Nr 452

av herr Lindkvist
om ändring av taxeringskravet vid visst bostadsarrende.

Tio år har förflutit sedan institutet bostadsarrende skapades för att väsentligt stärka rättsställningen för den grupp arrendatorer som använt marken i huvudsak för att å densamma uppföra ett bostadshus för sig och sina anhöriga. Genom detta institut blev form för upplåtelsen, tiden för arrendet samt uppsägningen av detsamma helt reglerat. Likaledes fastslogs vilka bestämmelser som var tvingande och vilka som var villkorliga eller dispositiva. Slutligen blev skyddet för arrendatorn avrundat med ett besittningsskydd vid uppsägning genom att han på vissa villkor gavs en optionsrätt till fortsatt arrende. För att icke den "onödiga och alltför enkla bebyggelsen" skulle få detta besittningsskydd bestämdes att byggnaden skulle vid uppsägningen vara taxerad.

Lagstiftningen berör praktiskt taget samliga s. k. fritidshus här i landet. Dessa uppgick för tio år sedan till ca 300 000 st. och av dem utgjordes ca 25 000 st. av koloniträdgårdslotter, spridda över hela landet men mest koncentrerade till landets största städer i södra och mellersta Sverige.

Genom schablonbestämmelsen om taxering har praktiskt taget hela den sistnämnda gruppen av arrendatorer berövats den säkerhet för sin egendom som ligger i besittningsskyddet. När man skall bedöma effekten av denna konsekvens av schablonbestämmelsen måste man betänka vilket befolkningsskikt den drabbar.

Kolonirörelsen skapades i slutet på 1800-talet och för att möjliggöra för människor med låga inkomster eller små eller obefintliga möjligheter att ordna rekreation och syssla med mindre odling av jord under sommarmånaderna. Inslaget av socialt moment är och har varit så övervägande att kommunerna är de största markupplåtarna, och de har också oavsett politisk styrelse kraftigt gynnat rörelsen.

Förutsättning för taxering är dels att byggnaden skall i värde överstiga 5 000 kr., dels att taxeringsmyndigheterna går i författning om att taxera densamma. I nuvarande stund torde ytterst få kolonistugor kunna förvärvas från vare sig fabriker eller kolonilottsägare för ett så lågt pris som 5 000 kr. Trots detta har icke kolonisterna blivit anmodade att deklarera sina stugor. Orsaken torde vara det i förhållande till det ekonomiska utbytet stora besvär och de kostnader som skulle medföljа ett förfarande för att taxera kolonistugorna. Till detta skall läggas en viss begränsning från kommunalförvaltningarnas sida att binda den upplåtana marken vid den form av användning som koloniupplåtelsen utgör.

För närvarande återstår alltså för kolonisterna endast att själva taga initiativ till en taxering. Vi har i dagarna ett typiskt exempel på resultatet av sakernas nuvarande tillstånd. En kommun uppsade samtliga arrendatorer, 375 st., efter ett kommunbeslut att marken i en nära framtid skulle användas för uppförande av bostäder. En enda av kolonisterna hade med advokathjälp fått sin stuga taxerad. Den skilde sig icke väsentligt från grannarnas. Men vid behandling i länsarrenderätten konstaterades att de 374 lottägarnas arrenden icke hade besittningsskydd, varför överklagandet av uppsägningarna ogillades. Den som hade sin stuga taxerad fick sin sak prövad, och ett mindre förlängt arrende fastställdes.

Den kritik mot schablonspärren – taxeringskravet – som lagrådet på sin tid riktade mot densamma torde i praktiken ha visat sig berättigad. Lagrådet föreslog att endast sådana bostadsarrenden *som kunde bliva föremål för taxering* borde omfattas av besittningsskyddet eller optionen. Skillnaden i de olika bestämmelserna är givetvis uppenbar, och lagrådets förslag var i praktiken det rättvisande. Skulle en sådan uppmjukning av spärregeln komma till stånd, innebär detta att även en enkel kolonibebyggelse skulle bevaras om den hade ett existensberättigande från kulturhistorisk synpunkt. De estetiska aspekterna kan icke taxeras i pengar men är icke desto mindre ovärderliga.

En ändring enligt nämnda synpunkter skulle icke inkräkta på markägarens berättigade planskydd, eftersom lagen beaktat alla tänkbara situationer, som bör ha företräde framför en i ekonomiskt hänseende svag bebyggelse.

Med åberopande av ovanstående förhållanden och synpunkter hemställs

att riksdagen måtte besluta att bestämmelsen i jordabalken 10 kap. 4 § 1 p. beträffande taxering av byggnad måtte antingen helt utgå eller uppmjukas med bestämmelsen "eller kan bliva föremål för taxering".

Stockholm den 23 januari 1975

OSKAR LINDKVIST (s)