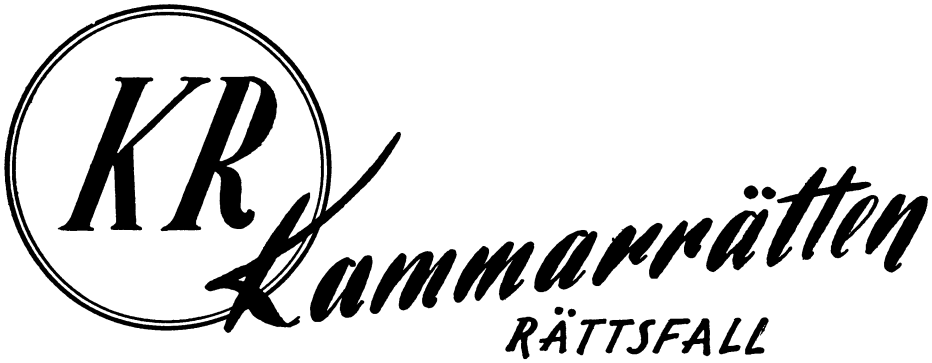


Hyresvärde å villafastighet enligt s. k. schablonberäkning i belysning av ett kammarrättsutslag.

För taxering år 1953 i ett län hade vederbörande PN beträffande inkomst av annan fastighet utfärdat följande anvisningar:

"Förmån av hyresfri bostad i egen villafastighet eller liknande fastighet upptages till belopp, som kunnat erhållas vid uthyrning. — Därest sådan grund för värdesättningen ej anses kunna tillämpas, kan hyresvärdet lämpligen uppskattas till 5 procent av fastighetens taxeringsvärde. Vid sådan värderingsmetod förutsättes att avdrag icke medgives för andra kostnader än räntor, reparationer, försäkringsavgifter och värdeminskning ävensom, i förekommande fall, tomträttsavgäld och liknande avgäld. Vidare förutsättes att avdrag för värdeminskning å byggnad medgives med högst 1 procent av fastighetens taxerade byggnadsvärde. Medgives avdrag för värdeminskning å byggnad med högre procenttal eller medgives andra avdrag än nyss sagts, bör hyresvärdet i motsvarande mån höjas."

Flertalet taxeringsnämnder i länet tillämpade i enlighet härmed ett hyresvärde av 5 procent av det vid 1952 års fastighetstaxering fastställda taxeringsvärdet.

För sin del beslöt emellertid TN i B. köping att hyresvärdet i stället skulle beräknas till allenast 4 procent av taxeringsvärdet. TN ansåg nämligen att de höjningar av taxeringsvärdena, som i de flesta fall skett vid 1952 års fastighetstaxering, icke i och för sig borde föranleda till en motsvarande höjning av hyresvärdena. Av riksskattenämnden och PN förebragt utredning i fråga om den allmänna hyresnivån i B. kunde enligt TN:s mening — bl. a. på grund av materialets ringa omfattning i förhållande till det totala beståndet av enfamiljshus i B. — icke anses utvisa, att de hittills av TN tillämpade hyresvärdena, 5 procent å taxeringsvärdena, vore för låga. Ett fortsatt tillämpande av denna procentsats även å de nya taxeringsvärdena skulle emellertid i flertalet fall medföra väsentligt höjda hyresvärden, en höjning, som skulle framstå såsom särskilt omotiverad med hänsyn till den gällande hyresregleringen.

I enlighet med TN:s ifrågavarande

---

med 50 kr men icke avdrag för pensionen till H. KR och RR; ej ändring. (RR:s utslag den 7/1 1954.)

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:27

principbeslut upptog en person — här kallad X. — vilken i köpingen ägde en enfamiljsvilla med taxeringsvärde av 59.400 kr, därav 45.000 kr byggnadsvärde och 14.400 kr markvärde, i sin år 1953 avlämnade självdeklaration hyresvärdet efter 4 procent till 2.376 kr.

I syfte att ernå en inom länet i dess helhet likformig taxering yrkade vederbörande TI hos PN, att då värdet av ifrågavarande bostadsförmån syntes skäligen icke böra uppgå till lägre belopp än det, som skulle åsatts, om PN :s anvisningar följts, hyresvärdet i stället måtte beräknas efter 5 procent.

Med anledning av ifrågavarande yrkande inkom X. med en skrift, däri denne hemställde, att PN måtte godkänna TN :s uppskattning av hyresvärdet. I detta sammanhang anförde X. bl. a. följande. Att värdera bostadsförmån i egen villafastighet till viss procent av taxeringsvärdet syntes ske av bekvämlighetsskäl och i likformighetens intresse, men kunde leda till oriktiga resultat. Därför borde en höjning av taxeringsvärdet icke automatiskt föranleda en motsvarande höjning av hyresvärdet. Ett hyresvärde, som godtagits år 1952, kunde knappast år 1953 befinnas vara så felaktigt, att en väsentlig höjning (med 50 procent eller mera) vore befogad. En dylik höjning verkade direkt stötande med hänsyn till att praktiskt taget hyresstopp funnes sedan 1942. Vidare syntes den genom de höjda taxeringsvärdena ökade fastighetsskatten mer än väl motsvara den generella hyreshöjning, som drabbat hyresgäster i bostadshus. Att därutöver pålägga villaägarna ett avsevärt högre hyresvärde med därav följande högre inkomstbeskattning skulle enligt X :s uppfattning framstå såsom orättvist. Det befintliga materialet i fråga om av hyresnämnder fastställda grundhyror (235 fastigheter i länet och 640 i landet i övrigt) vore för ringa för att tillåta så generaliserande slutsatser, som PN :s rekommendation innebure. Att inom hela länet med dess olika struktur och därav följande olika förhållanden på bostadsmarknaden tillämpa samma beräkningsgrund för värdet av bostadsförmån i egen fastighet syntes enligt X :s förmenande icke vara riktigt. — Vad hyresnivån i B. ifråga om enfamiljshus beträffade kunde icke något enhetligt hyresvärde å dyl. objekt, som i mycket ringa utsträckning bleve föremål för uthyrning, anses existera. X :s villa, som vore uppförd omkring år 1935, vore icke att anse såsom högmodern efter nuvarande begrepp och hade nu kommit in i det stadium, då den på grund av sin ålder började kräva mer och mer underhåll. Den vore belägen på ett avstånd från närmaste järnvägsstation av 1,5 km (20—25 minuters gångväg; omnibus saknades) och hade icke någon trädgård, enär tomtmarken helt och hållet bestode av berg. Även ett bostadsvärde av 4 procent å det nya taxeringsvärdet innebure för X. en betydande höjning i förhållande till det bostadsvärde, som godkänts vid 1952 års taxering.

PN beslöt i enlighet med TI :s yrkande.

X. besvärade sig härefter hos KR med hemställan, att det av TN tillämpade hyresvärdet i stället måtte gälla. Tillika anförde X. bl. a. följande. Vid 1952 års allmänna fastighetstaxering hade taxeringsvärdena i regel höjts med 20—50 procent av de gamla värdena. För X :s del utgjorde höjningen 45 procent. Den omständigheten att någon höjning av den allmänna hyresnivån av tillnärmelsevis samma storleksordning ej ägt rum vare sig i B. eller annorstädes hade föranlett TN i B. att upptaga värdet av bostadsförmån i egen

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:27

fastighet till 4 procent av taxeringsvärdet. För övrigt hade det förekommit att för tidigare uthyrda villor i och med att ägarna därefter själva tagit dem i bruk PN beräknat hyresvärden, väsentligt överstigande av resp. hyresnämnd fastställda hyror.

I förklaring över besvären avstyrkte TI bifall samt yttrade, att X. icke gjort sannolikt, att PN:s beräkning i förevarande fall medfört för högt hyresvärde, och att schablonberäkningen finge i stället antagas innebära ett så riktigt och rättvisande resultat som kunde ernås med de givna utgångspunkterna; TI hänvisade därjämte till innehållet i 42 § K. L. (Värdet av bostadsförmån skall beräknas med ledning av i orten gällande hyrespris eller, i saknad av tillfälle till sådan jämförelse, efter annan grund som må finnas lämplig.) Efter konstaterande att vid tillämpning av förstnämnda beräkningsgrund det för länet genomsnittliga hyrespriset för enfamiljsvillor, upplåtna mot av resp. hyresnämnder fastställda hyror, utgjorde 5,5 procent av de år 1952 åsatta taxeringsvärdena anförde TI vidare bl. a. följande. Då antalet uthyrda enfamiljsvillor av naturliga skäl vore förhållandevis litet hade PN rekommenderat taxeringsnämnderna att åsätta hyresvärdena i relation till taxeringsvärdena såsom en tillförlitlig värdemätare på hyresnivån för enfamiljsvillor. För fastighet med väl stor tomt i förhållande till byggnaden hade schablonregeln modifierats på det sätt, att hyresvärdet beräknats till 5 procent av byggnadsvärdet jämte skälig del av markvärdet. En tillämpning av PN:s rekommendation kunde tänkas resultera i hyresvärden, som ganska mycket överstege de tidigare. Förklaringen härtill vore emellertid utslutande de före år 1952 nästan genomgående mycket låga taxeringsvärdena, som lett till att de på grundval av dessa taxeringsvärden beräknade hyresvärdena kommit att understiga ortens hyrespriser. PN hade sedan åtskilliga år haft sin uppmärksamhet fäst på att hyresvärdena synts för låga men hade velat avbida den nya fastighetstaxeringen för att erhålla en säkrare grund vid schablonberäkningen. Det förtjänade i detta sammanhang framhållas att köpeskillingarna för under år 1950 i köpingen försålda fastigheter med taxeringsvärden mellan 25.000 kr och 50.000 kr överstigit de för år 1952 gällande taxeringsvärdena med 84,9 procent samt beträffande fastigheter i värde därefter upp till 100.000 kr med 60,1 procent. Dessa låga taxeringsvärden hade medfört, att villaägarna intagit en förmånsställning i fråga om fastighets- och förmögenhetstaxeringarna, och de hyresvärden, som då tillämpats, hade också varit allt för låga. De på grundval av taxeringsvärdena beräknade hyresvärdena hade m. a. o. efter 1952 års allmänna fastighetstaxering kommit att stå i en något bättre relation till de verkliga förhållandena än förut. Det kunde också framhållas, att taxeringsvärdena vid 1952 års fastighetstaxering icke höjts tillnärmelsevis i proportion till de utvunna köpeskillingarna. Slutligen poängterades, att avdrag för värdeminskning medgåves efter det förhöjda byggnadsvärdet samt att avdrag för reparationer medgåves med de icke oväsentligt höjda kostnaderna härför.

X. inkom härefter med påminnelser, däri han till alla delar vidhöll sin förenämnda talan, samt yttrade bl. a. följande. Alltsedan hyresregleringen år 1942 trädde i kraft hade i B. rått stor brist på bostäder. Tillgången på dessa hade icke i någon mån svarat mot efterfrågan. Antalet villor, som utbjudits till salu eller förhyrande, hade

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:27

varit ringa och hade villorna ofta betingat priser och hyror, som måste anses onormalt höga. Då dessa priser och hyror berodde på bostadsbristen, borde desamma icke läggas till grund för taxering. — Oaktat en differentiering hade bort ske i överensstämmelse med den, som fastslagits genom kommunernas inordnande i olika hyres- och ortsgrupper, hade de tabeller, som vid fastighetstaxeringen tillhandahållits av länsstyrelsen i länet, icke innehållit någon föreskrift härom. X. hänvisade slutligen till det faktum, att statsmakterna gått in för att bereda hyresgästerna i hyresfastigheter skydd mot kristidens och bostadsbristens verkningar. Enligt X:s mening vore det därför oriktigt att ej bereda ägarna av villor och egnahem enahanda skydd.

I förnyad förklaring framhöll TI rörande X:s uppgift om onormalt höga hyror för uthyrda enfamiljsvillor, att det av TI förut angivna för länet genomsnittliga hyrespriset allenast gällde villor, däri hyrorna fastställts av resp. hyresnämnd samt att hyran i 28 st. uthyrda villor i B. endast i 8 fall uppgått till omkring 7 procent av 1952 års taxeringsvärden eller överstigit detta procenttal. Vidare anförde TI beträffande användningen av de ifrågavarande tabellerna. Dessa hade icke satt värderingsnormerna i 9 § K. L. ur kraft utan hade taxeringsvärdena vid fastighetstaxeringen differentierats på det sätt, att avvikelse från tabellerna med hänsyn till ortens pris skett såväl uppåt som nedåt. För B:s vidkommande hade däremot anledning icke ansetts föreligga för en dyl. jämkning.

Genom utslag den 17 mars 1954 fann KR, då med avseende å vad i målet förekommit det icke kunde anses att hyresvärdet för ifrågavarande bostad understigit det av PN beräknade beloppet, med stöd av 2 § förordningen om 51, jämförd med 42 § K. L., icke skäl att göra ändring i överklagade beslutet.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:27