SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

Nr 7 1973

Avveckling av hyresreglering – grund för omtaxering?

Av civilekonom Stig Olsson och jur. kand. Odd Rolander

Från och med 1973 års taxering gäller delvis nya regler för ny- och omtaxering av fastighet vid de särskilda fastighetstaxeringarna. Redogörelse för nyheterna har lämnats i en tidigare artikel i tidskriften av kammarrättsrådet Ulla Wadell (nr 10/1972).

Denna artikel tar upp vissa frågor i anslutning till innehållet i andra stycket av 13 § 1 mom kommunalskattelagen i paragrafens nya lydelse. Stycket inrymmer vissa nytillkomna grunder för omtaxering av fastighet vid särskild fastighetstaxering. Det har följande lydelse.

Har under löpande taxeringsperiod taxeringsenhets värde ökat eller minskat till följd av fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan, skall vid särskild fastighetstaxering ny taxering ske, om den kommun inom vilken taxeringsenheten är belägen eller taxeringsenhetens ägare begär det. Detsamma skall gälla om taxeringsenhetens värde ökat eller minskat till följd av myndighets eller domstols beslut, som innebär ändring i fråga om förfoganderätten eller eljest i fråga om rätten att utnyttja den, liksom till följd av att avgift till allmän va-anläggning (anslutningsavgift) eller gatukostnadsbidrag erlagts för taxeringsenheten.

Av tredje stycket av samma paragraf framgår att omtaxering på i andra stycket angivna grunder kan ske endast om värdet förändrats på grund av den inträffade omständigheten med minst en femtedel dock minst 10 000 kronor.

Ämnet för artikeln är närmast den citerade föreskriften att omtaxering kan ske om värdet förändrats i ovan angiven utsträckning till följd av myndighets eller domstols beslut, som innebär ändring i fråga om rätten att utnyttja fastigheten. Orsaken till att frågan tas upp är den tolkning av ifrågavarande regler som kommit till uttryck i riksskatteverkets handledning för särskild fastighetstaxering. Det aktuella regelavsnittet behandlas på sid V. 1:11—13 i handledningen.

Riksskatteverket uttalar följande på sid V 1:12 i handledningen.

Beträffande *bostäder, för vilka hyresregleringen inte gäller,* och beträffande *lokaler* måste en hyresförändring för att leda till ny taxering ha varit föremål för hyresnämndsprövning eller för prövning av annan myndighet eller av domstol. Prövningen behöver dock inte ha avsett fastigheten i fråga utan det räcker att en likartad hyressättningsfråga prövas.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:25

I nästa stycke uttalar riksskatteverket att omtaxering inte bör ske endast därför att det "genom hyresnämndspraxis" blivit klarlagt att fastighetens hyror *kan* höjas utan endast om de faktiskt höjts.

I sista stycket på sid V. 1:12 i handledningen säger slutligen riksskatteverket följande.

> Den avveckling av hyresregleringen beträffande lokaler, som skedde i oktober 1972, har redan föranlett att väsentliga hyreshöjningar genomförts för kontors- och butikslokaler med gott läge i vissa större städer. Då man dessutom torde få utgå från att den oreglerade hyresnivån för ifrågavarande lokaler varit under hyresnämnds prövning i ett antal fall kan, om fastighetsägare eller kommun så begär, ny taxering av ett ganska stort antal kontors- och affärsfastigheter med gott läge i större städer bli aktuell i de fall hyreshöjningar genomförts.

Artikelförfattarna ifrågasätter om riksskatteverket har stöd i lagstiftningen eller dess förarbeten för sina ovan citerade uttalanden. I lagtexten används orden "till följd av" för att ange sambandet mellan värdeökningen (-minskningen) och det beslut av myndighet eller domstol som utgör grunden för omtaxering. Denna ordalydelse synes utesluta all tveksamhet i fråga om kravet på orsakssammanhang.

Vad är det då som förorsakat den värdeökning som enligt riksskatteverket inträffat för "kontors- och butikslokaler med gott läge i vissa större städer" efter slopandet av hyresregleringen för dessa lokaler i oktober 1972? Riksskatteverket anger självt orsaken. Avvecklingen av hyresregleringen har enligt verket *föranlett* väsentliga hyreshöjningar. Värdet på dessa fastigheter har alltså ökat *till följd av* hyresregleringens avskaffande. Men hyresregleringens avskaffande är inget beslut av myndighet eller domstol. Det är fråga om en lagändring av riksdagen.

Efter att ha konstaterat vad som föranlett hyreshöjningarna och därmed värdeökningen (nämligen hyresregleringens avskaffande) säger riksskatteverket att hyresnivån för ifrågavarande lokaler "dessutom" torde ha varit under hyresnämnds prövning i ett antal fall, och att ny taxering därför kan bli aktuell av ett ganska stort antal kontors- och affärsfastigheter.

För det första skall fastslås att hyresnämnden inte har att pröva skäligheten av avtalade lokalhyror och inte heller att fastställa något marknads- eller bruksvärde för lokaler. Hyresnämnden kan endast efter *ansökan av hyresgäst* pröva om det är skäligt att avtalad hyreshöjning tas ut redan från början eller om hyran bör trappas upp successivt under en fyraårsperiod räknat från den 1 oktober 1972. Att hävda att det är denna prövning som fått till följd att värdet på den aktuella fastigheten ökat, synes innebära en tänjning av bestämmelserna som knappast är godtagbar.

Inte heller domstol kan pröva eller fastställa marknads- eller bruksvärde för lokaler. Domstols prövning kan endast avse bedömning av om ersättning skall tilldömas lokalhyresgäst enligt reglerna för expropriationsskada mot bakgrunden av hyreslagens bestämmelser om indirekt besittningsskydd.

Något beslut som medför ändring av förfoganderätten till eller av rätten att utnyttja fastigheter av ifrågavarande slag meddelas således inte av hyresnämnd eller domstol.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:25

Men i de fall myndighet eller domstol verkligen prövar skäligheten i begärda hyror — vilket kan vara fallet i fråga om *bostäder* som inte är föremål för hyresreglering — är då ändringen i rätten att utnyttja fastigheten en följd av denna prövning?

Prövning i hyresnämnd av hyror i icke hyresreglerade bostadsfastigheter sker så gott som uteslutande på talan av hyresgäst. Det måste betraktas som högst diskutabelt att hävda att nämndens beslut att antingen lämna hyresgästens talan utan åtgärd — dvs godta den av fastighetsägaren begärda hyran — eller att besluta att lägre hyra än den begärda skall uttas, föranlett en värdeökning av fastigheten. Enligt författarnas mening är det inte heller riktigt att, i de undantagsfall fastighetsägaren begärt prövning av hyran, anse att nämndens prövning föranlett värdeökningen. Fastighetsägaren kunde även utan hyresnämndens prövning ha tagit ut den av nämnden såsom skälig godkända hyran.

Vad som för bostadsfastigheter kan ha förändrat värdet sedan 1970 års allmänna fastighetstaxering är slopandet av hyresregleringen för hus byggda åren 1958—1968. Värdeförändringen är då även för dessa kategorier en följd av riksdagens beslut.

Enligt författarnas mening innebär riksskatteverkets anvisningar i de ovan berörda frågorna en av lagstiftaren icke avsedd tolkning av bestämmelserna. Då det talas om värdeändring på grund av sådant myndighets eller domstols beslut som innebär ändring i fråga om förfoganderätten eller eljest i fråga om rätten att utnyttja fastigheten får man antas närmast ha haft i åtanke beslut i inskränkande riktning samt möjligen hävande av sådana tidigare fattade beslut. Att denna bedömning är riktig styrks av skatteutskottets uttalade uppfattning i dess betänkande över propositionen med det nya lagförslaget (SkU 1972:23). Utskottet uttalar bl a följande.

> Det har otvivelaktigt varit en brist att betydande värdeändringar i såväl positiv som negativ riktning på en taxeringsenhet till följd av fastställda plan- och byggnadsbestämmelser eller andra beslut, som innebär ändrade möjligheter att utnyttja eller förfoga över en taxeringsenhet, hittills endast kunnat beaktas vid den allmänna fastighetstaxeringen . . .
>
> Med hänsyn till den nya expropriationslagstiftningen torde fastställande av plan numera sällan ha så avsevärt värdehöjande effekt att kommunerna har intresse av att begära omtaxering i dylika situationer. I praktiken blir det således i övervägande antalet fall fastighetsägaren som själv får avgöra om behov av omedelbar omtaxering föreligger till följd av planändringar och därmed jämställda åtgärder.

Av ovan citerade uttalande måste man dra den slutsatsen att utskottet uppfattat fastställande av plan som en höjningsgrund och beslut av myndighet eller domstol normalt som en sänkningsgrund. Eljest kan man inte förklara utskottets uppfattning att det i praktiken i regel endast blir fastighetsägaren som får anledning påkalla ändring, sedan utskottet gjort den reflexionen att fastställande av plan med hänsyn till den nya expropriationslagstiftningen troligen inte kommer att medföra sådan värdeökning att omtaxering aktualiseras.

Eftersom författarna ifrågasätter riktigheten av RSV:s tolkning har redaktionen bett föredraganden i fastighetstaxeringsfrågor hos RSV att framföra sina synpunkter. Avdelningsdirektören Lars Malmberg har välvilligt delgivit oss sina synpunkter.
Red.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:25

I fråga om ändring av tillåten markanvändning kan konstateras — om vi t v bortser från den nya presumtionsregeln i 4 kap 3 § expropriationslagen — att fastighetsvärdena reagerar för alla omständigheter, som direkt eller indirekt bedöms kunna påverka de framtida utnyttjandemöjligheterna. Det kan vara lokaliserings- eller investeringsbeslut eller offentliggörande av förslag till viss markdisposition inom ett område. Om ett stadsplaneförslag innebär ett värdefullare utnyttjande av ett markområde kan detta förutsättas öka i värde ju närmare sin fullbordan, d v s fastställelse, planförslaget kommer. I flertalet fall kan byggnadsnämndens godkännande och kommunfullmäktiges antagande förutsättas vara de betydelsefullaste etapperna. Själva fastställelsen torde knappast medföra någon mera betydande värdehöjning. En värdehöjning i samband med fastställelsen kan däremot förekomma då klagomål framställts eller när en fastställelse av annat skäl framstått som oviss. Den ändring som skett genom tillkomsten av expropriationslagens presumtionsregel är, att expropriationsersättningen under 70-talet skall bestämmas utan hänsynstagande till sådan värdestegring som uppkommit efter 1.7.1971 och som sammanhänger med förväntningar om ändrad markanvändning. Beträffande kvartersmark för enskilt bebyggande dock endast under förutsättning att kommunen begär expropriation före fastställelsen. Det mest betydelsefulla avgörandet för om en ändring av den tillåtna markanvändningen skall leda till en marknadsvärdestegring är således numera kommunfullmäktiges ställningstagande till frågan om expropriation skall begäras före planfastställelsen.

Beträffande hyresfastigheterna är det uppenbart att upphävandet av hyresregleringslagen varit en åtgärd som möjliggjort hyreshöjningar för vissa lokaler med därav följande värdestegringar. Lagreglerna om bestämmande av bruksvärdehyra är styrande för hyressättningen och därmed för värdet beträffande vissa fastighetskategorier. Det bör emellertid observeras att även förväntningarna om den ändrade hyreslagstiftningen i många fall påverkade berörda fastigheters marknadsvärden redan före själva lagstiftningen. Anledningen till att själva avgörandet i mål rörande bruksvärdehyra kan påverka fastighetsvärdena är i första hand tveksamheten om vad som skall anses vara bruksvärdehyra för en viss fastighet.

Det utmärkande för värdeförändringar som sammanhänger med ändringar i förfoganderätten, t ex rätten att bebygga mark eller rätten att uttaga hyra, är således att värdeförändringarna inte behöver vara knutna direkt till det beslut som konfirmerar det nya rättsläget.

Det är snarare vanligt med en värdeutveckling där värdet successivt anpassar sig till det nya rättsläget allt eftersom sannolikheten ökar för att detsamma skall bli konfirmerat.

Vid allmän fastighetstaxering medför den försiktighet som skall prägla taxeringen, att förväntade hyreshöjningar och förväntade ändringar av tillåten markanvändning inte beaktas eller beaktas mycket försiktigt, även om ett beaktande i och för sig skulle vara förenligt med principen om taxering enligt det allmänna saluvärdet, så snart fastighetens marknadsvärde påverkas. (Jfr t ex riksskattenämndens anvisningar om åsättande av exploateringsvärde på jordbruksfastighet.)

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:25

Beträffande ny taxering till följd av ändring i tillåten markanvändning innebär anvisningarna i vad avser 1972 års här aktuella lagändring att det inte är tillräckligt att fastighetens marknadsvärde ändrats med hänsyn till förväntningar om ändrad markanvändning, utan ändringen skall även ha konfirmerats genom fastställd general-, stads- eller byggnadsplan. Bl a mot bakgrund av departementschefsuttalande i prop 1972:49 (s. 75—77) anser jag att det inte föreligger någon tvekan om att lagstiftningen har denna innebörd. Från värderingsteknisk synpunkt vill jag ifrågasätta om någon annan tolkning av lagrummet är praktiskt möjlig.

Motsvarande gäller beträffande ny taxering till följd av hyreshöjning. Lagstiftningen har inte nöjt sig med att fastighetens värde ändrats till följd av att den faktiskt utgående hyran ändrats, utan även uppställt kravet att den utgående hyran skall vara konfirmerad genom ett officiellt beslut. Även här anser jag det således uppenbart att lagstiftaren avsett att ny taxering skall ske då fastighets värde förändrats till följd av hyresändring, som blivit bekräftad genom myndighets eller domstols beslut. Som sådan officiell bekräftelse synes även ett hyresnämndsbeslut som tillkommit i en ”avtrappningsfråga” kunna godtas.

Lars Malmberg

Föredragande hos RSV i fastighetstaxeringsfrågor.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:25