olika branscher, föreningar, kommuner eller regioner. En förändring skulle även kräva följdändringar,

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

såväl i mervärdesskattelagen som i annan lagstiftning, exempelvis lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund.

Analysen av effekterna av en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter kan även påverka vilka ändringar i svensk lagstiftning som bedöms vara lämpliga med anledning av Sögårddomen.

Utredaren ska därför

- kartlägga hur jämförbara EU-länder hanterar justering av tidigare gjorda avdrag vid fastighetsförsäljning,
- bedöma hur svensk lagstiftning om justering av tidigare gjorda avdrag bör ändras för att bli förenlig med EU-rätten, och lämna nödvändiga författningsförslag,
- undersöka vilka övriga ändringar som är nödvändiga och lämpliga med anledning av anpassningen av justeringsreglerna till EU-rätten, med beaktande av bl.a. skatteneutralitet, risken för kringgående eller skatteundandragande och företagens administrativa börda och internationella konkurrenskraft,
- i det sammanhanget analysera och så långt det går bedöma vilka direkta och indirekta effekter en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter skulle få,
- undersöka vilka följdändringar och övriga ändringar i annan lagstiftning som skulle behöva genomföras om en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter införs,
- ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet, med beaktande av bl.a. skatteneutralitet, risken för skatteundandragande och företagens administrativa börda och internationella konkurrenskraft, och vilka begränsningar som i så fall behövs,
- i så fall också överväga om det är lämpligt att införa regler om omvänd betalningsskyldighet vid dessa överlåtelser, och
- om det bedöms lämpligt, lämna nödvändiga författningsförslag om frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Utredaren ska inte göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende skatteplikt vid överlåtelse av mark eller byggnader före första besittningstagandet. Utredaren ska inte heller lämna några författningsförslag som inskränker avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad i 13 kap. 26 § mervärdesskattelagen.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredarens uppdrag ska bedrivas i kontakt med berörda myndigheter, näringslivet, berörda organisationer inom det civila samhället och övriga eventuella intressenter, inklusive företrädare för befintliga hyresgäster.

Utredaren ska hålla sig informerad om och vid behov beakta relevant arbete som pågår inom Regeringskansliet, inom EU och inom utredningsväsendet, samt beakta relevant EU-rätt.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 januari 2026.

(Finansdepartementet)

Kommittédirektiv 2025:101

Tilläggsdirektiv till Utredningen om utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt avseende fastigheter (Fi 2024:02)

Beslut vid regeringssammanträde den 20 november 2025

Förlängd tid för uppdraget

Regeringen beslutade den 8 maj 2024 kommittédirektiv om utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt avseende fastigheter (dir. 2024:46). Uppdraget skulle enligt direktiven slutredovisas senast den 30 januari 2026.

Utredningstiden förlängs. Uppdraget ska i stället redovisas senast den 31 mars 2026.

(Finansdepartementet)

Övervältring av kostnader

I avsnitt 7.3 visas genom exempel att hyran blir högre om den beläggs med mervärdesskatt. Så blir alltid fallet så länge mervärdesskatten övervältras på hyran och fastighetsägaren går med vinst. Nedan visas att detta gäller generellt.

D_a = Mervärdesbelagda driftskostnader med avdragsrätt
D_e = Mervärdesskattebelagda driftskostnader utan avdragsrätt
$D_a = 0{,}8D_e$
K = Ej mervärdesbelagda driftskostnader
V = Hyresvärdens vinst

Hyra med mervärdesskatt $= 0{,}8D_e + K + V + 0{,}25(0{,}8D_e + K + V)$

Hyra utan mervärdesskatt $= D_e + K + V$

Förändring hyra med beskattning = Hyra med mervärdesskatt –
Hyra utan mervärdesskatt $= 0{,}8D_e + K + V + 0{,}25(0{,}8D_e + K + V) -$
$(D_e + K + V) = 0{,}25(K + V)$

Ekvationen ovan visar att så länge ej mervärdebelagda driftskostnader och vinsten är större än noll så kommer beskattning av hyran att öka hyreskostnaden. Detta givet att alla kostnader, inklusive dold mervärdesskatt, överförs på hyran och att hyresvärdens vinst inte påverkas av beskattningen.

Resultatet förändras inte om det i ekvationen läggs till en komponent för utgifter för investeringar som inte kan övervältras på hyran direkt.

I_a = Investeringar med avdragsrätt
I_e = Investeringar utan avdragsrätt

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

$I_a = 0{,}8I_e$

Förändring hyra med beskattning = Hyra med mervärdesskatt – Hyra utan mervärdesskatt = $0{,}8D_e + K + 0{,}8I_e + V + 0{,}25(0{,}8D_e + K + 0{,}8I_e + V) – (D_e + K + I_e + V) = 0{,}25(K + V)$

Ekvationen förändras således inte av att det läggs in en komponent för investeringar (I). Orsaken är att kompensationen för investeringar utgör underlag för mervärdesskatt vid beskattning. Eftersom det belopp som totalt ska kompenseras utan avdragsrätt (I_e) är detsamma som det belopp som ska kompenseras med avdragsrätt plus mervärdesskatten på denna kompensation ($I_a + I_a \times 0{,}25 = 0{,}8I_e + 0{,}8I_e \times 0{,}25 = I_e$) uppstår ingen effekt på hyran av investeringar, givet att hela kompensationen för investeringen övervältras på hyran.

I avsnitt 7.3 visas även att det kan förekomma situationer där hyran inte påverkas om den beläggs med mervärdesskatt. Nedan visas tre olika situationer där detta gäller.

Situation 1 – Mervärdesskatten påverkar fastighetsägarens vinst

Exemplen ovan bygger på förutsättningen att mervärdesskatten på hyran tillfullo övervältras på hyresgästen. Om det i stället antas att mervärdesskatten fördelas mellan hyresgästen och fastighetsägaren genom att fastighetsägarens vinst minskar kan det teoretiskt finnas situationer där hyran inte påverkas om den beläggs med mervärdesskatt.

V_a = Fastighetsägarens vinst utan mervärdesskatt
V_e = Fastighetsägarens vinst med mervärdesskatt
x = jämförelsefaktor för fastighetsägarens vinst
$V_a = xV_e$

Nedan sätts variabeln för vinst in formeln. Av förenklingsskäl antas att ej mervärdesbelagda driftskostnader (K) är lika med noll.

Förändring hyra med beskattning = Hyra med mervärdesskatt – Hyra utan mervärdesskatt = $0{,}8D_e + xV_e + 0{,}25(0{,}8D_e + xV_e) – (D_e + V_e) = 1{,}25xV_e – V_e$

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

För att räkna ut hur stor del av mervärdesskatten som behöver övervältras på vinsten beräknas x i ekvationen där skillnaden mellan hyran med och utan mervärdesskatt är lika med noll.

Förändring hyra med beskattning = Hyra med mervärdesskatt – Hyra utan mervärdesskatt = $1{,}25xV_e - V_e = 0$, där $x = 0{,}8$

Resultatet är således att om 20 procent av vinsten används för att betala mervärdesskatten på hyran så påverkas inte hyran för hyresgästen. Resultatet bygger dock på det förenklade antagandet att företaget inte har några kostnader som inte är belagda med mervärdesskatt. Om sådana kostnader finns behöver en större andel av vinsten än 20 procent användas till mervärdesskatt för att hyresgästens hyra ska vara oförändrad.

Situation 2 – Undantag medför höga administrativa kostnader

En annan tänkbar situation där beskattning av hyran medför att hyran för hyresgästen inte påverkas är om det är förenat med höga administrativa kostnader att inte beskatta hyran.

Nedan läggs administrativa merkostnader för att inte beskatta hyran in som en komponent i ekvationen (A).

Förändring hyra med beskattning = Hyra med mervärdesskatt – Hyra utan mervärdesskatt = $0{,}8D_e + K + V + 0{,}25(0{,}8D_e + K + V) - (D_e + K + V + A) = 0{,}25(K + V) - A$

$A > 0{,}25(K + V)$

Ekvationen ger resultatet att hyran inte påverkas om den administrativa merkostnaden är lika stor som ett belopp motsvarande 25 procent av de ej mervärdesskattebelagda kostnaderna och vinsten.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Situation 3 – Undantag medför högre finansieringskostnader vid investeringar

F_a = Finansieringskostnad med avdragsrätt
F_e = Finansieringskostnad utan avdragsrätt
x = jämförelsefaktor för finansieringskostnad
$F_a = xF_e$

Förändring hyra med beskattning = Hyra med mervärdesskatt – Hyra utan mervärdesskatt = $0{,}8D_e + xF_e + 0{,}25(0{,}8D_e + xF_e) – (D_e + F_e) = 1{,}25xF_e – F_e$

För att räkna ut hur stor skillnaden behöver vara mellan finansieringskostnaden med respektive utan avdragsrätt beräknas x i ekvationen där skillnaden mellan hyran med och utan mervärdesskatt är lika med noll.

Förändring hyra med beskattning = Hyra med mervärdesskatt – Hyra utan mervärdesskatt = $1{,}25xF_e – F_e = 0$, där $x = 0{,}8$

Om finansieringskostnaden med avdragsrätt uppgår till 80 procent av finansieringskostnaden utan avdragsrätt påverkas inte hyran av en övergång till beskattning, allt annat lika.

Enkätundersökningen

Urvalet

Urvalet är ett slumpmässigt urval av ideella föreningar och trossamfund från SCB:s företagsregister. Urvalet är stratifierat med åtta segment. Grundkriteriet är att urvalsobjekten inte är registrerade för mervärdesskatt. Det första kriteriet för indelning i segment är om objekten är aktiva eller inte. Definitionen av aktiv är registrering för F-skatt eller som arbetsgivare eller mervärdesskatt. Kriteriet mervärdesskatteregistrering faller dock bort på grund av grundkriteriet. Det andra kriteriet för indelning är om telefonnummer finns registrerat i SCB:s register eller inte. Segmentens storlek och urvalsstorleken per segment framgår av tabellen nedan.

Segment	Bakgrundsvariabel			Urvals-storlek	Totalt antal
	Momsregi-strering	Aktiv	Telefon finns		
Ideell förening (jurform 61)	Nej	Ja	Ja	1 200	12 826
Ideell förening (jurform 61)	Nej	Ja	Nej	500	8 810
Ideell förening (jurform 61)	Nej	Nej	Ja	1 200	16 096
Ideell förening (jurform 61)	Nej	Nej	Nej	700	121 119
Registrerade trossamfund (jurform 63)	Nej	Ja	Ja	150	417
Registrerade trossamfund (jurform 63)	Nej	Ja	Nej	50	118
Registrerade trossamfund (jurform 63)	Nej	Nej	Ja	150	499
Registrerade trossamfund (jurform 63)	Nej	Nej	Nej	50	777
Totalt				**4 000**	**160 662**

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Enkätundersökningen

Undersökningen har genomförts av Origo Group. Enkäten har skickats genom webbkodsbrev. En (1) påminnelse har gjorts i form av webbkodsbrev följt av telefonpåminnelser/telefonintervjuer. Undersökningen genomfördes under perioden december 2024 till februari 2025. Svarsfrekvensen är 56 procent (3 965 utskick, 425 felaktiga adresser och 1 910 svar).

Segment	Urvals-storlek	Postreturer (A-bortfall)	Antal svar	Svars-frekvens
Ideell förening (jurform 61)	1 200	54	699	61 %
Ideell förening (jurform 61)	495	37	236	52 %
Ideell förening (jurform 61)	1 200	208	487	49 %
Ideell förening (jurform 61)	670	120	233	42 %
Registrerade trossamfund (jurform 63)	150	1	112	75 %
Registrerade trossamfund (jurform 63)	50	2	30	63 %
Registrerade trossamfund (jurform 63)	150	1	94	63 %
Registrerade trossamfund (jurform 63)	50	2	19	40 %

Analysen

Analysen av enkätresultaten har i huvudsak gjorts av utredningen. I analysen har antagits att de som svarat på enkäten är representativa för samtliga i urvalet. Utredningen bedömer att detta antagande är rimligt mot bakgrund av att svarsfrekvensen är relativt hög. Den statistiska osäkerheten uppstår i det slumpmässiga urvalet.

Konfidensintervall beräknas genom Clopper–Pearson intervall, eller exakt konfidensintervall. Metoden är särskilt lämplig vid analys av bivariata enkätdata där små grupper och extrema andelar gör normalapproximationer opålitliga.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Enkätfrågorna

Fråga 1	**Inom vilket eller vilka områden bedriver organisationen verksamhet?**	
	Idrott	
	Kultur	
	Natur, miljö	
	Barn-/ungdomsverksamhet	
	Politik, t.ex. politiskt parti eller lobbyorganisation	
	Religiös verksamhet	
	Social verksamhet	
	Utbildning	
	Vård	
	Branschförening/Intresseförening/Yrkesförening	
	Annat	
Fråga 2	**Hur många medlemmar har er organisation?**	
	1–10	
	11–50	
	51–200	
	201–500	
	501–1 000	
	>1 000	
Fråga 3	**Har er organisation behov av permanent lokal eller anläggning i verksamheten?**	
	Ja	(*vidare till fråga 4*)
	Nej	(*inga fler frågor*)
Fråga 4	**Använder organisationen en eller flera lokaler eller anläggningar i verksamheten?**	
	Ja	(*vidare till fråga 5*)
	Nej	(*vidare till fråga 7*)
Fråga 5	**Betalar organisationen hyra för lokal eller anläggning?**	
	Ja	(*vidare till fråga 6*)
	Nej den/de får utnyttjas hyresfritt	(*vidare till fråga 6*)
	Nej organisationen äger den/dem själv	(*vidare till fråga 6*)
Fråga 6	**Är den/de lokal/lokaler eller anläggning/anläggningar som organisationen använder ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs?**	
	Ja	(*vidare till fråga 7*)
	Nej	(*vidare till fråga 7*)

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Fråga 7	**Är det svårt för den typ av organisation som ni tillhör att hitta ändamålsenliga lokaler eller anläggningar att hyra?**	
	Ja	(*vidare till fråga 8*)
	Nej	(*vidare till fråga 9*)
Fråga 8	**Har ni någon uppfattning om orsakerna till svårigheterna att hitta ändamålsenliga lokaler eller anläggningar (flera alternativ kan anges)?**	
	Höga hyror	
	Verksamheten förutsätter speciella lokaler/anläggningar/utrustning	
	Momsreglerna	
	Annat, nämligen …	
	Nej ingen uppfattning	
	(*vidare till fråga 9*)	
Fråga 9	**Vem äger den lokal eller anläggning som organisationen använder?**	
	Egen medlem/egna medlemmar	
	Annan organisation som ni samverkar med	
	Kommunen eller annan myndighet (offentlig organisation)	
	Annan än en offentlig organisation, t.ex. ett privat företag	
	Annan	
	Tack för era svar!	
	Om utredningen får kontakta er för kompletterande frågor lämna gärna namn på den som kan kontaktas och telefonnummer:	

Kompletterande intervjuer

Origo Group genomförde i juni 2025 kompletterande telefonintervjuer med ett urval av de respondenter som i enkäten uppgav att de är beredda att svara på kompletterande frågor. Totalt intervjuades företrädare för 180 ideella föreningar. Genom enkäten identifierades tre kategorier.

1. Föreningar som har behov av men inte tillgång till en permanent lokal.
2. Föreningar som hyr en lokal som inte är ändamålsenlig.
3. Föreningar som hyr en lokal som är ändamålsenlig.

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Kompletterande intervjufrågor

Bakgrundsfrågor

		Svarsalternativ
1	Hur ser utbudet på orten ut av det slags lokaler och anläggningar som används i er verksamhet?	Stort utbud/ litet utbud/ varken stort eller litet
2	Är de lokaler eller anläggningar ni använder i verksamheten speciella i något avseende, t.ex. att de innehåller särskild utrustning eller är specialanpassade?	Ja/nej
3	Är det hög efterfrågan från andra organisationer på det slags lokaler som er förening behöver?	Hög efterfrågan/ låg efterfrågan/ varken hög eller låg
4	Hur stor är den ort ni är verksamma i?	Stor stad/ mellanstor stad/ liten stad eller ort/ landsbygd

Frågor för kategorisering

		Kategori om ja	Kategori om nej	Instruktion
1	Har er förening behov av en permanent lokal eller anläggning?	1, 2 eller 3	Övriga	Om Övriga: avsluta frågor
2	Har er förening tillgång till en permanent lokal eller anläggning?	2 eller 3	1	Om 1: Frågor till kategori 1
3	Betalar föreningen hyra för lokalen eller anläggningen?	2 eller 3	Övriga	Om Övriga: avsluta frågor
4	Är den lokal eller anläggning ni har tillgång till ändamålsenlig?	3	2	Om 2: Frågor till kategori 2

Frågor till kategori 1

		Kategori om ja
1	Hur länge har er förening varit utan en lokal/anläggning?	Föreningen är ny och har inte hunnit hitta en lokal/några månader/flera år/föreningen har aldrig fått tag i en lokal
2	Tror ni att ni kommer att få tag i en lokal eller anläggning?	Ja/nej/tveksamt
3	Upplever ni att det är skillnad mellan ideella föreningar och affärsdrivande företag när de gäller möjligheterna att få tillgång till lokaler?	Ja/nej/vet ej
4	Om ni tror att det kommer att bli svårt att hitta en lokal har ni någon uppfattning om orsaken?	Hyresnivån är för hög/föreningen har inte tillräckliga ekonomiska resurser/utbudet av lokaler är för litet/konkurrensen om lokaler är för hög/momsreglerna gör det svårare för ideella föreningar att hitta lokal
5	Tar potentiella hyresvärdar upp momsen när hyra av lokaler/anläggningar diskuteras?	Ja/nej/ingen uppfattning

Frågor till kategori 2

		Kategori om ja
1	Försöker er förening hitta en lokal/anläggning som är mer ändamålsenlig?	Ja/nej
2	Tror ni att ni kommer att få tag i en lokal eller anläggning som är mer ändamålsenlig?	Ja/nej/tveksamt
3	Upplever ni att det är skillnad mellan ideella föreningar och affärsdrivande företag när de gäller möjligheterna att få tillgång till lokaler som är ändamålsenliga?	Ja/nej/vet ej
4	Om ni tror att det kommer att bli svårt att hitta en mer ändamålsenlig lokal har ni någon uppfattning om orsaken?	Hyresnivån är för hög/föreningen har inte tillräckliga ekonomiska resurser/utbudet av lokaler är för litet/konkurrensen om lokaler är för hög/momsreglerna gör det svårare för ideella föreningar att hitta lokal
5	Tar potentiella hyresvärdar upp momsen när hyra av lokaler/anläggningar diskuteras?	Ja/nej/ingen uppfattning

OU 2026:24). - TN-2026/00349-2 Yttrande över remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). : Bilaga 1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026_24)

Frågor till kategori 3

		Kategori om ja
1	Hur uppfattar föreningen att lokal-situationen är?	Säker/osäker/vet ej
2	Tar potentiella hyresvärdar upp momsen när hyresvillkoren diskuteras?	Ja/nej/ingen uppfattning
3	Finns något skrivet om kompensation för moms i ert hyresavtal?	Ja/nej/vet inte

Statens offentliga utredningar 2026

Kronologisk förteckning

1. Skatteincitament för forskning och utveckling – ett nytt incitament baserat på utgifter för FoU-personal. Fi.
2. 710 miljoner skäl till reformer. Ju.
3. Genomförande av plattformsdirektivet. A.
4. Rektor i fokus – förutsättningar för ett pedagogiskt ledarskap. U.
5. Utvidgad avdragsrätt för sponsring m.m. Fi.
6. En nationell digital infrastruktur i hälso- och sjukvården. Styrning med tydliga roller och ansvar för aktörerna. S.
7. Förstärkt uppföljning och utvärdering av folkhälsopolitiken.
   Del I: Effektivare folkhälsoinsatser genom hälsoekonomiska analyser.
   Del II: Utvärdering av alkoholpolitikens styrmedel. S.
8. Rättssäker samhällsvård för barn och unga. S.
9. Registrering av EES-medborgare. Ju.
10. Ökade möjligheter till tillgångsinriktad brottsbekämpning. Del 1 och 2. Ju.
11. Om överföring av Första AP-fondens verksamhet och tillgångar till Tredje och Fjärde AP-fonderna. Fi.
12. Om överföring av Sjätte AP-fondens verksamhet och tillgångar till Andra AP-fonden. Fi.
13. Straffansvar för deltagande i och samröre med kriminella sammanslutningar. Ju.
14. Ädelmetallutredningen – en moderniserad reglering av handel med ädelmetallarbeten. KN.
15. Marken, vattnet, tankarna. Konsekvenser för samer av svensk politik. Volym 1 och 2. Ku.
16. Försvarsexportinitiativ. För gemensam säkerhet. Fö.
17. Öresundsförbindelser 2050 – behov av kapacitet, redundans och svensk-danskt samarbete. LI.
18. Odlingstorv och klimatet. Fi.
19. Stärkt tillsyn och uppföljning – förslag för att motverka oegentlig läkemedelsförskrivning. S.
20. Belägg för broms? Åtgärder för starkare incitament till lägre kommunalskattesatser. Fi.
21. Återkallelse av svenskt medborgarskap. Ju.
22. Stärkt läkemedelsförsörjning i samverkan. Nationella åtgärder för fördelning, omfördelning och inköp vid brist. S.
23. Tolkavgift och förbud mot barntolkning. A.
24. Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet. Fi.

Statens offentliga utredningar 2026

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

Genomförande av plattformsdirektivet. [3]

Tolkavgift och förbud mot barntolkning. [23]

Finansdepartementet

Skatteincitament för forskning och utveckling – ett nytt incitament baserat på utgifter för FoU-personal. [1]

Utvidgad avdragsrätt för sponsring m.m. [5]

Om överföring av Första AP-fondens verksamhet och tillgångar till Tredje och Fjärde AP-fonderna. [11]

Om överföring av Sjätte AP-fondens verksamhet och tillgångar till Andra AP-fonden. [12]

Odlingstorv och klimatet. [18]

Belägg för broms? Åtgärder för starkare incitament till lägre kommunalskattesatser. [20]

Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet. [24]

Försvarsdepartementet

Försvarsexportinitiativ. För gemensam säkerhet. [16]

Justitiedepartementet

710 miljoner skäl till reformer. [2]

Registrering av EES-medborgare. [9]

Ökade möjligheter till tillgångsinriktad brottsbekämpning. Del 1 och 2. [10]

Straffansvar för deltagande i och samröre med kriminella sammanslutningar. [13]

Återkallelse av svenskt medborgarskap. [21]

Klimat- och näringslivsdepartementet

Ädelmetallutredningen – en moderniserad reglering av handel med ädelmetallarbeten. [14]

Kulturdepartementet

Marken, vattnet, tankarna. Konsekvenser för samer av svensk politik. Volym 1 och 2. [15]

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Öresundsförbindelser 2050 – behov av kapacitet, redundans och svenskt-danskt samarbete. [17]

Socialdepartementet

En nationell digital infrastruktur i hälso- och sjukvården. Styrning med tydliga roller och ansvar för aktörerna. [6]

Förstärkt uppföljning och utvärdering av folkhälsopolitiken. Del I: Effektivare folkhälsoinsatser genom hälsoekonomiska analyser. Del II: Utvärdering av alkoholpolitikens styrmedel. [7]

Rättssäker samhällsvård för barn och unga. [8]

Stärkt tillsyn och uppföljning – förslag för att motverka oegentlig läkemedelsförskrivning. [19]

Stärkt läkemedelsförsörjning i samverkan. Nationella åtgärder för fördelning, omfördelning och inköp vid brist. [22]

Utbildningsdepartementet

Rektor i fokus – förutsättningar för ett pedagogiskt ledarskap. [4]

Regeringskansliet

Remiss

2026-04-24
Fi2026/00876

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen, Enheten för
mervärdesskatt och punktskatter
Oliver Sparrings

Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

Remissinstanser

1. Alingsås kommun
2. Almega
3. Bokföringsnämnden
4. Borlänge kommun
5. Bostadsrätterna
6. Boverket
7. Bräcke kommun
8. Bygdegårdarnas riksförbund
9. Byggföretagen
10. Danderyds kommun
11. Ekobrottsmyndigheten
12. Ekonomistyrningsverket
13. Famna
14. FAR
15. Fastighetsentreprenörerna
16. Fastighetsägarna Sverige
17. Finansbolagens Förening
18. Finansinspektionen
19. Folkets hus och parker

Telefonväxel: 08-405 10 00

Webb: www.regeringen.se

Postadress: 103 33 Stockholm
Besöksadress: Jakobsgatan 24
E-post: fi.registrator@regeringskansliet.se

20. Fondbolagens förening
21. Fortifikationsverket
22. Forum - idéburna organisationer med social inriktning
23. Friskis & Svettis riks
24. Friskolornas riksförbund
25. Företagarna
26. Förvaltningsrätten i Stockholm
27. Göteborgs kommun
28. Haninge kommun
29. HSB
30. Hylte kommun
31. Hässleholms kommun
32. Kammarrätten i Stockholm
33. Kalmar kommun
34. Karlstad kommun
35. KLYS
36. Kommerskollegium
37. Konjunkturinstitutet
38. Konstnärernas Riksorganisation
39. Konkurrensverket
40. Konsumentverket
41. Korpen
42. Kungälvs kommun
43. Laholms kommun
44. Landsorganisationen i Sverige
45. Lantbrukarnas riksförbund
46. Malmö kommun
47. Nacka kommun
48. Näringslivets skattedelegation
49. Näringslivets Regelnämnd

50. Regelrådet
51. Region Blekinge
52. Region Kronoberg
53. Region Norrbotten
54. Region Stockholm
55. Region Västra Götaland
56. Riksbyggen
57. Riksteatern
58. Robertsfors kommun
59. Sandvikens kommun
60. Sigtuna kommun
61. Skatteverket
62. Sparbankernas riksförbund
63. Srf konsulterna
64. Statens fastighetsverk
65. Statistiska centralbyrån
66. Stenungsunds kommun
67. Studieförbunden
68. Svedala kommun
69. Svensk Värdepappersmarknad
70. Svenska Bankföreningen
71. Svenska kyrkan
72. Svenska Tandhygienistföreningen
73. Svensk Försäkring
74. Svensk Scenkonst
75. Svenskt Friluftsliv
76. Svenskt Näringsliv
77. Sveriges advokatsamfund
78. Sveriges Allmännytta
79. Sveriges Kommuner och Regioner

80. Sveriges Riksidrottsförbund
81. Sveriges Tandläkarförbund
82. Stockholms kommun
83. Stockholms universitet
84. Surahammars kommun
85. Trelleborgs kommun
86. Uppsala kommun
87. Umeå kommun
88. Vårdföretagarna
89. Vänersborgs kommun
90. Västerås kommun
91. Åstorps kommun
92. Åtvidabergs kommun
93. Öckerö kommun
94. Östersund kommun

Remissvaren ska ha kommit in till Finansdepartementet **senast den 27 oktober 2026**. Svaren bör lämnas per e-post till fi.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till oliver.sparrings@regeringskansliet.se. Ange diarienummer Fi2026/00876 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet. Om remissen är begränsad till en viss del av betänkandet, anges detta inom parentes efter remissinstansens namn i remisslistan. En sådan begränsning hindrar givetvis inte att remissinstansen lämnar synpunkter också på övriga delar.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Betänkandet kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Remissinstanserna kan utan kostnad beställa tryckta exemplar av betänkandet via ett beställningsformulär hos Multiply Solutions, tidigare Åtta45.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria Svara på remiss (SB PM 2021:1). Den kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Anna Sundblad Stahre
Kansliråd

Kopia till

Multiply Solutions, e-postadress: regeringskansliet@multiplysolutions.se

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-06-23

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00008

Aktuellt från förvaltningen augusti

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar
att med utgångspunkt från föredragningen ge förvaltningen i uppdrag att …….
att konstatera att inga tilläggsuppdrag läggs med utgångspunkt i föredragningen

Ärendebeskrivning

Förvaltningschefen föredrar aktuellt arbete vid förvaltningen.

Beslutet ska skickas till

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-06-23

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00009

Kurser och konferenser augusti

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att till protokollet notera att ledamöter och ersättare tagit del av information om kurser och konferenser.

Ärendebeskrivning
Kurser och konferenser inom tekniska nämndens verksamhetsområden presenteras.

Beslutsunderlag
Inga kurser har inkommit.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-06-18

Tekniska nämnden

Diarienr: TN-2026/00005

Delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar

att godkänna redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden.

Ärendebeskrivning
Redovisning av ärenden beslutade med stöd av tekniska nämndens fastställda delegationsordning samt anmälningsärenden.

Beslutsunderlag
Delegationsbeslut gatu- och parkärenden, juni-juli 2026
- Upplåtelse offentlig plats – tillstånd, lokala trafikföreskrifter, tillstånd/dispenser, övrigt, avgivna remissvar samt yttranden. Bilaga.

Delegationsbeslut fordonsvrak
- Lagen om flyttning av vissa fordon, juni-juli 2026. Bilaga.

Delegationsbeslut särskild kollektivtrafik/färdtjänst
1. Kommunal färdtjänst, juni-juli 2026. Bilaga
2. Riksfärdtjänst, juni-juli 2026. Bilaga
3. Parkeringstillstånd, juni-juli 2026. Bilaga.

Delegationsbeslut skador
- Anmälda skadeärenden samt beslut. Bilaga.

Delegationsbeslut fastighetsärenden
- Extern förhyrning av lokaler, beslut om antagande av konsulter, entreprenörer och leverantörer för underhålls- och investeringsobjekt inom Fastighetstekniks verksamhetsområde och igångsättningstillstånd, rivning av bebyggda fastigheter, juni-juli 2026. Bilaga.

Anmälningsärenden
- Beslut Djupbäcken. Bilaga.

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2026/00005

Beredningsansvariga

Ulla Nilsson, Tommy Johansson, Martin Nylander, Anna Bugaeva, Frida Herbeck, Åsa Larsson och Annika Kjellsson Lind

Myndigheten för civilt försvar

Beslut

Datum	Ärendenummer
2026-06-16	MSB 2022-09442
Ert datum	Er referens
2022-07-08	Ange kommunens ärendenummer

Sektionen för arbete med naturolyckor
och klimatanpassning (RT-RF-NK)
Maria Dåverhög
010-240 5518
Maria.Daverhog@mcf.se

Umeå kommun
umea.kommun@umea.se
Kopia till
urban.deijer@umea.se

Beslut om statsbidrag för förebyggande åtgärder mot naturolyckor

Beslut

Myndigheten för civilt försvar beslutar med stöd av förordning (2022:1395) om statsbidrag till kommuner för förebyggande åtgärder mot naturolyckor att bevilja Umeå kommun ett bidrag om 1 539 000 kronor.

Bidraget gäller för utförande av förebyggande översvämningsåtgärder för Djupbäcken vid Sandaparken enligt ansökan med ärendenummer MSB 2022-09442. Bidrag lämnas för 60 procent av de bidragsberättigade kostnaderna.

Villkor

Beslutet gäller med följande villkor:

- Genomförandet av åtgärden ska inledas i september 2026 och vara slutfört senast 30 juni 2028.
- En delredovisning som beskriver hur projektet följer tidplan och kostnadskalkyl ska inkomma till Myndigheten för civilt försvar senast 15 november 2027. Kostnadskalkylen ska visa hur mycket av kostnaderna som har upparbetats.
- En slutredovisning ska lämnas till Myndigheten för civilt försvar senast sex månader efter att åtgärden har slutförts. Slutredovisningen ska innehålla

1. en ekonomisk redovisning av hur bidraget använts (sammanställning, kopior av verifikationer/fakturor samt utdrag ur huvudbok från kommunens ekonomisystem),
2. en sammanfattande redovisning av genomförda åtgärder,
3. handlingar som visar den utförda åtgärden såsom slutbesiktningsprotokoll och relationshandlingar samt
4. foton på platsen före och efter åtgärden. Kommunen ska ange om Myndigheten för civilt försvar tillåts att publicera dessa foton i karttjänsten över beviljade åtgärder på myndighetens hemsida samt i presentationer om statsbidraget.

- Kommunen ska vid behov lämna uppgifter till Myndigheten för civilt försvar för framtida uppföljning av beviljade åtgärder.
- Om förändringar som avviker från den beviljade ansökan behöver göras ska detta så snart som möjligt meddelas till Myndigheten för civilt försvar.

Redovisningar och eventuella kompletteringar lämnas in via e-tjänst på Myndigheten för civilt försvars webbplats.

Ärendet

Umeå kommun ansökte 2022-07-08 om statsbidrag för förebyggande åtgärder mot naturolyckor som omfattade flera möjliga åtgärder. 2025-02-24 lämnade kommunen in en komplettering för att avgränsa och förtydliga sin ansökan. Aktuell ansökan avser därmed förebyggande översvämningsåtgärder kring Djupbäcken och omfattar åtgärder i Sandaparken. Ytterligare åtgärder kring Djupbäcken planeras av kommunen. Efter översvämningarna 2020, som drabbade stora delar av området kring Djupbäcken, har kommunen arbetat med att minska risken för översvämning i området.

I Sandaparken kommer en översvämningsyta att skapas för att omleda och fördröja skyfallsvatten från Östra Kyrkogatan. Åtgärden kommer minska risken för källaröversvämningar vid Arsenalgatan och Gustav Garvares gata. Översvämningsytan är inte en del av dagvattenledningsnätet. Åtgärden är dimensionerad utifrån en totalvolym på 75 mm för ett regn med 6 h varaktighet och klimatfaktor 1,3, vilket motsvarar storleksordningen för ett 100-års regn enligt SMHI:s regionala statistik för korttidsnederbörd (RCP 8,5). Åtgärden bidrar till att kontrollerat leda om vattnet och minskar negativ påverkan på framkomligheten i området vid skyfall.

Platsbesök genomfördes 2025-10-09 tillsammans med SMHI.

Under handläggningen av detta ärende har yttranden inhämtats från Statens geotekniska institut (SGI), Sveriges geologiska undersökning (SGU) och Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI).

I ansökan skriver kommunen att det finns sulfidhaltiga leror i området kring Sandaparken. Under byggskedet, är det därför viktigt att erforderlig hantering av sulfidhaltiga massor sker samt att hela influensområdet för grundvattensänkningen beaktas så att vattenkvaliteten i vattendrag nedströms inte påverkas av tillfällig mobilisering av metaller.

Utbetalning av bidrag

Hälften av beviljat bidrag utbetalas som förskott. Därefter kan bidrag för upparbetade kostnader vid behov utbetalas efter delredovisning. Minst 20 procent av beviljat bidrag kommer utbetalas först när slutredovisningen har godkänts av Myndigheten för civilt försvar.

Utbetalning av bidraget sker till bankgiro 759–8899, med märkning Sandaparken urbdei02, projektnummer 321414.

Skäl för beslutet

Myndigheten för civilt försvar bedömer att den föreslagna åtgärden är bidragsberättigad enligt förordning (2022:1395) om statsbidrag till kommuner för förebyggande åtgärder mot naturolyckor. Åtgärden minskar risken för naturolyckor i form av översvämning. Åtgärderna innebär att samhället anpassas till de effekter som följer av ett förändrat klimat och hindrar skador på egendom samt minskad negativ påverkan på framkomligheten i området vid skyfall.

Beslut enligt denna förordning kan inte överklagas.

I detta ärende har sektionschef Mette Lindahl Olsson, beslutat. Maria Dåverhög har varit föredragande.

UMEÅ KOMMUN

2026-06-29 Dnr: TN-2026/00212

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 Umeå

Expedieras endast per e-post till bygglov@umea.se

UMEÅ 5:1 – Överklagande av tillsynsbeslut med dnr BN-2026/00228 (BN 2026-000199) jämte begäran om anstånd

Klagande: Tekniska nämnden, Umeå kommun
90184 Umeå

Överklagat beslut: Tillsynsbeslut givet av Byggnadsnämnden i Umeå den 11 juni 2026 med dnr: BN-2026/00228 (BN 2026-000199) § 152.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har genom beslut den 11 juni 2026 (Dnr: BN-2026/00228 (BN 2026-000199) förelagt Umeå kommun Fastighet att senast den 31 juni 2027 vidta nödvändiga underhållsåtgärder av Östra Stallet (Byggnad 11) på fastigheten Umeå 5:1 i enlighet med till beslut bilagd byggnadsantikvarisk rapport.

Föreläggandet är förenat med ett fast vite om 1 000 000 kronor om åtgärderna inte genomförs senast i beslutet angiven tid.

I egenskap av fastighetsägare och i enlighet med delegationsordning för Tekniska

Umeå Kommun

Postadress 901 84 Umeå
Besöksadress Skolgatan 31A
Tel växel 090-16 10 00 (växel)

Teknik-och fastighetsförvaltningen

teknikochfastighet@umea.se

fastighet@umea.se

nämnden för Umeå kommun (se bilaga 1) och Reglemente för Umeå kommuns styrelse och nämnder (se bilaga 2) inkommer vi härmed med överklagande av rubricerat beslut.

Mot bakgrund av mellanliggande semester, behov av juridisk rådgivning samt hög arbetsbelastning begärs anstånd att inkomma med ett utvecklat överklagande **till den 18 september 2026**

***

Som ovan

Christina Bernhardsson
Ordförande, Tekniska nämnden

Vid kommunicering i ärendet, vänligen sänd kopia till samtliga nedanstående e-postadresser:

Kontaktuppgifter:

Teknik-och fastighetsförvaltningen
Avd. Fastighet
att: Erik Lindberg, fastighetsförvaltare
901 84 UMEÅ

e-post: erik.lindberg@umea.se
fastighet@umea.se teknikochfastighet@umea.se

tfn: 090- 16 10 00 (växel), 090- 16 23 33 (Erik Lindberg)

UMEÅ KOMMUN

Anmälan av delegationsbeslut

Rubrik/ärendemening:		Beslut på delegation under perioden …… – 2026-06-01 – 2026-07-31	
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Lokala trafikföreskrifter		Se nedan	

Beskrivning av ärendet

Ärende	Sökande	Avser	Plats	Period	Beslutsdatum
TF_20260623_10916		högsta tillåten hastighet på	ensklid väg mellan väg AC 523 och väg AC 522	2026-07-31 –	2026-07-13
TF_20260601_10781		förbud mot trafik med fordon på	Marknadsgatan	–	2026-06-01

UMEÅ KOMMUN

Anmälan av delegationsbeslut

Rubrik/ärendemening:		Beslut på delegation under perioden …… – 2026-06-01—2026-07-31	
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Markupplåtelse		Se nedan	

Beskrivning av ärendet

Ärende	Sökande	Avser	Plats	Period	Beslutsdatum
MU_20260618_10894	Rudolf Morozov	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget, tillfällig torghandel Rådhustorget 5	2026-08-04 – 2026-08-07 2026-08-09 – 2026-08-09 2026-08-11 – 2026-08-14 2026-07-08 – 2026-07-09 2026-07-16 – 2026-07-17 2026-07-19 – 2026-07-19 2026-07-31 – 2026-07-31 2026-08-02 – 2026-08-02	2026-06-24
MU_20260723_11033	Ahead Group Sweden AB	Taxor och avgifter: Reklam, skyltar och affischer: Grundavgift	Ekonomstråket 1 Pedagoggränd 3	2026-08-03 – 2026-09-04	2026-07-29
MU_20260605_10818	Umeå	Taxor och avgifter: Bygg och renovering: Arealavgift zon1	Entré Äpplet Skolgatan 61	2026-08-03 – 2026-09-24	2026-06-25
MU_20260624_10918	Nåiden Bygg AB	Taxor och avgifter: Bygg och renovering: Arealavgift zon 3	Yrkesvägen Länsmansvägen 20 Odlarvägen 21	2026-08-03 – 2029-04-30	2026-07-03
MU_20260623_10906	Rudolf Morozov	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Renmarkstorget Kungsgatan 53	2026-08-01 – 2026-08-01 2026-08-16 – 2026-08-16 2026-08-23 – 2026-08-23	2026-06-24

			Renmarkstorget 7	2026-09-01 – 2026-09-04 2026-09-08 – 2026-09-11 2026-09-13 – 2026-09-13 2026-09-15 – 2026-09-16 2026-09-06 – 2026-09-06	
MU_20260611_10850	Arbetarpartiet	Markupplåtelse	Rådhustorget, torgmöte Arbetarpartiet Kungsgatan 59 Rådhusesplanaden 1	2026-07-18 – 2026-07-18 2026-07-25 – 2026-07-25 2026-08-01 – 2026-08-01 2026-08-15 – 2026-08-15	2026-06-16
MU_20260623_10907	Holmsunds församling	Markupplåtelse	Centralgatan 17 Himmelska Fridens Torg 4 Trädgårdsgatan 11	2026-06-26 – 2026-09-25	2026-06-23
MU_20260623_10912	Liberalerna i Umeå	Markupplåtelse	Rådhusesplanaden 1-2	2026-07-14 – 2026-08-13	2026-06-24
MU_20260728_11048	Sverigedemokraterna Umeåregionen	Markupplåtelse	Rådhusesplanaden 2	2026-07-29 – 2026-07-29 2026-08-12 – 2026-08-12	2026-07-28
MU_20260727_11041	Kommunistiska Partiet Umeå	Markupplåtelse	Rådhustorget, kommunistiska partiet, valstuga Kungsgatan 61 Rådhusesplanaden 2 Rådhustorget 1, 5 Östra Rådhusgatan 8	2026-08-08 – 2026-09-12	2026-07-28
MU_20250916_9556	Rock The Night Festival Sweden AB	Taxor och avgifter: Evenemang: Grundavgift	Öbackaparken, festival Öbackavägen 8, 10, 12, 20 Östra Strandgatan 38, 40, 42	2026-07-29 – 2026-08-03	2026-06-22
MU_20260723_11032	Kommunistiska partiet i Umeå	Markupplåtelse	Rådhustorget 5	2026-08-08 – 2026-09-13	2026-07-28
MU_20260727_11040	Sverigedemokraterna Umeåregionen	Markupplåtelse	Rådhustorget, valkampanj SD	2026-08-04 – 2026-08-04	2026-07-28

			Kungsgatan 52-53, 55 Renmarkstorget 7-8, 10, 12		
MU_20260728_11046	OstPol AB	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Kungsgatan 53 Renmarkstorget 7	2026-08-31 – 2026-08-31	2026-07-28
MU_20260728_11044	Goa Mode Trend	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget Rådhustorget 5	2026-08-31 – 2026-08-31	2026-07-28
MU_20260723_11035	Wilma Rivera	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget Rådhustorget 5	2026-10-17 – 2026-10-17 2026-10-24 – 2026-10-24	2026-07-23
MU_20260703_11008	Ragna Backlund	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget 5	2026-10-17 – 2026-10-17 2026-10-24 – 2026-10-24 2026-10-03 – 2026-10-03 2026-10-10 – 2026-10-10	2026-07-03
MU_20260723_11034	Wilma Rivera	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget Rådhustorget 5	2026-10-16 – 2026-10-16 2026-10-19 – 2026-10-23	2026-07-23
MU_20260714_11024	Off the Wall Communication AB	Markupplåtelse	Ekonomstråket 3	2026-08-06 – 2026-08-06	2026-07-14
MU_20260618_10896	Rudolf Morozov	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget, tillfällig torghandel Rådhustorget 5	2026-09-19 – 2026-09-19 2026-07-18 – 2026-07-18	2026-06-24
MU_20260710_11022	Moderaterna i Umeå	Markupplåtelse	Umeå kommun, Valaffischering Kungsgatan 59, 61, 63 Rådhusesplanaden 1-2 Rådhustorget 1, 5	2026-08-16 – 2026-09-20	2026-07-16
MU_20260608_10831	Centerpartiet Umeå	Markupplåtelse	Valaffischering, Centerpartiet Umeå Kungsgatan 59, 61, 63	2026-08-16 – 2026-09-20	2026-07-16

			Rådhusesplanaden 1-2 Rådhustorget 1, 5		
MU_20260608_10830	Socialdemokraterna i Umeå	Markupplåtelse	Valaffischering, Socialdemokraterna 2026 Rådhusesplanaden 2	2026-08-16 – 2026-09-21	2026-07-16
MU_20260626_10960	Miljöpartiet de gröna i Umeå	Markupplåtelse	Kungsgatan 59, 61, 63 Rådhusesplanaden 1-2 Rådhustorget 1, 5	2026-08-16 – 2026-09-20	2026-07-16
MU_20260605_10815	Vänsterpartiet Umeå	Markupplåtelse	Valaffischering, Vänsterpartiet Rådhustorget 1	2026-08-16 – 2026-09-20	2026-07-16
MU_20260625_10938	Liberalerna i Umeå	Markupplåtelse	Kungsgatan 59, 61, 63 Rådhusesplanaden 1-2 Rådhustorget 1, 5	2026-08-16 – 2026-09-20	2026-07-16
MU_20260617_10882	Nybergs bygg och måleri	Taxor och avgifter: Bygg och renovering: Grundavgift	Västra Rådhusgatan 5	2026-08-17 – 2026-08-17	2026-06-22
MU_20260715_11025	Javaknivslip	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget 5	2026-08-04 – 2026-08-04	2026-07-15
MU_20260616_10865	Umeå kommun	Markupplåtelse	Ostkroken 2-16	2026-07-13 – 2026-08-14	2026-07-13
MU_20260618_10895	Rudolf Morozov	Taxor och avgifter: Torghandel: Tillfällig Torghandel	Rådhustorget, tillfällig torghandel Rådhustorget 5	2026-08-08 – 2026-08-08 2026-09-17 – 2026-09-18 2026-09-20 – 2026-09-20 2026-09-22 – 2026-09-23 2026-07-10 – 2026-07-12	2026-06-24

DELEGATIONSBESLUT 2026-06-01--2026-07-31

UPPLÅTELSE AV OFFENTLIG PLATS

Yttrande enligt allmänna lokala ordningsföreskrifter §2, upplåta offentlig plats för hithörande ändamål och torghandel
Se ISY-Case MU

Meddela lokala trafikföreskrifter för Umeå kommun enligt TrF 10, kap 1, 3 och 14 §§ och TrF 3 kap 17 §

Meddela undantag från lokala trafikföreskrifter för Umeå kommun enligt TrF 13 kap 3, 4 och 5 §§
Se ISY-Case LTF

Beslut om bifall med villkor, Höstnatta 2026	TN-2026/00350
Beslut om dispens studentflak 2026	TN-2026/00431
Beslut om dispens från lokala trafikföreskrifter, framföra fordon på Gc-väg, GoP	TN-2026/00546
Beslut om dispens från lokala trafikföreskrifter, framföra fordon på Gc-väg, GoP	TN-2026/00547
Beslut om dispens från lokal trafikföreskrift, framför fordon på Gc-väg; GoP	TN-2026/00573
Beslut om dispens framföra fordon på Gc-väg, GoP	TN-2026/00485
Beslut om transporttillstånd gällande bred transport inom Umeå kommun, TRV2026/58974, TN2026/00484	TN-2026/00484
Beslut om transporttillstånd gällande bred transport inom Umeå kommun TRV2026/59602, TN2026/00494	TN-2026/00494
Beslut om transportdispens gällande bred transport inom Umeå kommun, TRV2026/63093, TN2026/00526	TN-2026/00526
Beslut om transporttillstånd gällande bred och tung transport inom Umeå kommun, TRV2026/67524, TN2026/00574	TN-2026/00574
Beslut om transporttillstånd gällande bred transport inom Umeå kommun TN2026/00571	TN-2026/00571
Beslut om transporttillstånd gällande bred, tung, och lång transport inom Umeå kommun, TRV2026/66280, TN2026/00041	TN-2026/00041
Beslut om transportdispens gällande bred transport inom Umeå kommun, TRV2026/60847, TN2026/00452	TN-2026/00452
Beslut om transporttillstånd gällande bred och lång transport inom Umeå kommun TN2026/00458	TN-2026/00458
Beslut om transporttillstånd gällande bred och lång transport inom Umeå kommun, TRV2026/68869, TN2026/00483	TN-2026/00483
Avstängning och TA-plan Umeå Foodtruck Festival	TN-2026/00557

Avtal och Ramavtal Projekt

Angivna remissvar och yttranden

Remissyttrande Bladet 2 BN-202001574	TN-2026/00020
Remissyttrande Brage 8 och del av Umeå 2_1 BN-2015_00307 Granskning	TN-2026/00020
Remissyttrande Del av Sävar 61:1 – drivmedelsförsäljning BN-2022/02408	TN-2026/00020
Remissyttrande Melonen 4 och Aspgärdan 19 BN-2022_00785	TN-2026/00020
Remissyttrande Stadsliden 3:10 med flera BN-2023/01727	TN-2026/00020
Remissyttrande Stallbacken Umeå C BN-2303-01686	TN-2026/00020
Remissyttrande Uttern 2 med flera BN-2026/00021	TN-2026/00020
Remissyttrande Stadsliden 6:6 (Universums gränd 8), BN 2025-001450	TN-2026/00020
Grannemedgivande, Sjömannen 8, TN-2026/00456-1	TN-2026/00456
Avslag transportdispens, tung transport inom Umeå kommun, timmer	TN-2026/00480
Avslag transportdispens TRV2026/62013, tung transport inom Umeå kommun, jord och krossmaterial	TN-2026/00515
Remissvar TRV2026/55134, TN2026/00460, Umeå-Njurundabommen, stuga	TN-2026/00460
Remissvar TRV2026/49000, TN2026/00490, Trelleborg-Holmsund, svets	TN-2026/00490
Remissvar TRV2026/60295, Umeå-Vännäs, pålmaskin	TN-2026/00510
Remissvar TRV2026/60905, Gävle-Holmsund, låda	TN-2026/00514
Remissvar TRV2026/61338, Umeå-Bredvik, friggebod	TN-2026/00541
Yttrande, TRV 2026/62013 - [Umeå - Umeå och omvänt] - [ZMT017]	TN-2026/00515
Remissvar TRV2026/65059, Luleå-Umeå, entreprenadmaskin	TN-2026/00550
Remissvar TRV2026/62415, inom Umeå kommun, attefallshus	TN-2026/00590
Remiss om transportdispens gällande bred och lång och tung transport inom Umeå kommun TN2026/00596	TN-2026/00596
Remissvar TRV2026/70439, Umeå-Byske	TN-2026/00597
Remissvar Transportdispens TRV2026/71990, Botsmark-Umeå	TN-2026/00600
Remissvar Transportdispens TRV 2026/74100, Angered-Umeå	TN-2026/00604

Tillståndsenheten - Sammanställning delegationslista juni 2026

Antal tagna beslut om färdtjänst, parkeringstillstånd och riksfärdtjänst

Totalt antal beslut i mars: 196

Beslutsdatum	Ärendetyp	Ärende ID	Beslutstyp	Besults ID	Utfall
2026-06-01	Färdtjänst	457857	Färdtjänst	390102	Bifall
2026-06-01	Färdtjänst	457833	Färdtjänst	390081	Bifall
2026-06-01	Färdtjänst	457834	Färdtjänst	390082	Bifall
2026-06-01	Färdtjänst	457905	Färdtjänst	390165	Bifall
2026-06-02	Färdtjänst	457709	Färdtjänst	389991	Avslag
2026-06-03	Färdtjänst	457909	Färdtjänst	390161	Bifall
2026-06-03	Färdtjänst	457547	Färdtjänst	389754	Avslag
2026-06-03	Färdtjänst	457872	Färdtjänst	390125	Bifall
2026-06-03	Färdtjänst	457628	Färdtjänst	390039	Avslag
2026-06-03	Färdtjänst	457889	Färdtjänst	390138	Bifall
2026-06-04	Färdtjänst	457927	Färdtjänst	390181	Bifall
2026-06-04	Färdtjänst	457873	Färdtjänst	390123	Bifall
2026-06-04	Färdtjänst	457743	Färdtjänst	389987	Bifall
2026-06-04	Färdtjänst	457867	Färdtjänst	390115	Bifall
2026-06-04	Färdtjänst	457711	Färdtjänst	389983	Bifall
2026-06-04	Färdtjänst	457885	Färdtjänst	390132	Bifall
2026-06-04	Färdtjänst	457917	Färdtjänst intyg	390172	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457782	Färdtjänst	390030	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457912	Färdtjänst	390164	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457956	Färdtjänst	390206	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	453608	Färdtjänst sär.förmån	390207	Avslag
2026-06-05	Färdtjänst	457934	Färdtjänst	390185	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457812	Färdtjänst	390119	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457951	Färdtjänst	390201	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457884	Färdtjänst	390134	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457870	Färdtjänst	390121	Bifall
2026-06-05	Färdtjänst	457774	Färdtjänst	390024	Avslag
2026-06-08	Färdtjänst	457814	Färdtjänst	390062	Avslag
2026-06-08	Färdtjänst	457857	Färdtjänst sär.förmån	390159	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457959	Färdtjänst	390210	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	452324	Färdtjänst sär.förmån	390213	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457895	Färdtjänst	390145	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457775	Färdtjänst	390027	Avslag
2026-06-08	Färdtjänst	457887	Färdtjänst	390160	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457910	Färdtjänst	390163	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457929	Färdtjänst	390189	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457922	Färdtjänst	390177	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457944	Färdtjänst	390193	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457916	Färdtjänst	390168	Bifall
2026-06-08	Färdtjänst	457952	Färdtjänst	390202	Bifall
2026-06-09	Färdtjänst	457967	Färdtjänst	390218	Bifall
2026-06-09	Färdtjänst	457543	Färdtjänst	389773	Avslag
2026-06-09	Färdtjänst	457894	Färdtjänst	390147	Bifall
2026-06-10	Färdtjänst	457798	Färdtjänst	390044	Bifall
2026-06-10	Färdtjänst	457933	Färdtjänst	390190	Bifall
2026-06-10	Färdtjänst	457943	Färdtjänst	390191	Bifall
2026-06-10	Färdtjänst	456922	Färdtjänst sär.förmån	390233	Bifall
2026-06-10	Färdtjänst	457794	Färdtjänst	390042	Bifall
2026-06-10	Färdtjänst	457983	Färdtjänst	390235	Bifall
2026-06-11	Färdtjänst	457937	Färdtjänst	390186	Bifall
2026-06-11	Färdtjänst	457939	Färdtjänst	390187	Bifall
2026-06-11	Färdtjänst	457915	Färdtjänst	390167	Bifall
2026-06-11	Färdtjänst	457661	Färdtjänst	389894	Bifall
2026-06-11	Färdtjänst	457931	Färdtjänst	390195	Bifall
2026-06-11	Färdtjänst	457995	Färdtjänst	390248	Bifall
2026-06-12	Färdtjänst	457913	Färdtjänst	390227	Bifall
2026-06-12	Färdtjänst	457985	Färdtjänst	390239	Bifall
2026-06-12	Färdtjänst	457816	Färdtjänst	390063	Avslag

2026-06-12	Färdtjänst	457609	Färdtjänst	390257	Återtagen ansökan
2026-06-12	Färdtjänst	457844	Färdtjänst	390144	Bifall
2026-06-12	Färdtjänst	457672	Färdtjänst sommar	390098	Avslag
2026-06-15	Färdtjänst	457759	Färdtjänst	390120	Avslag
2026-06-15	Färdtjänst	457981	Färdtjänst	390250	Bifall
2026-06-15	Färdtjänst	457984	Färdtjänst	390251	Bifall
2026-06-15	Färdtjänst	457974	Färdtjänst	390228	Bifall
2026-06-15	Färdtjänst	457832	Färdtjänst sommar	390140	Avslag
2026-06-16	Färdtjänst	458003	Färdtjänst	390266	Bifall
2026-06-16	Färdtjänst	457424	Färdtjänst	389629	Avslag
2026-06-16	Färdtjänst	452264	Färdtjänst ledsagare	390078	Avslag
2026-06-16	Färdtjänst	457998	Färdtjänst	390253	Bifall
2026-06-16	Färdtjänst	457866	Färdtjänst	390110	Avslag
2026-06-16	Färdtjänst	457702	Färdtjänst	389945	Bifall
2026-06-16	Färdtjänst	457973	Färdtjänst	390223	Bifall
2026-06-16	Färdtjänst	457976	Färdtjänst	390226	Bifall
2026-06-16	Färdtjänst	457845	Färdtjänst	390092	Avslag
2026-06-17	Färdtjänst	458001	Färdtjänst	390258	Bifall
2026-06-18	Färdtjänst	457830	Färdtjänst	390079	Avslag
2026-06-18	Färdtjänst	458018	Färdtjänst	390276	Bifall
2026-06-18	Färdtjänst	458016	Färdtjänst	390274	Bifall
2026-06-18	Färdtjänst	457881	Färdtjänst	390131	Avslag
2026-06-18	Färdtjänst	457626	Färdtjänst	389857	Bifall
2026-06-18	Färdtjänst	457806	Färdtjänst	390053	Bifall
2026-06-18	Färdtjänst	457992	Färdtjänst	390247	Bifall
2026-06-18	Färdtjänst	457999	Färdtjänst	390256	Bifall
2026-06-18	Färdtjänst	458019	Färdtjänst	390277	Bifall
2026-06-22	Färdtjänst	458017	Färdtjänst	390280	Bifall
2026-06-22	Färdtjänst	457968	Färdtjänst	390259	Bifall
2026-06-22	Färdtjänst	458006	Färdtjänst	390263	Bifall
2026-06-22	Färdtjänst	458032	Färdtjänst	390293	Bifall
2026-06-22	Färdtjänst	457888	Färdtjänst	390136	Bifall
2026-06-22	Färdtjänst	457947	Färdtjänst	390200	Bifall
2026-06-22	Färdtjänst	458004	Färdtjänst	390261	Bifall
2026-06-23	Färdtjänst	458035	Färdtjänst	390297	Bifall
2026-06-23	Färdtjänst	457229	Färdtjänst	389423	Återtagen ansökan
2026-06-23	Färdtjänst	457958	Färdtjänst	390209	Bifall
2026-06-23	Färdtjänst	457862	Färdtjänst	390109	Bifall
2026-06-23	Färdtjänst	457564	Färdtjänst	390279	Bifall
2026-06-23	Färdtjänst	457953	Färdtjänst	390203	Bifall
2026-06-23	Färdtjänst	447683	Färdtjänst sär.förmån	390301	Bifall
2026-06-24	Färdtjänst	457911	Färdtjänst	390162	Avslag
2026-06-24	Färdtjänst	457907	Färdtjänst	390157	Avslag
2026-06-24	Färdtjänst	458043	Färdtjänst intyg	390313	Bifall
2026-06-24	Färdtjänst	458041	Färdtjänst	390308	Bifall
2026-06-24	Färdtjänst	455995	Färdtjänst sär.förmån	390315	Bifall
2026-06-24	Färdtjänst	456909	Färdtjänst sär.förmån	390316	Bifall
2026-06-25	Färdtjänst	458044	Färdtjänst	390314	Bifall
2026-06-25	Färdtjänst	458009	Färdtjänst	390288	Bifall
2026-06-26	Färdtjänst	458052	Färdtjänst	390321	Bifall
2026-06-29	Färdtjänst	457639	Färdtjänst	389871	Avslag
2026-06-30	Färdtjänst	457978	Färdtjänst	390231	Avslag
2026-06-30	Färdtjänst	458034	Färdtjänst	390295	Bifall
2026-06-30	Färdtjänst	458055	Färdtjänst	390324	Bifall
2026-06-30	Färdtjänst	457960	Färdtjänst	390211	Avslag
2026-06-01	Parkeringstillstånd	457854	PRH Förare	390101	Bifall
2026-06-01	Parkeringstillstånd	457838	PRH Förare	390085	Bifall
2026-06-01	Parkeringstillstånd	457864	PRH Förare	390113	Bifall
2026-06-01	Parkeringstillstånd	457903	PRH Förare	390155	Bifall
2026-06-01	Parkeringstillstånd	457126	PRH Passagerare	389356	Avslag
2026-06-04	Parkeringstillstånd	457633	PRH Förare	389862	Bifall
2026-06-05	Parkeringstillstånd	457753	PRH Förare	390001	Avslag
2026-06-08	Parkeringstillstånd	457902	PRH Förare	390153	Bifall
2026-06-09	Parkeringstillstånd	457849	PRH Förare	390135	Bifall
2026-06-09	Parkeringstillstånd	457604	PRH Förare	389837	Avslag
2026-06-09	Parkeringstillstånd	457897	PRH Passagerare	390149	Bifall

2026-06-09	Parkeringstillstånd	457926	PRH Förare	390194	Bifall
2026-06-11	Parkeringstillstånd	457817	PRH Förare	390065	Bifall
2026-06-11	Parkeringstillstånd	457940	PRH Förare	390188	Bifall
2026-06-11	Parkeringstillstånd	457842	PRH Passagerare	390090	Avslag
2026-06-11	Parkeringstillstånd	457977	PRH Förare	390229	Bifall
2026-06-12	Parkeringstillstånd	457993	PRH Förare	390249	Bifall
2026-06-12	Parkeringstillstånd	457946	PRH flerår vinter fö	390199	Bifall
2026-06-12	Parkeringstillstånd	457949	PRH Förare	390214	Bifall
2026-06-12	Parkeringstillstånd	457843	PRH Förare	390091	Avslag
2026-06-15	Parkeringstillstånd	457850	PRH Förare	390236	Bifall
2026-06-18	Parkeringstillstånd	458007	PRH Passagerare	390260	Bifall
2026-06-18	Parkeringstillstånd	457886	PRH Passagerare	390137	Avslag
2026-06-18	Parkeringstillstånd	457841	PRH Passagerare	390089	Avslag
2026-06-18	Parkeringstillstånd	458021	PRH Förare	390278	Bifall
2026-06-24	Parkeringstillstånd	457948	PRH Förare	390286	Bifall
2026-06-24	Parkeringstillstånd	457608	PRH Förare	389842	Avslag
2026-06-24	Parkeringstillstånd	457921	PRH Passagerare	390176	Avslag
2026-06-30	Parkeringstillstånd	457904	PRH Förare	390170	Avslag
2026-06-01	Riksfärdtjänst Tillstånd	457898	Enstaka Riksfärdtjänst	390146	Bifall
2026-06-01	Riksfärdtjänst Tillstånd	457901	Enstaka Riksfärdtjänst	390152	Bifall
2026-06-03	Riksfärdtjänst Tillstånd	457860	Enstaka Riksfärdtjänst	390107	Bifall
2026-06-03	Riksfärdtjänst Tillstånd	457861	Generell Riksfärdtjänst	390108	Bifall
2026-06-04	Riksfärdtjänst Tillstånd	457908	Enstaka Riksfärdtjänst	390158	Bifall
2026-06-04	Riksfärdtjänst Tillstånd	457918	Generell Riksfärdtjänst	390173	Bifall
2026-06-04	Riksfärdtjänst Tillstånd	457919	Enstaka Riksfärdtjänst	390174	Bifall
2026-06-04	Riksfärdtjänst Tillstånd	457920	Generell Riksfärdtjänst	390175	Bifall
2026-06-04	Riksfärdtjänst Tillstånd	457783	Enstaka Riksfärdtjänst	390031	Avslag
2026-06-05	Riksfärdtjänst Tillstånd	457823	Enstaka Riksfärdtjänst	390071	Avslag
2026-06-05	Riksfärdtjänst Tillstånd	457930	Enstaka Riksfärdtjänst	390183	Bifall
2026-06-08	Riksfärdtjänst Tillstånd	457914	Enstaka Riksfärdtjänst	390166	Bifall
2026-06-08	Riksfärdtjänst Tillstånd	457924	Generell Riksfärdtjänst	390179	Bifall
2026-06-08	Riksfärdtjänst Tillstånd	457945	Enstaka Riksfärdtjänst	390198	Bifall
2026-06-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	457962	Enstaka Riksfärdtjänst	390212	Bifall
2026-06-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	457925	Enstaka Riksfärdtjänst	390180	Bifall
2026-06-10	Riksfärdtjänst Tillstånd	457963	Enstaka Riksfärdtjänst	390215	Bifall
2026-06-10	Riksfärdtjänst Tillstånd	457964	Enstaka Riksfärdtjänst	390216	Bifall
2026-06-10	Riksfärdtjänst Tillstånd	457829	Enstaka Riksfärdtjänst	390116	Avslag
2026-06-10	Riksfärdtjänst Tillstånd	457966	Enstaka Riksfärdtjänst	390219	Bifall
2026-06-10	Riksfärdtjänst Tillstånd	457807	Generell Riksfärdtjänst	390100	Avslag
2026-06-10	Riksfärdtjänst Tillstånd	457971	Generell Riksfärdtjänst	390222	Bifall
2026-06-11	Riksfärdtjänst Tillstånd	457982	Enstaka Riksfärdtjänst	390237	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457986	Enstaka Riksfärdtjänst	390240	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457988	Enstaka Riksfärdtjänst	390242	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457987	Enstaka Riksfärdtjänst	390241	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457938	Enstaka Riksfärdtjänst	390192	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457991	Generell Riksfärdtjänst	390245	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457990	Enstaka Riksfärdtjänst	390244	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457989	Enstaka Riksfärdtjänst	390243	Bifall
2026-06-12	Riksfärdtjänst Tillstånd	457878	Enstaka Riksfärdtjänst	390154	Avslag
2026-06-15	Riksfärdtjänst Tillstånd	457879	Enstaka Riksfärdtjänst	390265	Bifall
2026-06-16	Riksfärdtjänst Tillstånd	458014	Enstaka Riksfärdtjänst	390271	Bifall
2026-06-16	Riksfärdtjänst Tillstånd	458008	Enstaka Riksfärdtjänst	390264	Bifall
2026-06-18	Riksfärdtjänst Tillstånd	458012	Enstaka Riksfärdtjänst	390272	Bifall
2026-06-22	Riksfärdtjänst Tillstånd	457899	Enstaka Riksfärdtjänst	390143	Avslag
2026-06-22	Riksfärdtjänst Tillstånd	458024	Enstaka Riksfärdtjänst	390282	Bifall
2026-06-22	Riksfärdtjänst Tillstånd	458023	Enstaka Riksfärdtjänst	390281	Bifall
2026-06-22	Riksfärdtjänst Tillstånd	457964	Enstaka Riksfärdtjänst	390298	Bifall
2026-06-22	Riksfärdtjänst Tillstånd	457963	Enstaka Riksfärdtjänst	390299	Bifall
2026-06-23	Riksfärdtjänst Tillstånd	458028	Enstaka Riksfärdtjänst	390289	Bifall
2026-06-23	Riksfärdtjänst Tillstånd	458005	Enstaka Riksfärdtjänst	390262	Bifall
2026-06-23	Riksfärdtjänst Tillstånd	457796	Enstaka Riksfärdtjänst	390045	Avslag
2026-06-24	Riksfärdtjänst Tillstånd	458015	Enstaka Riksfärdtjänst	390273	Bifall
2026-06-24	Riksfärdtjänst Tillstånd	458039	Enstaka Riksfärdtjänst	390306	Bifall
2026-06-24	Riksfärdtjänst Tillstånd	457925	Enstaka Riksfärdtjänst	390230	Avslag
2026-06-24	Riksfärdtjänst Tillstånd	458037	Enstaka Riksfärdtjänst	390302	Bifall
2026-06-25	Riksfärdtjänst Tillstånd	458038	Enstaka Riksfärdtjänst	390303	Bifall

2026-06-25	Riksfärdtjänst Tillstånd	458042	Enstaka Riksfärdtjänst	390312	Bifall
2026-06-29	Riksfärdtjänst Tillstånd	458046	Enstaka Riksfärdtjänst	390317	Bifall
2026-06-29	Riksfärdtjänst Tillstånd	458056	Enstaka Riksfärdtjänst	390325	Bifall
2026-06-29	Riksfärdtjänst Tillstånd	458058	Enstaka Riksfärdtjänst	390329	Bifall
2026-06-30	Riksfärdtjänst Tillstånd	458057	Enstaka Riksfärdtjänst	390326	Bifall
2026-06-30	Riksfärdtjänst Tillstånd	457982	Enstaka Riksfärdtjänst	390246	Avslag

Tillståndsenheten - Sammanställning delegationslista juli 2026

Antal tagna beslut om färdtjänst, parkeringstillstånd och riksfärdtjänst

Totalt antal beslut i juli: 141

Beslutsdatum	Ärendetyp	Ärende ID	Beslutstyp	Besults ID	Utfall
2026-07-01	Färdtjänst	457795	Färdtjänst	390043	Avslag
2026-07-01	Färdtjänst	457935	Färdtjänst	390196	Avslag
2026-07-01	Färdtjänst	458029	Färdtjänst	390340	Bifall
2026-07-02	Färdtjänst	457980	Färdtjänst	390234	Avslag
2026-07-02	Färdtjänst	458054	Färdtjänst	390327	Bifall
2026-07-02	Färdtjänst	458071	Färdtjänst	390346	Bifall
2026-07-02	Färdtjänst	458045	Färdtjänst	390331	Bifall
2026-07-02	Färdtjänst	457969	Färdtjänst	390220	Bifall
2026-07-06	Färdtjänst	457772	Färdtjänst	390019	Bifall
2026-07-06	Färdtjänst	458075	Färdtjänst	390349	Bifall
2026-07-06	Färdtjänst	458074	Färdtjänst	390355	Bifall
2026-07-06	Färdtjänst	457997	Färdtjänst	390252	Bifall
2026-07-06	Färdtjänst	458078	Färdtjänst	390356	Bifall
2026-07-07	Färdtjänst	452574	Färdtjänst sär.förmån	390365	Bifall
2026-07-07	Färdtjänst	458000	Färdtjänst	390255	Avslag
2026-07-07	Färdtjänst	457671	Färdtjänst	389905	Bifall
2026-07-07	Färdtjänst	458030	Färdtjänst	390291	Bifall
2026-07-07	Färdtjänst	458065	Färdtjänst	390342	Bifall
2026-07-08	Färdtjänst	458079	Färdtjänst	390357	Bifall
2026-07-08	Färdtjänst	458080	Färdtjänst	390358	Bifall
2026-07-08	Färdtjänst	458090	Färdtjänst	390372	Bifall
2026-07-08	Färdtjänst	457128	Färdtjänst	389298	Avslag
2026-07-08	Färdtjänst	458086	Färdtjänst	390368	Bifall
2026-07-08	Färdtjänst	457972	Färdtjänst	390224	Avslag
2026-07-08	Färdtjänst	458096	Färdtjänst	390380	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	457994	Färdtjänst	390283	Avslag
2026-07-09	Färdtjänst	457882	Färdtjänst	390133	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	458051	Färdtjänst	390361	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	458061	Färdtjänst	390374	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	457862	Färdtjänst sär.förmån	390310	Avslag
2026-07-09	Färdtjänst	458089	Färdtjänst	390371	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	457970	Färdtjänst	390221	Avslag
2026-07-09	Färdtjänst	458094	Färdtjänst	390378	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	447782	Färdtjänst sär.förmån	390384	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	458100	Färdtjänst	390382	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	458047	Färdtjänst	390318	Bifall
2026-07-09	Färdtjänst	458083	Färdtjänst	390383	Bifall
2026-07-10	Färdtjänst	458088	Färdtjänst	390375	Bifall
2026-07-10	Färdtjänst	458101	Färdtjänst	390385	Bifall
2026-07-10	Färdtjänst	457895	Färdtjänst sär.förmån	390386	Bifall
2026-07-20	Färdtjänst	458099	Färdtjänst	390395	Bifall
2026-07-20	Färdtjänst	458054	Färdtjänst sär.förmån	390351	Avslag
2026-07-20	Färdtjänst	457213	Färdtjänst	389406	Avslag
2026-07-20	Färdtjänst	457961	Färdtjänst	390332	Avslag
2026-07-20	Färdtjänst	456658	Färdtjänst ledsagare	390309	Avslag
2026-07-21	Färdtjänst	457955	Färdtjänst	390205	Avslag
2026-07-21	Färdtjänst	458013	Färdtjänst	390270	Bifall
2026-07-21	Färdtjänst	458133	Färdtjänst en vinter	390412	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	457975	Färdtjänst	390225	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458118	Färdtjänst	390388	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458098	Färdtjänst	390389	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458102	Färdtjänst	390392	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458107	Färdtjänst	390393	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458108	Färdtjänst	390415	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458111	Färdtjänst	390397	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458122	Färdtjänst	390398	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458121	Färdtjänst	390400	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458105	Färdtjänst	390401	Bifall

2026-07-22	Färdtjänst	458059	Färdtjänst	390330	Bifall
2026-07-22	Färdtjänst	458049	Färdtjänst	390320	Bifall
2026-07-23	Färdtjänst	458109	Färdtjänst	390420	Bifall
2026-07-23	Färdtjänst	458138	Färdtjänst	390421	Bifall
2026-07-23	Färdtjänst	458126	Färdtjänst	390408	Bifall
2026-07-23	Färdtjänst	458112	Färdtjänst	390391	Bifall
2026-07-23	Färdtjänst	457772	Färdtjänst sär.förmån	390359	Avslag
2026-07-23	Färdtjänst	458073	Färdtjänst	390348	Avslag
2026-07-24	Färdtjänst	458141	Färdtjänst	390423	Bifall
2026-07-27	Färdtjänst	458142	Färdtjänst	390424	Bifall
2026-07-27	Färdtjänst	458053	Färdtjänst	390411	Bifall
2026-07-28	Färdtjänst	458130	Färdtjänst	390428	Bifall
2026-07-28	Färdtjänst	458145	Färdtjänst	390429	Bifall
2026-07-28	Färdtjänst	451276	Färdtjänst sär.förmån	390433	Bifall
2026-07-28	Färdtjänst	458079	Färdtjänst ledsagare	390377	Avslag
2026-07-29	Färdtjänst	458151	Färdtjänst	390435	Bifall
2026-07-29	Färdtjänst	458152	Färdtjänst	390436	Bifall
2026-07-29	Färdtjänst	458074	Färdtjänst sär.förmån	390362	Avslag
2026-07-29	Färdtjänst	457671	Färdtjänst sär.förmån	390366	Avslag
2026-07-29	Färdtjänst	458088	Färdtjänst sär.förmån	390387	Avslag
2026-07-29	Färdtjänst	458082	Färdtjänst	390360	Avslag
2026-07-29	Färdtjänst	453752	Färdtjänst	386484	Avslag
2026-07-30	Färdtjänst	458097	Färdtjänst	390381	Avslag
2026-07-30	Färdtjänst	458154	Färdtjänst	390444	Bifall
2026-07-30	Färdtjänst	457883	Färdtjänst	390427	Bifall
2026-07-30	Färdtjänst	458147	Färdtjänst	390439	Bifall
2026-07-31	Färdtjänst	458026	Färdtjänst	390285	Bifall
2026-07-31	Färdtjänst	458158	Färdtjänst	390447	Bifall
2026-07-31	Färdtjänst	458155	Färdtjänst	390440	Bifall
2026-07-01	Parkeringstillstånd	457946	PRH Sommar Förare	390254	Avslag
2026-07-02	Parkeringstillstånd	458072	PRH Förare	390347	Bifall
2026-07-02	Parkeringstillstånd	458050	PRH Förare	390322	Bifall
2026-07-06	Parkeringstillstånd	458002	PRH Förare	390268	Avslag
2026-07-06	Parkeringstillstånd	458077	PRH Passagerare	390353	Bifall
2026-07-07	Parkeringstillstånd	457890	PRH Förare	390238	Avslag
2026-07-08	Parkeringstillstånd	457751	PRH Passagerare	389998	Bifall
2026-07-08	Parkeringstillstånd	458095	PRH Förare	390379	Bifall
2026-07-09	Parkeringstillstånd	457810	PRH Förare	390290	Avslag
2026-07-09	Parkeringstillstånd	458027	PRH Förare	390287	Avslag
2026-07-09	Parkeringstillstånd	458011	PRH Förare	390269	Avslag
2026-07-20	Parkeringstillstånd	457634	PRH Förare	389865	Bifall
2026-07-20	Parkeringstillstånd	457880	PRH Förare	390130	Bifall
2026-07-20	Parkeringstillstånd	457785	PRH Förare	390032	Avslag
2026-07-21	Parkeringstillstånd	458048	PRH Passagerare	390319	Avslag
2026-07-29	Parkeringstillstånd	458040	PRH Förare	390307	Avslag
2026-07-29	Parkeringstillstånd	456230	PRH Förare	388210	Avslag
2026-07-30	Parkeringstillstånd	458093	PRH Passagerare	390373	Avslag
2026-07-30	Parkeringstillstånd	458140	PRH Förare	390437	Bifall
2026-07-31	Parkeringstillstånd	458031	PRH Förare	390292	Avslag
2026-07-31	Parkeringstillstånd	458146	PRH Förare	390430	Bifall
2026-07-01	Riksfärdtjänst Tillstånd	458062	Enstaka Riksfärdtjänst	390334	Bifall
2026-07-01	Riksfärdtjänst Tillstånd	458063	Enstaka Riksfärdtjänst	390335	Bifall
2026-07-01	Riksfärdtjänst Tillstånd	458064	Enstaka Riksfärdtjänst	390336	Bifall
2026-07-02	Riksfärdtjänst Tillstånd	458070	Enstaka Riksfärdtjänst	390345	Bifall
2026-07-06	Riksfärdtjänst Tillstånd	458060	Generell Riksfärdtjänst	390333	Bifall
2026-07-07	Riksfärdtjänst Tillstånd	458081	Enstaka Riksfärdtjänst	390354	Bifall
2026-07-07	Riksfärdtjänst Tillstånd	458067	Generell Riksfärdtjänst	390343	Bifall
2026-07-07	Riksfärdtjänst Tillstånd	458020	Enstaka Riksfärdtjänst	390275	Avslag
2026-07-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	458023	Enstaka Riksfärdtjänst	390296	Avslag
2026-07-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	458084	Enstaka Riksfärdtjänst	390363	Bifall
2026-07-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	458085	Enstaka Riksfärdtjänst	390364	Avslag
2026-07-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	458005	Enstaka Riksfärdtjänst	390305	Avslag
2026-07-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	458028	Enstaka Riksfärdtjänst	390304	Avslag
2026-07-09	Riksfärdtjänst Tillstånd	458042	Enstaka Riksfärdtjänst	390323	Avslag
2026-07-20	Riksfärdtjänst Tillstånd	458123	Enstaka Riksfärdtjänst	390399	Återtagen ansökan
2026-07-20	Riksfärdtjänst Tillstånd	458015	Enstaka Riksfärdtjänst	390311	Avslag

2026-07-20	Riksfärdtjänst Tillstånd	458124	Enstaka Riksfärdtjänst	390402	Bifall
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458046	Enstaka Riksfärdtjänst	390328	Avslag
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458062	Enstaka Riksfärdtjänst	390337	Avslag
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458063	Enstaka Riksfärdtjänst	390338	Avslag
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458064	Enstaka Riksfärdtjänst	390339	Avslag
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458131	Enstaka Riksfärdtjänst	390409	Bifall
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458132	Enstaka Riksfärdtjänst	390410	Bifall
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458120	Enstaka Riksfärdtjänst	390390	Bifall
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458128	Enstaka Riksfärdtjänst	390406	Bifall
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458129	Enstaka Riksfärdtjänst	390407	Bifall
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458106	Enstaka Riksfärdtjänst	390413	Bifall
2026-07-21	Riksfärdtjänst Tillstånd	458110	Enstaka Riksfärdtjänst	390414	Bifall
2026-07-23	Riksfärdtjänst Tillstånd	458139	Enstaka Riksfärdtjänst	390422	Bifall
2026-07-27	Riksfärdtjänst Tillstånd	458067	Enstaka Riksfärdtjänst	390367	Avslag
2026-07-28	Riksfärdtjänst Tillstånd	458149	Enstaka Riksfärdtjänst	390431	Återtagen ansökan
2026-07-28	Riksfärdtjänst Tillstånd	458150	Enstaka Riksfärdtjänst	390432	Bifall
2026-07-29	Riksfärdtjänst Tillstånd	458070	Enstaka Riksfärdtjänst	390352	Avslag

Observationstyp	Adress	Datum	Flyttningsgrund	Marktyp	Diarienummer
FORDONSVRAK	Spårvägen 24	2026-06-01	Ett fordonsvrak (2 § 1 st 7.)	Tomtmark	UK260601-103153304
FORDONSVRAK	Spårvägen 24	2026-06-11	Ett fordonsvrak (2 § 1 st 7.)	Tomtmark	UK260611-130922909
FORDONSVRAK	MILAN 5	2026-06-16	Ett fordonsvrak (2 § 1 st 7.)	Tomtmark	UK260507-144411330

Ärendenr.	Ärendetitel	Kommentar
TN-2026/00462	Rödhakevägen 38, skadad häck vid gräsklippning	20260602 Godkänd
TN-2026/00455	Snipgränd 94, skdor på fordon vid gräsklippning	20260602 Godkänd

2026-08-10 Dnr: TN-2026/00005

Tekniska nämnden

Delegationsanmälan för maj- augusti/delvis 2026 avseende byggprojektledarnas, fastighetsförvaltarnas, teknisk direktörens m.fl. delegationsbeslut enligt fastställd delegationsordning för tekniska nämnden, TN-2026-05-21 (version 3)

Bilagor:

1. Delegationsbeslut – yttrande till Polismyndigheten.
2. Beslut om antagande av konsulter, entreprenörer och leverantörer för underhålls-och investeringsobjekt inom bygg- och fastighetstekniks verksamhetsområde.
3. Delegationsbeslut om igångsättningstillstånd.
4. Delegationsbeslut – Ordförandens beslut att överklaga BN:s tillsynsbeslut, daterat 11 juni 2026, Dnr: BN-2026/00228 (BN 2026-000199) § 152.

Anna Bugaeva

Handläggare

Umeå kommun
Postadress: 901 84 UMEÅ
Besöksadress: Skolgatan 31 A
Telefon: 090-16 10 00
Webbplats: www.umea.se

Fastighet
Handläggare: Anna Bugaeva
Telefon: 090-16 23 49
Mejladress: anna.bugaeva@umea.se

Bilaga 1

Delegationsanmälan till tekniska nämnden

Anmälan avser antagna delegationsbeslut om tillstyrkan av ansökan om upplåtelse av fastighetsmark genom yttrande som delges Polismyndigheten.

Ärende:	**Datum:**	**Beslut:**	**Beslutsfattare:**
Sömmen 1 - Ansökan om tillstånd för musikevenemang, Håkan Hellströms konsert, 2026-08-14, ärende nr A412.662/2026	2026-08-05	**att** tillstyrka ansökan	Anna Lundberg Fastighetsförvaltare Dnr: TN-2026/00614

Bilaga 2

Delegationsanmälan till tekniska nämnden

Anmälan avser delegationsbeslut om antagande av konsulter, entreprenörer och leverantörer för underhålls-och investeringsobjekt inom bygg- och fastighetstekniks verksamhetsområde för maj månad 2026.

Ärende:	**Datum och tid för uppdrag:**	**Konsult/Entreprenör/Leverantör:**	**Beskrivning:**
Sörfors 4:24 - Renovering av Sörfors skola, projekt nr 117985	2026-05-11 Start: v. 27-2026 Slutförande: v. 31-2026	Contractor Bygg i Umeå AB	Golvarbete m.m., ABT 06 Handläggare: Jonas NIlsson Dnr: TN-2026/00620
Västerteg 40:2 - Takarbete, Visionite arena (omläggning av 60% av tak i A-hallen), projekt nr 312394	2026-06-12 Start: juni/juli-2026 Slutförande: 2026-09-15	Nynäs Tak Entreprenad Norrland AB	Takarbete, ABT 06 Handläggare: Roger Marklund Dnr: TN-2026/00621

Bilaga 3

Delegationsanmälan till tekniska nämnden

Anmälan avser antagna delegationsbeslut om igångsättningstillstånd

Ärende:	Datum:	Beslut:	Beslutsfattare:
Innertavle 6:16 - Tillbyggnad av Innertavle skola, projekt nr 800 715	2026-05-29	**att** bevilja igångsättningstillstånd med **40 000 tkr** för tillbyggnad av Innertevale skola inom fastigheten Innertavle 6:16 i Umeå (projekt nr. 800 715, FGN); **att** bevilja igångsättningstillstånd med **14 000 tkr** för tillbyggnad av Innertevale skola inom fastigheten Innertavle 6:16 i Umeå (projekt nr. 800 715, FGN) under förutsättning att föreslagen budget fastställs av kommunfullmäktige.	Karin Isaksson, teknisk direktör Dnr: TN-2025/00654
Bösta 1:35 – Nybyggnad av Yttresjö förskola, 4 avd. med tillagningskök, projekt nr 800 759	2026-06-16	**att** bevilja igångsättningstillstånd med **45 000 tkr** för nybyggnad av Yttersjöförskola inom fastigheten Bösta 1:35 i Umeå kommun (projekt nr. 800 759, FGN).	Karin Isaksson, teknisk direktör Dnr: TN-2026/00525
Rödå 3:33 – Nybyggnad av 2 avd. förskola i Rödåsel, projekt nr 803 032	2026-06-25	**att** bevilja igångsättningstillstånd med **32 000 tkr** för nybyggnad av 2 avd. förskola på fastigheten Rödå 3:33 i Umeå kommun (projekt nr. 803 032, FGN).	Karin Isaksson, teknisk direktör Dnr: TN-2026/00564

Bilaga 4

Delegationsanmälan till tekniska nämnden

Anmälan avser antagna delegationsbeslut om överklagande av Byggnadsnämndens tillsynsbeslut.

Ärende:	**Datum:**	**Beslut:**	**Beslutsfattare:**
UMEÅ 5:1 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL, ärende nr BN 2026-000199	2026-06-29	**att** lämna in överklagande av BN:s tillsynsbeslut § 152 daterat 2026-06-11 med dnr: BN-2026/00228 (BN 2026-000199) till Länsstyrelse Västerbotten.	Christina Bernhardsson, tekniska nämndens ordförande Dnr: TN-2025/00212