

Tillbehör på industrifastighet

David Högberg
Mattias Nilsson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISRN LUTVDG/TVLM 05/5107 SE



Sammanfattning

Bryggan Fastighetsekonomi i Malmö visade intresse av att få gränsdragningsproblem angående fastighetstillbehör utredda. I civilrätten delas den fasta egendomen in i fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör. Denna gränsdragningsproblem gäller även i skatterätten och är intressant då olika regler gäller för de olika tillbehören. Fastighetstillbehören och byggnadstillbehören ingår i det värde vilket beskattas genom fastighetsskatten medan industritillbehören åsätts värdet noll och således inte kommer att påverka fastighetsskattens storlek.

Problemet har angripits genom studier av förarbeten, propositioner, rättsfall och annan i ämnet relevant litteratur. Framförallt utreds reglerna om de olika tillbehörskategorierna, och till viss del studeras även reglerna om fastighetsbeskattning och taxering. Denna studie görs för att slutligen kunna klarlägga vissa specifika byggnader och dess innehålls tillbehörsegenskaper.

Från 1895 års lag ang. hvad till fast egendom hänföra till dagens jordabalk (1970:994) har en hel del förändringar skett. Från att tillbehören skulle ha ett fysiskt samband till dagens rent ändamålsenliga, vilket idag återspeglas av en lagstiftning som ger utrymme för den utveckling som sker inom området. Lagstiftaren har alltså lämnat stora områden öppna för praxis och prövning i rättsinstanser, vilket genom 1900-talet styrt utvecklingen till att exempelvis hissar fått tillbehörstatus och senare även parabolantennor.

Industritillbehören får inget värde vid fastighetstaxeringen och således tillför dessa inte fastigheten något högre taxeringsvärde, vilket är av stort ekonomiskt intresse då fastighetsskatten beräknas utifrån taxeringsvärdet. På en industrifastighet finns anläggningar i form av byggnader och andra andläggningar, vilka båda faller under begreppet fastighetstillbehör. Det finns inom civilrätten ingen klar gräns mellan dessa två begrepp och de underkastas i civilrätten samma rättsregler. I skatterätten är skillnaden dem emellan stor, då andra anläggningar ingår i markvärdet medan byggnader i normalfallet skall åsättas separata byggnadsvärden. Byggnader kan innehålla både byggnadstillbehör och industritillbehör. Byggnader vilka anses vara skraddarsydda, vilket innebär att de anpassats för den verksamhet som bedrivs i dem och i princip har samma livslängd som verksamheten på platsen, innehåller uteslutande byggnadstillbehör.

De av Bryggan Fastighetsekonomi givna objekten, cementkvarnsbyggnad, pumphus och ledningsgrav blev av oss okulärt besiktigade under oktober 2004. Objekten har, i nämnd ordning, ansetts utgöra byggnadstillbehör, byggnadstillbehör och fastighetstillbehör (annan anläggning).