Avveckling av hyresreglering – grund för omtaxering

(Replik)

I en artikel i föregående nummer av tidskriften har vi ifrågasatt riksskatteverkets tolkning av bestämmelserna i andra stycket av 13 § 1 mom kommunalskattelagen att omtaxering vid s k särskild fastighetstaxering kan ske om taxeringsenhets värde förändrats till följd av myndighets eller domstols beslut som innebär ändring i fråga om förfoganderätten eller eljest i fråga om rätten att utnyttja fastigheten. Kritiken gällde verkets uppfattning om orsak och verkan i de fall hyrorna kunnat höjas till följd av hyresregleringens avskaffande.

Vår kritik har bemötts genom ett inlägg av föredraganden hos riksskatteverket i fastighetstaxeringsfrågor, Lars Malmberg.

Vi anser att Lars Malmbergs bemötande bekräftar vår uppfattning att riksskatteverkets handledning för särskild fastighetstaxering i de ifrågasatta avsnitten innebär en tänjning till det yttersta av gällande bestämmelser. Vi har uttalat i vår artikel att denna tänjning knappast är godtagbar. Det tillkommer måhända inte oss att göra den bedömningen. Låt oss dock uttrycka det så, att vi betvivlar att riksskatteverkets tolkning skulle stå sig vid en rättslig prövning. I fråga om lokaler anser vi det t o m uteslutet att riksskatteverkets uppfattning skulle vinna gehör vid en prövning i skattedomstol. För lokaler meddelas ju nämligen över huvud taget inga beslut av myndighet eller domstol som innebär prövning av skäligheten i avtalad hyra.

Beträffande bostäder har avvecklingen av hyresreglering som regel inte inneburit några höjda hyror, ett förhållande som för övrigt från bostadssociala synpunkter utgjort en förutsättning för regleringens slopande.

Det var, som riksskatteverket mycket riktigt påpekat, främst den avveckling av hyresregleringen beträffande lokaler, vilken skedde hösten 1972, som föranledde hyreshöjningar på vissa orter.

Såvitt vi har oss bekant har kommunerna inte ”nappat” på riksskatteverkets tolkning i dess handledning för särskild fastighetstaxering och påyrkat höjning av taxeringsvärdena vid 1973 års särskilda fastighetstaxering för sådana lokaler där hyreshöjningar genomförts efter slopandet av hyresregleringen. Huruvida detta beror på att kommunernas företrädare hyser samma skepsis till möjligheterna till framgång för sådana yrkanden, som vi gör, eller om passiviteten har andra orsaker, är obekant för oss.

Om inga kommunyrkanden om omtaxering av fastigheter, vars värde ökat ”till följd av avveckling av hyresreglering”, blir föremål för skattedomstolarnas prövning såvitt angår 1973 års särskilda fastighetstaxering, kommer det sannolikt att dröja länge innan någon sådan prövning sker, om frågan ens någonsin kommer att prövas.

Stig Olsson/Odd Rolander

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:40