

# De otydliga reglerna orsakar skattebråk

## ■ ARRENDE. Fastighetsskatt vållar huvudbråk i stugföreningar

**SKUMMESLÖV**  
**I kommunen finns flera stugområden på arrenderad mark. I Laholm och på flera andra ställen i landet har markägarna ibland krävt dubbla avgifter av husägarna; dels arrende, dels att de står för "sin del" av fastighetsavgiften för marken förutom den vanliga kommunala fastighetsavgiften för huset.**

Stugföreningen som representerar de 122 ägarna på Sommarbo i Skummeslöv vann den tvisten med markägaren i fjor våras. Extraavgiften plockades bort i det nya arrendeavtalet.

– Det nya årliga arrendet hamnade på 14 000. Enligt en uträkning vore det rätta priset 12 000 men vi är rätt nöjda ändå i och med att det blev ett rent avtal utan fastighetsskatt och vi fick ned årskostnaden med 2 000 jämfört med vad jordägaren begärde. Nu har vi några år på oss för att kunna ta nästa steg, att försöka köpa loss marken. Samfälligheten har erbjudit 50 miljoner, säger ordförande Märten Ebers, som i samband med det här har haft kontakt med ytterligare några föreningar i kommunen.

**En annan** vinst för stugområdet Sommarbo var att det blev ett tioårigt avtal istället för femårsavtal.

Hur många som är samma sats finns det inga of-

ficiella uppgifter på. Men bara i Laholms kommun är det troligen ytterligare minst fyra stugområden, och uppskattningsvis 300-400 stugägare. I Norra Mellbystrand finns tre sådana gamla stugområden med hus på arrendemark och intill Sommarbo i Skummeslöv ligger ett.

Förutom de täta stugområdena finns samma typ av extra avgifter för enskild stug- och villaägare som också har byggt på arrenderade tomter.

Någon klar rättspraxis finns inte. Det är ju fri avtalsrätt i Sverige. Det går att komma överens om nästan vilka villkor som helst, bara det är tydligt och inte orimligt för ena sidan.

**Stugägare** som nu försöker slippa extraavgiften ovanpå arrendet har ett

rättsfall från hovrätten i Skåne som stöd. Kravet från markägaren till ett stugområde i Siretorp utanför Sölvesborg underkändes. Det målet togs inte upp i Högsta domstolen.

Stugföreningen Sommarbo hade advokat Agneta Gustavsson i Umeå som ombud. Hon har haft många liknande fall, de flesta från sina hemtrakter i Västerbotten. Hennes erfarenhet är att när avtal som innebär att bostadsarrendatorer ska betala jordägarens fastighetsavgift provas i arrendenämnd eller domstol så faller de.

"Det har medfört att de oskäligen skattevillkoren börjat försvinna", skriver hon som svar på en fråga från Laholms Tidning.

Hennes omdöme är att den här typen av tvister är vanliga. En förklaring är att avtalstiden för bostadsar-



**DET HAR MEDFÖRT ATT DE OSKÄLIGA SKATTEVILLKOREN BÖRJAT FÖRSVINNA.**

renden ofta är kort, något eller några år medan lagen medger arrendetider på 49 år. Tvisterna uppkommer när arrendena sägs upp för avtalsändring. Med tanke på stigande huspriser vill jordägarna ha sin del av höjda värden.

**Skälen** till att fastighetsavgiften för stugornas mark brukar tas bort när det blir domstolsprövning är att det är en politiskt bestämd avgift utan koppling till arrenderättens värde. Arrendeavgiften ska ha ett "skäligt belopp" och jämförs med övriga arrendesummor i trakten. Det har ingen direkt koppling till markägarens kostnader. Lagen är till för att skydda arrendatorn.

Enligt advokaten är utgången för Sommarbo typisk. De flesta föredrar förlikning istället för obehag och risker för stora kostnader med domstolsprövning. Det är också vanligt att avtalstiden förlängs så att tvisterna om avgifter inte ska återkomma så ofta.

**Anders Davidsson**



**Snårigt.** Ägare av fritidshus på arrenderad mark kan ibland få betala dubbelt till markägaren.

ARKIVBILD

070 266 94 33 anders.davidsson@laholmstidning.se