



FASTIGHETSÄGARNA

# Flexibel fastighetskonvertering

Att utnyttja fastighetsbeståndet på ett effektivare sätt



# Innehåll

Förord	3
Bakgrund: Tre konverteringsscenarier	4
Rättsliga förutsättningar	
Hyreslagen	5
Plan- och bygglagen	6
Mervärdesskattelagen	7
Sammanfattande diskussion	9



# En idéskiss om hur vi kan utnyttja vårt fastighetsbestånd på ett effektivare sätt

Vikten av att utnyttja Sveriges lokaler och bostäder på ett effektivt sätt aktualiserades under coronapandemin. Det som utlöste diskussionen var den snabba anpassningen av våra arbets- och handelsbeteenden. De dagliga rutinerna på kontoret, men även besöken i butiken, ersattes snabbt av möten och handel över digitala plattformar.

Frågan har dock en vidare betydelse. Fastighetsinvesteringar är kapital- och resurskrävande. Att utnyttja det befintliga beståndet av lokaler och bostäder är därför av yttersta vikt ur ett hållbarhetsperspektiv, oavsett om detta gäller ekonomi eller klimat. I den mån lokaler eller bostäder står tomma, kan vi också lägga till det sociala hållbarhetsperspektivet. Tomma fastigheter riskerar att öka otryggheten i ett område.

Med denna promemoria vill vi bidra till debatten om hur landets fastighetsbestånd kan utnyttjas på ett effektivare sätt. Det gör vi genom att tittar närmare på de delar av gällande lagstiftning som oftast lyfts fram som särskilt problematiska i detta hänseende. Vi presenterar också en idé om hur dessa problem skulle kunna överkommas i begränsad skala genom några mindre ingrepp i lagstiftningen. Det ska redan här understrykas att denna idé inte utgör en del av Fastighetsägarnas näringspolitiska positioner. Idén är just en idé vars syfte är att bidra till debatten utan att ställa krav på stora ingrepp i lagstiftningen.

**OSKAR ÖHOLM**  
VD FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

**NATHALIE BRARD**  
CHEF FASTIGHETSMARKNAD  
FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM



# Tre konverteringsscenarier

Coronapandemin satte i gång en livlig debatt om hur det svenska fastighetsbeståndet kan användas på ett effektivt sätt. Debatten är inte ny, men det som gav den förnyad kraft under pandemin var svenskarnas snabbt förändrade sätt att arbeta och handla. I takt med att restriktioner infördes lärde vi oss att använda digitala plattformar för att mötas i arbetslivet och handla livsmedel och andra varor över nätet. Baksidan av det myntet var att fysiska kontor och butiker stod tomma. Den stora frågan var om beteendeförändringarna under pandemin var en föraning om vad framtiden hade i sitt sköte.

I dag betecknas inte pandemin längre som en samhällsfarlig sjukdom och restriktionerna har plockats bort. Folk har återvänt till kontoren och den fysiska butiken har återtagit en del av handeln från e-butikerna. Många har dock sett fördelarna med de digitala mötes- och handelsplattformarna. Det kan ge en ökad flexibilitet i livet. Även om arbetslivet och handeln inte har transformerats i grunden är det därför rimligt att anta att digitaliseringen kommer

att fortsätta att utmana fastighetsmarknaden med såväl hot som möjligheter. För att lägga tonvikten på det senare, d.v.s. möjligheterna, är det viktigt att öka flexibiliteten i användandet av våra fastigheter.

Kan kontor bli bostäder, butiker bli kontor och sedan åter bli vad de en gång var? Om det var möjligt skulle husen mer kunna ses som ytor och volymer för potentiell användning som styrs av aktuella behov. Det skulle inte bara bidra till minskad bostadsbrist och ökad arbetsmarknadsdynamik, utan även vara välkommet ur ett hållbarhetsperspektiv. För att nämna det självklara; ett effektivare nyttjande av landets fastigheter minskar behovet av nyproduktion med all den belastning på jordens resurser som det för med sig. Tomma ytor är inte endast ett slöseri med dyrbara resurser, de bidrar också till att skapa otrygghet i samhället.

Av ovan nämnda skäl är det angeläget att lyfta diskussionen om hur vi ska kunna använda våra fastigheter på ett effektivare sätt än i dag, vilket också är syftet med

denna promemoria. Vi har tagit avstamp i tanken att effektivitet i en föränderlig värld ytterst innebär att fastigheter måste kunna användas på olika sätt över tiden. Det innebär att de måste kunna konverteras för olika ändamål i då omvärlden ändras. Lokaler ska kunna konverteras till bostäder för att åter, i ett senare skede, åter kunna konverteras till lokaler. Detsamma gäller naturligtvis om ytan ursprungligen användes som bostad. Vi kallar detta för flexibel konvertering.

Promemorians tyngdpunkt utgörs av en granskning av de lagregler som utgör de största hindren mot flexibel konvertering. Dessa regler återfinns främst i jordabalkens (1970:994) kapitel 12, som oftast benämns som hyreslagen ("HL") samt i plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL") och mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML").

Granskningen sker genom en analys av regelverkens betydelse för följande tre konverteringsscenarier:

## Scenario 1:

Lokaler konverteras till bostäder i befintlig byggnad.

## Scenario 2:

Bostäder konverteras till lokaler i befintlig byggnad.

## Scenario 3:

Konverteringar mellan de båda användningsområdena (lokal och bostad) möjliggörs redan då byggnaden uppförs.

I den sammanfattande avslutningen skissar vi på ett möjligt förslag till hur de analyserade problemen skulle kunna överkommas i områden med varaktigt höga vakanser. Utöver att vara en idéskiss är förslaget räckvidd också högst begränsat. Syftet har snarare varit att presentera en lösning som potentiellt skulle kunna genomföras utan större ingrepp i lagstiftningen, men som trots det kan bidra till att öka effektiviteten i nyttjandet av det svenska fastighetsbeståndet.

## FÖRKORTNINGAR I DOKUMENTET

HL: HYRESLAGEN

PBL: PLAN- OCH BYGGLAGEN

ML: MERVÄRDESSKATTELAGEN

# Hyreslagen

## Scenario 1

När en befintlig lokal ska konverteras till bostad, aktualiseras hyreslagens regler om den sittande hyresgästens besittningsskydd. För en lokalhyresgäst är detta skydd indirekt, vilket innebär att hyresvärden kan bli tvungen att betala ersättning till hyresgästen om inte denne avsagt sig sitt besittningsskydd. Större ombyggnader, då hyresgästen av uppenbara skäl inte kan sitta kvar i lokalen, anses normalt vara tillräckligt skäl för att slippa ersättningskyldighet. Hyresvärden måste dock erbjuda en ersättningslokal, om avtalet saknar en ombyggnadsklausul. I övriga fall riskerar hyresvärden att bli ersättningskyldig. Eftersom lokalen i detta scenario ska konverteras till bostad, som i framtiden åter ska kunna konverteras till lokal, aktualiseras även frågan om bostadshyresgästens besittningsskydd, som är ett direkt besittningsskydd. Utgångspunkten är att ett avstående från detta besittningsskydd får beviljas under om maximalt fyra år, om det inte föreligger särskilda skäl. Om den tilltänkta förvaltningstiden är längre

än så, och bostaden vid ett senare tillfälle ska konverteras till lokal, kan det direkta besittningsskyddet vara en försvårande faktor. Mer om detta i diskussionen om Scenario 2.

## Scenario 2

Vid konvertering av bostad till lokal aktualiseras i första hand frågan om hyresgästens direkta besittningsskydd. Om överenskommelse om avstående från det direkta besittningsskyddet inte har träffats har hyresvärden möjlighet att undgå förlängning om det kan visas att bostadens brukningsändamål ska ändras och det dessutom inte är oskäligt gentemot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Mot bakgrund av att det generellt sett råder bostadsbrist i landet får en utgångspunkt vara att hyresvärden kommer anses vara skyldig att tillhandahålla ersättningsbostäder om uppsägning görs på denna grund, vilket i sig kan vara ett hinder för hyresvärdens möjlighet att konvertera ytan från bostad till lokal.

Eftersom lokalhyresavtal ska ingås i detta scenario, aktualiseras också frågan om det indirekta besittningsskyddet. Som vi diskuterade ovan kan det vara en begränsande faktor.

## Scenario 3

Även vid nyproduktion aktualiseras frågan om hyresgästens besittningsskydd. Vid nya upplåtelse kan dock särskilt övervägas att överenskomma med hyresgästen om ett avstående från besittningsskyddet, d.v.s. en överenskommelse som ingås innan hyresförhållandet har inletts.

Som huvudregel måste en överenskommelse om lokalhyresgästs avstående från indirekt besittningsskydd respektive en bostadshyresgästens avstående från direkt besittningsskydd godkännas av hyresnämnden.<sup>1</sup> Det brukar anses att ett längre besittningsskyddsavstående än fem år för lokalhyresgäster i allmänhet bör bäras upp av några för parterna särskilda omständigheter för att godkännas.<sup>2</sup> En bostadshyresgästs avstående från besittningsskydd

som avser längre tid än fyra år bör enligt praxis endast godkännas av hyresnämnden under särskilda omständigheter och då inte överstiga denna tid med mer än några få år.<sup>3</sup> Begränsningar i möjligheten att få längre besittningsskyddsavstående godkända i hyresnämnden är således en osäkerhet.

1) Överenskommelsen gäller också om den träffas efter att hyresförhållandet har varit längre än nio månader i följd, men det kan vara förenat med risk att utgå från att hyresgästen kommer att acceptera att avstå besittningsskyddet efter viss tid, varför det i nybyggnadsfallet ofta är lämpligast att tillse att avståendet ingås och godkänns av hyresnämnden innan hyresgästen tillträder lokalen/bostaden.

2) Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 56 §, Lexino 2016-08-31.

3) Svea hovrätts beslut 2019-10-31 i mål nr ÖH 9365-19.

# Plan- och bygglagen

## Scenario 1

Att konvertera en lokal till bostad kräver bygglov. Ska ett sådant godkännas måste detaljplanen medge en ändring av lokalens användning. I annat fall måste detaljplanen ersättas med en ny detaljplan, alternativt kan hyresvärden ansöka om ett tidsbegränsat bygglov. Möjligheten att erhålla ett tidsbegränsat bygglov är det förenat med viss osäkerhet då de beslutande myndigheterna har en stor handlingsfrihet vid den faktiska handläggningen (vanligen större än vid ansökan om permanent bygglov, som dock kräver att detaljplanen accepterar den användning som bygglovet avser).

Under förutsättning att bygglov kan meddelas blir nästa steg att bedöma om åtgärden är att betrakta som en ombyggnad enligt PBL. Om så är fallet ställs krav på hela byggnaden (förutsatt att detta är rimligt) och inte endast på den berörda delen. Det innebär oftast mycket kostsamma anpassningar av byggnaden.<sup>4</sup>

## Scenario 2

Precis som i scenario 1, aktualiseras motsvarande frågor avseende detaljplanen när bostäder ska konverteras till lokaler, givet att åtgärden som sådan är bygglovspliktig. Även frågan om åtgärden är att se som ombyggnad eller inte aktualiseras.

## Scenario 3

I detta scenario förutsätts att fastigheten medger en alternativ användning, vilket innebär att den ändrade användning (som sådan) är förenlig med detaljplanen. Att ändra användningen är bygglovspliktig men åtgärden är däremot som utgångspunkt (såvitt avser användningen) inte i strid mot detaljplanen, varken initialt eller när användningsändamålet ändras.

I likhet med Scenario 1 och 2 aktualiseras frågan om vilka krav som ska uppställas mot bakgrund av om det utgör en ombyggnad eller en annan form av ändring. Under förutsättning att byggnaden är uppförd på sådant sätt att användningen kan

ändras utan större ingrepp, kan det antas att en konverteringsprocess är mindre kostsam och mindre tidskrävande än i de övriga scenarierna.

<sup>4</sup>) Exempelvis kan planlösningen behöva ändras för att tillgodose behovet av dagsljus i bostäder. Vidare kan brandskyddet behöva anpassas då människor befinner sig i byggnaden under nattetid. Även dimensioner; ingen av avloppssystemen kan behöva ändras för att hantera det ökade behovet av vatten och sanitet.

# Mervärdesskattelagen

## Scenario 1

En lokalhyresvärd kan välja att bli frivilligt skattskyldig om lokalen upplåts till någon som stadigvarande använder lokalen för momspliktig verksamhet. Hyresvärden har då rätt till avdrag för all ingående moms som direkt eller indirekt kan hänföras till uthyrningen av lokalen enligt de allmänna reglerna om avdragsrätt i 8 kap. ML.

Om användningen av en lokal som omfattas av frivillig skattskyldighet ändras så att den inte i samma utsträckning som tidigare används för momspliktig verksamhet, vilket är fallet vid en konvertering till bostäder, förlorar hyresvärden i motsvarande grad rätten till avdrag för ingående moms på kostnader direkt eller indirekt hänförliga till lokalen. Vidare utlöser konverteringen eventuell jämkningsskyldighet som innebär att fastighetsägaren blir skyldig att återbetala en del av tidigare avdragen investeringsmoms.

Om fastigheten överläts har överlåtaren möjlighet att föra över jämkningsskyldigheten

för investeringsmoms hänförlig till lokaler. Det gäller dock inte under pågående jämkning. I ett sådant fall är överlåtaren skyldig att, vid ett och samma tillfälle i samband med en överlåtelse till ny ägare, jämka tillbaka all investeringsmoms kopplad till återstoden av korrigeringsperioden.

## Scenario 2

Upplåtelse av bostäder är undantaget momsplikt och kan inte omfattas av frivillig skattskyldighet.<sup>5</sup> Förutsatt att hyresvärden inte bedriver någon annan momspliktig verksamhet indirekt kopplad till bostäderna har fastighetsägaren inte gjort avdrag för ingående moms på kostnader hänförliga bostadsupplåtelsen.

Om en bostad konverteras till lokal kan hyresvärden, som nämndes ovan, välja att bli frivilligt skattskyldig för det fall lokalen upplåts till någon som stadigvarande använder lokalen för momspliktig verksamhet. Fastighetsägaren har då rätt till avdrag för all ingående moms som direkt eller indirekt kan hänföras till uthyrningen

av lokalen enligt de allmänna reglerna om avdragsrätt i 8 kap. ML. Det medför normalt att fastighetsägarens kostnader för att upplåta bostaden/lokalen minskar.

Då den frivilliga skattskyldigheten inträder innebär det en sådan ändrad användning som föranleder jämkning av eventuell investeringsmoms på ny-, till- eller ombyggnation inom korrigeringstiden. Till skillnad från vad som beskrivits i fråga om konvertering från lokal till bostad innebär jämkning vid ett inträde av frivillig skattskyldighet att avdragsrätten ökar, s.k. positiv jämkning.

Om en fastighet som konverterats från bostäder till lokaler, vilka omfattas av frivillig skattskyldighet, överläts till ny ägare träder den nya ägaren in i den tidigare fastighetsägarens jämkningsposition, d.v.s. eventuell jämkningsskyldighet kan under vissa förutsättningar överföras. Jämkningsskyldighet som har inträtt under överlåtarens innehavstid övertas dock inte av förvärvaren, vilket innebär att eventuell pågående positiv jämkning ska slutföras av överlåtaren

vid ett tillfälle och avse investeringsmomsen kopplad till återstoden av korrigeringsperioden.

*FORTSÄTTNING NÄSTA SIDA*

<sup>5</sup> 3 kap. 2 och 3 §§ ML.

# Mervärdesskattelagen *forts.*

## Scenario 3

Vid nyproduktion av en byggnad kan hyresvärden ansöka hos Skatteverket om frivillig skattskyldighet under uppförandeskedet förutsatt att byggnaden uppförs för att helt eller delvis hyras ut för stadigvarande användning i en eller flera momspliktiga verksamheter, 3 kap. 3 § 3 st. och 9 kap. 2 § ML.

Vid den frivilliga skattskyldighetens inträde har fastighetsägaren rätt till avdrag för ingående skatt på investeringar och driftkostnader kopplat till den tilltänkta momspliktiga uthyrningen enligt de allmänna reglerna om avdragsrätt i 8 kap. ML. Med hänsyn till de krav som ställs för att Skatteverket ska kunna besluta om frivillig skattskyldighet i uppförandeskedet kan det ifrågasättas om det är möjligt att få en ansökan godkänd om det framgår att byggnaden medger alternativ användning i enlighet med förutsättningarna i detta scenario (den inskrivna möjligheten till flera framtida konverteringar). Om det går att styrka att viss del av byggnaden initialt

kommer att hyras ut för stadigvarande användning i en momspliktig verksamhet bör det inte finnas något hinder mot att få ett beslut om frivillig skattskyldighet godkänt för den delen. Enbart möjligheten att i framtiden kunna konvertera användningen till lokaler medför dock inte att frivillig skattskyldighet under uppförandeskedet kan medges.

Skatteverket får enligt 9 kap. 6 § 2 st. ML besluta att den frivilliga skattskyldigheten ska upphöra under uppförandeskedet, om det inte längre finns förutsättningar för sådan skattskyldighet. Ett sådant beslut kan exempelvis tas om hyresvärden under byggnadstiden beslutar att ändra planerna för fastigheten så att den del som var avsedd att hyras ut för stadigvarande användning i en momspliktig verksamhet minskas eller tas bort.

Om frivillig skattskyldighet upphör på grund av ändrad användning av fastigheten innan någon skattepliktig uthyrning eller annan upplåtelse kommit till stånd finns

det särskilda regler om avdragskorrigering då det inte anses vara befogat att tidigare gjorda avdrag ska kvarstå.

Reglerna innebär att jämkning ska ske vid ett enda tillfälle. Dessutom ska ingående skatt, som hänförs till tiden mellan beslutet om frivillig skattskyldighet och skattskyldighetens upphörande, återbetalas enligt 9 kap. 11 § ML. I praktiken innebär reglerna att hyresvärden blir återbetalningsskyldig för det totala beloppet ingående moms som gjorts avdrag för.



# Sammanfattande diskussion och ett begränsat förslag

Möjligheten att möta strukturella förändringar i samhället genom att använda landets fastigheter på ett flexibelt sätt försvåras på flera sätt av gällande lagstiftning.

Hyseslagstiftningens regler om sittande hyresgästs besittningsskydd innebär att hyresvärden måste kunna åberopa en besittningsskydds-brytande grund, om inte skyddet har avtalats bort. Om inte så har skett, kan hyresvärden bli skyldig att erbjuda en ersättningslokal/lägenhet. I lokalhyresgästens fall kan denna skyldighet ofta uppfyllas i form av ett skadestånd. Även om besittningsskyddet har avtalats bort, kan en konvertering hindras av ekonomiska skäl. Det beror på att avståndet av besittningsskydd är begränsat i tiden. När det gäller en bostad får avstånd normalt inte beviljas längre än för en fyraårsperiod. För en lokal är motsvarande period fem år. Om inte de investeringar

som krävs för konverteringen betalar sig inom den perioden, kommer den troligen inte att genomföras.

När det gäller plan- och bygglagen är det framför allt reglerna om konverteringens överens-stämmelse med detaljplanen som kan ställa till problem. Om gällande detaljplan inte tillåter en förändring av fastighetens användning, krävs antingen en ny detaljplan alternativt ett tidsbegränsat bygglov (för att erhålla ett permanent bygglov måste detaljplanens krav vara uppfyllda). Att genomdriva en ny detaljplan är tids- och kostnadsmissigt krävande. Möjligheten att förlita sig på tidsbegränsade bygglov begränsas av den osäkerhet som gäller för dessa avseende den framtida giltigheten av dessa. Även i samband med nyproduktion kan det finnas problem om inte kommunen (dess politiker och/eller tjänstemän) är beredd att skapa den

flexibilitet som är tänkt i detta fall, d.v.s. att möjliggöra flera framtida konverteringar.

Den stora utmaningen i mervärdesskatte-lagen gäller det faktum att en konvertering från lokal, som omfattas av frivillig skattskyldighet, till bostad resulterar i att den frivilliga skattskyldigheten upphör och därmed att fastighetsägarens andel moms-pliktig verksamhet minskar. Det medför dels en skyldighet för fastighetsägaren att jämka (återbetala) eventuella tidigare avdrag för ingående investeringsmoms, dels en minskning av fastighetsägarens avdragsrätt för ingående moms på löpande kostnader i verksamheten.

*FORTSÄTTNING NÄSTA SIDA*

# Sammanfattande diskussion och ett begränsat förslag *forts.*

Lagen medför även utmaningar vid nyproduktion av bostadsfastigheter, eftersom enbart ett medgivande att i framtiden kunna konvertera användningen till lokaler inte innebär att frivillig skattskyldighet under uppförandeskede kan medges (och således medges inte avdragsrätt för ingående moms på kostnader för byggnationen). Ingående investeringsmoms kan dock jämkas (positivt) om fastigheten konverteras till att omfattas av frivillig skattskyldighet. Denna möjlighet gäller dock inte ingående moms på löpande driftskostnader som uppkommit innan den frivilliga skattskyldigheten inträder. Sker konvertering från planerade lokaler till bostäder innan fastigheten har tagits i bruk, dvs. under uppförandeskede, blir fastighetsägaren återbetalningsskyldig för det totala beloppet ingående moms som gjorts avdrag för.

Den sammantagna effekten av kraven i HL, PBL och ML gör det svårt att nyttja fastigheter på ett effektivt sätt genom att, vid behov, konvertera dem för att möjliggöra alternativ användningssätt. För att uppnå flexibilitet behöver därmed mer eller mindre långtgående förändringar göras. Att ge hyresvärden en generell rätt att konvertera hela eller delar av hens fastigheter, utgör ett mycket stort ingrepp i hyresgästernas besittningsskydd och i kommunernas rätt att besluta om ortens fysiska utformning. I det följande har vi därför valt att skissa på ett mer begränsat förslag som, trots det, skulle kunna bidra till att öka samhällets möjligheter att möta långsiktiga förändringar i efterfrågan på lokaler och bostäder.

Eftersom ökade vakanser ofta är det första tecknet på mer långsiktiga förändringar, skulle en mer begränsad rätt till

konvertering därför kunna kopplas till just vakansutvecklingen i ett långsiktigt perspektiv. Om hela eller delar av en fastighet har drabbats av varaktigt hög vakansgrad, borde det ligga i såväl hyresvärdens som samhällets intresse att finna alternativa sätt att nyttja den vakanta ytan. Det samma borde gälla om den höga vakansgraden omfattade ett större område, exempelvis en stadsdel, då även nyproduktion skulle kunna åstadkommas om fastighetens användning gjordes mer flexibel.

Eftersom de ovan diskuterade regelverken motverkar en flexibel fastighetsanvändning, föreslår vi att lagstiftaren ska göra det möjligt att göra vissa avsteg från nämnda regelverk. Det ska dock krävas att vakansgraden i fastigheten (eller området) är både hög och varaktig. I en sådan situation får hyresvärden rätt att göra av lagstiftaren tillåtna avsteg från delar de aktuella regelverken.

Dessa avsteg ska öka incitamenten att konvertera den vakanta ytan, samtidigt som möjligheten att, på ett relativt enkelt sätt, återställa ytan till det ursprungliga användningsområdet.

*FORTSÄTTNING NÄSTA SIDA*

# Sammanfattande diskussion och ett begränsat förslag *forts.*

Exempel på sådana avsteg skulle kunna vara följande:

- **HL:** Förläng möjligheten att avtala bort det direkta och indirekta besittningsskyddet under en period från fyra respektive fem år till förslagsvis 15 år. Skälet till detta är att risken för att hyresvärden inte ska genomföra de, ofta kostsamma, investeringar som krävs för en konvertering är stor om hen vill behålla möjligheten för en framtida återkonvertering. Med gällande period för besittningsskyddsavstående, kommer investeringen troligen inte att hinna betala sig. Om den förlängda perioden överskrids ska nuvarande regler i HL gälla, till dess hyresvärden åter kan påvisa hög och varaktig vakansgrad.

- **PBL:** Flexibel konvertering (konvertering med bibehållen möjlighet till flera framtida konverteringar) mellan lokal- och bostadsanvändning, innebär att detaljplanen behöver ändras. Givet att en hög och varaktig vakansgrad kan påvisas, ska ansökan om så kallad flexibel detaljplan (flera olika användningsområden) hanteras skyndsamt. Bygglov kommer, precis som i dag, att behöva sökas, men dessa ska betraktas som permanenta, vilket minskar osäkerheten i myndighetshandlingen. För att öka incitamenten att göra erforderliga investeringar föreslås att kraven på investeringar, utöver de som gäller normala krav på lokaler och bostäder, begränsas så långt som möjligt. Det kan handla om krav på exempelvis lekplatser och parkeringsplatser i samband med en konvertering från kontor till bostäder (eller då nyproduktion inledningsvis används som bostäder).

Detta motiveras av att användningsområdet inte antas vara permanent.

Till skillnad från HL, föreslås en flexibel detaljplan ligga fast även i det fall uthyrningen har pågått under mer än 15 år. Den begränsning avseende kraven på investeringarnas omfattning, som nämndes ovan (exempelvis lek- och parkeringsplatser), bör dock kunna omprövas i en sådan situation.

- **ML:** Mervärdesskattelagen försvårar möjligheten att göra den typen av kortsiktiga investeringar som diskuteras i denna skrift. Det beror på de begränsade möjligheterna att dra av ingående moms när det gäller konvertering från kontor till bostad. Kopplingen till bruksvärdessystemet kan innebära komplikationer vid förändringar. Av det skälet lägger vi inga förslag avseende detta.

Däremot skulle flexibiliteten totalt sett kunna gynnas av förändringar som gör det möjligt att lägga moms på lokalhyra oberoende av om hyresgästens verksamhet är momspliktig eller ej. Det borde även göras möjligt att lägga moms på lokalhyra när flera hyresgäster delar på lokalytan.



FASTIGHETSÄGARNA

