

## Nr 828

Av herrar **Ekström** i Iggesund och **Lindkvist**, i *anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 75, med förslag till stämpelskatteförordning, m. m.*

Kungl. Maj:ts proposition nr 75 har som grund ett år 1961 framlagt betänkande "Stämpel- och expeditionsavgifter" (SOU 1961: 37). Enligt propositionen skall 1914 års förordning angående stämpelavgifter och 1883 års förordning angående expeditionslösen upphöra att gälla och efterföljas av dels en stämpelskatteförordning och dels en kungörelse om expeditionsavgift m. m.

Enligt nu gällande ordning utgår stämpelavgift vid köp av fastighet med i regel en krona för varje fulla 100 kronor av egendomens värde. Avgiften är emellertid dubbelt så stor vid de fall då lagfart söks för aktiebolag som driver bankrörelse och egendomen är avsedd att användas i bankens rörelse eller då lagfart söks för ett annat bolag som icke är berättigat att erhålla statligt lån från egnahemslånefond eller jordförmedlingsfonden.

Beträffande fysiska personer föreslog den förenämnda utredningen inga ändringar. När det gäller juridiska personer skulle tillämpningsområdet för dubbel avgift utökas. Därest vissa villkor uppfylldes skulle hälften av den erlagda avgiften kunna återfås.

Kungl. Maj:t har i propositionen icke helt följt utredningen i dessa avseenden utan i stället föreslagit, att enkel avgift skall erläggas vid juridisk persons förvärvande av egendom, därest denne erhållit egendomen som gåva och är befriad från gåvoskatt, om vederbörande är bostadsrättsförening eller av bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd erkänd som allmännyttigt bostadsföretag enligt de bestämmelser om lån av statsmedel till främjande av bostadsbyggandet, som gällde vid tiden för förvärvet, eller om den juridiska personen är kreditinrättning och enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som Kungl. Maj:t fastställt, skyldig att avyttra egendomen. Till sist skulle samma avgift utgå om förvärvaren är dödsbo.

Vid remissbehandlingen av utredningen anfördes från flera håll kritik mot utvidgningen av området för den dubbla lagfartsstämpeln, och vissa remissorgan ansåg, att enkel avgift skulle utgå för samtliga rättssubjekt. Vidare påtalades ett förhållande, där hel befrielse från stämpelavgift kunde anses vara motiverad. Sålunda anförde Svenska Riksbyggen följande:

"Det ifrågasättes dock, om icke differentiering borde företagas syftande till befrielse från stämpelavgift vid förvärv av fast egendom i ett visst fall.

Här åsyftas det fall, då ett av Kungl. Bostadsstyrelsen såsom allmännyttigt erkänt bostadsföretag ändrar sin formella, juridiska status exempelvis från stiftelse till aktiebolag. Det har nämligen i många fall visat sig ändamålsenligt att ombilda allmännyttigt bostadsstiftelse till aktiebolag, men ett hinder har varit, att stämpelavgift i så fall måste utgå på det samlade fastighetsbeståndets värde. Med tanke på att övergången endast är av formell natur, kommunen är ju fortfarande huvudintressent, borde icke övergången belastas med en relativt kännbar stämpelavgift."

Vederbörande departementschef har vidrört spørsmålet i propositionen och därvid som sin mening uttalat, att eftersom han föreslår endast enkel avgift för allmännyttigt bostadsföretags fastighetsförvärv, "torde frågan inte vara av sådan betydelse eller ha så allmänt intresse, att en särbestämelse om skattebefrielse i detta fall är påkallad".

Vi vill i anledning av departementschefens uttalande framhålla, att frågan redan har och kommer i framtiden att ha en viss betydelse, och att även enkel avgift, d.v.s. en krona per 100 kronor av egendomens värde, innebär för även ett relativt litet flerfamiljshus en ekonomisk belastning, som kan utlösa behovet av hyreshöjning.

Härtill kommer de synpunkter som anfördes i motionen nr 11 i andra kammaren vid 1963 års riksdag angående befrielse från stämpelavgift vid överlåtelse av fast egendom i samband med sammanslagning av kommunala bostadsföretag. Vi vill hänvisa till den utförliga motivering som redovisades i den förenämnda motionen. Bevillningsutskottet, som behandlade motionen i sitt betänkande nr 18, anförde bl. a. följande:

"Såsom motionärerna framhållit har stämpelutredningen i sitt betänkande inte föreslagit ändrade bestämmelser rörande stämpelavgifter vid sådana transaktioner som avses i motionen. Under remissbehandlingen av betänkandet har emellertid motsvarande problem vid förändring av kommunal företagsform från stiftelse till aktiebolag uppmärksamrats. Med hänsyn härtill torde det kunna förutsättas, att även det i motionen behandlade spørsmålet kommer att beaktas vid utarbetandet av propositionen. Under sådana förhållanden anser sig utskottet inte ha anledning att tillstyrka det i motionen framställda skrivelseyrkandet."

Såvitt vi kunnat finna, har spørsmålet icke beaktats. Det måste enligt vår mening vara angeläget, att man på olika sätt medverkar till att alla de problem som uppstår vid sammanslagning av primärkommuner kan lösas på ett så tillfredsställande sätt som möjligt. Det måste ur många synpunkter vara fördelaktigt att den kommunala bostadsproduktionen och förvaltningen handhaves av ett enda företag i den nybildade kommunen. För att åstadkomma en sådan rationell förvaltningsform bör icke dryga stämpelavgifter vid överlåtelse av den fasta egendomen framstå som ett hinder.

I ovannämnda betänkande (SOU 1961: 37) föreslår utredningsmannen en sådan lydelse av § 9 i gällande förordning att lagfartskostnaden för egnahem som uppföres genom s. k. "gruppbebyggelse" vid överlåtelse från byggare till köpare skall beräknas endast på tomtvärdet. Detta förslag har tillstyrkts av en övervägande del remissinstanser. I den nu föreliggande Kungl. Maj:ts proposition, 1964: 75, har emellertid icke departementschefen beaktat utredningens förslag. Som motiv anges i huvudsak dels att begreppet "gruppbebyggelse" icke är klart uttolkat i fråga om antal, tidsrymd för byggandet m. m. och dels att en sådan bestämmelse skulle te sig orättvis mot köpare av äldre egnahem.

Gruppbebyggelse av egnahem har av bl.a. kostnadspressande och rationaliseringstekniska skäl förspråkats av bostadsstyrelsen. Styrelsen har också meddelat föreskrifter med krav på projektering, kostnadskalkylernas tillförlitlighet, kommunal kontroll, överlåtelsevillkor m. m. för att ett projekt skall kunna betraktas och belånas som gruppbebyggelse. Dessa bestämmelser är utformade ur belåningssynpunkt. Det synes dock icke vara några större svårigheter att utifrån dessa utarbeta text som klarlägger vad som enligt ovannämnda § 9 skulle kvalificera begreppet gruppbebyggelse. Det synes också vara lämpligt att någon bostadspolitisk myndighet, förslagsvis länsbostadsnämnderna eller de kommunala förmedlingsorganen, genom intyg skulle styrka att egnahemmet ingick i godkänt gruppbebyggelseprojekt. Har för sådant projekt beviljats statligt bostadslån torde sådan intygsgivning automatiskt kunna utföras i samband med den granskning för godkännande av köpare och överlåtelsevillkor, som länsmyndigheter enligt lånebestämmelserna ändock är skyldiga att utföra. I fråga om icke statsbelånade egnahem skulle för uppfyllandet av kravet på projekts godtagande som gruppbebyggelse ställas samma villkor som för statsbelånade egnahem.

I fråga om rättvisesynpunkterna i förhållandet äldre contra nyuppförda gruppbyggda egnahem kan framhållas att vid försäljning av äldre egnahem säljare och köpare förhandlar om köpeskillingen och därmed räknar med stämpelkostnaderna. Det torde numera höra till undantagen att sådana försäljningar icke har mer än väl tilltagna marginaler för erforderliga jämkningar. Då det gäller gruppbyggda egnahem däremot är systemet med gruppbebyggelse tillkommet för att bl. a. bemästra byggkostnaderna. Med gruppbebyggelse avses ju också — och detta är viktigt i sammanhanget — att byggherren redan vid projekteringen har klart för sig att egnahemmen uppföres åt en grupp bostadskonsumenter. Om bostadsstyrelsens tillämpningsföreskrifter i princip skulle bli normerande för begreppet "gruppbebyggelse" innebär detta att byggherren redan från början accepterat villkor om utförande, byggtid, överlåtelsevillkor m. m. Några möjligheter att börja med jämkningsbara utbud finns i realiteten inte.

Frågan om att beräkna lagfartskostnaden enbart på tomtvärdet vid gruppbebyggelse av egnahem var föremål för riksdagens behandling år 1957. Redan då uttalades det starka önskemål från flertalet remissinstanser om ändring av 9 §. Dessa har förstärkts vid de remisser som inkommit i anledning av den tidigare åberopade utredningen. Såväl bostadsstyrelsen som Svenska Riksbyggen och HSB:s Riksförbund tillstyrkte utredningens förslag. I sitt yttrande påpekade exempelvis HSB:s Riksförbund — som har en större årlig produktion av småhus än något annat företag — vikten av att ett positivt beslut fattas i denna angelägenhet. Enligt Riksförbundets mening borde beteckningen "ett flertal" ersättas med en mera precis formulering. HSB:s Riksförbunds principiella ståndpunktstagande för utredningens förslag har dock icke klart redovisats i propositionen.

I gruppbyggandets mening ingår att byggherren har påtagit sig ett med sysslomannauppdrag i många avseenden jämförbart förhållande till en definitiv eller preliminär grupp presumtiva egnahemsägare. Det kan därför förefalla som en naturlig lösning att de blivande ägarna först förvärvade sina respektive tomter och därefter uppdrog åt den som nu uppträder som byggherre att projektera och driva byggandet. Detta system har prövats men visat sig vara behäftat med påtagliga nackdelar. För att gruppbyggandet skall kunna bedrivas med ett gott resultat fordras nämligen att hela husgruppen ur projekterings-, standards-, rationaliserings- och tidsplaneringssynpunkt bedrivs som ett projekt och med en ansvarig byggherre. En sådan ordning är ogenomförbar om de blivande egnahemsägarna finge sina tomter överlåtna på sig före byggandets igångsättning.

Om samhället menar allvar med att stimulera förvärv av egnahem i gruppbebyggelse bör det framstå som mycket angeläget att nuvarande olägenheter med lagfartskostnad på såväl tomt som byggnad undanröjs.

Under åberopande av det anförda hemställer vi,

att riksdagen vid behandlingen av propositionen nr 75 måtte besluta

dels i fråga om § 7

a) att befrielse från erläggande av lagfartsstämpel skall medgivas, när ett såsom allmännyttigt erkänt bostadsföretag ändrar sin formella juridiska status från exempelvis stiftelse till aktiebolag eller vid överlåtelse av fast egendom i samband med sammanslagning av dylika bostadsföretag,

b) att lagfartsstämpel skall erläggas endast å markvärdet, när kommun eller företag, som bostadsstyrelsen jämlikt gällande bostadslånekungörelse jämställt med kommun, uppfört bostadsbyggnad på fastigheten och överlåtit denna till köparen samt statligt bostadslån övertagits av köparen,

dels i fråga om § 9

c) att lagfartsstämpel i fråga om förvärv av småhus i gruppbebyggelse endast baseras på tomtvärdet samt

d) att vederbörande utskott måtte utarbeta härför erforderliga författningsändringar.

Stockholm den 1 april 1964

*Sven Ekström*

*Oskar Lindkvist*