

Nr 214

Av herr **Bergh, Ragnar, m. fl.**, om *ändrade grunder för beräkning av lagfartsstämpeln vid inköp av vissa slag av egnahem.*

Allmän enighet råder om att egnahemmet utgör en lämplig bostadsform och om önskvärdheten av att ett ökat egnahemsbyggande såväl i tätorter som på landsbygden förverkligas. Statsmakterna har även på olika sätt sökt främja en utveckling av egnahemsbyggandet. Uttryck härför är bl. a. förekommande långivning till egnahem och det ofta betonade intresset ur allmän synpunkt, att åtgärder vidtagas i syfte att rationalisera och förbilliga byggande av egnahem. I fråga om sådana åtgärder kunna nämnas de besparingar i form av minskat markutrymme, som uppkomma, då bebyggelsen utföres i form av radhus eller kedjehus, i vilka fall även anläggnings- och driftskostnaderna kunna sänkas. Vidare kan mycket vinnas genom en rationalisering av produktionsmetoderna, exempelvis genom gruppbyggande i kontinuerlig drift, varigenom tillgängliga resurser i fråga om arbetskraft och materiell utrustning bättre utnyttjas och förutsättningar skapas för en förbättrad och förenklad materialupphandling. I praktiken har redan seriebyggande av egnahem i form av radhus eller kedjehus eller efter särskilda system i lämpligt avvägda grupper förekommit och visat sig vara en lämplig utväg.

I Kungl. Maj:ts kungörelse den 30 juni 1948, SFS nr 546, om egnahemslån och förbättringslån har som huvudprincip angivits, att lån må av statsmedel beviljas för nybyggnad av sådant bostadshus, som skall bebos av låntagaren. I kungörelsen angives emellertid, att egnahemslån jämväl må beviljas kommun eller sådan företagare, som enligt 4 § i kungörelsen jämställts med kommun. Därmed åsyftas bolag, förening eller stiftelse, som arbetar under betryggande, kontrollerade former och utan enskilt vinstsyfte och som med avseende å lån enligt kungörelsen av bostadsstyrelsen förklarats skola jämnställas med kommun.

I praktiken har det visat sig fördelaktigt, att kommun eller nu nämnd företagare under byggnadstiden är huvudman för gruppbebyggelse och att kommunen eller företagaren under byggnadstiden också äger såväl mark som byggnader. Överlåtelse till de slutliga egnahemsägarna sker därvid först i samband med att husen bliva inflyttningsklara, därvid huvudmannens preliminära egnahemslån överföres på de slutliga enskilda egnahemsägarna.

Angivna form för byggande av egnahem torde förekomma i stor utsträckning och förfarandet visar till följd av goda erfarenheter en tendens att öka.

Den form, som nu angivits, tillämpas av respektive huvudmän utan enskilt vinstsyfte och i enda avsikt att till förmån för den blivande egnahemsägaren sänka byggnadskostnaderna. Med hänsyn till detta syfte bör särskilt uppmärksammas, att förfarandet, enligt bestämmelserna i kungl. förordningen den 19 november 1914 angående stämpelavgiften, medför ökade lagfartskostnader, enär den slutlige egnahemsägaren, som övertager fastigheten först efter byggnadens färdigställande, kommer att påföras stämpelavgift beräknad efter värdet av icke endast tomten utan även byggnaden.

Om en preliminär överenskommelse mellan huvudmannen och den slutlige egnahemsägaren föreligger redan före byggenskapens påbörjande, kan möjligen en försäljning endast av tomten äga rum, kombinerad med ett åtagande från huvudmannens sida att för egnahemsägarens räkning uppföra byggnaden. Härvid synes endast lägre stämpelavgift, d. v. s. beräknad endast å markvärdet, böra uttagas. Ett sådant förfarande torde emellertid innebära ett störande moment för huvudmannen, som då icke längre bygger uteslutande i eget namn utan mera utpräglad för annans räkning. Dessutom bör uppmärksammas, att det i betydande utsträckning är för huvudmannen vid byggenskapens påbörjande obekant, till vem slutligen egnahemmet kommer att överföras. Med anledning härav torde man icke inom gällande bestämmelsers ram kunna tillgodose egnahemsägarnas här berörda intressen.

Den omständigheten, att kommun eller nämnd företagare, som arbetar utan vinstsyfte under betryggande, kontrollerade former, under byggnadstiden, utan att nyttiggöra fastigheterna för egen del, är huvudman för nämnda projekt, synes icke böra föranleda en ökning av lagfartskostnaderna för den slutlige egnahemsägaren. För denne torde även frågan, huruvida en kostnadsökning är föranledd av en ökning av de verkliga byggnadskostnaderna eller en ökning av stämpelavgiften, vara av mindre intresse.

Nu angivna former för byggnadsverksamheten har som nämnts valts i avsikt att sänka byggnadskostnaderna. Stämpelförordningens bestämmelser motverka följaktligen detta angelägna syfte, då enligt gällande bestämmelser vid ett egnahems tillkomst två förvärv komma att stämpelbeläggas, därvid stämpelavgiften med avseende å det senare förvärvet kommer att uppgå till högre belopp än vid det tidigare förvärvet. Med hänsyn härtill synes en ändring av ifrågavarande bestämmelser, åtminstone i sådan utsträckning att stämpelavgiften för det senare förvärvet icke höjes, väl motiverad.

Beaktandet av ifrågavarande synpunkter torde även stå i överensstämmelse med grunden till vissa av nuvarande bestämmelser i förordningen angående stämpelavgiften.

Redan nu beaktas likartade synpunkter då det gäller t. ex. ett aktiebolags

förvärv av fast egendom. Ett aktiebolag, som är berättigat att erhålla statslån från egnahemslånefonden eller jordförmedlingsfonden, d. v. s. ett aktiebolag som enligt § 4 i egnahemslånekungörelsen jämställs med kommun, får vid förvärv av fast egendom erlagga en stämpelavgift, som uppgår endast till hälften av den avgift, som utgår för andra aktiebolags förvärv.

Vidare kan erinras därom, att enligt § 8 i stämpelförordningen utgår icke stämpelavgift, då en förvärvare inom en i lagen angiven kort tid efter sitt förvärv ånyo överlåter fastigheten. För stämpelbefrielse förutsättes därvid, att några tillägg till eller någon förändring i stadgade villkor vid det senare förvärvet icke företagits. Då man i ett sådant fall funnit anledning föreligga att befria ett av fången från stämpelavgift, torde en undantagsbestämmelse vid bygghusen i här avsedda former väl kunna motiveras, så mycket mera som grunden för en sådan befrielse överensstämmer med grunden för stämpelbefrielse i nyss relaterade fall av transportköp.

Vid en jämförelse mellan här aktuella fall och de transportköp, vilka i stämpelförordningen givits en förmånlig ställning, kan man möjligen ifrågasätta, om särskild betydelse bör fästas därvid, att stämpelbefrielsen vid transportköp är given åt det första förvärvet och icke åt det senare. Ur principiella synpunkter torde emellertid angivna förhållande vara utan intresse. Det erinras, att stämpelförordningen innehåller föreskrifter om stämpelavgift även vid fartygsöverlåtelse och att vid transportköp av fartyg en motsvarande befrielse från stämpelavgift föreligger, därvid dock befrielsen hänföres till det senare och icke det första förvärvet.

Med anledning av vad sålunda angivits, föreslås härmed,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära förslag till sådan ändring i förordningen angående stämpelavgiften, att för köpare av egnahem allenast markvärdet skall beaktas vid beräkning av lagfartsstämpel, därest fastigheten överlåtes och bostadsbyggnad därå uppförts av kommun eller företag, som av bostadsstyrelsen jämlikt 4 § i kungörelsen om egnahemslån och förbättringslån jämställts med kommun, och statliga egnahemslån i samband därmed och före det anmälan om slutbesiktning ingivits till vederbörande låneorgan övertagits av köparen.

Stockholm den 24 januari 1957

Ragnar Bergh

Hjalmar Nilsson

Per Bergman