

146 miljarder i bostadssubventioner

... och då har vi inte hittat allt





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Ragnar Bengtsson

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: ragnar.bengtsson@hyresgastforeningen.se

Juli 2026

Förord

I den här rapporten gör vi den uppföljning som borde ha gjorts för längesedan: vi summerar vad samhället faktiskt lägger på bostadssektorn, post för post, och frågar oss vad varje krona är till för. Svaret är att bostäderna kostar 146 miljarder kronor om året, minst, eftersom de kommunala stöden till stor del inte ens går att få fram.

Av de 31 stöd vi gått igenom har ett – ROT-avdraget – utvärderats på det sätt man borde kunna kräva. Sjutton har aldrig granskats av en myndighet över huvud taget. Bilden som framträder är en sektor som stöttas generöst, men utan plan och i fel riktning. 115 av miljarderna går till dem som äger sitt boende, 23 till dem som hyr. Förra året delades bara 26 av 146 miljarder ut efter någon form av behovsprövning, och 88 miljarder betalades ut i stöd som varken har ett tydligt syfte eller har följts upp.

Sverige behöver en ny bostadspolitik. Vår granskning visar att staten är generös där den kan vara återhållsam, och snål där den borde vara frikostig. De ambitioner som finns i regeringsformen om allas rätt till en god bostad behöver finansieras fullt ut.

Med den här granskningen vill vi inspirera till den översyn som länge efterlysts: en samlad, fortlöpande utvärdering av vad varje subventionskrona faktiskt åstadkommer. Det vi kan konstatera är att pengarna finns. Frågan är bara om de används rätt.

Martin Hofverberg

Chefekonom Hyresgästföreningen

Innehåll

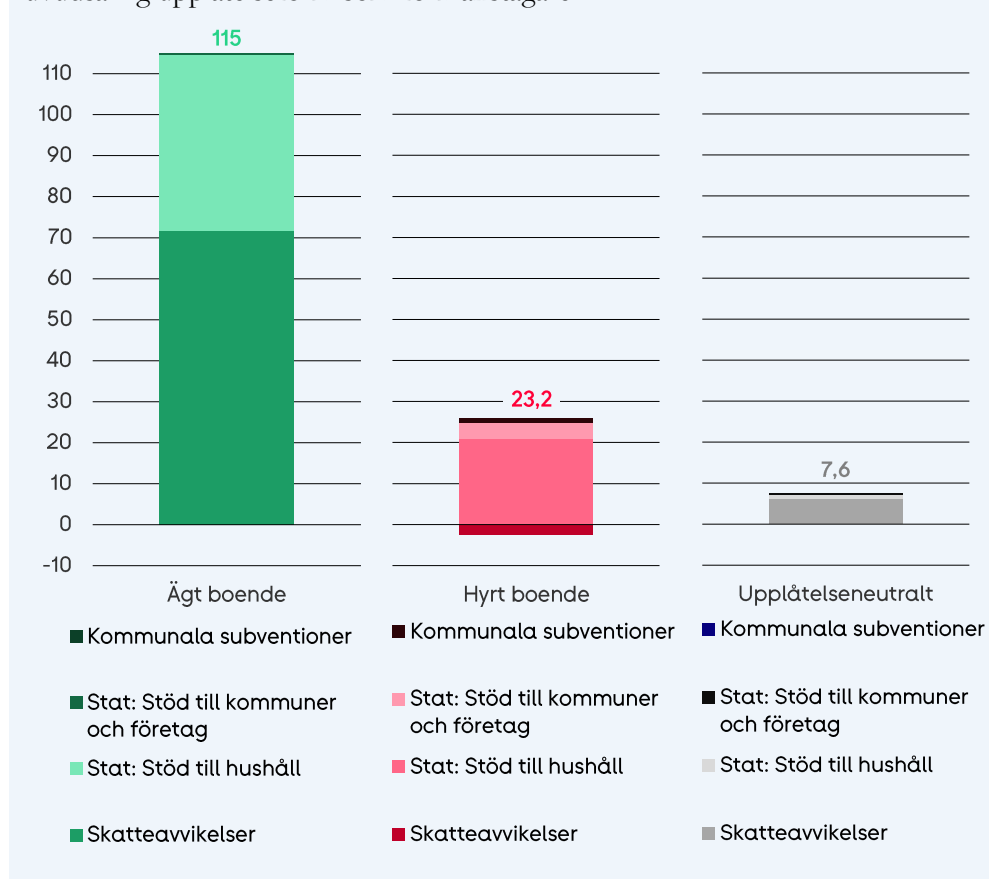
Förord	3
Sammanfattning och summering: 146 miljarder i bostadssubventioner	5
Syftet med rapporten	9
Vad är bostadssubventioner?	10
Skatteutgifter	11
Bostadsrelaterade skatteutgifter och -sanktioner: 75,4 miljarder	12
Utvärderingar av skatteutgifterna	14
Statliga stöd till hushåll: 65 miljarder	20
Statliga stöd till företag och kommuner: 4,6 miljarder	28
Kommuners stöd till hushåll och företag: Minst 1 miljard	37
Kommunala LSS-stöd till bostäder	37
Andra kommunala stöd.....	38
Källor	42

Sammanfattning och summering: 146 miljarder i bostadssubventioner

Rapporten har försökt summera alla offentliga stöd till bostadssektorn. Å ena sidan har det varit ett misslyckande. Stora delar av det offentligas subventioner har inte kunnat identifieras. Särskilt de som sker på kommunal nivå. Å andra sidan har en lång lista med stora och små subventioner hittats.

Totalt uppgår de årliga offentliga stöden till 146 miljarder och då saknas kommunala stöd som sannolikt är betydande. Det är tydligt att samhället fortfarande subventionerar bostadssektorn med stora belopp, trots att motsatsen ibland hävdas. Problemet är snarare att en mycket stor del av stöden ges till hushåll som inte behöver dem och utan tydliga syften. Av alla 146 miljarder är det bara 26 miljarder som delas ut efter någon form av behovsprövning. Figur 1 visar fördelningen efter upplåtelseform och typ av stöd.

Figur 1. Offentliga stöd till kommuner och företag 2025, miljarder sek. Efter huvudsaklig upplåtelseform som förmånstagare



Not: Vissa uppgifter avser 2024.

115 miljarder i ägarsubventioner på ett år, alltså till bostadsrätter och äganderätter. Det rör sig om välkända stöd som ränte- och ROT-avdraget. Men även en lång rad mindre subventioner finns som alla riktas mot hushåll som äger sina bostäder. Som stöd till energieffektivisering av småhus, bidrag till installation av grön teknik, eller extra avdrag för den som hyr ut bostaden i andra hand.

Det är bara två typer av stöden till de ägda bostäderna som innehåller någon behovsprövning.

- Begränsningen för hur hög fastighetsavgift som pensionärer behöver betala,
- samt bostadstilläggen och bostadsbidraget.

Det första är helt till för de som äger sin bostad, de andra två ges i liten utsträckning till de som äger sin bostad. Totalt rör det sig om 4,5 av 115 miljarder som är behovsprövade. Alla andra ägarsubventioner är breda stöd som inte ens försöker särskilja utsatta från välmående hushåll.

23 miljarder i hyressubventioner. Nästan hela summan, 21 miljarder, utgörs av bostadsbidrag och bostadstillägg till olika utsatta hyreshushåll. För hyresrätter sker även en årlig dubbelbeskattning på knappt 3 miljarder kronor. En lång rad mindre stöd till hyresrätten har även hittats, som primäravdraget, eller investeringsstödet som är under avveckling men som fortfarande betalas ut till några mottagare.

Det mesta utvärderas aldrig och saknar uttalat syfte, det är ett problem som samhället bör adressera. Det gäller särskilt skatteavvikelserna som har hittats och sannolikt är det inte begränsat till de bostadsinriktade skatteavvikelserna. För en stor del av de stöd som har uttalade syften är detta syfte vagt angivet. Så vagt att om en krona av miljarder hamnade på rätt plats så skulle syftet vara uppfyllt.

- 10 av 31 granskade stöd saknar tydligt syfte angivet i förordning eller lagtext.
 - 88 miljarder betalas i stöd som saknar tydligt syfte.
- 17 av de 31 granskade stöden har aldrig utvärderats av en myndighet.
 - 104 miljarder betalas i stöd som aldrig granskats av staten.
- 88 miljarder betalas i stöd som saknar syfte och som dessutom inte har granskats av någon myndighet.

Fördelningen går inte att motivera. Staten ska inte favorisera en grupp framför en annan, så längre det saknas mycket goda skäl för det. Fördelningen av alla 146 miljarder i bostadssubventioner har inga sådana skäl. Till hushåll som äger sitt boende delar staten ut 115 miljarder kronor och till hushåll som hyr sina bostäder delas 23 miljarder ut. Det ger 79 procent ägarsubventioner och 16 procent hyressubventioner. Inget tyder på att staten ens försöker kompensera för relativ utsatthet när miljarderna fördelas annat än på marginalen. Det har inte hittats belägg för att ägarsubventionerna leder till något bra utfall för samhället som

helhet. Inte heller att befolkningsfördelningen, där 67 procent äger och 29 procent hyr sin bostad, motiverar skillnaden.

Alternativnyttan med miljarderna är enorm. I en alternativ verklighet där varje subvention hade haft ett tydligt syfte och där utvärderingar skedde kontinuerligt hade stöden kunnat utvecklas och göras om. Från Hyresgästföreningen har vi kunnat visa hur effektiva stöd hade kunnat avskaffa bostadsbristen, renovräkningarna och minska den ekonomiska utsattheten till en bråkdel av kostnaderna.¹ Givetvis så befinner sig hushåll som äger sina bostäder i ekonomisk utsatthet ibland. Men de utsatta hushållen hjälps inte av ineffektiva stöd med oklara syften.

Genomgången visar tydligt att det finns en vilja från statens sida att stötta bostadsmarknaden och dess konsumenter, men att både genomförandet och uppföljningen kan ifrågasättas. Vi efterlyser en annan hållning från statens sida, där varje subvention ges ett tydligt syfte och där kontinuerlig uppföljning görs till regel snarare än undantag. Ska det ske något institutionellt lärande måste alla stöd genomlysas och tydligt granskas för att se om de når sina syften på bästa sätt.

För den som vill se en effektiv stat, som löser de svårigheter som så många hushåll möter på bostadsmarknaden, borde det vara en självklarhet.

¹ Se exempelvis Bengtsson och Synnelius (2022) och Bengtsson (2020).



Syftet med rapporten

I svensk debatt förekommer ofta inlägg för eller emot olika bostadsrelaterade subventioner. De som ogillar subventioner brukar mena att de är ineffektiva och förstör marknads sätt allokera resurser. Som i riksdagen när Andreas Carlsson, Infrastruktur- och bostadsminister, beskrev det som att bostadsbristen inte kan lösas ”med kostsamma subventioner med låg träffsäkerhet.” (Interpellationsdebatt, 2023). Eller när Fastighetsägarna menar att det ”med subventioner byggs det bostäder på platser som inte skulle byggas på marknadsmässiga villkor” (Fastighetstidningen, 2025).

Andra, som vi på Hyresgästföreningen, brukar förorda nya eller förändrade subventioner (Dagens Arena, 2026). Då brukar förespråkarna ta upp olika marknadsmisslyckanden. Med det menas att marknaden inte klarar av att lösa de behov som samhället har. Som att få fram bra nya bostäder till rimliga priser, eller renovera bostäder på ett sätt som gör att befintliga hyresgäster kan bo kvar. Oftast efterfrågas då generella subventioner till byggande eller renovering.

Ränteavdraget, rotavdraget, investeringsstödet och bostadsbeskattningen är sannolikt de finansiella stöden och skatterna som är mest flitigt debatterade. Sen finns det en lång rad subventioner som sällan tas upp, och nästan aldrig som problem. Som de olika bostadsstöden som finns inom LSS, eller att pensionärer har ett särskilt bostadsbidrag. Även lite krångligare subventioner, som primäravdraget går oftast under radarn.

En av orsakerna till den lite sneda debatten är att det faktiskt saknas en bra summering av alla bostadssubventioner. Det kan tyckas märkligt när frågan är så debatterad om den är. Ambitionen med den här rapporten är att fylla den kunskapsluckan för att klargöra hur stora resurser som samhället faktiskt lägger på bostadssektorn ett helt vanligt år. Syftet är att få en mer rättvisande bild av de ekonomiska förutsättningar som finns för olika aktörer och belysa det underskott som finns från statens sida när det gäller effektutvärdering av de olika subventionerna.

Rapporten hittar en mängd subventioner, vissa är välkända, som ROT-avdraget, andra är relativt okända, som primäravdraget. Vad som framgår med all tydlighet, det är att summan av subventionerna är mycket stora och att de sällan eller aldrig granskas utifrån det syfte som de har. I de fall de ens har ett tydligt syfte.

Vad är bostadssubventioner?

En subvention är ett styrmedel som kan användas för att främja en viss typ av produktion eller konsumtion. Som olika typer av bidrag, stöd, skattelättnader och undantag från regler (Naturvårdverket, 2014). Det kan alltså röra sig om en lång rad system som underlättar ekonomiskt för en bransch, ett företag eller hushåll.

Ett annat begrepp för subventioner är statsstöd, det är även en rättslig term inom EU som används för olika offentliga stöd. EU förbjuder statsstöd i allmänhet, men har många undantag. Reglerna är omfattande och svåra att förstå, även för insatta. Förenklat kan man säga att allmänna, breda stöd som delas ut till alla ofta är tillåtna, medan specifika stöd oftare är otillåtna. Dessutom är stöd till hushåll ofta tillåtna medan stöd till företag har flera begränsningar.²

- Allmänna stöd: Lägre arbetsgivaravgifter för unga, oftast tillåtna
- Specifika stöd: Lägre markpris till ett visst företag, oftast otillåtna
- Stöd till hushåll: Elstöd till vissa hushåll, oftast tillåtna

Att fånga alla sätt som det offentliga stöttar bostadssektorn på är svårt. För att begränsa arbetet har stöd för att bygga eller driva följande boendeformer exkluderats:

1. Tillfälliga bostäder som tillfälliga student- eller migrantbostäder
2. Förvaringar som asylcenter, SIS-hem, häkten, eller fängelser.

Utöver avgränsningarna finns det en risk att rapporten missar vissa subventioner. Kommunala stöd till VVS-infrastruktur är en subvention till hushållen som det saknas uppgifter för. Det kan även finnas regler, som momsplikt eller liknande som borde räknas som subventioner. Rapporten bör alltså ses som en minimilista.

Det går även att motsätta sig att några av stöden i den här rapporten räknas med som subventioner, som att villaägares avsaknad av en vinstbeskattad hyra räknas som en skattesubvention. Ambitionen har varit att fånga allt som kan räknas som stöd kopplat till boende och sen tydligt redovisa varje del.

Några olika kategorier av bostadssubventioner har hittats:

- Skatteavvikelser, avvikelser från normen för beskattning som ger fördelar, till bostadssektorn
- Statligt stöd till hushåll, som bostadsbidrag och ränteavdrag
- Statligt stöd till kommuner, som planeringsbonus till kommuner
- Statligt stöd till företag, som statliga byggån från Norrlandsfonden
- Kommunala stöd, boendestöd enligt LSS och kommunala bostadsbidrag

² För mer läsning, se till exempel Upphandlingsmyndigheten (2026).

Skatteutgifter

Skatteutgifter och i vissa fall skattesanktioner är en sorts avsteg från det normala när det gäller beskattning. Som med moms för livsmedel. Den är 12 procent, samtidigt som normen i skattesystemet är att det ska vara 25 procent moms. Skillnaden mellan 12 och 25 procent moms är det som kallas en skatteutgift. Skattesanktioner är mer ovanliga men är motsatsen, alltså när skatten är högre än vad normen säger att den borde vara, som med alkohol och cigaretter.

Regeringen sammanställer dessa i en skrivelse varje år, där beskrivs det som ”effekter på skatteintäkterna som uppstår till följd av särregleringar i skattelagstiftningen”. Skatteutgifterna redovisas efter kategorier och budgetområden som påminner om de mer detaljerade delarna av statsbudgeten. De redovisas tvärt om sin effekt på statskassan, skatteutgifter (+) och skattesanktioner (-) (Regeringen, 2024: a).

En skattesanktion är relativt tydligt en intäkt som kommer statskassan till del, men normalt sett rör det sig om, i sammanhanget, små belopp. Med skatteutgifter är det däremot mer oklart hur de ska betraktas. De kan ses som tydliga subventioner, som i fallet med fastighetsavgiften för bostäder som inte betalas för nyproducerade bostäder, hyrda som ägda. I andra fall är det mer otydligt, som med avkastningen för att bo i en bostad som du själv äger. Här uppstår skatteutgiften eftersom det inte finns någon hyra som beskattas med vinstskatt, såsom i hyresfastigheter. Normen för beskattning antyder alltså att det borde finnas en fastighetsskatt, utöver det som finns idag, som motsvarar värdet av skatteutgiften (37 miljarder sek). Det går att betrakta det som en subvention, men det går lika väl att se det som något svenska staten helt enkelt väljer att inte göra, precis som att staten inte tar ut vägavgifter.

Totalt uppgår de svenska skatteutgifterna till omkring 550 miljarder kronor varje år och skattesanktionerna till -50 miljarder. Omkring 500 miljarder kronor netto.

Tabell 1. Summa skatteutgifter och -sanktioner, 2024–2026.

	2024	2025	2026
A. Inkomst av tjänst och allmänna avdrag	70	77	79
B. Intäkter och kostnader i näringsverksamhet	-11	-11	-12
C. Intäkter och kostnader i kapital	89	95	100
D. Socialavgifter och särskild löneskatt	-13	-14	-15
E. Mervärdesskatt	92	97	102
F. Punktskatter	40	35	34
G. Skattereduktioner	208	234	236
Summa	476	513	524
Varav utgifter	521	560	574
Varav sanktioner	-45	-47	-50

Källa: Regeringen (2024: a)

De flesta stora bostadsrelaterade posterna härrör ur C. *Intäkter och kostnader i kapital*, även om den innehåller en lång rad icke bostadsrelaterade poster. Lika många bostadsrelaterade poster, men till lägre belopp, återfinns i G. *Skattereduktioner*. Från E och B kommer en skattesanktion från vardera post.

Bostadsrelaterade skatteutgifter och -sanktioner: 75,4 miljarder

De bostadsrelaterade skatteutgifterna, alltså avvikelserna från normen för beskattningen kopplat till bostäder, är en betydande del av alla avvikelser. Skatteutgifterna uppgår till drygt 70 miljarder varje år. Och skattesanktionerna till ungefär -3 miljarder kronor varje år.

Den största posten avser avkastning från egen bostad, som beskrevs ovan. Näst därefter är ROT-avdraget för arbeten i privata bostäder till en kostnad på drygt 12 miljarder i normalfallet, men 16 miljarder för år 2025 då avdraget var extra generöst (Riksdagen, 2025). Därefter kommer skatteutgiften från att vinstskatten från bostadsförsäljning är lägre än normen, 7,3 miljarder. Slutligen kommer, bland de större skatteutgifterna, skattereduktion för installation av grön teknik, som solceller, batterilagring, laddstolpar eller solceller på eller vid privatbostäder 3,37 miljarder.

Tabell 2 listar alla skatteutgifter och -sanktioner som tydligt berör bostäder och därefter görs en genomgång av var och en utifrån syfte och huruvida det skett någon utvärdering av den.

Tabell 2. Skatteutgifter rörande bostäder. Miljarder sek. Poster som i huvudsak rör ägt boende är **fetmarkerade**. 2025 och 2026 års siffror är prognoser.

	2024	2025	2026
Avkastning eget hem	28,7	30,0	31,8
Skattereduktion för ROT-arbeten	12,3	16,4	12,5
Kapitalvinstbeskattning vid försäljning av eget hem och bostadsrätt	7,3	7,3	7,4
Avkastning bostadsrättsfastighet	6,4	6,7	6,9
Skattereduktion för installation av grön teknik	3,4	3,4	3,4
Uppskov med kapitalvinstskatt för privatbostad	2,5	2,7	2,7
Begränsad fastighetsavgift för pensionärer	0,5	0,6	0,6
Begränsad skattereduktion för underskott av kapital	-1,1	-0,5	-0,4
Fastighetsskatt respektive fastighetsavgift på småhus, ägarlägenhet och bostäder i hyreshus	-2,5	-2,6	-2,7
Försäljning av tomtmark och byggnader (undantag från skatteplikt)	2,3	2,7	2,8
Nedsatt fastighetsavgift för nybyggda småhus, hyreshus och ägarlägenheter	2,2	2,3	2,4
Skattereduktion för boende i vissa glest befolkade områden	1,4	1,4	1,4
Summa	63,4	70,3	68,6

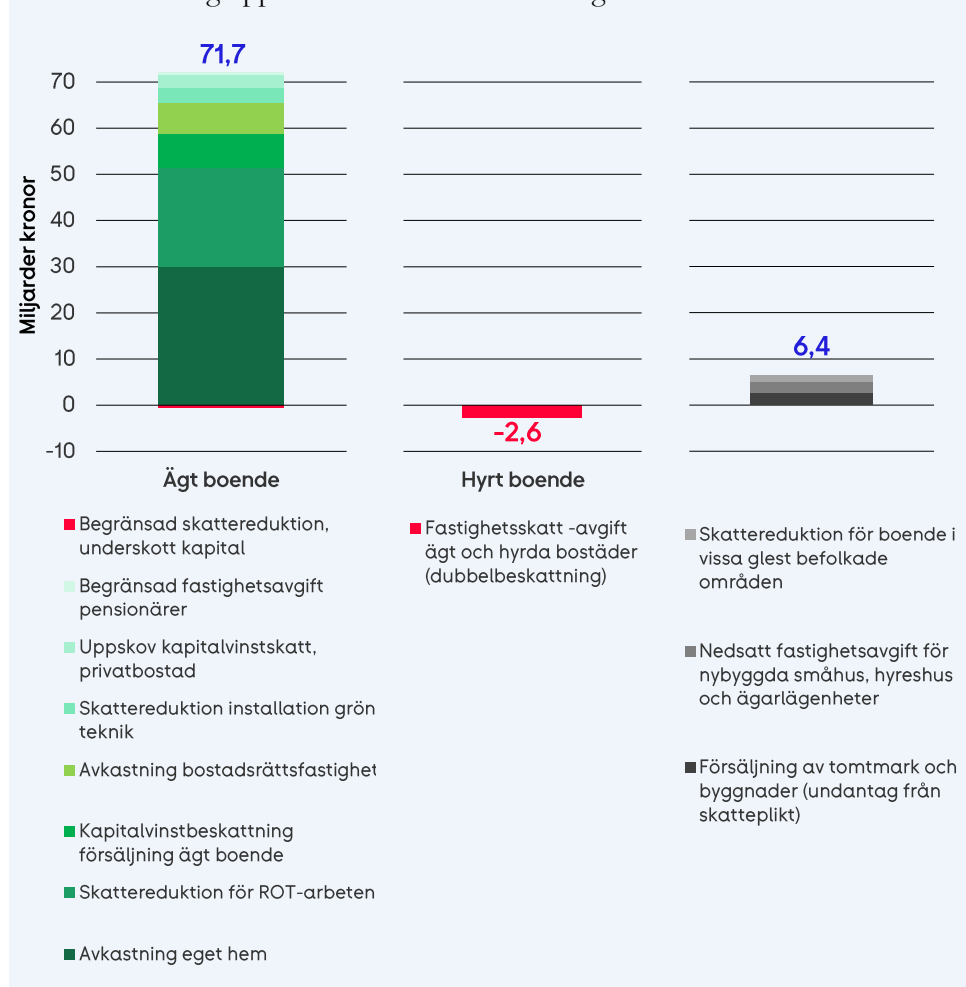
Källa: Regeringen (2024: a)

Beroende på hur vi räknar så är 95–99 procent av skatteutgifterna direkt kopplade till bostäder som hushållen själva äger, det vill säga egna hem och bostadsrätter. Räknar vi lågt (fetmarkerade posterna ovan) så summeras skatteutgifterna till ägda bostäder till totalt 66,5 miljarder. För hyresfastigheter finns egentligen inga skatteutgifter, även om skattereduktionen för boende i glest befolkade områden (1,4 Mkr) i teorin kan beröra boende i hyresrätt. Däremot avser större delen av skattesanktionen som berör fastighetsavgiften just hyresfastigheter. Den uppstår på grund av dubbelbeskattning av bostadsfastigheter när de både betalar skatt på verksamhetens avkastning och kommunal fastighetsavgift. Exakt hur stor del som kopplas till hyresfastigheter är dock oklart, varför hela inkluderas här.

ROT-avdraget kommer med stor sannolikt visa sig bli en långt större skatteutgift än vad som framgår ovan. Skatteverket har, i preliminära data från deras statistikportal, angett att den kommer vara på omkring 21,5 miljarder 2025. Nedan används därför den summan.

Figur 2. Skatteutgifter för boende, 2025, miljarder sek.

Efter huvudsaklig upplåtelseform som förmånstagare.



Not: Avser utgifter för staten, negativ utgift är en intäkt för staten.

Källa: Regeringen (2024: a) och hurvibor/Skatteverket.

Utvärderingar av skatteutgifterna

Det är förvånande hur få utvärderingar som görs av olika delar av skattesystemet. Skatter utgör drygt 40 procent av svensk BNP och trots att det genomförs betydande förändringar, ofta med lovvärda syften, så utvärderas de som regel inte. Givetvis produceras många rapporter där olika delar av skattesystemet analyseras. Oftast är det just analyser och jämförelser med andra länder det rör sig om. Det kan vara givande att gå igenom hur skattesatser ser ut för olika typer av varor och verksamheter och hur det kan tänkas slå på det ena eller andra sättet. Men empirisk analys, alltså hur förändringen faktisk har förändrat något i verkligheten, är ovanligt. IFAU och Riksrevisionens granskningar utgör de mest lysande undantagen i svensk förvaltning. Särskilt från IFAU kommer det regelbundet djupgående analyser på svenska data som utvärderar befintliga system, reformer och politiska arbetssätt. Men då alltid kopplat till arbetsmarknaden eller utbildningspolitiken.

Riksrevisionen gör egna granskningar, ofta översiktliga analyser, men ibland mer djupgående sådana. Två utvärderingar rör skatteavvikelser i allmänhet, RiR (2007:3) och RiR (2017:12). De rör bara regeringens eget arbete med dem, alltså hur de motiveras och redovisas. Detta är viktigt men utvärderar inte hur samhället påverkas av avvikelserna. Av alla skatteavvikelser är det bara ROT-avdraget som Riksrevisionen har utvärderat på ett sådant sätt (RiR, 2023:26).

När det kommer till andra myndigheter eller aktörer som har utvärderat några skatteavvikelser så har följande hittats: Skatteverket (2018) går igenom användningen av ROT-avdraget men gör ingen analys av syfte, kostnad eller nytta. Även Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser har granskat ROT-avdraget (Tillväxtanalys, 2019:02). Utöver dessa har ingen aktuell granskning av någon annan bostadspolitisk skatteavvikelse kunnat hittas.

Avkastning eget hem/ bostadsrättsfastighet: 36,7 miljarder

Skatteutgiften sätter en siffra på skillnaden i beskattning som uppstår av att vinsten från kommersiell uthyrning av bostäder och lokaler beskattas, medan ägande av privatbostäder inte gör det. Den kommunala fastighetsavgiften för bostäder minskar den skillnaden. Men mest för småhus, för lägenheter är det nämligen samma avgift oavsett det är hyresrätter eller bostadsrätter. Skatteutgiften är skillnaden mellan den skatt som betalas och den skatt som skulle ha betalats om småhusen och bostadsrätterna hade haft en schablonintäkt som beskattades (Regeringen, 2024: a).

Någon utvärdering eller vidare motivering av skatteutgiften har inte hittats.

Skattereduktion för ROT-arbeten: 21,5 miljarder

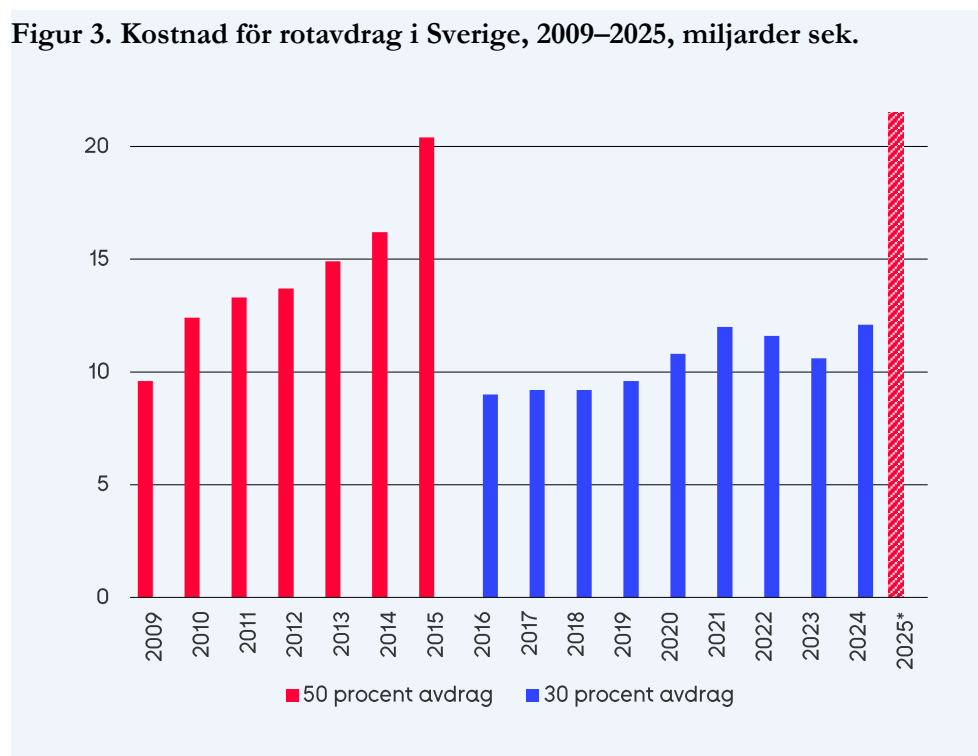
Fysiska personer som köper renoveringstjänster av bostäder som de själva äger har rätt till skattereduktion upptill 30 procent av arbetskostnaden. Andelen av arbetskostnaden höjdes tillfälligt till 50 procent under andra halvåret 2025.

ROT-avdraget infördes tillfälligt 1993 och återkom permanent 2009. Regeringens motiv vid införandet var att det främst var en konjunkturåtgärd, alltså ett sätt att minska arbetslösheten i byggsektorn (Skatteverket, 2018). Konjunkturen var det uttalade skälet även vid den tillfälliga höjningen av avdraget 2025 (Finansutskottet, 2024).

RiR (2023:26) granskade avdraget utifrån dess efterfrågeeffekt av ROT-tjänster i allmänhet, och svart arbetskraft i synnerhet. Därtill undersöks i vilken utsträckning avdraget får hushållen att växla hemarbete mot yrkesarbete. Första slutsatsen är att ROT-avdraget inte är ett träffsäkert sätt att öka arbetsutbudet i ekonomin. Andra slutsatsen är att avdraget sannolikt minskat efterfrågan av svart arbetskraft, men till omotiverat hög kostnad för staten. Sista slutsatsen är att få har använt avdraget till att växla från eget oavlönat renoveringsarbete i hemmet till avlönat yrkesarbete. Beräkningar i rapporten landar i årliga intäkter på 0,3 miljarder från ökat arbetsutbud från hushållen och 1 miljard från överföring från svart till vitt arbete i ROT-närings. Samtidigt uppgick kostnaden till 10 miljarder årligen.

Tillväxtanalys (2019:02) kom fram till statsfinansiella kostnader på 5–8,4 miljoner per arbete som avdraget skapade. Granskningen mötte viss kritik för att inte ta hänsyn till de skatteintäkter som genereras. Bedömningen var ändå, med kritiken tagen i beaktande, att avdraget kunde minskas avsevärt utan negativa konsekvenser.

Figur 3. Kostnad för rotavdrag i Sverige, 2009–2025, miljarder sek.



Not: 2025 års siffror är preliminära.
Källa: hurvibor.se/Skatteverket.

Till ROT-avdraget kommer även rätten att göra avdrag för förbättringsåtgärder. När någon säljer en privatbostad, äganderätt eller bostadsrätt, så har hen rätt till avdrag för vissa förbättringsåtgärder. Alltså renoveringar eller tillbyggnation som har skett under tiden som hen har bott där och fått ROT-avdrag för (45 kap 12§ inkomstskattelagen). Alla fastighetsägare kan göra avdraget, så i denna rapport kategoriseras det inte som en subvention. Likväl uppgick kostnaden för avdraget till 14 miljarder kr 2024 enligt Skatteverkets statistikportal.

Kapitalvinstbeskattning vid försäljning av eget hem och bostadsrätt: 7,3 miljarder

När egna hem och bostadsrätter säljs beskattas vinsten med 22 procent. Det ska jämföras med näringsfastigheter, där skatten är 27 procent (Lag, 1999:1229) och kapitalinkomstskatten i allmänhet som är 30 procent. Det är oklart vilken av dessa som regeringen jämför med för att få fram dessa 7,3 miljarder. Men den lägre skattesatsen ger i vilket fall upphov till en skatteutgift som avser skatt på inkomst av kapital.

1993 sattes skattesatsen till 15 procent (Proposition, 1993), men höjdes därefter i två steg. 2001 höjdes den till 20 procent (SFS, 2000) och 2007 till 22 procent (Proposition 2007/08:27). Skatteutskottets betänkande (SKU, 2007) går igenom beslutet från 2007. Ingenstans finns någon motivering eller syfte med nivån på skatten. Det finns inte heller någon konsekvensanalys vare sig i propositionen eller betänkandet, eller i de tidigare propositionerna.

Någon utvärdering eller vidare motivering av skatteutgiften har inte hittats.

Skattereduktion för installation av grön teknik: 3,4 miljarder

Skattereduktionen ges till privatpersoner för arbets- och materialkostnader vid installation av grön teknik i, på eller i anslutning till deras privatägda bostad (äganderätt eller bostadsrätt). Stöd ges för 20 procent av kostnaderna för installation av solceller och 50 procent för kostnaderna för installation av lagring av egenproducerad elenergi eller laddningspunkt till elfordon. Avdraget ger direkt upphov till en skatteutgift eftersom det introducerar en avvikelse i beskattningen.

Skattereduktionen infördes 2021 och ersatte det stöd som tidigare fanns till solceller, laddningspunkt för elfordon och egen produktion av el. Motiveringen till att göra om det till ett avdrag var, enligt Finansdepartementet (2020), att ansökningarna om tidigare stöd varit så omfattande att de anslagna medlen inte räckte till. Genom att göra om det till en rättighet som skatteavdrag kunde medlen så att säga inte längre ta slut.

Någon utvärdering eller vidare motivering av skatteutgiften har inte hittats.

Räntefritt uppskov med kapitalvinstskatt för privatbostad: 2,7 miljarder

Uppskovet avser möjligheten att skjuta upp beskattningen av kapitalvinsten vid försäljning av en privatbostad. I praktiken är det ett lån från staten, men det är ett lån utan ränta. Skatteutgiften blir då de räntekostnader som staten måste betala för att låna motsvarande det uppskjutna beloppet.

Riksrevisionen granskade statens redovisning av stödet 2009 (RiR, 2009). Skatteuppskov ska betalas någon gång i framtiden. Men tiden mellan det att uppskovet uppstår till det att det betalas tillbaka är mycket lång. Ibland nästan en hel livstid. Det gör att beloppen som staten ligger ute med blir väldigt stora vilket ökar risken för att staten på olika sätt går miste om pengarna. Därför blir uppföljningen och redovisningen viktig, vilket var det RiR granskade. I granskningen beskrevs syftet med uppskovet att öka rörligheten. Därtill konstaterade myndigheten att det, trots stora kostnader för staten, saknades någon utvärdering av huruvida stödet uppfyllde sitt mål på ett effektivt sätt.

Någon annan utvärdering eller djupare motivering av skatteutgiften har inte hittats.

Begränsad fastighetsavgift för pensionärer: 0,6 miljarder

Personer som är över 65 år eller som har sjuk- eller aktivitetsersättning behöver inte betala mer än 4 procent av sin beskattningsbara inkomst i fastighetsavgift. Den maximala fastighetsavgiften för småhus är 10 425 kr (år 2026). Därmed påverkas endast de vars inkomster understiger 21 719 kr i månaden före skatt. Skatteutgiften utgörs av det belopp som gruppen slipper betala.

Dagens modell infördes med proposition (2007/08:156). Syftet beskrivs där som att ”*begränsa uttaget av fastighetsavgift för vissa fastighetsägare med knappa inkomster.*” Flera remissinstanser, som Skatteverket, Statskontoret och Boverket ifrågasatte undantaget. De menade att beloppen var för små för att motivera undantag eller att nivåerna borde utredas för att ta reda på om de var effektiva.

Någon utvärdering eller djupare motivering av skatteutgiften har inte hittats.

Ränteavdrag, eller begränsad skattereduktion för underskott av kapital: -0,5 miljarder

Det som i folkmun kallas ränteavdrag är skattemässigt en skattereduktion för underskott av kapital. Bakgrunden till systemet beskrivs nedan, se sid 19. Skatteavvikelsen är inte själva avdraget utan bristen på avdrag.

Alla får göra avdrag för underskott av kapital, som ränta, mot inkomstskatten med 30 procent av underskottet. Men bara upp till 100 000 kronor per år. Om underskottet överstiger det och det saknas kapitalinkomster att kvitta mot så får avdrag bara göras med 21 procent av det överskjutande beloppet. Allt regleras enligt (Lag, 1999:1229, 67 kap 10 §). Skatteavvikelsen är alltså bristen på avdragsrätt för stora räntekostnader.

Sanktionen faller i huvudsak på ägt boende då det i stor utsträckning rör räntor för bostadslån. Begränsningen infördes 1999 (Lag, 1999:1229). Det har inte hittats något uttalat syfte med begränsningen, sannolikt var det att begränsa framtida kostnader för staten och hämma förekomsten av överdriven skuldsättning.

Någon utvärdering eller tydligt syfte med skattesanktionen har inte hittats.

Försäljning av tomtmark och byggnader (undantag från skatteplikt): 2,7 miljarder

Försäljning av fastigheter, villor och flerfamiljshus, är undantagna från moms. Undantaget gäller även nyproducerade fastigheter och denna utvidgning är vad som ger upphov till en skatteutgift. Dagens undantag formulerades i 2023 års mervärdesskattelag (Lag, 2003:200) men har även tidigare funnits i olika former (se Lag, 1994:200).

Någon utvärdering eller motivering av skatteutgiften har inte hittats.

Nedsatt fastighetsavgift för nybyggda småhus, hyreshus och ägarlägenheter: 2,3 miljarder

Ingen kommunal fastighetsavgift tas ut de första 15 åren för nybyggda bostäder. Det som kallas nybyggt utgår från så kallade värdeår, så nedsättningen kan beröra äldre byggnader som genomgått en kraftig renovering. Skatteutgiften utgörs av beloppet som inte behöver betalas i fastighetsavgift.

Nedsättningen infördes för hus som byggdes efter 2012 och har gjorts om i flera steg, från att ha varit delvis nedsatt under en kortare period till att förlängas och utökas. Syftet har dock varit detsamma, ”att stimulera nyproduktion av bostäder” (Regeringskansliet, 2012). Tanken är att ge fastighetsägaren en rabatt för att därigenom stimulera nyproduktion, men rabatten betalas av kommunen som blir av med inkomsten från fastighetsavgiften. Vilket i sin tur minskar kommunens incitament att planera för fler bostäder.

Den förväntade effekten från nedsättningen beror helt på vad som uppfattas vara nyproduktionens stora problem. Antingen tänker vi oss att den stora orsaken till att det inte byggs mer är att exploitörerna tycker att det är för dyrt. Eller att den stora orsaken är att kommunerna inte vill se mer exploatering där det redan idag finns ekonomiska förutsättningar för den.

Är problemet det första, att kostnaderna är för höga, då borde nedsättningen främja nyproduktionen. Är problemet det andra, kommunernas vilja, då borde nedsättningen hämma nyproduktionen.

Riksrevisionen (RiR, 2022:1) anger att syftet med fastighetsavgiften är att långsiktigt kunna finansiera kommunal verksamhet. Om det är syftet kommer nyproduktionsrabatten i ett delvis annat ljus, för då är frågan om nyproduktion mindre viktig. RiR kritiserar även bristen på genomtänkt syfte med fastighetsavgiften och avsaknad av utvärdering.

Tyvärr har det inte kunnat hittas någon utvärdering eller mer djupgående analys av systemet, vid dess införande eller sedan dess.

Skattereduktion för boende i vissa glest befolkade områden: 1,4 miljarder

Personer som bor i vissa, glest befolkade områden har rätt till skattereduktion på 1 675 kr per år som räknas av mot den kommunala inkomstskatten. Reduktionen

infördes i 2020 ges till alla fysiska personer som är skrivna i totalt 75 kommuner (Lag, 1999:1229). Beloppet eller reglerna har inte förändrats sedan lagen infördes.³

Syftet med reduktionen beskrivs som att delvis kompensera nackdelar för boende i de specificerade kommunerna, som att de har långa avstånd och sämre tillgång till service (Proposition, 2019/20:175). Flera remissinstanser kritiserade förslaget när det infördes för att vara verkningsslöst, att stödet ges till alla i kommunerna trots att närvaron av de beskrivna nackdelarna varierar och att valet av kommuner är godtyckligt.

Någon utvärdering av skatteutgiften har inte hittats.

Fastighetsskatt respektive fastighetsavgift på småhus, ägarlägenhet och bostäder i hyreshus: -2,6 miljarder

Enligt normen ska avkastningen från en fastighet beskattas, även från en bostad. Fastighetsskatten och fastighetsavgiften är en skatt på just sådan avkastning. Men, eftersom intäkterna från näringsverksamhet, uthyrning av hyresrätter, beskattas så uppkommer här en viss dubbelbeskattning. Här uppträder alltså en skattesanktion mot de ägare av fastigheter som dubbelbeskattas. Framför allt rör detta därför hyreshus eftersom hela huset är en näringsverksamhet. Frågan om denna dubbelbeskattning tas upp på flera håll som i Englund (2020). Den är framför allt en konsekvens av andra åtgärder på skatteområdet och har inte införts separat.⁴

Någon utvärdering eller motivering av skattesanktionen inte har hittats.

³ Kommuner efter län: Avesta, Gagnef, Hedemora, Leksand, Ludvika, Malung-Sälen, Mora, Orsa, Rättvik, Smedjebacken, Säter, Vansbro och Älvdalen. Bollnäs, Hudiksvall, Ljusdal, Nordanstig, Ockelbo, Ovanåkers och Söderhamn. Berg, Bräcke, Härjedalen, Krokom, Ragunda, Strömsund, Åre och Östersund. Arjeplog, Arvidsjaur, Boden, Gällivare, Haparanda, Jokkmokk, Kalix, Kiruna, Pajala, Piteå, Älvsbyn, Överkalix och Övertorneå. Arvika, Eda, Filipstad, Hagfors, Munkfors, Storfors, Sunne, Säffle, Torsby och Årjängs. Bjurholm, Dorotea, Lycksele, Malå, Nordmaling, Norsjö, Robertsfors, Skellefteå, Sorsele, Storuman, Vilhelmina, Vindeln, Vännäs och Åsele. Härnösand, Kramfors, Sollefteå, Timrå, Ånge och Örnsköldsvik. Bengtsfors, Dals-Eds, Färgelanda, Mellerud och Ämål.

⁴ Givet att det finns två miljoner hyresrätter i Sverige och att hela sanktionen belastar just hyresrätter innebär det en årlig kostnad på ungefär 1 300 kronor per hyresrätt.

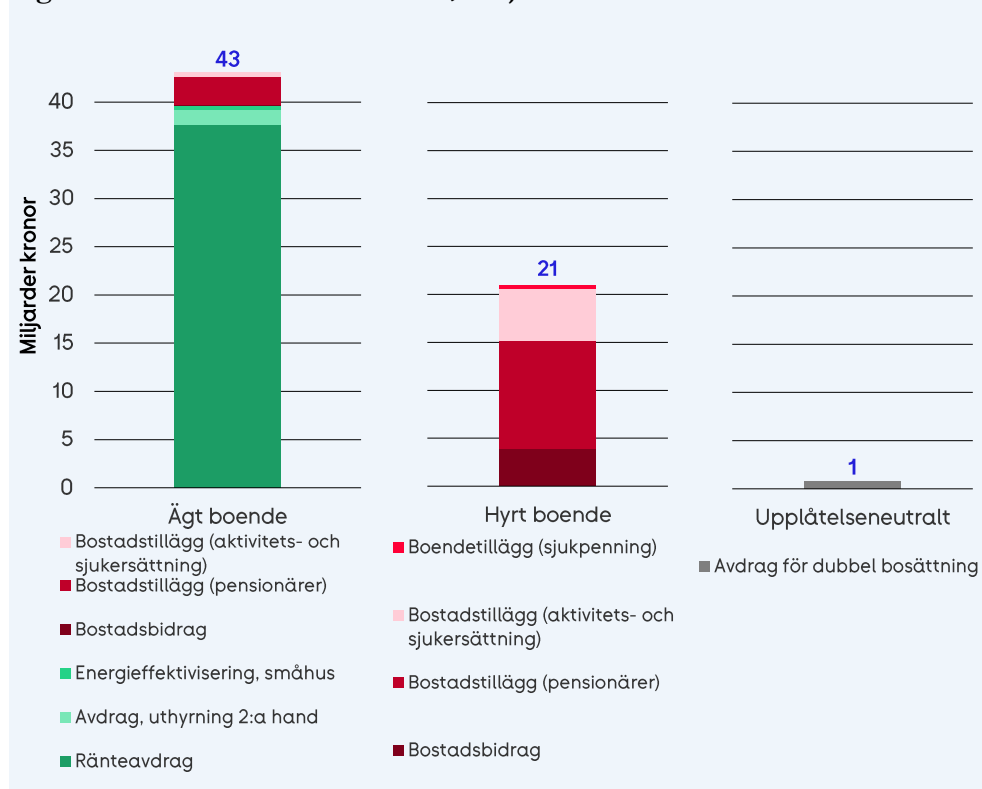
Statliga stöd till hushåll: 65 miljarder

Hushåll får en lång rad statliga stöd. En hel del av dem är direkt eller indirekt kopplade till vilken bostad hushållet bor i. Som att bostadsbidraget inte kan ges till folk som bor i villa, eller i princip inte kan ges till de som bor i bostadsrätt. Eller ränteavdraget för bostadslån till hushåll, som inte kan ges till de som hyr sin bostad.

Det här avsnittet innehåller en lång rad sådana stöd. Vissa är tydligt kopplade till bostaden, andra lite mer indirekt.

Totalt uppgår de årliga statliga stöden till hushållen till 64 miljarder kronor. Den största delen används till ränteavdrag för bostadslån och de olika bostadsbidragen och bostadstilläggen. Färgerna i figur 4 anger vilken upplåtelseform som stödet främst går till, stapeln hur många miljarder som går till respektive upplåtelseform.

Figur 4. Statens stöd till hushållen, miljarder sek.



Not: Värdena visar senast tillgängliga data, 2025 och i vissa fall 2024.

Ränteavdrag: 37,7 miljarder

Rätten till ränteavdrag regleras i Inkomstskattelagen (Lag, 1999:1229), där anges att skattereduktion för underskott av kapital får göras mot kommunal och statlig inkomstskatt. Där ges alltså rätten till avdrag för räntekostnader, det beskrivs som ett avsteg från grundregeln att ”utgifter för att förvärva och bibehålla inkomster ska dras av som kostnad” (42 kapitlet 1 §). I samma lag anges det även att det är just 30 procent

av underskottet som får dras av, upp till 100 000 i underskott och 21 procent därefter (67 kap 10 §). Det saknas motivering men trots att avdraget beskrivs som en skattemässig avvikelse från normen så inkluderas det inte som en skatteutgift av regeringen. I stället räknas begränsningen av avdraget som en avvikelse där.

Det verkar ha funnits rätt för näringsidkare att göra ränteavdrag sedan mycket lång tid tillbaka. I 1928 års Kommunalskattelag (Lag 1928:370) anges det att avdrag får göras för underskott i bolag (3 kap. 18 §). Där beskrivs det implicit som att det är nettovinsten som ska beskattas, alltså efter att bland annat låneräntor är betalda. Utan att hitta tydliga källor är det troligt att systemet etablerades succesivt för privata hushåll. Det fanns ingen åtskillnad mellan kapital- och löneinkomster på den tiden och när skuldsättning och privatägandet av bostäder ökade blev det mer och mer vanligt att hushåll med enbart löneinkomster gjorde avdrag för låneräntor.

Eventuellt är det förklaringen till att det inte hittas någon tydlig syftesbeskrivning till avdraget i lagar eller förarbeten. Det kan tyckas märkligt, särskilt som att avdraget har gått igenom ett antal reformer. I den offentliga debatten förekommer tydligare beskrivningar av syftet. Som att avdraget ska:

- göra det lättare för privatpersoner att köpa och äga en bostad (Santander, 2026),
- hålla bostadspriserna uppe (Bostadsrätterna, 2014),
- gynna kapitalsvaga hushåll (Persson, 2014),
- främja neutralitet i skattesystemet (Weiss och Lindqvist, 2025)

Sett till historien är det rimligt att tolka systemet som att det egentligen aldrig infördes, utan bara var en naturlig del i hur avkastning ska beräknas. Men i takt med att den privata skuldsättningen ökade så växte även avdraget i betydelse för hushållen och belastning för statsbudgeten. Att reformera avdraget har därmed uppfattats som politiskt kostsamt. Trots det har avdraget gjorts mindre generöst i flera omgångar. 1981 reducerades avdragsrätten från 100 procent av räntekostnaden ned till 50 procent för att ytterligare reduceras till dagens 30 procent 1991 (hurvibor, 2026). Vissa lån har dessutom helt undantagits från rätten till ränteavdrag. Studielån har varit undantaget länge, men sedan 2026 ges inte längre något ränteavdrag för lån utan säkerhet, så kallade konsumtionslån. Men lån med säkerhet kommer fortfarande ge rätt till avdrag, som lån till bostad, bil, värdepapper eller båt (Skatteverket, 2026).

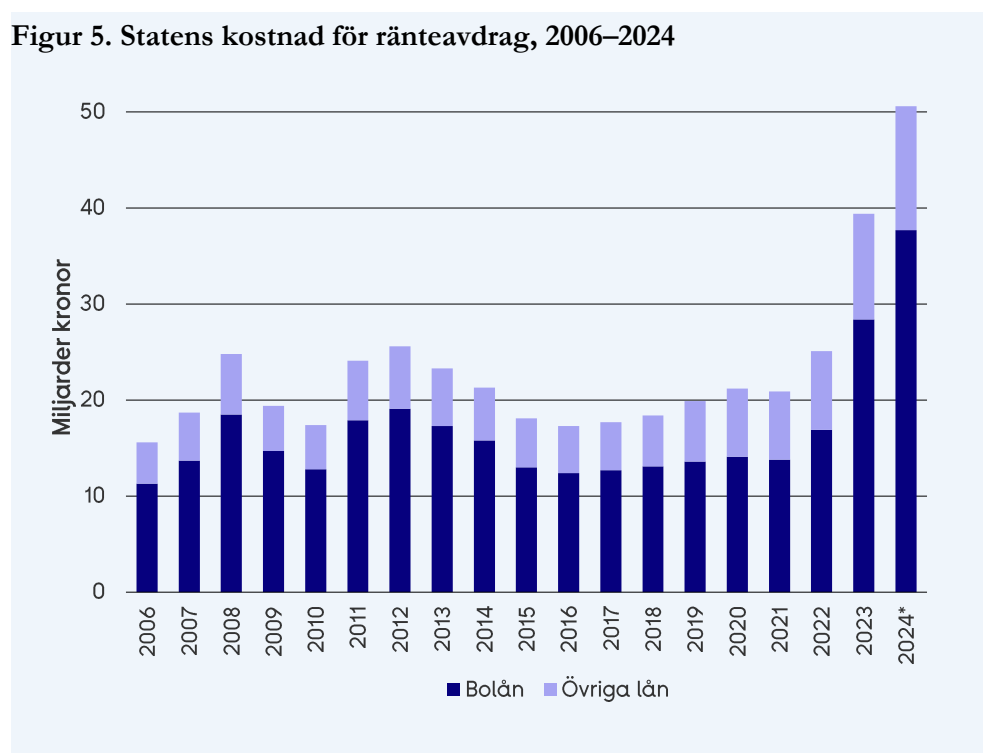
Det är något komplicerat att räkna ut den årliga kostnaden för ränteavdraget. Avdraget görs egentligen för underskott av kapital, eller så kallade kapitalutgifter. Alltså inte bara för räntor, utan även för saker som aktier eller bostäder som säljs med förlust. I första hand kvittas dessa mot kapitalinkomster. Det är bara i de fallen då utgifterna överstiger inkomsterna som det blir tal om någon nedsättning på inkomstskatten, det som för de allra flesta hushållen kallas ränteavdrag. Är underskottet mindre än 100 000 kronor så minskas skatten med 30 procent av det

beloppet. Är underskottet större så minskas skatten ytterligare med 21 procent av det överskjutande beloppet.

Detta gör att det finns dolda delar som är svåra att mäta. Hushåll kan ha ränteutgifter som överstiger 100 000 kr per år, då ska allting inte räknas med 30 procent. Men hushåll kan även ha kapitalinkomster som först kvittas mot ränteutgifter. Det minskar hur stor del av räntekostnaderna som används för att dra av på inkomstskatten. Men då minskar även avdraget den kapitalskatt som hushållet annars skulle ha betalat. Skatteverket räknar inte ut räntornas exakta påverkan här, utan endast nettoeffekten. Hur man än väljer att räkna så finns det två faktorer som driver kostnader för ränteavdraget: skuldnivån och vilka räntor hushållen betalar.

Hemsidan *hurvibor.se* publicerar, med data från SCB, löpande en beräkning av statens kostnader för ränteavdraget. Här används underskott av kapital för att beräkna kostnaden, alltså det avdrag som görs mot löneinkomst. En relativt enkel metod som emellertid underskattar kostnaderna något.

Figur 5. Statens kostnad för ränteavdrag, 2006–2024



Källa: *hurvibor.se*/SCB. *2024 avser prognostiserade siffror

Under 2000-talet låg statens utgifter för ränteavdraget tämligen stabilt. Hushållens skuldsättning ökade förvisso, men samtidigt föll marknadsräntorna. 2022 vände utvecklingen och räntorna steg kraftigt fram till början på 2023, för att sedan gå ner till nivåer som var mer normala före 2005. Samtidigt har hushållens skuldsättning vuxit kraftigt vilket gör att kostnaderna för ränteavdraget sannolikt kommer fortsätta vara på en hög nivå under kommande år. 2024 beräknas kostnaden landa på 38 miljarder för bostadslån och 13 miljarder för övriga lån.

Bostadsbidrag och bostadstillägg: 24,7 miljarder

Bostadsbidrag är ett behovsprövat ekonomiskt stöd som ges till ungdoms- eller barnhushåll. Bostadstillägg är detsamma men ges till pensionärer och de som får ersättning för funktionsnedsättning (sjukersättning) eller sjukpension (sjukersättning). Därtill finns boendetillägg som ges av till vissa särskilda mottagare av sjukpenning. Alla tre stöden regleras i Socialförsäkringsbalken (Lag, 2010:110). Olika typer av bostadsbidrag till familjer började utvecklas under mitten av 1930-talet. Målsättningen har alltid varit tudelad mellan att bidra till en högre konsumtionsnivå för ekonomiskt ansträngda hushåll och att förbättra deras bostadssituation. Till en början var stöden kommunala men har med tiden kommit att bli statliga stöd med enhetliga regler för hela landet. Numera hanteras bostadsbidraget och bostadstillägget till icke-pensionärer av Försäkringskassan och Pensionsmyndigheten hanterar bostadstillägget för pensionärer.

Boendetillägget riktar sig till de som har sjuk- och rehabiliteringspenning, men ges bara i särskilda fall. Det ges alltså till hushåll där någon av de vuxna har nedsatt arbetsförmåga. I mejlkontakt med Försäkringskassan har det framkommit att stödet uppgår till i genomsnitt 8 000 kronor och ges till omkring 4 100 mottagare. Detta ger en kostnad för staten på ungefär 400 miljoner kronor årligen. I beräkningar per upplåtelseform antas fördelningen följa Bostadstillägget för de med sjuk- och aktivitetsersättning.

Syftet med bostadsbidraget är att *”resurssvaga hushåll ska ges möjlighet att efterfråga goda och tillräckligt rymliga bostäder samt att barnhushåll ska få ett bidrag till en god ekonomisk levnadsstandard och att minska skillnaderna i ekonomiska villkor mellan hushåll med och utan barn”* (RiR, 2024:15). Syftet med bostadstillägget är att *”ge pensionärer och andra som har rätt till förmånen en möjlighet att efterfråga och behålla en bostad med tillfredsställande standard”* (Pensionsmyndigheten, 2010:5). Att minska ekonomiska skillnader eller bidra ekonomiskt till något är ett lättuppfyllt mål, med en krona i bidrag så är ju målet uppfyllt. Att ge möjlighet att faktiskt kunna efterfråga tillräckligt bra bostäder är en högre formell målsättning.

Bostadsbidraget och bostadstilläggen kan i teorin sökas av hushåll som äger sin bostad, men i praktiken är det oftast hyreshushåll som får dem, även om det i vissa fall är en betydande del av mottagarna som äger sin bostad.

93 procent av de hushåll som får bostadsbidrag, eller bostadstillägg via Försäkringskassan bor i hyresrätt. För bostadsbidraget är bidragssummorna liknande och för bostadstillägget är de något högre för de som bor i hyresrätt.⁵ Bland pensionärer är det fler som äger sin bostad, 75 procent av de pensionärer som får bostadstillägg via pensionsmyndigheten hyr sin bostad och 25 procent äger den. Beloppen som betalas är något högre för de som bor i hyresrätt. Fördelningen av utbetalningarna följer av tabell 3.

⁵ Informationen finns delvis på Försäkringskassans hemsida men har även inhämtats via frågor till myndigheten.

Tabell 3. Andel av total utbetalning per bidrag och upplåtelseform

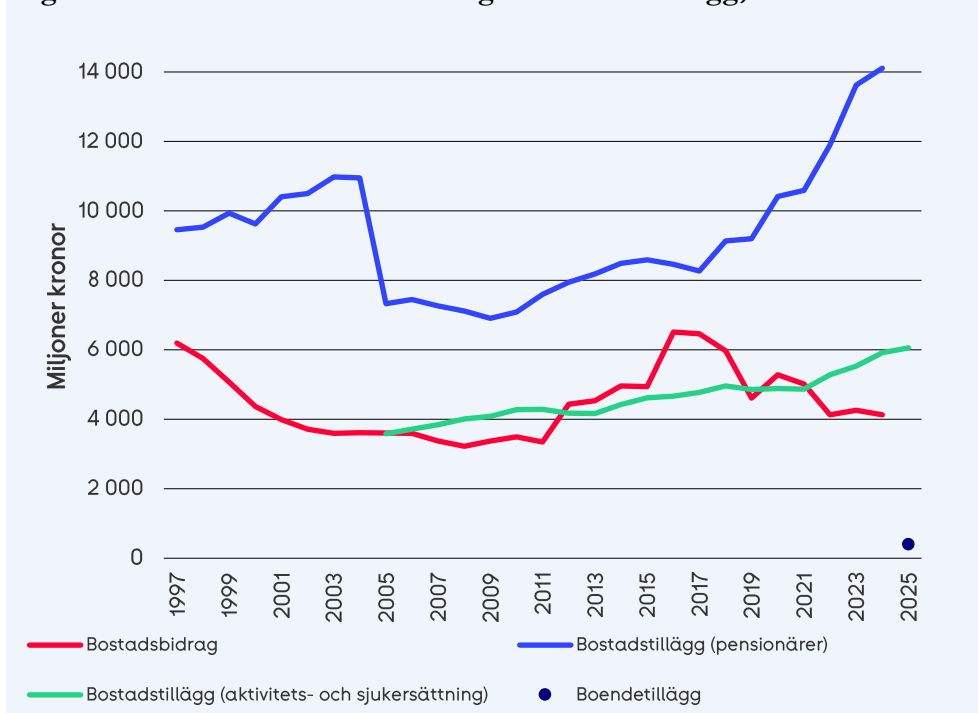
	Hyresrätt	Bostadsrätt och Småhus	Övrigt
Bostadsbidrag	94,2 %	4,4 %	1,3 %
Bostadstillägg (aktivitets- och sjukersättning)	92,6 %	7,3 %	0,03 %
Boendetillägg	-	-	-
Bostadstillägg (pensionärer)	79,7 %	20,3 %	-

Källa: Försäkringskassan och Pensionsmyndigheten

Reglerna för bidragen fungerar i huvudsak så att en viss andel av bostadshyran ges i bidrag upp till ett visst hyrestak. Denna högsta hyra är olika beroende på hur många som bor i hushållet. För barnfamiljer läggs även en viss summa till för varje barn. Det belopp som räknas fram är det bidrag som hushållet ska få. Men om hushållet har inkomster som överstiger en viss gräns så minskas bidraget med en andel av inkomsten över gränsen. På så sätt sker en avtrappning så att hushållet får lägre bidrag när inkomsten går upp, men bara lite så att hushållet ändå tjänar på att arbeta mer. En annan vanlig regel är att en viss mängd kapital minskar eller diskvalificerar hushållet från att få bidraget. Sättet att konstruera bidragen på brukar betraktas som föredömligt då det stöttar inkomstsvaga och uppmuntrar till arbete. Systemet har två stora svagheter:

1. Alla belopp- och inkomstgränser måste höjas kontinuerligt för att bidraget ska fortsätta vara relevant för hushållen.
2. Hushåll som räknar fel när de ansöker om bidraget blir återbetalningsskyldiga om de tjänar för mycket.

Särskilt när det kommer till bostadsbidraget så har gränserna inte höjts. Det har lett till att i princip alla bostadshyror överstiger de gränser som det ges bidrag för och i princip alla arbetsinkomster gör att bidraget sänks. Vilket i sin tur har lett till att antalet mottagare har mer än halverats sedan slutet på 90-talet (Bengtsson, 2024). Just hyresgränsen höjdes visserligen 2026 med 1 500 kronor för enbarnsfamiljer och 2 000 kronor för flerbarnsfamiljer. Därmed tar bostadsbidraget hänsyn till hyror upp till som mest 8 600 kronor i månaden när det rör hushåll med 3 eller flera barn. Hyresgränsen är emellertid att betrakta som låg även fortsättningsvis. Bostadstilläggen har genomgått ett flertal höjningar som har gjort att det bättre följt pensionärers inkomst- och kostnadsutveckling (FK, 2025).

Figur 6. Total kostnad bostadsbidrag och bostadstillägg, 1997–2024

Källa: Statskontoret (2024), Årsutfall för statens budget – öppna data och Försäkringskassan.

2005 separerades bostadstilläggen i statistiken så att bostadstillägget för de med sjuk- och aktivitetsersättning redovisades separat. Statskontoret redovisar inte bostadstillägget för de med aktivitets- och sjukersättning, därför hämtas det från Försäkringskassans statistikdatabas.

Kostnaderna för bostadsbidraget uppgick alltså 2024 till 4,1 miljarder medan bostadstillägget kostade staten 14,1 miljarder respektive 5,9 miljarder kronor samma år.

Särskilt bostadsbidraget har utretts och analyserats, bland annat av Hyresgästföreningen (Bengtsson, 2024). Däri konstateras det att bidraget är på väg att avskaffas helt, inte på grund av beslut om det, utan på grund av att inkomstgränserna och hyresgränserna inte höjs kontinuerligt. De frysta gränserna minskar varje år den del av hyran som det går att få bidrag för och gör att nästan vilken arbetsinkomst som helst tar bort rätten att få bidraget. Riksrevisionen granskade bostadsbidragets måluppfyllelse 2024 (RiR, 2024:15). En kort sammanfattning är att granskningen lyfte problemet med att bidraget gjorts alltmer restriktivt genom att gränsvärdena har lämnats orörda under lång tid. Det har fått bidraget att koncentreras till mer och mer utsatta hushåll medan hushåll med lägre, men fortsatt stora behov har lämnats utan. Den tillfälliga höjning för hushåll med barn som infördes under coronapandemin och som blev kvar under flera år kritiserades för att avvika från syftet med bidraget.

2013 gjordes en av få granskningar av bostadstillägget (RiR 2013:7). Slutsatsen var att systemet fungerande dåligt av flera skäl. Den mest relevanta kritiken rörde då den stora delen pensionärer som sannolikt hade rätt till bidrag men som inte kände till det. Antalet mottagare har inte ökat nämnvärt sedan dess vilket tyder på att mörkertalet sannolikt är ett fortsatt problem, även om summan av utbetalningar har ökat avsevärt.

Schablonavdrag vid privatuthyrning av bostad: 1,5 miljarder

Inkomstskattelagen ger den som hyr ut sin privata bostad rätt till avdrag för inkomsterna som genereras. Ett schablonavdrag får göras så att de första 40 000 kronor som uthyraren tar in i hyra varje år inte ska räknas vid beskattning (Lag, 1999:1229). Avdraget höjdes från 21 000 kronor 2013 och då beskrevs syftet med avdraget vara ”att underlätta uthyrningen av privatbostäder” (Proposition, 2012/13:1). Avdraget gäller per bostad, inte per person. Utöver schablonavdraget får ytterligare 20 procent av intäkten dras av i ett rörligt avdrag när äganderätter hyrs ut. När bostadsrätter eller hyresrätter hyrs ut i andra hand får det rörliga avdraget göras för föreningsavgift respektive hyra (Skatteverket, 2026: b). Det är inte tydligt hur stora de olika avdragen är. Hushållen deklarerar nämligen inkomsten, efter att avdragen är gjorda.

Skatteverkets statistikportal visar att antalet individer som registrerar inkomst från andrahandsuthyrning har ökat med i genomsnitt 5 500 varje år till att numera uppgå till 109 000. De genomsnittliga beloppen som anges i inkomstslaget har ökat från 25 800 till 40 790 kronor per år. Alla mottagare och belopp anges efter att fullt avdrag har gjorts. Det är så inkomsten anmäls, efter avdrag. Därför finns det ett mörkertal, ett okänt antal som har lite mindre inkomster och efter avdragen alltså inte haft någon inkomst att deklarerera.

Ska skattebortfallet beräknas måste alltså först avdraget på 40 000 räknas för alla som har registrerat en inkomst. Sen måste ett antagande göras om hur stort avdrag som gjorts efter det. Dessutom måste frågan om mörkertalet hanteras.

För att göra en uppskattning har först 40 000 kronor i avdrag antagits per mottagare. Därtill har det antagits att de löpande avdragen uppgår till 15 % av de genomsnittliga inkomsterna. Det är uppenbart en underskattning, särskilt då det sannolikt finns ett stort antal uthyrare som inte har någon inkomst kvar att deklarerera efter att avdragen har gjorts. Räknat på detta sätt uppgår skattebortfallet till 1 503 miljoner kronor.⁶

Någon granskning eller utvärdering av avdraget har inte hittats.

Avdrag vid tillfälligt arbete på annan ort och dubbel bosättning: 0,8 miljarder

Anställda har rätt till avdrag för ökade levnadskostnader vid övernattning på arbetsorten om avståndet mellan bostadsorten och arbetsorten är längre än 50 km.

⁶ Schablon: 40 000 kr X 109 000 = 4 347 miljoner kr. Löpande: 40 790 kr X 0,15 = 665 miljoner kr. Bortfall i kapitalinkomstskatt (30%): (4 347 + 665) * 0,3 = 1 503

Avdragsrätten gäller som mest för 2 år, men kan om det rör sambo/makes förvärvsverksamhet göras i 5 år (Lag, 1999:1229).

Avdraget har granskats vid flera tillfällen, senast i SOU (2025:4). Där konstaterades det att antalet personer som ansöker om avdraget har minskat över tid, trots att avdraget har blivit alltmer generöst. Orsaken bedöms vara att arbetspendlingen visserligen har ökat, men utan övernattsvistelse. I granskningen föreslås ett antal förändringar för att både minska rätten till avdrag men underlätta själva ansökningsförfarandet. Avdraget uppskattades kosta staten cirka 0,8 miljarder 2023.

Kostnadsberäkningarna bekräftas av Skatteverkets statistikportal. Där visas hur avdragsbeloppet har minskat nästan varje år sedan toppnoteringen 2014 då avdrag gjordes för 2,36 miljarder och 74 600 individer. 2024 hade det minskat till 2,13 miljarder och 52 000 individer. Med en genomsnittlig marginalskatt på 36,2 procent ger det ett skattebortfall på 770 miljoner kronor (SOU, 2025:4).

Avdraget infördes 1963 och syftade då till att ”att kompensera den skattskyldige för dennes merutgifter under en begränsad omställningstid” (SOU, 2005:28). Det uttalades inte men kan antas, och beskrivs i senare texter, att det mer grundläggande syftet är att öka arbetskraftens fysiska rörlighet. Någon utvärdering om huruvida avdraget faktiskt gör det har dock inte kunnat hittas.

Bidrag för energieffektivisering i småhus: 0,4 miljarder

2023 infördes bidraget för att dämpa effekterna av den dåvarande energikrisen och för att minska småhusägares framtida sårbarhet. Förordning (2023:402) reglerar bidraget och anger att det kan sökas fram till 1 juni 2025. I oktober 2025 meddelades en förlängning av bidraget med 300 miljoner kronor i årligt anslag fram till och med år 2030 (Regeringen, 2025). Men vid tiden för detta rapportskrivande (februari 2026) saknades en uppdaterad förordning vilket gjorde att det inte gick att söka bidraget.

Regeringen angav 2024 att gränsdragningsproblem har försvårat användningen av stödet, vilket lett till att 58 procent av ansökningarna har avslagits, samtidigt angavs att Energimyndigheten skulle utveckla sitt informationsarbete kring bidraget (Proposition, 2024/25:1). Stödet återfinns under utgiftsområde 21, 2 *Insatser för energieffektivisering*, en budgetpost som funnits med olika innehåll sedan 2003. De belopp som redovisas antyder att hela budgetposten utgörs av bidraget till småhus från och med 2023, för 2024 uppgick det utbetalade stödet till 380 av 418 anvisade miljoner kronor (Statskontoret, 2024).

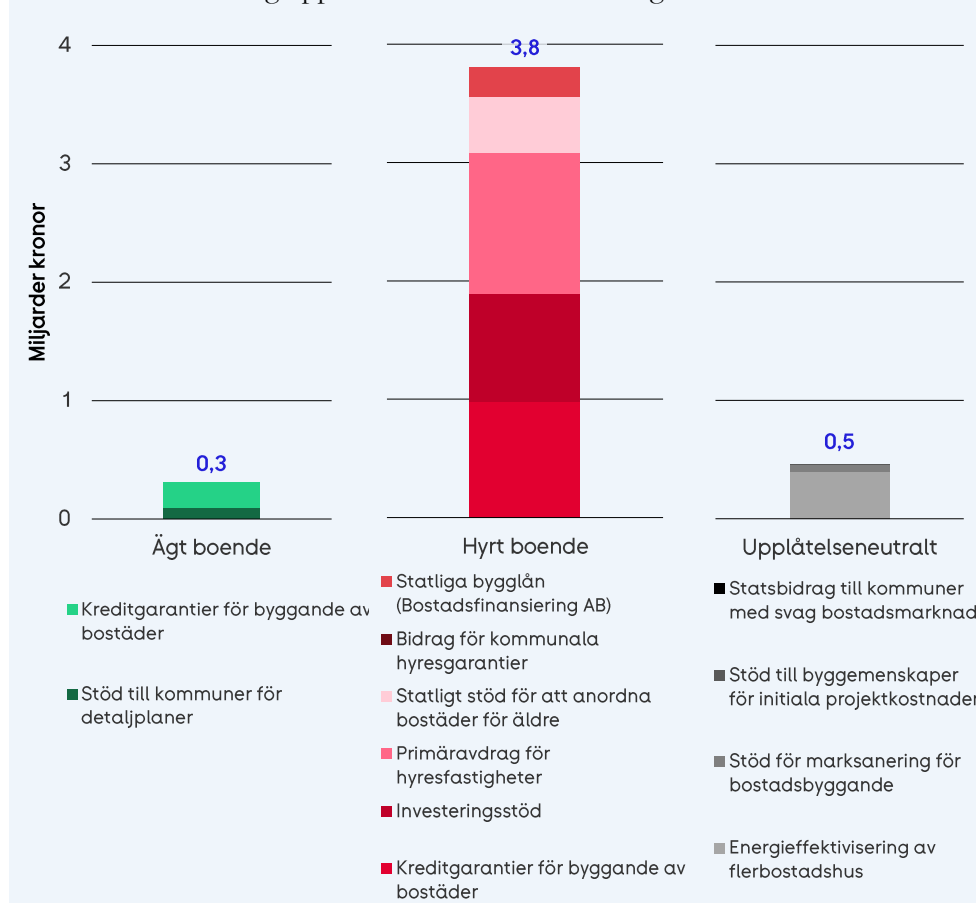
Någon riktig granskning eller utvärdering av bidraget har inte hittats.

Statliga stöd till företag och kommuner: 4,6 miljarder

Kommuner och företag får en lång rad statliga stöd. De flesta av dem är av mindre karaktär, men några är betydande. Som det avskaffade investeringsstödet som fortfarande betalar ut medel för stöd som beviljades innan nedläggningen. Det andra stora stödet är primäravdraget, ett extra skatteavdrag för nya hyresbostäder.

Totalt uppgår de statliga stöden till kommuner och företag till 4,6 miljarder kronor. Det är emellertid en krympande samling stöd i och med att en stor del av dem är under avveckling. Dessutom ska det nämnas att staten anser att två av stöden inte ska räknas som subventioner, de statliga lånen från Bostadsfinansiering AB och Boverkets kreditgarantier. Här räknas de som stöd då de introducerar eller sänker kostnaden för kapital på ett sätt som inte skulle skett annars.

Figur 7. Statliga stöd till kommuner och företag, 2024 och 2025, miljarder sek. Efter huvudsaklig upplåtelseform som förmånstagare



Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, investeringsstödet: 0,9 miljarder (under avveckling)

Stödet infördes 2016 och var ett kontantstöd som kunde sökas av företag som ville bygga hyresbostäder. Något tydligt uttalat syfte kan inte hittas i förordning (2016:881) men syftet kan tolkas som att fler relativt billiga bra hyresbostäder ska komma till i områden med bostadsbrist. Utredning som föregick förordningen (Ds, 2015:35), beskriver syftet som att: *”främja anordnandet av nya bostäder som upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt i regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt bostäder för studerande på eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola och där det råder brist på lämpliga bostäder för studerande”*

Det beskrivs även en rad orsaker som motiverar ett stöd. Som att fördyrande regler hade införts och att vissa subventioner hade försvunnit. Det nämns dessutom att det saknas bostäder i flera orter men utan att det finns tillräcklig betalningsförmåga för att motivera marknadsdriven nyproduktion. Det beskrivs även ett antal utgångspunkter, som att stödet ska: riktas mot områden med bostadsbrist, komma hyresgäster till del, främja kostnadseffektivt byggande och att bostäder som får stödet ska ha god energiprestanda.

De syften som nämns ovan är relativt vaga. Att stöd ska främja något ger utrymme för att målet kan nås trots att det bara har en mycket liten effekt. Även utgångspunkterna är svaga om de ska tolkas som syften. Nya hus har oftast god energiprestanda och byggs oftast i områden med brist. Det bör även ses som implicit att statliga stöd inte ska främja ineffektiva lösningar. Att stödet ska komma hyresgästerna till del är även det att betrakta som ett vagt syfte.

Stödet söks av byggherre hos Boverket som bedömer om eventuellt beviljande. Bidrag ges per kvadratmeter boarea, som mest 7 100 kronor i stockholmsregionen. Sedan kom ett mellanläge strax utanför stockholmsregionen samt Göteborg- och Malmöregionen. Lägst stöd är det i övriga Sverige med 4 800 kronor per kvadratmeter. Med bidraget kom även ett krav på maximal hyra som understeg nyproduktionshyrorna i varje region. Maxhyran följer bidragen så att högst tillåten hyra är i Stockholm och lägst i kategorin övriga landet.

Två utredningar har hittats av stödet, Evidens (2021) skrevs på uppdrag av Fastighetsägarna och Byggföretagen, Tyréns (2023) skrevs på uppdrag av Hyresgästföreningen. Perspektivet på bidraget i de olika rapporterna har i stor utsträckning påverkat slutsatserna. Rapporten från Evidens sökte svara på om subventionen var effektiv i att den gjorde att just de subventionerade bostäderna fylldes av inkomstsvaga eller på annat sätt utsatta hushåll. Någon sådan effekt gick inte att hitta. Tyréns rapport fokuserade på huruvida bostäderna hade kommit till utan stödet och alltså om själva utbudet blev större. Rapporten kom fram till att 30 000, eller 60 procent av de stödbeviljade bostäderna inte skulle ha byggts utan stödet.

Huruvida en opartisk analytiker ska se det som effektivt eller inte är oklart. Ett problem är avsaknaden av mycket tydligt syfte med bidraget, vilket gör det svårare att veta vad det ska utvärderas mot.

Stödet avskaffades så att det inte har gått att söka efter 31 december 2021 (Boverket, 2025: b). Men det kan gå lång tid mellan att ansökan görs och att huset står färdigt och stödet faktiskt betalas ut. Därför uppträder fortfarande stödformen i statens budget. I genomsnitt har 2,4 miljarder kronor betalats ut varje år, som mest 5,2 miljarder och 2025 betalades 908 miljoner kronor ut (Boverket, 2026: c).

Någon offentlig utvärdering eller granskning från till exempel Boverket eller Riksrevisionen har inte kunnat hittas.

Primäravdrag för hyresfastigheter: Upp till 1,2 miljarder kronor

Primäravdraget innebär att avskrivningstakten fördubblas från 2 till 4 procent de första 6 åren efter en ny- eller ombyggnad av hyreshus (SFS, 2000). Till hyreshus räknas även kontor, lokaler och hotell.

I praktiken innebär primäravdraget att avskrivningstiden för en fastighet kortas ner, från 50 till 46 år. Syftet beskrevs vid införandet 2019 som ett sätt att ”upprätthålla den böga takten på byggandet av hyreshus”. Införandet beskrevs även som ett sätt att kompensera fastighetsbolag för de ränteavdragsbegränsningar som infördes då, som syftade till att minska bedrägliga skatteupplägg. Eftersom det är kapitalintensivt att bygga bostäder riskerade de nya ränteavdragsbegränsningarna få negativ effekt på nyproduktionen.

Primäravdraget är en subvention, men det är oklart hur stor den egentligen är. Det är ett tidigareläggande av avdragsrätter med 44 år. De avdrag som kan göras idag kommer inte kunna göras i framtiden, men pengarna kommer även vara värda mindre om 45 år än vad de är idag. Ett sätt att räkna på det är att använda varje års produktionspriser, storlekar på och antal nya hyresrätter. För att sedan beräkna ett totalt värde av alla dessa nya bostäder som byggts varje år. Av detta totala värde tas sedan den extra avdragsrätten, 2 procent, varje år och för varje kohort.

Sedan ska skattebortfallet räknas ut, alltså med hänsyn till avdrag idag kontra att inget avdrag görs om 44 år. Då används först avdragsrätten idag, sedan tar vi bort den inflationsjusterade avdragsrätt som avstås om 44 år. Kvar blir en nettosumma i reala termer, alltså det extra avdrag som kommer ur primäravdraget. Kapitalskatten, 30 procent av den nettosumman är själva subventionen.

2019 var produktionspriset per kvadratmeter hyreslägenhet 37 782 kr och den genomsnittliga storleken, 56,4 kvadratmeter. Samma år byggdes 22 296 hyreslägenheter i flerfamiljshus. Vilket ger en total investeringsvolym på 46 450 miljoner kronor. Primäravdraget är 2 procent av det, 929 miljoner. Det inflationsjusterade värdet av att få dra av samma summa om 44 år är $929 \cdot (0,02^{44}) = 382$ miljoner.

Subventionen är då skatten på det beloppet, $382 \cdot 0,3 = 114,6$ miljoner kronor. För 2019 års kohort, första året. Detta belopp upprepas varje år i sex år och så tillkommer 2020 års kohort, 2021 års och så vidare. Summerat ger det subventionen i primäravdraget till hyresrätter år 2024 uppgick till totalt 1 188 miljoner kronor.

Men i och med införandet menade flera bolag i sina remissvar att avdraget riskerade tränga ut andra avdrag då bolag med höga räntekostnader helt enkelt inte skulle ha vinstutrymme att göra alla avdrag som de skulle ha rätt till. Det skulle då kunna brinna inne på ett sätt som inte hade skett om nedskrivningen följt ett normalt mönster med 2 procent varje år i 50 år (Proposition, 2017/18:245).

Det är med andra ord oklart hur stor själva subventionen är, för vissa bolag kan det till och med röra sig om ingen, eller nästan ingen subvention. Tydligt är i alla fall att subventionen går till hyresrätter, eftersom det bara är kommersiella fastigheter som avses.

Någon utvärdering eller granskning av primäravdraget har inte kunnat hittas.

Stöd till bostäder för äldre: 0,5 miljarder (under avveckling)

Stödet infördes 2007 och fick sin nuvarande form 2016. Det ges till byggande och renovering av särskilda eller vanliga hyresbostäder, men de måste vara till för äldre personer. Stödet kan också ges till hyresrätter, kooperativa hyresrätter, eller bostadsrätter om dessa behöver anpassas eller renoveras för att fungera för äldre. Syftet med stödet är att främja en ökning av antalet bostäder för äldre personer (Förordning, 2016:848).

Särskilda bostäder för äldre är ingen speciell boendeform, det avser alla boendeformer som är ihopkopplade med stödinsatser för just äldre. Mer precist så som det definieras i Socialtjänstlagen (Lag 2025:400, 8 kap. 4 §).

Stödet är under avveckling sedan beslut i Proposition (2024/25:1 Utgiftsområde 9). Avskaffandet motiverades med att regeringen ville samla stöden inom äldreområdet. Målet var att det skulle öka friheten för kommunerna i hur medlen används och minska den administrativa bördan. Regeringen menade även att (RiR, 2018:24) visat att stödet inte var ändamålsenligt utformat och att inget visat att det varit investeringskostnaderna som hållit tillbaka byggande av särskilt boende för äldre.

RiR (2018:24) granskade en äldre version av stödet, 2007–2014. Granskningen syftade till att undersöka huruvida investeringsstödet var ändamålsenligt utformat. Riksrevisionen kom fram till att stödet inte fyllde någon viktig funktion. Få kommuner upplevde någon större brist på platser i särskilt boende och inget tydde på att stödet i sig hade påverkat kommunernas beslut att bygga sådana. De kom även fram till att det inte var rimligt att förvänta sig något annat resultat efter stödreformen som genomfördes 2016. Riksrevisionen rekommenderade staten att övergå till mer generella bidrag samt att idka bättre uppföljning av sina stöd.

Som mest betalades det 2021 ut 1 109 miljoner kronor i stöd, i genomsnitt har det betalats 480 miljoner sedan 2017. Vilket är nära stödet år 2024 och 2025 med 487 respektive 479 miljoner kronor. 2026 sker fortfarande vissa utbetalningar (Boverket 2026: c).

Stöd till energieffektivisering av flerbostadshus: 0,4 miljarder

(under avveckling)

Stödet ges till energieffektiviseringsåtgärder i flerbostadshus, till hyreshus eller bostadsrätter och är delfinansierat via EU:s återhämtningspaket *Next Generation EU* för att dämpa skadorna till följd av spridningen av covid-19 (Boverket, 2024).

Stödet är designat så att det bara ges för energieffektivisering av hus med dålig energiprestanda (över 100 kWh/m²) ihop med åtgärder som förbättrar den med minst 20 procent. Beroende på storleken på företaget som tar emot stödet så är det olika generöst, mer generöst för små och mindre för stora. Stödet kommer därtill med ett tilläggskrav om att den som får stöd måste medverka i vissa utbildningsinsatser inom byggsektorn.

Stödet kan inte längre sökas sedan 31 december 2021. Men inkomna ärenden hanteras fortfarande. Boverket (2026: c) redovisar utbetalade medel, sedan 2021 har i genomsnitt 426 miljoner kronor betalats ut varje år och 2025 uppgick utbetalningarna till 398,5 miljoner.

Någon utvärdering eller granskning av nuvarande stöd har inte kunnat hittas.

Bostadspolitisk utveckling:

Bostadspolitisk utveckling kan vara lite allt möjligt som rör bostadspolitik och kan ändra karaktär från ett år till ett annat eller i vårandringsbudgeten. Budgetpostens natur är att innehålla mer eller mindre tillfälliga satsningar.

Själva budgetposten har ökat, från att legat på cirka 21 miljoner kronor fram till 2023 (Statskontoret, 2024). Sedan dess har anslaget ökat till att år 2026 vara 123 miljoner med 451 miljoner aviserat för 2027 och 2028. Nyttjandet av anslaget har ökat från 15–31 fram till 2024.

I budgeten för 2026 (Proposition, 2025/26:1, Utgiftsområde 18) anges det att posten är en allmän budget för ”insatser på det bostadspolitiska området”. Därtill anges subvention av avgifter för kreditgarantier och lån för bostadsinvesteringar. Därifrån anges även att Norrlandsfonden tilldelas 380 miljoner via omdisponering från ett annat budgetområde för att stärka dess utlåningskapacitet, se Bostadsfinansiering AB.

Kreditgarantier för byggande av bostäder: 1,2 miljarder

Den svenska staten har erbjudit kreditgarantier för byggande av bostäder till och från sedan i alla fall 2012 (Förordning, 2011:211). Sedan 2021 finns ett nytt system för garantier (Förordning, 2020:255). Ett nytt system är föreslaget att införas (PM, LI2025/01122), men är alltså inte infört och har inte fått någon slutgiltig form.

Det nuvarande stödet har varit på plats sedan januari 2021 och byggt upp en portfölj av lån. Systemet finansieras med avgifter som sätts efter viss kommersiell

logik, de ska alltså täcka kreditrisk och administration. Boverket har tidigare gjort betydande överskott från verksamheten, något som beskrivs som negativa i årsredovisningen. Där framgår även att stödet kan ges till bostadsrätter men att det vanligtvis är hyresrätter som får garantier. 2025 lämnades garantier för 291 bostadsrätter och 1 322 hyresrätter. (Boverket, 2026: 3).

I årsredovisningen anges att Boverket utfärdade 20 nya garantier under 2025. Det garanterade beloppet uppgick till 1 199 miljoner kronor. Samma enheter som fick garantier har även beviljats ramar om utökade garantier med upp till totalt 2 844 miljarder. Totalt hade Boverkets enligt sin årsredovisning en portfölj med 69 utestående garantier till ett värde av 2 797 miljoner kronor vid utgången av 2025.

Summan som kan garanteras kan högst vara 90 procent av Boverkets bedömda marknadsvärde. Marknadsvärde bedöms som det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden. I områden med låga marknadsvärden kan ett schablonberäknat belopp användas. Det sätts till 90 procent av produktionskostnaden upp till högst 22 000 kronor per kvadratmeter bostad (Boverket, 2025: a).

Det är på det stora hela oklart om kreditgarantierna är att betrakta, helt, delvis eller alls som subventioner. Krediterna ges på kommersiella grunder och systemet har gått med överskott. Boverket har i mejlkontakt angett att de inte bedömt att stöden är statsstöd enligt EU:s regler. Även den delen som berör regioner med låga marknadsvärden anses som kommersiell då avgiften som tas ut kompenserar för den högre risken.

Kreditgarantier till bostadsbyggande har utvärderats som en del av arbetet från regeringens samordnare för samhällsomställningen i övre Norrland (Regeringskansliet, Fi 2022: A). Där beskrevs det att dåtidens kreditgarantisystem inte fungerade som tänkt och flera förändringar föreslogs, som att lån skulle erbjudas (se Bostadsfinansiering AB) och att garantiavgiften skulle tas bort. Detta föreslogs börja gälla i så kallade etablerings- och expansionskommuner oavsett var i landet.

I denna rapport har det garanterade beloppet kategoriserats som stöd och utifrån hur stor andel som gick till bostadsrätter kontra hyresrätter (18/82 procent).

Bostadsfinansiering AB, Norrlandsfonden (statliga byggån). 0,25 miljarder
Bolaget Norrlandsfonden Bostadsfinansiering AB ägs i sin helhet av Norrlandsfonden och finansierar bostadsbyggande med hjälp av statliga byggån till hyresrätter. Bolaget startade 2024 och har finansierats mer eller mindre helt med anslag från statsbudgeten (se ovan).⁷

Bolaget erbjuder lån i 12 så kallade etableringskommuner, 6 är norr om Kramfors och Karlskrona är längst i söder (NFB, 2025).⁸ Det som erbjuds kallas för

⁷ Informationen om anslag har getts i samtal med Michaela Jacobsson, Kreditansvarig ekonom vid bolaget.

⁸ Kiruna, Gällivare, Boden, Luleå, Skellefteå, Örnsköldsvik, Ludvika, Mariestad, Karlskoga, Kristinehamn, Arboga och Karlskrona

marknadskompletterande topplån. Och dessa ska möjliggöra att bygga hyresrätter i kommuner där klimatomställning, industri och försvarsindustri driver snabb tillväxt. Lånen som erbjuds har 10–15 punkter högre ränta än bankernas rörliga räntor och löptiden som erbjuds är 5 till 10 år.

I samtal med representanter från bolaget har vissa uppgifter hämtats in. Räntemarginalen på 10–15 punkter (0,1–0,15 procentenheter) läggs ovanpå den bankränta som byggaktören redan har säkrat från en affärsbank. Kapitalet har uteslutande kommit via anslag från statsbudgeten. Och 2025 har 250 av 300 anslagna miljoner bokats upp i avtal med byggaktörer. Alla pengarna har inte lånats ut, utan delar av de bokade värdena betalas ut i omgångar under byggnationstiden. Totalt har bostadsfinansiering omkring 270 miljoner kronor sådana bokade värden.

Investeringarna är något mer riskfyllda i de utpekade kommunerna på grund av osäkerheter kring framtida efterfråga. Det höjer kravet på andel egenfinansiering i byggprojekten och det riskpåslag som både banker, men särskilt byggaktören själv har på den egna finansieringen. Med dessa statliga topplån minskar alla aktörernas riskpåslag och därigenom ökar möjligheten att nå hyresnivåer som marknaden efterfrågar.

Några krav på högsta tillåtna hyra finns inte, men bolaget påpekar att hyresnivåer, bostadsstorlekar och bostadsområden ska upplevas som attraktiva nu och i framtiden. Bostadsfinansiering jobbar ofta tätt med växande industrier i de berörda kommunerna. Blockavtal används där en industri hyr hela fastigheten för att säkra tillgången till personalbostäder. Även privata hyresgarantier används, där de expanderande industriföretagen lovar att hyra ett antal lägenheter om vakansgraden skulle bli för stor.

Det är inte särskilt förmånliga byggån som avses. Bostadsfinansiering AB är noga med att påpeka att lånen är marknadskompletterande och att de inte faller under reglerna för statsstöd. Däremot tillgängliggörs kapital, som bara det är attraktivt under rätt förhållanden.

Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder: 0,096 miljarder

Kommuner kan söka stöd för detaljplaner som gör det möjligt att bygga småhus och omvandla lokaler till bostäder. Det var tidigare en del av budgetposten *bostadspolitisk utveckling* med anslag på 60 miljoner för 2024 och 75 miljoner aviserade för 2025 respektive 2026 (Proposition 2023/24:1). Men sedan dess har stödet förändrats och kommit att bakas in i Boverkets ordinarie budget. I april 2025 höjdes stödet för detaljplaner som möjliggör:

- nya småhus från 15 000 till 25 000 för varje småhus.
- Omvandling från lokaler till bostäder från 150 kronor till 300 kronor per kvadratmeter.

Stödet har även vuxit i användning, 2024 utbetalades 26 miljoner kronor i bidraget till kommuner och för 2025 summerades utbetalningarna till 96 miljoner

(Boverket, 2025: c). Det finns inga offentliga uppgifter om hur stödet fördelas efter upplåtelseform eller bostadstyp. Men i samtal med handläggare på Boverket har det framkommit att 73,7 miljoner, hela delbudgetramen, betalades för detaljplaner för småhus och 22,3 miljoner, nästan hela delbudgetramen, för omvandling av lokaler till bostäder. I samtalet framkom även att stödet kommer att läggas ner 2026 är slut, om inget annat beslutas.

Någon granskning, eller utvärdering av stödet har inte kunnat hittas.

Stöd för marksanering för bostadsbyggande: 0,06 miljarder

Naturvårdsverket fördelar, genom Länsstyrelsen, medel för stöd till åtgärder för efterbehandling av föroreningsskador (i syfte att bygga bostäder). Stödet har funnits sedan 2016 men genomgick en större förändring med Förordning (2022:98). Stödet går till *Sanering och återställning av förorenade områden* och omfattar fler saneringsåtgärder.

I mejlkontakt med Naturvårdsverket framgår det att stödet var som mest omfattande 2017–2020. Vilket sammanfaller med omfattande byggande i allmänhet. Sedan dess har långt lägre belopp betalats ut. Vissa bidrag förs tillbaka och vissa år är de återförda beloppen omfattande. Räknas de återförda beloppen av har det totalt betalats ut 543 miljoner för 3 300 förväntade bostäder sedan stödformen sjösattes 2016. Det ger att myndigheten har betalat, i genomsnitt 164 400 kronor per förväntad bostad. I genomsnitt har 50 miljoner kronor betalats ut varje år.

Någon utvärdering eller granskning av stödet har inte kunnat hittas.

Stöd till byggemskaper för initiala projektkostnader: 0,0016 miljarder

Stödet ges till bostadsbyggande som görs av föreningar eller så kallade lokala utvecklingsbolag, en speciell typ av aktiebolag som inte syftar till att gå med vinst. De som söker måste ha minst 6 delägare eller medlemmar och som mest kan 400 000 kronor sökas. Stödet är tänkt att gå till projektkostnader som uppstår innan byggstart, som anlitande av arkitekt eller projektledare (Boverket, 2025: c).

Stödet har funnits sedan i alla fall 2019 (SFS, 2019:676). Syftet är *att främja bostadsbyggande* (Regeringen, 2024: b). Men det har inte varit särskilt välsokt, det breddades 2024 för att även inkludera småhus. Samma år inkom en ansökan som beviljades med 400 000 kronor, året innan inkom ingen ansökan (Proposition, 2025/26:1, Utgiftsområde 18). I mejlkontakt har Boverket meddelat att det under 2025 inkom 4 ansökningar och att det betalades ut 1,6 miljoner kronor i stöd.

Någon granskning, eller utvärdering av stödet har inte kunnat hittas.

Bidrag till kommunala hyresgarantier: 0,0005 miljarder (avskaffat)

Statsbidraget är en del av budgetposten ”Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad” och erbjuds till kommuner sedan 2007. Syftet med bidraget är att *”stimulera kommunerna att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende, men som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden*

genom att de av olika skäl har svårt att uppfylla hyresvärdars krav för att teckna ett hyresavtal, t.ex. för att de saknar fast anställning eller har betalningsanmärkning? (Proposition, 2006/07:100). Stödet är alltså inte själva garantierna utan ett stöd till kommuner för att de i sin tur ska ge garantier. Bidraget är 5 000 kr per garanti som en kommun förmedlat. Från december 2025 avskaffades bidraget och går inte längre att söka Boverket (2026: b).

Som mest betalade Boverket ut 1 300 000 kronor för 260 enskilda garantier år 2011. Det utfärdades i genomsnitt 138 garantier varje år och Boverket har betalat ut i genomsnitt 688 400 kronor per år i bidrag till kommunerna. Under 2024 och 2025 betalades 545 000 respektive 280 000 kronor ut i bidrag (Boverket, 2026: d). Stödet avser hyresavtal och går därmed i huvudsak till hyresrätter.

Någon utvärdering eller granskning av stödet har inte kunnat hittas.

Regeringen har lämnat lagförslag om att staten ska ges rätt att införa krav på kommunerna att erbjuda hyresgarantier (Regeringen, 2026).

Statsbidrag till kommuner med svag bostadsmarknad: 0 miljarder (under avveckling)

2002 infördes stöd till kommuner för deras undsättning eller omstrukturering av kommunala bostadsföretag i ekonomiska svårigheter och för stöd till företag som tillhandahåller bostadstjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Sedan 2018 ges stödet enligt förordning (2018:111). Proposition (2025/26:19) uppger att det inte inkommit någon ansökan om bidrag sedan förändringen 2018. Där nämns att Boverket uppfattar det som att stödet efterfrågas men att ansökningsförfarandet, med krav på godkännande av EU-kommissionen, är för omfattande. I propositionen anges även att statsbidraget ska avvecklas.

Någon utvärdering eller granskning av stödet har inte kunnat hittas.

Kommuners stöd till hushåll och företag: Minst 1 miljard

Det saknas tyvärr bra sammanställningar över de flesta bostadspolitiska stöd som kommunerna ger. Kommunernas sociala utgifter kan summeras, men inte hur stor del som går till just bostäder. Det betyder inte att det saknas kontroll eller kommunal överblick över utgifterna, bara att utläggerna inte summeras till nationella siffror.

Man kan även tänka kommunala handlingar som kan ses som en subvention av bostadssektorn, som att finansiera delar av VVS-verksamheten med skattemedel. Här nedan tas bara de mest uppenbara stöden upp och beskrivs.

Kommunala LSS-stöd till bostäder

Bidrag till bostadsanpassning-, reparation-, och återställningsbidrag: 1 miljard

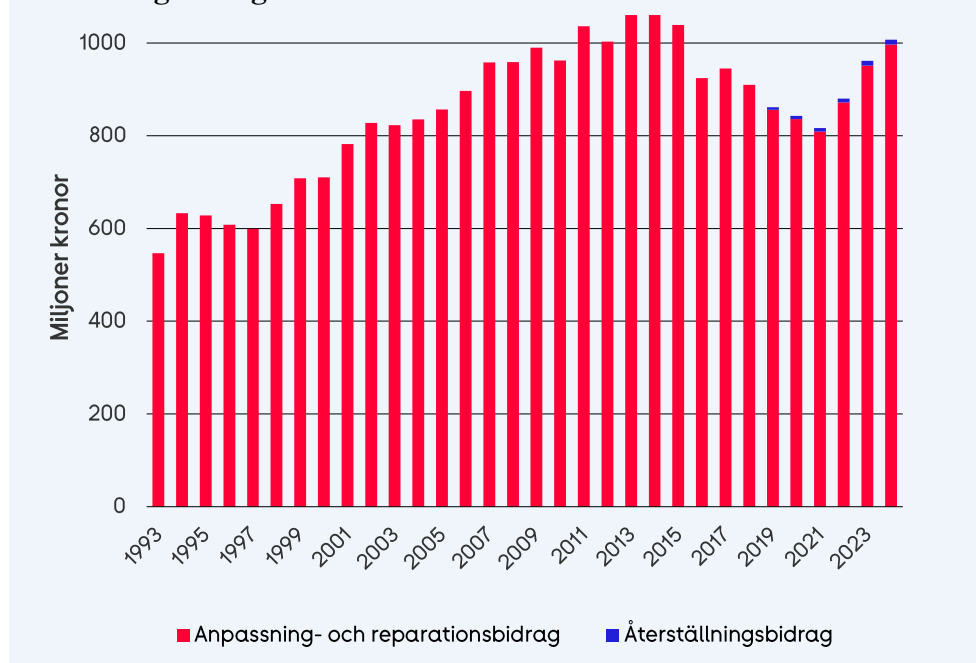
Bidrag till anpassning av befintliga bostäder för funktionsnedsatta ges i tre former: bostadsanpassningsbidrag, reparationsbidrag och återställningsbidrag. Alla är kommunala bidrag som ska bidra till att göra eller återställa nödvändiga anpassningar i boendet. Det kan till exempel vara att ta bort trösklar, byta bort badkaret mot en dusch eller ordna en ramp vid entrén. De kan även vara bidrag för att reparera sådana insatser eller återställa bostaden till ursprungligt skick när anpassningen inte längre behövs. Ansökningarna hanteras av respektive kommun. Lag (2018:222) reglerar bidragen och ersatte tidigare stöd som funnits sedan åtminstone 1990.

Boverket utövar tillsyn över nyttjandet av bidragen och släpper varje år en uppföljning av dem. Antal beviljade bidrag var som störst under 2010-talet, cirka 75 000 ansökningar varje år till en kostnad om omkring 1 050 miljoner kronor. Efter att den nya lagen trädde kraft 2018 minskade antalet beviljade bidrag och kostnaden. Sedan år 2021 har antal beviljade ansökningar varit relativt stabila, ungefär 53 000. De flesta ansökningarna, ungefär 75 procent, rör bostadsanpassning. Kostanden har ökat sedan 2021, från 809 till dagens 997 miljoner kronor, men det är i stort sett helt driven av inflationen, enligt Boverket. Återställningsbidraget är betydligt mindre, 2024 inkom 991 ansökningar varav 863 blev beviljade till en kostnad på 10,1 miljoner (Boverket, 2024: b).

Boverket utvärderade lagstiftningen 2023 och kom då fram till att 2018 års lag inte gav utrymme för en mer restriktiv tolkning av lagen än tidigare. Nedgången i antal beviljningar sågs som driven av andra faktorer som demografi och bostadsbestånd. Utredningen föreslog en rad mindre förändringar som skulle göra systemet mer generöst, men på det stora hela bedömdes bidraget fylla sin tänka funktion (Boverket, 2023:11).

Boverket redovisar kommunala kostnader för de olika bidragen från och med 1993. Återställningsbidraget redovisas från och med 2019.

Figur 8. Kommunal kostnad för bostadsanpassning-, reparations-, och återställningsbidrag. 1993–2024.



Källa: Boverket, 2024: b). Samt boverkets årliga sammanställningar av bostadsanpassningsbidragen.

Andra kommunala stöd

Prissättning av mark: Okänt antal miljarder

Att analysera prissättning av mark är mycket svårt, särskilt när det kommer till nyproduktion. Bostadsbyggande innebär alltid ett mått av förhandling med kommunen. Om marken är kommunalt ägd är utrymmet för förhandling stort och ägs den av exploatören så är utrymmet mindre.

I rapporten *Plats för fler bostäder* (Bengtsson och Synnelius, 2022) presenteras resultat från djupintervjuer med fastighetsbolag och kommunala exploateringskontor. Där framkom många exempel på omfattande förhandling om utformningen av nya bostadsområden. Det uppgavs att kommuner ofta ställer krav på visuell utformning, garage, parker och andra offentliga miljöer som torg, gator och trottoarer. Det förekommer exempel på kommuner med professionella och tydliga krav och andra som sent i processen kan kräva att hela gestaltningen görs om. Att förhandlingen påverkar priset som till sist betalas till kommunen var självklart, eller så uppgavs det att en förväntan om förhandlingen redan vara inbakat från start. Bilden bekräftas av vad som framkommer i Metzger med flera (2021) och Mäntysalo med flera (2011).

Utgångspunkten för priset är oftast den bedömning som kommunen gör av marknadsvärdet även om priset i vissa fall sätts genom budgivning (Zetterlund, 2022). Öppen budgivning tar inte helt bort möjligheten till förhandling som ändå riskerar att förekomma i ett senare skede. Själva mikroläget har även det stor påverkan på markpriset, alltså hur långt det är till stationen eller sjön, hur mycket buller som hörs och hur utsikten är.

Lagstiftningen är tydlig med att markförsäljning ska vara till marknadspris. Att inte göra det bryter både mot kommunallagen och EU:s statsstödsregler (SKR, 2021). Men det säger sig själv att det är svårt att utvärdera prissättningen när relationen mellan exploitören och kommunen är så central och unik för varje projekt. Trots det finns ett påfallande tomrum inom litteraturen när det kommer till forskning och analys av kommunal prissättning av mark i exploateringskedan. Huruvida det förekommer subventioner när det kommer till försäljning av kommunal mark i samband med exploatering går därför inte att svara på.

När det kommer till tomträtt är det mer uppenbart att det förekommer omfattande kommunala subventioner av markpris. Tomträtt är ett hyresförhållande av mark, där kommunen äger och någon annan hyr marken. Högsta domstolen avgjorde ett mål 2025, det så kallade Smyrna-fallet rörande tomträttsavgäld (HD, 2025). Högsta domstolen angav att den skulle sättas 1,75 procent av marknadsvärdet per år (SFV, 2025). Flera kommuner använder både systemet med tomträtt i sig själv och lägre avgälder än vad lagen tillåter i det uttalade syftet att gynna byggandet av hyresrätter (Bostadspolitik.se, 2025). Här finns alltså en uppenbar kommunal subvention till bostadssektorn.

I teorin skulle subventionsdelen kunna beräknas via varje kommuns officiella avgäldsränta och de totala intäkter som kommunen får från bostadstomträtter. Subventionen skulle då vara skillnaden mellan intäkterna kommunen har och de intäkter de skulle ha om avgäldsräntan var den högsta tillåtna: 1,75 procent.

Data saknas emellertid och därtill förekommer en lång rad detaljer som får sådana beräkningar att bli fel. Vissa tomträttsavtal är mycket långa, Stockholm stad använder i vissa fall 20-åriga avtal. Under tiden kan beräkningsgrunder och officiell avgäldsränta förändras. Infasningar och tak kan även finnas som riskerar att föra med sig fel i beräkningen av subventionerna.

En ytterligare subvention förekommer inom tomträttssystemet, marken tenderar att säljas under marknadsvärdet till tomträttsinnehavaren. Stockholms stad uppger att marken där tomträtter med småhus står, säljs till 38 procent av Skatteverkets bedömda marknadsvärde och flerfamiljshus till 64 procent av samma värde. Staden sålde 18 småhustomträtter och 10 flerfamiljshustomträtter under 2024, försäljningsintäkterna redovisas inte. Därmed är subventionen svår att kvantifiera för enskilda, men särskilt för landet som helhet (Stockholms stad, 2024)⁹.

⁹ Kommunen använder 50, respektive 85 procent av markens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet är 75 procent av marknadsvärdet för 2 år sedan, allt beräknat av Skatteverket.

Kommunalt bostadstillägg tillägg (KBF): Okänd summa

Kommuner kan, men måste inte erbjuda *kommunalt bostadstillägg*, som i vissa fall kallas *kommunalt bostadsbidrag* (Stockholms stad, 2026). Stödet ges i enlighet med den så kallade befogenhetslagen, 22 kap 6 § (Lag, 2009:47). Paragrafen är egentligen mycket öppen för många olika sorters stöd. Det finns alltså inga regler om hur stödet ska vara utformat, men en praxis har etablerats om bostadstillägg som påminner om Försäkringskassans bostadsbidrag.

Utredningen *Boende på (o)lika villkor* (SOU: 2021:14) utredde regler och rättsläge rörande merkostnader för bostaden för vuxna med LSS-insatser. Utredningen är den enda mer relevanta som har tittat på kommunala bostadstillägg. Där framkom det att 21 kommuner erbjöd ett kommunalt bostadstillägg då. Reglerna skiljde sig åt rejält mellan kommunerna. 13 av kommunerna betalade som mest mellan 2 713 och 9 792 kronor i månaden till olika mottagare och hälften hade maxbelopp över 5 200 kronor.

Samma utredning tar även upp andra stöd som relaterar till LSS-lagstiftningen, som maxhyra i LSS-boenden och att hyrorna hålls tillbaka eller att hyran relateras till hyresgästens inkomst. Där framkommer det att 35 kommuner använder någon eller flera bostadssubventioner som maxhyra, kommunalt bostadstillägg eller ”annan subvention”. Något antal mottagare av stöden anges inte, bara potentiella mottagare med pågående LSS-insatser som då uppgick till 11 057 i de berörda kommunerna. Utöver de nämnda stöden tillkommer även försörjningsstöd, som helt eller delvis hjälper hushåll att betala sina boendekostnader.

Utredningens fokus var boendestöd för vuxna med LSS-insatser. Men lagstiftningen begränsar inte kommunernas bostadsstöd till den gruppen. Det verkar dock vara praxis, bland de kommuner som erbjuder stödet, att det ska vara som en del av en pågående insats. Oftast LSS-insats men kan även vara insats enligt socialtjänstlagen (Strängnäs kommun, 2026).

Inga summerade kostnader för kommunalt bostadstillägg, eller de andra stöden redovisas. Det verkar heller inte ha gjorts någon summering eller utvärdering av stödformen i allmänhet. Annat än den som nämnts ovan rörande LSS.



Källor

- Bengtsson (2024). *Hyresgästernas lägesrapport: Vintern 2024, Bostadsbidraget avskaffas, byggandet svänger nervöst*. Hyresgästföreningen, december 2024.
- Bengtsson och Synnelius (2022). *Plats för fler bostäder*. Hyresgästföreningen.
- Bengtsson (2020). *Finansiering för fler bostäder*. Hyresgästföreningen
- Bostadspolitik.se (2025). *Lobbyister bedriver mytbildning om tomträtter*. Debatt 28 maj 2025, Bostadspolitik.se.
- Bostadsrätterna (2014). *Därför har vi ränteavdrag*. Publicerad: 17 juli 2024, hämtad: 2026-01-29, från: <https://www.bostadsratterna.se/nyheter/artiklar/2024/darfor-har-vi-ranteavdrag>
- Boverket (2026). *Stöd till bostäder för äldre*. Hämtad: 2026-02-10, från: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>
- Boverket (2026: b). *Bidrag för hyresgarantier*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/avvecklade-bidrag/hyresgarantier/> Hämtad 2026-02-10
- Boverket (2026: c). *Bidrag i siffror – statistik*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-i-siffror--statistik/> Hämtad 2026-02-10
- Boverket (2026: d). *Kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande*. Hämtad: 2026-03-12, från: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/avvecklade-bidrag/hyresgarantier/>
- Boverket (2026: 3). *Årsredovisning 2025*. Boverket, rapport 2026:3.
- Boverket (2025: a). *Kreditgaranti*. Hämtad: 2026-02-10, från: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kreditgaranti/>
- Boverket (2025: b). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. Hämtad: 2026-02-10, från: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>
- Boverket (2025: c). *Stöd till byggemenskaper*. Hämtad: 2026-03-05, från: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/byggemenskaper/>
- Boverket (2024). *Stöd till energieffektivisering i flerbostadshus*. Hämtad: 2026-02-10, från: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-energieffektivisering-i-flerbostadshus/>
- Boverket (2024: b). *Sammanställning av bostadsanpassningsbidragen 2024*. Boverket, dnr: 7137/2024.
- Boverket (2024: c). *Stöd för renovering och energieffektivisering*. Hämtad: Hämtad 2026-03-09, från: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/avvecklade-bidrag/stod-for-renovering-och-energieffektivisering-i-visa-bostadsomraden/>
- Boverket (2023:11). *Utvärdering av lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag*. Boverket, rapport 2023:11.
- Dagens Arena (2026). *Med EU:s nya plan återupprättas den generella bostadspolitiken*. Publicerat: 4 februari, 2026, Dagens Arena.
- Ds (2015:35). *Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för Studerande*. Regeringskansliet, näringsdepartementet.
- Evidens (2021). *Utvärdering av investeringsstöd till nya hyresbostäder*. Evidens, februari 2021.
- Fastighetstidningen (2025). *Ny rapport: Vakanserna är generellt inte höga*. Fastighetstidningen, Publicerat 7 maj, 2025.
- FK (2025). *Förändringar inom socialförsäkrings- och bidragsområdena 1968-01-01–2025-09-30*. Försäkringskassan, Avdelningen för ledningsstöd och analys, 2025-10-01.

- Finansdepartementet (2023). *Förslag om höjt schablonavdrag vid utbyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024*. Fi2023/01514, april 2023.
- Finansdepartementet (2020). *Skattereduktion för installation av grön teknik*. Fi2020/02314/S1, maj 2020.
- Finansutskottet (2024). *Extra ändringsbudget för 2025, Tillfälligt höjd subventionsgrad för rotavdraget*. Finansutskottet, 2024/25:FiU32
- Förordning (2023:402). Förordning (2023:402) om bidrag för energieffektivisering i småhus. Utfärdad: 2023-06-15, Klimat- och näringslivsdepartementet.
- Förordning (2022:98). Förordning (2022:98) om statligt stöd till åtgärder för efterbehandling av föroreningskador. Utfärdad: 2022-02-03, Klimat- och näringslivsdepartementet.
- Förordning (2020:255). *Förordning (2020:255) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande*. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, utfärdad: 2020-04-23
- Förordning (2011:211). *Förordning (2011:211) om utlåning och garantier*.
- Finansdepartementet, utfärdad: 2011-03-10, ändrad: t.o.m. SFS 2022:1335.
- Förordning (2016:881). *Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, utfärdad: 2016-09-29, ändrad: t.o.m. SFS 2025:1220.
- Förordning (2016:848). *Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandabålla bostäder för äldre personer*. Socialdepartementet, utfärdad: 2016-07-28, Ändrad: t.o.m. SFS 2025:497.
- Hem&Hyra (2024). *Ny lag ska säkra kontraktet för barnfamiljer: ”Snävt men ett steg i rätt riktning”*. Hem&Hyra, Publicerad: 28 februari 2024.
- HD (2025). Högsta domstolens dom, meddelad i Stockholm den 24 april 2025. Mål nr T 3706–23.
- hurvibor (2026). *Ränteavdraget rusar i kostnad*. Hämtad: 2026-02-02, från: <https://hurvibor.se/subventioner/ranteavdrag/>
- Interpellationsdebatt (2023). *Bostadspolitiken*. Interpellationsdebatt 20 december 2023. Andreas Carlsson, 29 minuter och 50 sekunder
- Lag 2025:400. *Socialtjänstlag (2025:400)*. SFS nr: 2025:400, Socialdepartementet. Utfärdad: 2025-05-22, ändrad: t.o.m. SFS 2025:1501.
- Lag (2018:222). *Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag*. Socialdepartementet, utfärdad: 2018-04-19, ändrad: t.o.m. SFS 2025:453
- Lag (2010:110). Socialförsäkringsbalk (2010:110). Socialdepartementet, Utfärdad: 2010-03-04, Ändrad: t.o.m. SFS 2026:45.
- Lag, 2009:47. *Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter*. Utfärdad: 2009-02-05, Ändrad: t.o.m. SFS 2025:435, Finansdepartementet.
- Lag (2003:200). *Mervärdesskattelag (2023:200)*. Finansdepartementet.
- Lag (1999:1229). *Inkomstskattelag (1999:1229)*, Utfärdad: 1999-12-16, Ändrad: t.o.m. SFS 2025:1376, Finansdepartementet
- Lag (1994:200). *Mervärdesskattelag (1994:200)*. Finansdepartementet.
- Lag (1928:370). *Kommunalskattelag*. Finansdepartementet SKA, Utfärdad: 1928-09-28, Ändrad: t.o.m. SFS 1999:1338.

Metzger med flera (2021). *Förutsättningar för en proaktiv kommunal bostadsplanering*. Forskningsrapport, Institutionen för Samhällsplanering och Miljö, KTH.

Mäntysalo, Saglie och Cars (2011). *Between input legitimacy and output efficiency: Defensive routines and agonistic reflectivity in Nordic land-use planning*. *European Planning Studies*, 19(12), 2109-2126.

Naturvårdsverket (2014). *Kartläggning av potentiellt miljöskadliga subventioner, En handledning*. Naturvårdsverket, Uppdaterad april 2014

NFB (2025). *Med mer pengar kan vi bygga fler bostäder*. Pressmeddelande 4 februari 2026, Norrlandsfonden Bostadsfinansiering AB.

Persson (2014). *Bör ränteavdragen avskaffas?* Blogginlägg, Publicerat 2014-11-11, Ekonomistas.se.

PM (LI2025/01122). *Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner*. Promemoria LI2025/01122, 2025-06-03, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Proposition (2025/26:1). *Regeringens proposition 2025/26:1, Budgetpropositionen för 2026*. Stockholm den 18 september 2025.

Proposition (2025/26:1, Utgiftsområde 18). *Regeringens proposition 2025/26:1, Budgetpropositionen för 2026, Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*. Stockholm den 18 september 2025.

Proposition (2024/25:1). *Regeringens proposition 2024/25:1, Budgetpropositionen för 2025*. Stockholm den 13 september 2024.

Proposition (2024/25:1 Utgiftsområde 9). *Budgetpropositionen för 2025 Prop. 2024/25:1, Utgiftsområde 9 Hälsovård, sjukvård och social omsorg*. Sid 173.

Proposition (2023/24:1). *Regeringens proposition 2023/24:1, Budgetpropositionen för 2024*. Stockholm den 15 september 2023

Proposition (2019/20:175). *Skattereduktion för boende i vissa glest befolkade områden – regional skattereduktion*. Stockholm den 11 juni 2020.

Proposition (2017/18:245). *Regeringens proposition 2017/18:245 Nya skatteregler för företagssektorn*. Stockholm den 3 maj 2018.

Proposition (2012/13:1). *Regeringens proposition 2012/13:1, Budgetpropositionen för 2013*. Stockholm den 13 september 2012.

Proposition (2006/07:100). *Regeringens proposition 2006/07:100, 2007 års ekonomiska vårproposition*. Stockholm den 10 april 2007.

Proposition (2007/08:27). *Regeringens proposition 2007/08:27, Avskaffad statlig fastighetskatt, m.m.* Stockholm den 25 oktober 2007.

Proposition (2007/08:156). *Regeringens proposition 2007/08:156, En begränsad fastighetsavgift för pensionärer, m.m.* Stockholm den 15 maj 2008.

Englund (2020). *En ny bostadsbeskattning*. Studieförbundet Näringsliv och Samhälle.

Proposition (1993/94:45). *Regeringens proposition 1993/94:45 om uppskovsregler vid bostadsbyten, m.m.* Stockholm den 7 oktober 1993.

Proposition (1980/81:63). Proposition 1980/81:63, om räntebidrag m.m.

Regeringen, (2026). *Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning*. Lagrådsremiss, Stockholm den 19 februari 2026.

Regeringen (2025). *Bidraget för energieffektivisering i småhus förlängs och utvecklas*. Klimat- och näringslivsdepartementet, Publicerat 17 oktober 2025.

Regeringen (2024: a). *Redovisning av skatteutgifter 2025*. Regeringens skrivelse 2024/25:98. Stockholm den 10 april 2025.

Regeringen (2024: b). *Utvidgning av stöd till byggemaskaper*. Pressmeddelande från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, Publicerad 14 november 2024.

Regeringskansliet (Fi 2022:A). *Delrapport från utredare med uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län*. Publicerad 16 februari 2024. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Riksdagen (2025). *Beslut: Extra ändringsbudget för 2025 – Tillfälligt höjd subventionsgrad för rotavdraget*. Beslut 7 maj 2025, (FiU32).

RiR (2024:15). *Bostadsbidragets måluppfyllelse, trångboddhet och absolut fattigdom*. Riksrevisionen 2024:15.

RiR (2023:26). *Svart på vitt – rotavdragets kostnader och effekter*. En granskningsrapport från Riksrevisionen.

RiR (2022:1). *Statens finansiering av kommunerna, fördelningen av den kommunala fastighetsavgiften och riktade statsbidrag*. En granskningsrapport från Riksrevisionen.

RiR (2018:24). *Oklara effekter av investeringsstödet till byggande av särskilt boende för äldre*. Granskningsrapport, Riksrevisionen.

RiR (2017:12). *Regeringens skatteutgiftsredovisning rik 2017:12 – som riksdagen vill ha den?* En granskningsrapport från riksrevisionen, 2017:12, DNR : 3.1.1 - 2016 - 0952.

RiR (2013:7). *Bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd till pensionärer – när förmånerna fram?* Riksrevisionen 2013:7.

RiR (2009). *Skatteuppskov, Regeringens redovisning av bostadsuppskov och pensionsparavdrag*. RiR 2009:3, Stockholm 2009

RiR (2007:3). *Regeringens beredning och redovisning av skatteutgifter*. 2007:3, Dnr 31-2006-0233.

Santander (2025). *Så fungerar ränteavdraget*. Santander Bank, hämtad 2026-01-29 från: <https://www.santanderconsumer.se/magasinet/privatekonomi/sa-fungerar-ranteavdraget>

SFS (2000). *Lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)*. Utfärdad den 23 november 2000, Svensk författningssamling.

SFS (2019:676). *Förordning 2019:676 om stöd till byggemaskaper*. Utfärdad den 7 november 2019, svensk författningssamling.

SFV (2025). *HD-dom i Smyrna-fallet*. Statens Fastighetsverk. Hämtad: 2026-02-19, från: <https://www.sfv.se/myndigheten/om-myndigheten-sfv/pressrum-och-nyheter/nyheter/hd-dom-i-smyrna-fallet>

Skatteverket (2026). *Avdrag för ränteutgifter*. Skatteverket, hämtad: 2026-02-02, från: <https://www.skatteverket.se/privat/deklaration/avdragforprivatpersoner/avdragforranteutgifter.106.1b39a64a1919eabb488b87.html>

Skatteverket (2026: b). *Hyra ut privatbostad – bostadsrätt, småhus och hyresrätt*. Skatteverket, hämtad: 2026-03-02, från: <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/inkomsterfranbostad/hyrautprivatbostad/bostadsrattsmahusochhyresratt.4.233f91f71260075abe8800033479.html#:~:text=Du%C3%A5r%C3%A5r%20oftast%20g%C3%B6ra%20ett,f%C3%B6r%20%C3%B6kade%20driftskostnader%20eller%20ombyggnad>

Skatteverket (2018). *Skattesystemets utveckling 2006–2015 Del II*. Skatteverket, Dnr 200 265892-17/113.

SKR (2021). *Markanvisningar grundläggande förutsättningar*. Sveriges Kommuner och Regioner 2 februari 2021.

- SKU (2007). *Reformerad beskattning av bostäder*. Skatteutskottets betänkande, 2007/08:SkU10.
- SOU (2025:4). *Moderna och enklare skatteregler för arbetslivet*. Betänkande av utredningen om moderniserade skatteregler för ett flexibelt arbetsliv. Statens offentliga utredningar, 2025:4.
- SOU (2021:14). *Boende på (o)lika villkor, merkostnader i bostad med särskild service för vuxna enligt LSS*. Betänkande av Utredningen om merkostnader i bostad med särskild service enligt LSS. Statens offentliga utredningar, 2021:14.
- SOU (2005:28). *Dubbel bosättning för ökad rörlighet*. Betänkande av Utredningen om dubbel bosättning. Statens offentliga utredningar, 2005:28.
- Statskontoret (2024). Årsutfall för statens budget. Hämtat: 2026-02-03, från: <https://www.statskontoret.se/analys-och-statistik/oppna-data/arsutfall/>
- Stockholms stad (2026). Kommunalt bostadsbidrag (KBF). Stockholms Stad, hämtad: 2026-02-23, från: <https://funktionsnedsattning.stockholm/olika-former-av-insatser/stod-och-hjalpmedel/kommunalt-bostadsbidrag-kbf/>
- Stockholms stad (2024). *Stockholms stads årsredovisning 2024, med uppföljning av budget för Stockholms stad*. Fotnot, sid 40.
- Strängnäs kommun (2026). Kommunalt bostadstillägg. Strängnäs kommun, hämtad: 2026-02-24, från: <https://www.strangnas.se/omsorg-och-hjalp/funktionsnedsattning/vilket-stod-kan-du-fa/kommunalt-bostadstillagg>
- Svt (2025). *Så blev ränteavdraget en ekonomisk snuttefilt*. Uppdaterad 20 maj 2025, Publicerad 20 maj 2025, Sveriges television.
- Tillväxtanalys (2019:02). *ROT-reformen – beskrivning av företagens utveckling 2010–15*. Dnr: 2018/117, Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser.
- Tyréns (2023). *Investeringsstödet effekter på byggandet av hyresbostäder*. Tyréns, rapport, 2023-04-20.
- Upphandlingsmyndigheten (2026). Statsstöd. Upphandlingsmyndigheten, hämtad: 2026-02-25, från: <https://www.upphandlingsmyndigheten.se/statsstod/>
- Weiss och Lindqvist (2025). *Myter och missförstånd i bostadsdebatten*. Veidekke.
- Zetterlund. (2022). *The landed municipality: The underlying rationales for Swedish public landownership and their implications for policy*. Doktorsavhandling, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala Universitet.