

Motion till riksdagen  
2009/10:C413

av Finn Bengtsson och Lars-Arne Staxäng (m)

## Reformering av bostadspolitiken

### Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten att avskaffa tomträttslagstiftningen.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten att avskaffa taxeringssystemet.<sup>1</sup>

**Fel! Okänt namn på**

<sup>1</sup> Yrkande 2 hänvisat till SkU.

## Fastighetsskatten

Allians för Sverige har avskaffat den gamla och illa fungerande fastighetsskatten och ersatt denna med en låg kommunal fastighetsavgift som har ett maxtak. Tidigare kunde fastighetsskattens storlek skena iväg med allt högre taxeringsvärden. Detta var ett orättvist sätt att beskatta villaägarna på och det var inte verklighetsförankrat. Alliansens reform har gjort boendet tryggare för många och kostnaderna mer förutsägbara än med fastighetsskatten. Skatten på boende har minskat med cirka tio miljarder kronor per år och detta har kommit alla till del som bor i eget hus, i bostadsrätt eller i hyresrätt. Reformen genomfördes för att skapa ett mer rättvist och förutsägbart system där boendekostnaden inte beror på huruvida närboende grannar säljer sina hus till höga belopp. Fastighetsskattens avskaffande var ett mycket viktigt steg men mer måste göras.

## Obebyggda tomter

I en lagrådsremiss 2009 föreslås att systemet med kommunal fastighetsavgift ska utvidgas så att det även omfattar fastigheter med småhus som saknar byggnadsvärde (hus för vilka värdet understiger 50 000 kronor) och tomtmark för småhus som är bebyggd med småhus på ofri grund (exempelvis hus på tomt som arrenderas).

Boendet har alltså tack vare fastighetsskattens avskaffande blivit billigare för vanliga hus och småhus som saknar byggnadsvärde men obebyggda tomter ingår inte i reformen. Detta gör att obebyggda tomter, vilka avses bebyggas för ett framtida boende, beskattas med 1 procent av taxeringsvärdet. En effekt av detta har varit att även arrendetomter, enkla sommarstugor och andra hus som saknar taxeringsvärde beskattas som om tomterna de står på vore obebyggda. Skatten för en sommarstuga kan således bli högre än för en vanlig villa i samma område, som omfattas av den låga kommunala fastighetsavgiften. För enkla sommarstugor och arrendetomter finns nu ett förslag till lösning men problemen för helt obebyggda tomter kvarstår. Det finns starka skäl för att även obebyggda tomter ska omfattas av det nya kommunala avgiftssystemet med ett maxtak för hur hög fastighetsskatten kan bli. Det viktigaste är att ett schablonmässigt massvärderingssystem ger taxeringsvärden som inte är korrekta utan ofta avviker från det verkliga värdet.

## Taxeringssystemet

Fastigheters taxeringsvärden beräknas idag enligt ett massvärderingssystem med schablonberäkningar. Dagens system och dess beräkningsmodeller ger idag i flera fall inte ett korrekt värde av en fastighet. Enligt Villaägarnas Riksförbund är varje småhus vid 2009 års taxering i genomsnitt felvärderat med

## Fel! Okänt namn på

21 procent, vilket motsvarar 260 000 kronor. Sex av tio tomter har fått för höga taxeringsvärden.

Eftersom taket för den kommunala fastighetsavgiften inte uppnås av alla fastighetsägare, är det än idag trots fastighetsskattens avskaffande många som berörs av felaktiga taxeringsvärden. I vissa fall är inte taxeringsvärdet för högt utan det kan även vara för lågt. Men oavsett i vilken riktning felet pekar så bör inte värden som inte går att fastställa korrekt heller användas som underlag för beskattning i ett rättssamhälle.

Regeringen bör således se över hur det schablonmässiga taxeringssystemet kan avskaffas. I det fall en värdering behövs bör den ske på ett sätt som mer rättvist speglar det verkliga värdet på en fastighet.

## Tomträttslagstiftningen

Tomträttslagstiftningen har funnits sedan 1907 och är en omodern och förlegad lagstiftning som idag inte fyller sitt egentliga syfte. En utredning av tomtträttslagstiftningen bör syfta till att finna på möjliga sätt att avskaffa densamma då den inte längre har någon funktion att fylla i den form som den nu existerar. Utredningen bör även få till uppgift att skapa trygghet för tomtträtts-havarna till dess systemet är avvecklat.

Det finns omkring 60 000 kommunala tomträtter i 55 kommuner. De flesta finns i Göteborg, Västerås och Stockholm. I Linköping har, i bred politisk enighet, en lösning om lägre friköpspriser lett till att antalet friköp har ökat. Det upplåts relativt få nya tomträtter i Sverige och antalet friköp har ökat i takt med allt högre tomtträttsavgälder.

Tomträtten är en otrygg upplåtelseform som vilar på en lagstiftning som är omodern och som kan tolkas och användas på olika sätt beroende på vilken kommun man tittar på. Stort ansvar vilar på kommunerna att finna bra och rimliga beräkningsgrunder. Dock så skiljer det sig mycket från kommun till kommun hur beräkningsformeln för tomtträttsavgälden ser ut. Tomträtten är orättvis då omreglering av olika områden inom en kommun kan ske under olika år.

Det finns risk för att kommunerna använder tomtträttslagstiftningens brister som en budgetregulator genom att justera tomtträttsavgälder och friköpspriser utifrån önskad intäkt. Det bästa vore att avskaffa tomträtterna helt.

Ett annat problem är att tomtträttsavgälden omräknas vart tionde år eller än mer sällan. Detta gör att kostnaden ökar kraftigt en gång per decennium istället för lite varje år. Detta skapar stor osäkerhet för tomtträtts-havaren som inte vet hur stor omräkningen i framtiden kan komma att bli. En årlig uppräknings skulle lösa detta osäkerhetsproblem.

Tomtträttslagstiftningen tillkom en gång i tiden för att fler skulle ha råd att bygga ett eget hus.

I behandlingen av motion 2008/09:C302 Kortare tidsperioder för tomtträttsavgäld, Finn Bengtsson (m), redovisas att den förra regeringen vid två tillfällen, 1997 och 1998, har remitterat förslag om ändrade avgäldsregler till Lagrådet. Dessa remisser har dock inte lett fram till någon proposition. Att gå

**Fel! Okänt namn på**

vidare med äldre förslag har inte ansetts vara en framkomlig väg, enligt justitieministerns svar på en ledamotsfråga den 2 juli 2008. Istället bör frågan ses över i ett vidare perspektiv. Att då inbegripa tomträttsfrågan i en stor reformering av bostadspolitiken som tar ett helhetsgrepp bör då vara en bättre och bättre lösning.

Tomträtten infördes för att man skulle kunna bygga ett eget hus även om man inte hade råd att köpa marken. Socialdemokraternas utredningar ledde inte till något resultat eller någon förändring. Arbetet lades istället i en byrålåda och man ville inte ta tag i och lösa problemet.

Frågan om en översyn av tomträttslagstiftningen bereds nu på Justitiedepartementet och regeringen bör därmed snarast se över möjligheterna att avskaffa denna orättvisa och omoderna lagstiftning och öka tryggheten för tomträttshavarna runt om i landet. Detta är angeläget mot bakgrund av de kraftiga ökningarna som skett av marktaxeringsvärdena vid 2009 års fastighetstaxering och som förstärker tomträttsproblemen.

## Förslag

För att komma till rätta med bland annat de problem som tas upp i motionen bör en översyn göras av såväl taxeringssystemet i sig som tomträttslagstiftningen. Från berörda parter och branschföreningar har föreslagits att det schablonmässiga massvärderingssystem som taxeringssystemet innebär, samt tomträttslagstiftningen, bör avskaffas. Översynen skulle i så fall kunna ha detta som utgångspunkt och då bör det även ingå i översynen att skapa trygghet för de befintliga tomträttshavarna till dess att systemet är avvecklat. Eftersom regelverken och lagstiftningarna är beroende av varandra så bör problematiken lösas en gång för alla genom en helhetsöversyn. Den svenska bostadspolitiken måste och kan förbättras och därför är det av vikt att frågan ses över.

Stockholm den 5 oktober 2009

*Finn Bengtsson (m)*

*Lars-Arne Staxäng (m)*