Prisutvecklingen i fråga om jordbruksfastigheter

Av förste aktuarie S. Rengby.

Statistik över förhållandet mellan saluvärden och taxeringsvärden för jordbruksfastigheter utfördes för tiden 1/7 1941—30/6 1944 som en särskild undersökning till fastighetstaxeringen år 1945. Redogörelsen för denna finnes i Svensk Skattetidning 1944 s. 359. Senare utkom den officiella berättelsen "Priser och taxeringsvärden å jordbruksfastigheter 1/1 1938—30/6 1944" (Statistiska Meddelanden, Serie A, Band VI: I). Huvudresultaten av undersökningen återfinnas även i Höijer och Lindebergs undersökning av taxeringsutfallet beträffande jordbruksfastighet å landsbygden vid 1945 års allmänna fastighetstaxering (S O U 1950: 34). År 1945 bemyndigades statistiska centralbyrån att utarbeta en fortlöpande statistik över förhållandet mellan taxerings- och saluvärden å jordbruksfastigheter samt att vid lämpliga tidpunkter av trycket utgiva sådan statistik. En redogörelse för resultaten av denna statistik för tiden 1/1 1945—30/6 1951 har lämnats i Skattenytt 1951 s. 233, i Statistisk tidskrift 1952 s. 30 samt i Lindeberg och Näslunds undersökning av taxeringsutfallet beträffande jordbruksfastighet å landsbygden enligt beredningsnämndernas förslag vid 1952 års allmänna fastighetstaxering (i stencil). Tabeller för hela perioden 1/1 1945—31/12 1951 finnas i Statistisk tidskrift 1952 s. 312.

Den redogörelse, som nu skall lämnas, är avsedd att visa huvuddragen av utvecklingen under den löpande fastighetstaxeringsperioden fram till slutet av år 1955. Eftersom redogörelsen måste lämnas så tidigt som i maj, ha endast de köp kunnat medtagas, vilka föranlett ansökan om lagfart senast den 31/12 1955. Eftersom i allmänhet beträffande en stor del av de köp, som ske under slutet av året, lagfart sökes först i början av följande år, äro uppgifterna för år 1955 ej fullständiga — med hänsyn till tidigare erfarenheter torde man dock kunna räkna med att de senare tillkommande uppgifterna skola föranleda endast relativt obetydliga korrigeringar i de framlagda riksSiffrorna. Preliminära siffror för åren 1952—1954 ha redan tidigare publicerats i Statistisk tidskrift 1953 s. 318, 1954 s. 278 och 1955 s. 401.

Redogörelsen kommer att tryckas i tidskriften Skattenytt. Stencilerade exemplar av de här utdelade tabeller, som ligga till grund för framställningen, ha överlämnats till Kungl. Maj:t och riksskattenämnden samt komma att utsändas till länsstyrelserna. En redogörelse för hela perioden 1/1 1952—31/12 1956 torde senare komma att publiceras i Statistisk tidskrift.

Primärmaterialet till statistiken lämnas av häradsskrivarna och härrör från lagfartsförteckningar och taxeringslängder. Uppgifterna lämnas på särskilda, av statistiska centralbyrån tillhandahållna blanketter (se avbildning).

Enligt de anvisningar (se s. 241) för ifyllandet av uppgiftsformulären, som utfärdats av statistiska centralbyrån, skola uppgifterna avse såsom jordbruksfastighet taxerade fastigheter, som lyda under

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

häradsrätt och som köpts vid frivillig försäljning för pris överstigande 2.000 kronor. Förvärv på exekutiv auktion eller konkursauktion, genom inlösen enligt ensittarlagen, expropriation eller annat s. k. extinktivt fång äro icke medräknade i statistiken. Vissa kategorier av köp vid frivillig försäljning, vilka falla utom den normala fastighetsmarknaden, ha icke heller medräknats såsom exempelvis släktköp och köp av fastighet, vars värde får anses avvika från den normala prisnivån på grund av att fastigheten till sin beskaffenhet avviker från normal självständig jordbruksfastighet. Sålunda har icke medräknats köp av fastighet, som är försedd med byggnader (t. ex. slottsbyggnad), vilka stå i uppenbart missförhållande till omfattningen av fastighetens jordbruk, eller av fastighet, som omfattar vattenfall eller mineraltillgång, vars värde är högt i förhållande till fastighetens hela värde. Köp av obebyggd jordbruksfastighet (skogsskiften) ha tidigare icke medtagits, men en ändring på denna punkt har gjorts från och med år 1954. Det visade sig emellertid, att antalet köp var för litet att motivera en statistisk bearbetning med fördelning på olika grupper — 93 köp år 1954 och 45 hittills för år 1955. Överprisprocenten är mycket hög 259,9 % resp. 289,4 %.

Ur materialet ha vidare utsorterats sådana köp, som icke ge uttryck för det normala prisläget på *jordbruksfastigheter,* såsom då den köpta jordbruksfastigheten av köparen skall exploateras genom försäljning av byggnadstomter eller som industriområde.

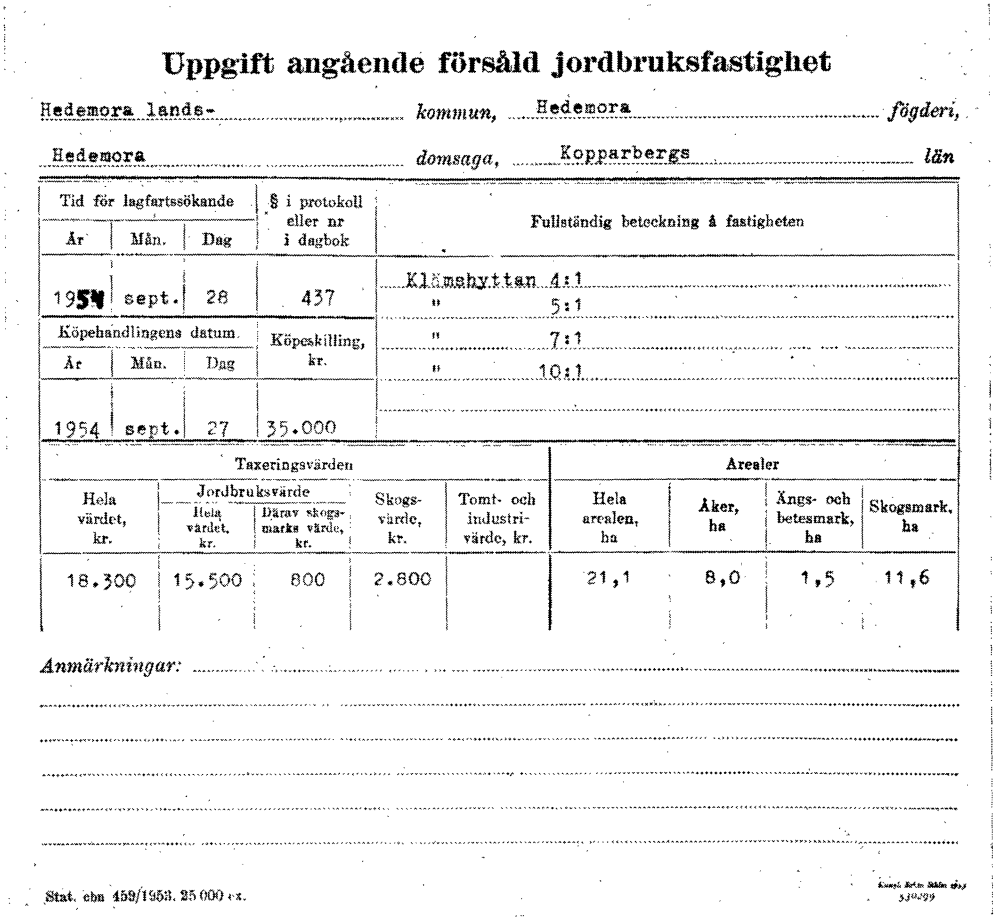
Vid undersökningen ha vidare de köp utelämnats, beträffande vilka priset på själva fastigheten icke kunnat säkert utrönas. Hit höra köp, vid vilka undantagsförmån till ej angivet värde omfattas av köpeskillingen; köp, som förutom själva fastigheten avse jämväl inventarier, avbärgad gröda eller dylikt och beträffande vilka det icke framgår vad av köpeskillingen, som belöper på fastigheten, och vad som därav belöper på lös egendom; samt köp omfattande både jordbruksfastighet och annan fastighet, beträffande vilka det icke framgår vad av köpeskillingen, som belöper på den ena och på den andra.

Understundom är det pris, som verkligen betalats för en fastighet, högre än vad som framgår av de lagfarna köpehandlingarna. En dylik uppgörelse "under bordet" kan syfta till att hindra en höjning av taxeringsvärdet eller till att minska lagfartskostnaden. Det är givet, att ett dylikt förfaringssätt kommer att medföra att den i statistiken redovisade överprisprocenten blir lägre än den verkliga.

En förutsättning för att statistiken skall kunna ge en riktig bild av relationen mellan saluvärden och taxeringsvärden är uppenbarligen, att för varje köp den angivna köpeskillingen och det angivna taxeringsvärdet avse samma föremål. Vid minsta anledning till misstanke, att så icke varit fallet, har efterforskning skett, men tänkbart är naturligtvis, att trots detta köp kunna ha medtagits, i vilka taxeringsvärdet avsett fastighet med skog på rot och köpeskillingen samma fastighet, sedan skogen avverkats, eller där annan inkongruens förelegat mellan taxeringsenheten och köpeobjektet.

Häradsskrivarna ha lämnat värdefull hjälp dels med de efterforskningar, som ibland måst göras, dels genom att i många fall vid ifyllandet av blanketten anmärka

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19



Uppgift angående försåld jordbruksfastighet

Hedemora lands- *kommun,* Hedemora *fögderi,*

Hedemora *domsaga,* Kopparbergs *län*

Tid för lagfartssökande			§ i protokoll eller nr i dagbok	Fullständig beteckning å fastigheten
År	Mån.	Dag		
1954	sept.	28	437	Klämshyttan 4:1
				" 5:1
				" 7:1
				" 10:1

Köpehandlingens datum			Köpeskilling, kr.
År	Mån.	Dag	
1954	sept.	27	35.000

Taxeringsvärden					Arealer			
Hela värdet, kr.	Jordbruksvärde		Skogsvärde, kr.	Tomt- och industrivärde, kr.	Hela arealen, ha	Åker, ha	Ängs- och betesmark, ha	Skogsmark, ha
	Hela värdet, kr.	Därav skogsmarks värde, kr.						
18.300	15.500	800	2.800		21,1	8,0	1,5	11,6

Anmärkningar:

Stat. cbn 459/1953. 25 000 ex.

omständigheter, som enligt uppgiftslämnarens mening kunde föranleda, att köpet icke borde medtagas i statistiken.

Hela det material, som medtagits i tabellerna, utgör 13.288 köp. I genomsnitt för hela riket och för hela den till och med den 31/12 1955 gångna delen av den löpande fastighetstaxeringsperioden låg saluvärdet för jordbruksfastigheter 64,6 % över taxeringsvärdet. Med hjälp av äldre utredningar har en sammanställning utarbetats (*tablå 1*), som i stora drag visar variationerna i överprisprocenten ända från taxeringsperioden 1918/21.

Tablå 1. Prisutvecklingen i fråga om jordbruksfastigheter.

Taxeringsperioder	Överpris %
1918—21	45
1922—27	21
1928—32	15
1933—37	20
1938—44	39
1945—51	64
1952—55	65
År	**Överpris %**
1952	51
1953	61
1954	69
1955	78

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

Tabell A. Överpris för jordbruksfastigheter, länsvis.

Län	1/1 1938–31/12 1944 Nr	Överpris %	1/1 1945–31/12 1951 Nr	Överpris %	1/1 1952–31/12 1955 Nr	Överpris %
Stockholms län	14	37,7	9	67,3	18	57,5
Uppsala »	21	26,1	23	49,6	7	67,9
Södermanlands »	6	44,5	16	60,0	16	60,8
Östergötlands »	5	45,4	11	65,7	10	64,6
Jönköpings »	4	46,6	4	71,6	10	64,6
Kronobergs »	2	52,4	3	73,1	6	68,1
Kalmar »	3	51,6	17	59,6	19	56,7
Gotlands »	9	42,4	2	77,9	15	61,6
Blekinge »	12	38,1	1	79,7	1	78,3
Kristianstads »	1	53,6	5	70,4	5	71,1
Malmöhus »	10	42,2	6	70,0	17	59,9
Hallands »	8	42,7	12	64,8	9	65,7
Göteb. o. Bohus »	14	37,7	22	49,9	21	48,7
Älvsborgs »	7	44,2	7	69,3	11	64,5
Skaraborgs »	13	37,8	15	62,4	3	74,7
Värmlands »	19	29,7	18	57,6	4	72,6
Örebro »	11	39,9	21	52,3	12	64,1
Västmanlands »	17	31,0	24	46,5	20	53,1
Kopparbergs »	18	30,4	19	57,2	14	62,0
Gävleborgs »	22	21,5	20	56,5	8	67,9
Västernorrlands »	15	35,0	14	62,7	8	67,9
Jämtlands »	9	42,4	8	68,3	2	75,0
Västerbottens »	20	27,0	13	64,7	13	62,8
Norrbottens »	16	34,8	10	66,0	22	43,9
Hela riket		40,6		63,8		64,6

De vid allmänna fastighetstaxeringen år 1918 åsatta taxeringsvärdena torde ha avsevärt understigit saluvärdena. Sänkta marknadspriser och en höjning av taxeringsvärdena vid 1922 års allmänna fastighetstaxering minskade överpriset, som under perioden 1922/27 höll sig omkring 20 % av taxeringsvärdet. Efter en ny höjning av taxeringsvärdena vid allmänna fastighetstaxeringen 1928 sjönk överpriset efter hand så att saluvärdet under senare halvåret 1932 torde ha varit något lägre än taxeringsvärdet. Vid allmänna fastighetstaxeringen 1933 sänktes taxeringsvärdena med omkring 8 %. Överpriset var 9 % år 1934 och steg efter hand till 27 % första halvåret 1937. Sedan taxeringsvärdena år 1938 ökats med 9,4 % sjönk överpriset till 14 % under samma år men steg sedan åter och var år 1944 53 %. Enligt Höijer och Lindeberg höjdes taxeringsvärdena år 1945 med 29,1 %. Överpriset sjönk för år 1945 till 39 % men steg efter hand till 111 % år 1951. Sedan fastigheternas taxeringsvärden åter höjts år 1952 — enligt Lindeberg och Näslund med 55,0 % — visar sig en liknande utveckling; överpriset var år 1952 51 % och har därefter stigit till 78 % år 1955.

Tabell A visar överprisprocenten för varje län dels under taxeringsperioderna

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

Tablå 2. Antal köp och överprisprocent för olika taxeringsvärdesgrupper.

	Högst 10.000 kr		10.100—50.000 kr		50.100—100.000 kr		Över 100.000 kr	
I	18.551	51,7 %	11.058	35,5 %	663	32,7 %	219	31,1 %
II	20.802	82,1 %	17.839	58,8 %	1.095	59,0 %	401	62,8 %
III	3.933	82,5 %	8.165	64,0 %	927	60,2 %	263	62,9 %

I = 1/1 1938—30/6 1944 II = 1/1 1945—31/12 1951 III = 1/1 1952—31/12 1955

1938/44 och 1945/51, dels under den del av den löpande taxeringsperioden, som nu undersökts. Länen äro i tabellen upptagna i sedvanlig ordningsföljd. Nummerkolumnerna ange procenttalens storleksordning på det sätt att ett lågt nummer anger jämförelsevis hög överprisprocent eller med andra ord jämförelsevis stor skillnad mellan pris och taxeringsvärde. Det är givet, att skillnaderna mellan länen och mellan de olika perioderna för ett visst län beträffande dessa genomsnittssiffror icke med nödvändighet bero enbart på olikheter i taxeringsutförandet. Även olikheter i fråga om de sålda fastigheternas fördelning på olika grupper kunna spela in. Risken för att sistnämnda omständighet skall spela in är särskilt stor i fråga om län med ett relativt litet antal köp. En ovanligt hög överprisprocent kan t. ex. bero på att en ovanligt stor del av köpen avser fastigheter med lågt taxeringsvärde eller fastigheter, där skogsvärdet är stort i förhållande till hela taxeringsvärdet, men naturligtvis också på att taxeringsvärdena äro ovanligt låga i förhållande till saluvärdena.

I *tablå 2* ha de sålda fastigheterna grupperats efter storleken av deras taxeringsvärden. Överprisprocenten är avsevärt högre för de fastigheter, vilkas taxeringsvärden icke överstiga 10.000 kronor, medan de övriga tre grupperna skilja sig endast obetydligt. Den höga överprisprocenten för de små fastigheterna har antagits bero på att byggnadsvärdet, som för dessa fastigheter utgör en relativt stor del av hela värdet, regelmässigt blir för lågt uppskattat. Denna företeelse har, så vitt riket i sin helhet angår, upprepats år efter år under tiden 1938—1955 med det enda undantaget att år 1947 de största fastigheterna (> 100.000 kr tax. värde) hade högst överprisprocent. Eftersom denna grupp nämnda år omfattade endast 43 köp, kan detta undantag icke tillmätas någon betydelse. Om man ser på siffrorna för de särskilda länen för olika år äro dylika undantag icke sällsynta.

Som huvudprincip gäller enligt kommunalskattelagen, att taxeringsvärde skall åsättas till det belopp, som motsvarar taxeringsenhetens värde efter ortens pris, det s. k. allmänna saluvärdet. Från tillämpningen av denna princip ha undantagits områden, som utgöras av skogsmark och växande skog. Sådant område skall nämligen upptagas till det värde, det kan anses äga vid ett efter rationella grunder bedrivet skogsbruk, dvs. till avkastnings-

Tablå 3. Antal köp och överprisprocent för fastigheter med

	0,0 %		0,1—25,0 %		25,1—50,0 %		50,1—75,0 %		75,1—90,0 %		öv. 90 % skog	
I	8.162	44,5 %	12.749	34,7 %	6.222	36,6 %	1.829	45,0 %	310	60,2 %	405	78,6 %
II	11.729	71,7 %	15.631	61,4 %	9.529	57,6 %	2.794	65,6 %	378	94,8 %	76	106,9 %
III	3.909	67,1 %	5.165	63,8 %	3.031	61,3 %	1.012	64,2 %	151	91,7 %	20	117,4 %

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

Tablå 4. Antal köp och överprisprocent för fastigheter med högst 25 % skog och

	Högst 5 ha		5—10 ha		10—20 ha		20—50 ha		50—100 ha		öv. 100 ha åker	
I	9.501	54,2 %	4.939	42,9 %	3.421	36,4 %	1.680	31,5 %	280	28,4 %	119	29,8 %
II	14.042	89,2 %	6.470	66,4 %	4.536	59,7 %	1.916	53,8 %	282	48,7 %	114	63,7 %
III	4.527	77,6 %	2.127	65,8 %	1.676	60,9 %	645	57,0 %	72	68,2 %	27	65,1 %

värdet. Med hänsyn härtill har det ansetts vara av intresse att undersöka överprisprocenten inom klasser av jordbruksfastigheter, bestämda efter den procent skogsmarkens och skogens taxeringsvärden tillsammans utgöra av hela taxeringsvärdet. Som regel torde det efter avkastningsvärdet bestämda taxeringsvärdet vara lägre än ett efter allmänna saluvärdet bestämt taxeringsvärde och till följd därav borde överpriset vara högre ju större del av taxeringsvärdet, som utgöres av skogsmarks- och skogsvärde. Att så också är fallet framgår av *tablå 3*, som visar, att fastigheter med skogsmark och skog till mera än 75 % av taxeringsvärdet ha — i genomsnitt för hela riket och för hela perioden — högre överpris än övriga fastigheter. Detta stämmer också väl överens med vad nyss sagts om de höga överpriserna på obebyggda skogsskiften.

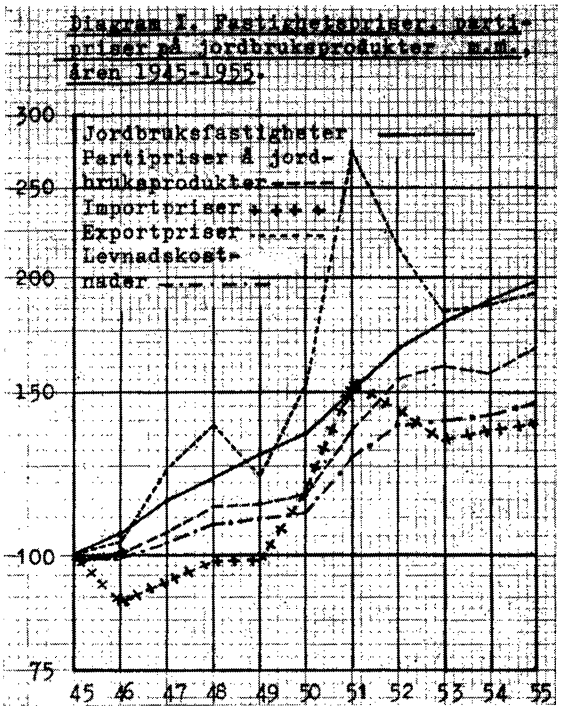
Fastigheter med högst 25 % skog ha i *tablå 4* fördelats efter åkerarealens storlek. Liksom den förut berörda fördelningen efter taxeringsvärde ger även denna vid handen, att de minsta fastigheterna ha högst överpris. De för egendomar över 50 ha funna överpriserna kunna ej tillmätas någon större betydelse eftersom antalet köp är så litet.

Höijer och Lindeberg ha i sin utredning angående taxeringsutfallet 1945 funnit, att taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter lågo 29,1 % högre enligt 1945 års taxering än enligt 1938 års taxering. Lindeberg och Näslund ha därefter funnit motsvarande höjning vid 1952 års taxering vara 55,0 %. Med utgångspunkt i dessa relativtal ha de taxeringsvärden beräknats, som enligt 1938 års nivå skulle gällt för de under åren 1945—1955 sålda fastigheterna. Härefter ha dessa köpeskillingar, liksom köpeskillingarna för de under åren 1938—1944 sålda fastigheterna, satts i relation till 1938 års taxeringsvärden. Sedan sålunda för alla under perioden 1938—1955 sålda fastigheter köpeskillingen ställts i relation till en och samma värdenivå (1938 års taxeringsvärden), har ur de erhållna relationstalen beräknats en indexserie (med siffran 100 för år 1938), vilken visar prisvariationerna beträffande landsbygdens jordbruksfastigheter under tiden 1938—1955. Denna serie återfinnes i *tabell B*.

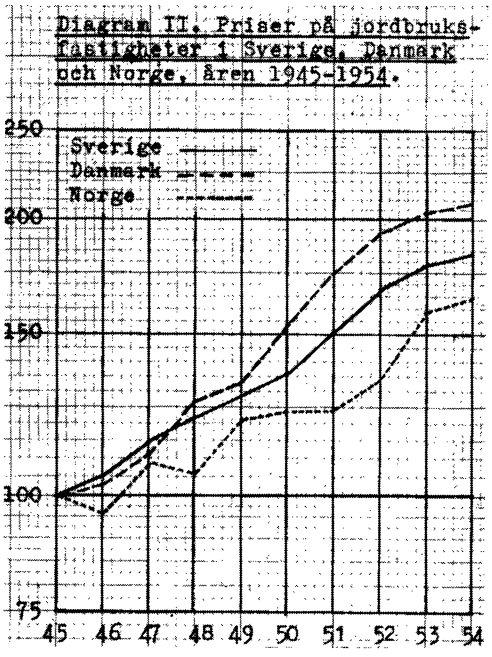
Man finner av tabellen en så gott som oavbruten stegring av priserna. Endast år 1944 utgör undantag med en ringa sänkning men ökningen år 1945 var i stället så mycket kraftigare.

Ökningen i saluvärdena måste naturligen till väsentlig del tillskrivas nedgången i penningvärdet. Att exakt ange inflationens inverkan på fastighetsprisen är omöjligt redan av det skälet, att ett direkt mått på inflationen är svårt att finna. I *diagram I* ha emellertid vid sidan av en kurva för prisstegringen på jordbruksfastigheter från 1945 till 1955 lagts in fyra andra kurvor, som i någon mån äro ägnade att belysa förändringarna i penningvärdet. Dessa fyra kurvor visa socialstyrelsens levnadskostnadsindex samt de av kommerskollegium beräknade in-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19



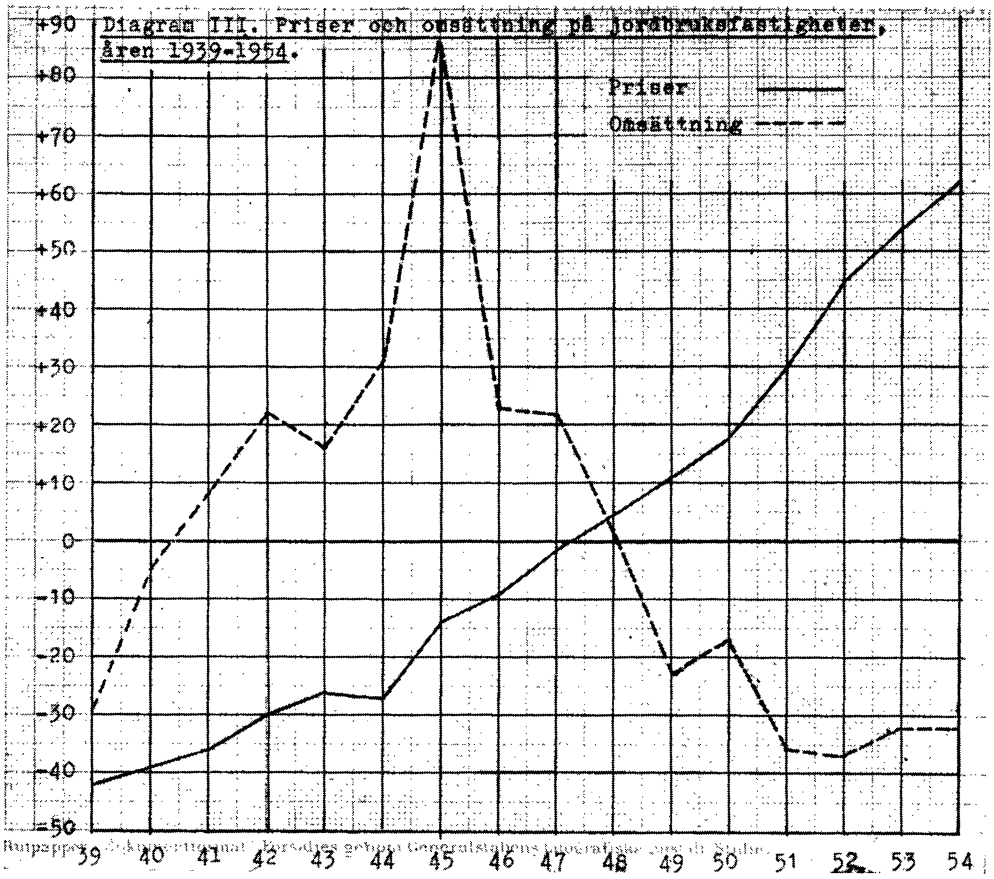
dexserierna över partipriserna på jordbruksprodukter, exportpriser och importpriser. Levnadskostnadsindex har visserligen från år 1955 helt ersatts av konsumentprisindex, men det här använda värdet har beräknats ur denna index genom omvändning av den metod, som använts vid beräkningen av konsumentprisindex för tiden 1950—juni 1954 ur levnadskostnadsindex. Diagrammet är liksom närmast följande diagram graderat efter logaritmerna för de vid den lodräta axeln angivna talen medan de olika åren avsatts på den horisontella axeln. Genom denna anordning vinnes, att diagrammet återger dels den procentuella ändringen från basåret 1945, dels den procentuella ändringen från år till år. Förstnämnda ändring framgår av siffrorna utefter den lodräta axeln, den sistnämnda markeras av linjernas lutning mot horisontallinjerna. Kurvan för fastighetspriserna har som



Tabell B. Index för priserna på jordbruksfastigheter $^{1}/_{1}$ 1938—$^{31}/_{12}$ 1955.

År	Index	Procentuell ändring från år till år
1938	100	—
1939	107	+ 6,5
1940	112	+ 4,9
1941	117	+ 4,9
1942	127	+ 8,8
1943	135	+ 5,8
1944	134	— 0,7
1945	157	+ 17,5
1946	166	+ 5,6
1947	181	+ 9,0
1948	192	+ 6,1
1949	203	+ 5,6
1950	215	+ 5,7
1951	238	+ 10,7
1952	264	+ 10,9
1953	282	+ 6,8
1954	296	+ 5,0
1955	312	+ 5,4

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19



synes stigit hastigare än såväl levnadskostnadsindex som index för partipriserna på jordbruksprodukter.

Diagram II visar priserna på jordbruksfastigheter åren 1945—1954 tillsammans med motsvarande kurvor från Danmark och Norge. Den svenska kurvan intar, som synes, under de senare åren ett mellanläge.

Tablå 5. Antal köp åren 1939—1954.

1939	3.781
1940	5.046
1941	5.723
1942	6.469
1943	6.142
1944	6.933
1945	9.840
1946	6.542
1947	6.451
1948	5.398
1949	4.099
1950	4.387
1951	3.420
1952	3.353
1953	3.595
1954	3.614

Omsättningen på den fria marknaden för jordbruksfastigheter, mätt i antalet försålda fastigheter, framgår av *tablå 5* (åren 1938 och 1955, för vilka redovisningen är ofullständig, ha icke medtagits). I *diagram III*, som ej är logaritmiskt, ha

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

dragits kurvor, som visa variationerna dels i fastighetspriserna, dels i omsättningen, uttryckta såsom procentuella avvikelser från medeltalet för perioden 1939 — 1954. Något samband mellan prisutvecklingen och omsättningen, så att t. ex. priserna stiga vid ökad efterfrågan och falla vid minskad efterfrågan, synes icke föreligga, när det gäller jordbruksfastigheter. Diagrammet ger visserligen vid handen att i stort sett en fortgående stegring skett av både priser och omsättning ända fram till och med år 1945. Men därefter minskas omsättningen plötsligt mycket starkt och sjunker sedan ända fram till år 1951, varefter den synes ha stabiliserats på en relativt låg nivå, till och med lägre än siffran för år 1939. Under hela tiden ha priserna fortsatt att stiga. Anledningen till den starka nedgången i omsättningen efter år 1945 torde säkerligen icke vara den fortsatta prisstegringen, som i stor utsträckning hänger samman med inflationen, utan i stället att en ny faktor tillkommit, vilken utövat ett starkt inflytande på omsättningen. Denna nya faktor är den s. k. jordförvärvslagen eller lagen 21/12 1945 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet — den 17/6 1948 ersatt med en ny lag med samma rubrik — vilken lag trädde i kraft med ingången av år 1946. Denna lags ikraftträdande förklarar för övrigt icke blott omsättningsnedgången efter år 1945 utan också den rekordartade omsättningen år 1945. Man har tydligen skyndat sig att köpa innan lagen skulle lägga hinder i vägen.

Till sist endast några ord om de statistiska undersökningar, som göras inom länsstyrelserna. Som framgått av en skrivelse från riksskattenämnden ställer statistiska centralbyrån gärna sina kartoliner till förfogande för dylika undersökningar. Det har från en del länsstyrelser framhållits, att det medför vissa svårigheter för dem att bearbeta materialet för hela taxeringsperioden vid en så pass sen tidpunkt. Ingenting hindrar emellertid, att denna bearbetning för framtiden göres år för år. Siffrorna för varje år komma liksom tidigare att publiceras i Statistisk tidskrift och därefter finns möjlighet att få låna kartolinerna för ifrågavarande år. En dylik anordning skulle kunna vara till nytta även därigenom att man i länsstyrelserna på grund av sin kännedom om de lokala förhållandena kanske skulle kunna ge särskilda upplysningar, som föranleda, att en viss fastighet bortsorteras från det statistiska materialet.

Anvisningar för ifyllande av formulär till uppgift angående försåld jordbruksfastighet.

I. Uppgifterna skola avse fastigheter, vilka 1. lyda under häradsrätt; och 2. äro taxerade såsom jordbruksfastighet; samt beträffande vilka 3. lagfart sökts på grund av 4. köp vid frivillig försäljning för 5. pris överstigande 2.000 kronor.

Såsom sökande av lagfart enligt punkt 3. härovan skall icke räknas fullföljande av vilandeförklarat lagfartsärende.

II. Förbigås skola:

1. Förvärv å exekutiv auktion eller konkursauktion, genom inlösen enligt ensittarlagen, expropriation eller annat s. k. exstinktivt fång (jfr I. 4.).

2. Släktköp, såsom köp mellan närskylda samt mellan familjebolag och intressent i detsamma ävensom de fall då i samband med arvskifte en delägare löser in annan delägares andel i dödsboet tillhörig fastighet.

3. Köp beträffande vilka den för fastigheten avtalade köpeskillingen ej med

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

säkerhet kan utrönas. Exempel a.: undantagsförmån till ej angivet värde ingår i köpeskillingen. Exempel b.: Köpet avser förutom fastighet jämväl inventarier, avbärgad gröda eller dylikt, och det framgår ej vad av köpeskillingen som belöper å fastigheten och vad som därav belöper å lös egendom. Exempel c.: i ett och samma köp ha ingått både jordbruksfastighet och annan fastighet, och det framgår ej, vad av köpeskillingen som belöper å den ena och den andra.

4. Köp vid vilka köpeskillingen väsentligen influerats av tillfällig omständighet, såsom exempelvis affärsföretags tvångsläge vid behov av markförvärv för utvidgning av driften eller realisationstvång med anledning av likviditetssvårigheter.

5. Köp av fastighet, vars värde får anses avvika från den normala prisnivån på den grund att fastigheten till sin beskaffenhet i märklig mån avviker från normal självständig jordbruksfastighet. Exempel a.: Fastigheten är försedd med byggnader (ex. slottsbyggnad), som stå i uppenbar disproportion till jordbrukets å fastigheten omfattning. Exempel b.: Å fastigheten finnes vattenfall eller mineraltillgång, vars värde uppgår till ett i förhållande till fastighetens hela värde högt belopp.

Köp av obebyggd fastighet, taxerad såsom jordbruksfastighet (t. ex. obebyggt skogsskifte), skall, ehuru sådan fastighet ej är att anse som normal självständig jordbruksfastighet, likväl redovisas. Därvid skall fastighetens egenskap av obebyggd angivas under Anmärkningar å uppgiftsblanketten.

6. Köp av fastighet, som icke utgör taxeringsenhet.

7. Köp, vilka av annan anledning än här förut nämnts icke kunna anses representativa för prisnivån på fastighetsmarknaden.

III. Vid köp där såväl köpekontrakt som köpebrev upprättats tages vid redovisningen av köpehandlingens datum hänsyn endast till köpekontraktet.

IV. Uppgiften om köpeskillingens belopp skall avse vad därav belöper å själva fastigheten (jfr II. 3.).

V. Uppgifterna om taxeringsvärde och arealer skola avse tiden (året) för köpet (jfr III.).

VI. Uppgiften om ängs- och betesmark skall avse vad i taxeringslängden benämnes kultiverad betesmark och naturlig äng.

VII. Av synnerlig vikt är, att full identitet föreligger emellan den köpta fastigheten och taxeringsenheten, så att de å blanketten angivna taxeringsvärdena avse varken mera eller mindre än den köpta fastigheten.

VIII. För arealuppgifterna anlitas fastighetstaxeringslängderna samt vid behov även annan lämplig källa.

Stockholm i juli 1954.

Kungl. statistiska centralbyrån.

Diskussion:

Generaldirektör Dahlgren: Jag ber att få framföra ett tack till förste aktuarien Rengby för hans föredrag. Det ämne, som han behandlat, är av den allra största betydelse såsom grund för taxeringen. Dessa siffror ger oss en fingervisning om den värdenivå vi bör sikta mot.

Det är ett mycket omfattande arbete, som ligger bakom det föredrag som förste aktuarien Rengby hållit för oss, dels när det gäller själva insamlandet av materialet och dels när det gäller bearbetningen av materialet på Statistiska centralbyrån. Statistik är gunås för de flesta människor någonting ganska litet njutbart; vi tackar förste aktuarien Rengby för att han lagt sitt föredrag så populärt och lättfattligt som han gjort.

Jag hade tänkt att med några ord få kommentera detta föredrag. När vi för fem år sedan höll ett möte motsvarande detta, tog vi inledningsföredraget såsom

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

grundval för litet mera allmänna diskussioner om den nivå, till vilken vi skulle söka oss vid den blivande fastighetstaxeringen. Det är väl rimligt och naturligt att vi gör likadant i år.

Jag tror att det kan vara nyttigt för oss litet var att friska upp minnet av vad som står i kommunalskattelagen om de värden, som vi skall söka oss fram till. Vi vet alla, lika bra som vi känner Tio Guds bud — om inte bättre — att det är det allmänna saluvärdet vi skall söka; men jag tror ändå att det kan vara nyttigt att vi ser på hur det uttryckes i kommunalskattelagen. I anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen heter det:

"Med fastighets värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet) förstås det belopp, som en förståndig köpare kan antagas vilja betala för fastigheten, om den tänkes såld inom den kundkrets, som för en dylik egendom kan antagas vara att påräkna, och köpt för med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande, utan avräkning för gäld eller för kapitalvärdet av skyldighet att utgiva undantag eller av annan privaträttslig förpliktelse, vilken ej är hänförlig till servitut eller annat liknande förhållande.

Härav följer, att köpeskilling, som under senare tid faktiskt betalts för en viss fastighet, icke får utan vidare anses som ett exakt uttryck för det allmänna saluvärdet. Frånsett det att köpeskillingen kan hava påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o. dyl., kan densamma vara ett toppris eller ett bottenpris, som ingalunda motsvarar det allmänna saluvärdet. Sådant kan föranledas av vid tiden för försäljningen rådande abnorma konjunkturer å fastighetsmarknaden, av särskilt tvingande skäl till försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal m. m. dylikt. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligga, om vilka anledning ej finnes antaga, att ovidkommande omständigheter inverkat å prisbildningen, kan ur dem dragas en tillförlitlig slutsats angående det allmänna saluvärdet. Detta värde är sålunda att förstå såsom ett normalt värde i handel och vandel, icke såsom beloppet av en i visst fall för en viss fastighet faktiskt betald köpeskilling.

Vid sidan av faktiskt betalda köpeskillingar — vilkas betydelse såsom uppskattningsgrund dock ingalunda må underskattas — måste vid taxeringen beaktas andra förhållanden, som kunna tjäna till ledning för bedömande av allmänna saluvärdet å en fastighet, såsom fastighetens avkastning m. m."

Som vi hörde, är det material, på vilket Statistiska centralbyråns statistik grundar sig, statistiskt-vetenskapligt sovrat. Man har tagit bort ur beräkningen alla sådana fall, där man av en eller annan anledning tror att siffrorna inte är objektiva och riktiga och där det är speciella förhållanden som påverkat siffrorna. Man har också undersökt och eliminerat sådana faktorer som att i köpeskillingen skulle ingå likvid för annat än själva fastigheten. Man har sålunda, så långt det är statistiskt-vetenskapligt möjligt, renodlat materialet så, att mot varandra ställs å ena sidan de försålda fastigheternas taxeringsvärden den 1 januari 1952 och å andra sidan de faktiskt betalda köpeskillingarna för samma fastigheter. Statistiken omfattar mellan 13.000 och 14.000 sådana renodlade försäljningar.

Det genomsnittliga överpriset för dessa försäljningar är enligt statistiken 65 procent (noga räknat 64,6) för de fyra år som utgör basperioden, nämligen åren 1952, 1953, 1954 och 1955.

Sedan är det naturligtvis riktigt att — som Finansministern sade i sitt hälsningsanförande — man inte utan vidare kan lägga denna siffra till grund för taxeringen. Det är, sade Finansministern, nödvändigt med en viss försiktighet. Det är med andra ord nödvändigt med en ekonomisk prognos. Vidare underströk Finansministern att det hade ingenting med rättvisa att göra, om man favoriserade vissa grupper av skattebetalare genom att mer eller mindre medvetet sätta för låga värden på deras egendom. Vi skall alltså söka oss fram till de värden som vi tror

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

vara riktiga, och vårt arbete skall hela tiden ske i ljuset av en ekonomisk prognos och med en viss försiktighet.

Finansminstern sade också, att det var orealistiskt att räkna med prissänkningar under de år som nu ligger framför oss. Å andra sidan sade han, att vissa speciella förhållanden föreligger, som manar till försiktighet. På den punkten nämnde han emellertid — om jag fattade honom rätt — ingenting om jordbruksfastigheterna, utan den varningen gällde väl bostadsfastigheter, där bostadsbristen kunde vara en faktor som manade till försiktighet.

Efter dessa inledande ord skulle jag vilja dra herrarnas uppmärksamhet till den ståndpunkt vi intog 1951 inför den då stundande fastighetstaxeringen. Jag föreställer mig nämligen, att det kan vara naturligt att vi handlar ungefär likadant nu som vi gjorde då, men med de justeringar som kan föranledas av att materialet inte är riktigt likformigt. Förra gången hade vi, vilket framgår av den tablå som förste aktuarien Rengby gett oss, ett genomsnittligt överpris av 64 procent för den då bakomliggande perioden, d. v. s. för åren 1945—1951. Vid tidpunkten för mötet 1951 var materialet inte fullständigt, och den siffra som vi då byggde våra resonemang och rekommendationer på var 61,7 procent, avrundat till 60 procent. Det var dessa 60 procent som förra gången kom att gälla som allmänt riktmärke för nivålyftningen i stort för hela landet.

Denna siffra var ett allmänt genomsnitt för alla län och för alla typer av jordbruksfastigheter. Siffran fick sedan graderas inom de olika länen med tanke på det statistiska materialets utslag för länet i fråga. Den fick också graderas för olika typer av jordbruksfastigheter, alltså efter åkerarealens storlek, skogens värde i förhållande till fastighetens hela värde o. s. v. Men för landets jordbruksfastigheter rekommenderade man i stort en nivålyftning på 60 procent, vilket motsvarade den faktiska genomsnittliga perioden, som omfattade tiden 1945 till och med första halvåret 1951. Vid en jämförelse mellan denna siffra och den, som räknats fram för den nu aktuella perioden, måste vi genast konstatera, att basperioden nu inte har samma längd som då. Förra gången hade vi en basperiod på 6,5 år, medan basperioden denna gång inte omfattar mer än 4 år. Jämfört med förhållandena nu sträckte sig basperioden förra gången ytterligare två år tillbaka i tiden, och eftersom priskurvan för jordbruksfastigheter går i stigande riktning, drogs genomsnittet förra gången ned av de två första åren med deras jämförelsevis låga överpriser. Vi gör därför omedelbart den reflexionen, att siffran för den nu aktuella perioden är något för hög, eftersom vi saknar de två nedåtdragande åren, som i detta fall skulle ha varit åren 1950 och 1951. Om även dessa år hade varit med, skulle genomsnittssiffran ha blivit lägre.

Om man vill vara rättvis, måste man å andra sidan konstatera, att det finns en faktor som medverkar till att årets siffra är för låg. Vid förra mötet hade vi som underlag för våra siffror hela året 1950. Vi hade vårt möte först på hösten 1951, och vi kunde därför fånga in även sådana under 1950 avslutade köp som lagfors först efter årsskiftet. På det sättet fick vi med alla köp, som ägt rum under 1950. År 1950 motsvaras denna gång av år 1955. Formellt har vi med alla köp under år 1955, men eftersom mötet kommer så tidigt, har vi i praktiken endast kunnat taga med de köp som lagfarits före årsskiftet. Det betyder att många av de köp som ägt rum mot slutet av året, då vi förmodligen hade den största överprisprocenten, inte är med i statistiken. Detta medför naturligtvis att 1955 års höga överprisprocent slår igenom för litet i genomsnittssiffran. Det är emellertid alldeles klart enligt min mening, att den nedåtdragande faktorn inte verkar lika tungt som den uppåtdragande faktor som jag nyss talade om.

Jag kommer för min del till det resultatet, att om vi skall intaga samma principiella ståndpunkt som vi gjorde förra gången, kan vi inte utan vidare ta den

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

framräknade genomsnittssiffran på 65 procent som rikslikare. Ett sådant steg skulle betyda, att vi gentemot de skattskyldiga vore strängare nu än vi var förra gången, eftersom denna genomsnittssiffra är beräknad efter hårdare grunder än förra gångens genomsnittspris.

Då är frågan, hur vi skall komma förbi detta hinder och hur vi skall göra för att få fram en ståndpunkt, som kan anses vara likvärdig med den vi intog 1951. Jag skall då be att få lägga fram följande tanke. Jag utgår från förhållandet mellan överprisprocenten för förra periodens sista år och den då rekommenderade höjningsprocenten och gör sedan samma jämförelse mellan 1955 års överprisprocent och den siffra vi söker. 1950 års överprisprocent var så hög som 90. Vi rekommenderade förra gången 60 procent som en allmän riktpunkt för höjningen. Vi kan uttrycka det så, att vi rekommenderade att man skulle ta ut två tredjedelar av *sista* årets överprisprocent. Vi lämnade 30 enheter fria av de 90 överprisprocenten som vi fick fram för 1950 års försäljningar.

Om vi försöker tillämpa samma betraktelsesätt även denna gång — för att så att säga justera den orättvisa som ligger i att vi inte har med 1950 och 1951 års försäljningar — så bör vi utgå från siffran för 1955 års försäljningar i förste aktuarien Rengbys tablå nr 1, nämligen 78 procent. Noga bestämt är siffran 78,4. Den siffran är emellertid antagligen något för låg, eftersom den inte innefattar de sista månadernas försäljningar med deras förmodligen höga överpriser. Jag tror att vi utan vidare kan avrunda den siffran och räkna med 80 procent som överprisprocent för 1955 års samtliga försäljningar, som till antalet är bortåt 3.000 stycken. Tar vi nu två tredjedelar av dessa 80 procent, så kommer vi till siffran 53 procent. Denna siffra skulle alltså motsvara förra periodens 60 procent. Vi kan också gå till väga på det sättet, att vi liksom förra gången underlåter att ta ut 30 enheter av överpriset. Vi kommer då till en 50-procentig höjning.

Med denna enkla matematik kommer jag till att ett riktmärke för lyftningen av jordbruksfastigheternas taxeringsvärde av 50 procent tämligen exakt motsvarar den princip som vi tillämpade år 1951, när det gällde att bestämma hur stor del av den faktiska överprisprocenten som vi den gången skulle ta ut.

Man kan också uttrycka mitt förslag så, att nivån bör höjas med ett procenttal motsvarande den genomsnittliga överprisprocenten under åren 1952—1955, reducerad med 15 enheter.

Nu vill jag emellertid kraftigt understryka — för att inte bli missförstådd på den punkten; förra gången var det en del svårigheter härvidlag — att den siffra som jag sålunda kommit fram till som allmän riktpunkt för nivålyftningen är en rikssiffra för alla län och för alla typer av jordbruksfastigheter. Det är alldeles självklart, att jag inte rekommenderar en höjning av alla taxeringsvärden med 50 procent. Så naiv är ingen av oss. Dessa 50 procent är ett riksgenomsnitt. Sedan kommer denna siffra att få modifieras med tanke på förhållandena i de olika länen — överprisprocenten är ju olika i olika län — och dessutom kommer den att få modifieras med tanke på olika grupper av jordbruksfastigheter. Överprisprocenten är något olika för små och stora fastigheter. Detta framgår av tabell 4, där det gjorts en uppdelning i fastigheter på högst 5 ha, 5—10 ha, 10—20 ha, 20—50 ha, 50—100 ha och över 100 ha. Höjningsprocenten är också beroende av hur pass stor del av fastigheten som utgörs av skog. För skoglösa fastigheter gäller *en* siffra, för fastigheter med upptill 25 procent skog en annan siffra o. s. v. Den angivna siffran, 50 procent, skall alltså modifieras med hänsyn till länets och dess olika delars förhållanden samt med hänsyn till fastigheternas typ och beskaffenhet.

Siffran 50 procent är alltså avsedd som ett grovt genomsnitt för hela landet och för samtliga typer av jordbruksfastigheter. Som sådan, det vill jag påstå, är den icke orealistisk.

En faktor som man måste tänka på, innan man tar slutlig ställning till frågan,

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

är den ekonomiska prognosen. Det framgår av anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen, att man inte skall ta hänsyn till tillfälliga toppriser lika litet som till tillfälliga bottenpriser. Det är det allmänna saluvärdet vi skall söka oss fram till. Jag måste alltså göra någon sorts ekonomisk prognos. Är det antagligt att de ekonomiska förhållandena i landet kommer att ändras på sådant sätt under den kommande femårsperioden, att det icke är riktigt att räkna med en 50-procentig nivålyftning? Jag framhöll förra gången från denna talarstol, att den ekonomiska prognosen icke lämpligen bör göras av varje länsstyrelse för sig. Något sådant skulle icke tjäna likformigheten, jämlikheten och rättvisan. Denna prognos bör i stället göras för riket i dess helhet och på högsta möjliga nivå.

Jag har i år liksom i samband med förra mötet begärt ett samtal med Finansministern, varunder jag framlade förhållandena för honom och hemställde om hans uttalande. Hans uttalande skulle självfallet endast gälla den ekonomiska prognosen. De siffror, som skattemyndigheterna kommer fram till, och de rekommendationer, som vi kan komma att förena oss om, har Finansministern naturligtvis ingen konstitutionell rätt och inte heller någon anledning att befatta sig med. Men när det gäller den ekonomiska prognosen måste Finansministern komma in i bilden, för att vi skall stå på en så enhetlig och fast grund som möjligt. Min fråga, huruvida det fanns någonting i den ekonomiska utvecklingsbilden, såsom riksledningen bedömer den, som skulle tala emot siffran 50 procent som ett riksgenomsnitt för nivålyftningen, besvarade Finansministern nekande. En 50-procentig höjning av taxeringsvärdena på jordbruksfastigheterna kunde alltså med hänsyn till den ekonomiska prognosen — den enda synpunkt ur vilken Finansministern uttalade sig — inte anses vara oskälig. En sådan höjning skulle drabba de skattskyldiga för hårt endast om vi räknar med ett markant prisfall på jordbruksfastigheter under den kommande femårsperioden. Vi skall inte glömma bort, att om vi följer min rekommendation med en 50-procentig genomsnittlig höjning, så har vi ändå inte angripit 30 enheter av 1955 års höjning, som vi beräknat till 80 enheter. Det betyder, att även om det skulle bli ett genomsnittligt prisfall motsvarande 30 enheter, så har taxeringsvärdena ändå inte kommit över siffran för den faktiska höjningen av det allmänna saluvärdet.

All sannolikhet talar emellertid för att värdenivån kommer att ligga stilla eller att tendensen kommer att bli densamma som tidigare år, nämligen uppåtgående. En avgörande faktor är den alltjämt pågående penningvärdesförsämringen och den därmed följande flykten till realvärdena, vilken driver upp köpeskillingen för bl. a. jordbruksfastigheter.

Siffran 50 procent kan alltså endast underkännas, om vi anser att pennigvärdesförsämringen är ett avslutat kapitel och att det istället blir en penningvärdesförbättring med ett markant prisfall på jordbruksfastigheter. Är det någon som vågar tro på en sådan utveckling, kan han angripa min siffra, eljest inte.

Jag kommer alltså på basis av detta resonemang fram till att siffran 50 procent såsom allmänt riktmärke för den genomsnittliga nivålyftningen beträffande jordbruksfastigheter är i stort sett skälig.

Rektor Sigfrid Larsson, Malmöhus län: Jag noterade med tillfredsställese, att finansministern framhöll betydelsen av att man iakttog försiktighet när det gällde den nu förestående taxeringen. Jag antar att han med detta menade, att man skulle vara försiktig vid höjningen av taxeringsvärdena.

Jag undrar om vi inte borde ta detta siffermaterial under omprövning och fråga oss, huruvida vi skall bygga vår taxering enbart på dessa siffror. Generaldirektör Dahlgren sade nyss, att man inte endast får räkna med de köpeskillingar som räknats fram utan att man också måste tänka framåt i tiden. Men måste göra en prognos.

Jag sade, att jag instämde i finansministerns uttalande, att taxeringshöjning-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

en bör ske med försiktighet. När jag nu hör, att han kategoriskt sagt att det inte finns någon anledning att gå lägre än vad en genomsnittlig höjning med 50 procent innebär, är jag inte längre riktigt med honom.

Vad är det då för faktorer i framtiden som kommer att påverka utvecklingen beträffande köpeskillingarna? Riksdagen kommer i dag eller i morgon att besluta om införandet av ett nytt system för prissättningen av jordbrukets produkter. Detta system, som skall gälla för tre år, innebär att priserna på jordbrukets produkter görs beroende av utvecklingen på den internationella marknaden. Om den internationella prisutvecklingen vet vi ingenting med säkerhet, men det finns naturligtvis möjligheter, att priserna på jordbrukets produkter kommer att gå ned. Detta skulle omedelbart inverka på jordbruksdriftens lönsamhet, och på jordbruksfastigheternas försäljningsvärde har lönsamheten ett avgörande inflytande.

Vi saknar denna gång siffrorna för taxeringsårets första hälft. Förra gången hade vi siffrorna till och med den 30 juni 1951. Nu säger visserligen generaldirektör Dahlgren, att om vi hade haft siffrorna även för första halvåret 1956, så skulle den procentuella höjningen av köpeskillingarna ha blivit ännu större. Är detta nu så säkert? Vi vet ingenting med säkerhet om den saken. Jag undrar om inte de skärpta kreditrestriktionerna här spelar en viss roll. Jag har hört talas om åtskilliga fastighetsaffärer, där priserna kunnat pressas ganska mycket, om köparen kunnat betala kontant.

Av förste aktuarien Rengbys utmärkta redogörelse framgick, att prisstegringen inte varit lika hög för fastigheter utan skog som för fastigheter med skog. Inte heller har prisstegringen varit lika stor i de olika länen.I ett så utpräglat jordbrukslän som Malmöhus län, där vi har relativt litet skog, har stegringen av köpeskillingarna varit bland de lägre. Så mycket tror jag i alla fall att man kan utläsa av statistiken, att när det gäller jordbruksfastigheter utan skog, så är en ökning av taxeringsvärdena med 50 procent åtskilligt för stor. Det är min bestämda uppfattning. Om vi skulle företa en höjning av 50 procent på de skoglösa jordbruksfastigheterna, är jag rädd för att vi i många fall skulle komma över saluvärdena.

Det är möjligt att vi har att räkna med en fortsatt inflation. Men den sista tidens ansträngningar från myndigheternas sida att hejda inflationen skall väl göra någon nytta. Vi har i det fallet ett helt annat läge än vi hade år 1951, och jag tror att vi måste ta hänsyn härtill i den ekonomiska prognosen.

Lantbrukare Edvin Kronmark, Kalmar län: Den föregående ärade talaren berörde problemet om jordbrukets räntabilitet. Såsom representant för en helt annan jordbruksbygd än Skåne, nämligen norra Kalmar, där jordbruken huvudsakligen består av mindre brukningsenheter, s. k. familjejordbruk, kan jag omvittna, att frågan om jordbrukets räntabilitet är av avgörande betydelse. Jag har vid arbetet under årets inkomsttaxering kunnat konstatera, hur inkomstbortfallet på grund av fjolårets dåliga skörd gjort sig märkbart. Det är givet att den nya prisuppgörelsen kommer att ha avgörande betydelse för räntabiliteten. Det är därför med största tillfredsställelse jag noterar det uttalande som gjorts från högsta ort, att taxeringsnämnderna måste ta hänsyn till de verkliga förhållandena. När det gäller dessa mindre jordbruk, bör taxeringshöjningen främst gälla skogen. Med jordbruksfastigheterna som sådana bör vi vara synnerligen försiktiga. Det ligger annorlunda till för de större jordbruken, som kan rationaliseras och mekaniseras på alla områden och som kan anpassa driften efter de rådande konjunkturerna. De har helt andra förräntningsmöjligheter än de mindre jordbruken, där arbetet liksom hittills i stor utsträckning måste ske manuellt.

Vad min egen bygd beträffar, måste vi alltså gå försiktigt fram och låta taxeringshöjningarna slå igenom främst på skogen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

Generaldirektör Dahlgren: Jag kan inte underlåta att omedelbart själv ta ordet med anledning av den siste ärade talarens slutreplik. Det föreföll som om han fattat mitt uttalande på så sätt, att taxeringshöjningarna uteslutande skulle läggas på skogsfastigheterna. Det har naturligtvis inte varit min mening, utan det statistiska materialet från de olika länen måste vara utslagsgivande.

Rektor Larsson framhöll, att det i Malmöhus län inte var så stora prishöjningar som i de län, där det finns mycket skogsfastigheter. Det är riktigt att Malmöhus län ligger något lägre än många andra län, men man får inte underskatta det överpris som finns även där. Förste aktuarien Rengbys tabell över överprisprocenten på försäljningarna under hela perioden 1952—1955 visar, att den genomsnittliga överprisprocenten för Malmöhus län är 59,9 procent. Siffran grundar sig på nära 1.400 försäljningar, alltså ett representativt statistiskt material. Denna siffra ligger endast 5 enheter under riksgenomsnittet. Denna siffra vederlägger den ärade Kalmarrepresentantens uppfattning, att höjningen endast skulle gälla skogsfastigheterna.

Från den genomsnittliga överprisprocenten för hela riket, 65, drog vi 15 enheter och kom fram till siffran 50 procent. Om vi på samma sätt drar 15 enheter från de 60 procent, som utgör det genomsnittliga överpriset i Malmöhus län, så kommer vi till siffran 45 procent, som skulle vara likaren för Malmöhus län. Större är skillnaden inte. Det går inte att vifta bort 1.400 försäljningar och låtsas som om de inte skulle ge ett riktigt utslag.

De båda sista talarna har åberopat Finansministerns uttalande, att man bör iakttaga försiktighet. Det kan då vara lämpligt att åberopa ett annat av Finansministerns uttalanden, nämligen att det ingenting har med rättvisa att göra, om man sätter vissa gruppers förmögenhetstillgångar för lågt. Låt oss för övrigt jämföra med t. ex. aktieägarna. De taxeras utan tvekan enligt den officiella börskursen vid årsskiftet. Det är ändå ingen som kan påstå, att aktierna alltid representerar det värde till vilket de taxerats. Aktiekurserna kan gå ned, och företagen kan gå i konkurs. Trots detta taxerar vi aktierna enligt börskurserna vid årsskiftet.

När det gäller fastigheterna skulle vi enligt mitt förslag lämna 30 enheter av sista årets överpris orubbade, vilket måste medföra en fullt betryggande säkerhetsmarginal. Någon sådan lämnar vi inte åt personer, som har sina pengar placerade i aktier eller obligationer, utan de får skatta för fulla värdet. Finansministerns rekommendation om försiktighet blir följd, om vi accepterar den linje som jag skisserat.

Rektor Larsson: Jag skall i största korthet nämna ett par siffror från Malmöhus län. Jag förstår, att det möjligen kan vara på det sättet att köpeskillingarna för skogsfastigheterna stigit kraftigt. Vi hörde här, att Kalmarrepresentanten hade samma uppfattning.

I Hörby fögderi, där det finns relativt mycket skog — det finns ju skog även i Skåne — steg köpeskillingarna för de försålda fastigheterna med i genomsnitt 70 procent under tiden 1/7 1951—31/12 1955. I ett av de bördigaste områdena i Skåne, Trelleborgstrakten, där det inte finns någon skog alls, var motsvarande siffra 42 procent. Detta är siffror, som framräknats inom länet. De stämmer inte helt med de siffror som vi fått till livs i dag; enligt våra siffror är stegringen för hela länet 57,1 procent, medan den enligt Statistiska centralbyråns beräkningar skulle vara 59,9 procent.

Jag kan nämna att de största procentuella överpriserna i Malmöhus län som annorstädes ligger på de mindre enheterna. Däremot för fastigheter på mellan 15 och 50 ha är överprisprocenten lägre eller för hela länet 49,4 — i Trelleborg ligger den på 33,8 procent — och för fastigheter på över 50 ha är överprisprocenten 49,5. Vi närmar oss här det tal som generaldirektör Dahlgren förordat, men det är väl ändå inte meningen att vi så helt skall ta ut

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

överprisprocenten. Om vi skulle ta tre fjärdedelar av denna siffra, så skulle vi komma till 35 procent för Malmöhus län för jordbruksfastigheter utan skog.

Generaldirektör Dahlgren: Jag skall lämna en kortfattad upplysning om detta material. Rektor Larsson hävdar fortfarande, att dessa siffror inte skulle gälla de skoglösa fastigheterna. Jag nämnde att statistiken ger vid handen, att de 1.400 försäljningarna i Malmöhus län under hela den aktuella perioden uppvisar ett genomsnittligt överpris av 59,9 procent. Om vi ser på den specifikation, där försäljningarna uppdelats med hänsyn till skogsarealens storlek, så finner vi att det för perioden redovisas 1.215 försäljningar i Malmöhus län av helt skoglösa fastigheter. Överpriset för dessa fastigheter är 59,8 procent. För fastigheter som har mellan 0,1 och 25 procent skog är överprisprocenten 58,9.

Jag skulle vilja sluta med att säga att det resonemang, som vissa talare för i dag, känns igen från förra gången. Då var det också deltagare som hävdade, att den princip som jag då rekommenderade och som man slutligen följde, var orealistisk. Vad har i själva verket skett under den gångna perioden? Jo, priserna har höjts precis på samma sätt som under den tidigare perioden. Jag vill inte påstå att så med säkerhet kommer att bli fallet även denna gång. Men vad jag vill påstå är, att de 30 enheter, som vi i förhållande till 1955 års överpriser lämnar oangripna, utgör en fullt betryggande säkerhetsmarginal.

Landskamrer Bror Alvin, Kalmar: Eftersom Kalmar län kommit i blickpunkten under diskussionen, vill jag fästa uppmärksamheten på de siffror som finns i tabell 3. Av tabellen framgår att överprisprocenten i Kalmar län för fastigheter utan skog är 74,6. Den siffran ligger alltså avsevärt högre än genomsnittsprocenten för hela riket. För fastigheter med upp till 25 procent skog är överpriset 53,4 procent. För fastigheter med mellan 25 och 50 procent skog är överpriset 58,6 procent, och i gruppen 50—75 procent skog är det 58,2 procent. För fastigheter med mellan 75 och 90 procent skog är överpriset endast 37,1 procent. I Kalmar län är alltså överpriset störst för sådana fastigheter som inte har någon skog.

Det är beklagligt att vi inte fått detta material i förväg, så att vi kunnat penetrera det. Nu är det möjligt att man råkar göra sig skyldig till en och annan misstolkning, när man sitter och bläddrar i tabellerna.

Generaldirektör Dahlgren: Jag vill här inskjuta att antalet försäljningar av fastigheter med mellan 75 och 90 procent skog är för litet, för att materialet skall vara representativt. Här kan någon eller några enstaka försäljningar med onormalt pris förrycka det hela. Man får därför inte dra alltför stora växlar på denna siffra.

Landskamrer Alvin: Det är emellertid tydligt att överprisprocenten är större för fastigheter som inte har någon eller endast litet skog.

Det är kanske svårt att ännu ha någon uppfattning om riktigheten av generaldirektör Dahlgrens förslag om 50 procent som ett allmänt riktmärke för taxeringen, men nog förefaller det mig, som om den siffran snarare vore tilltagen i underkant än i överkant. Jag har varit med om fastighetstaxeringar i ett 30-tal år och har faktiskt alltid fått uppleva detta förhållande att köpeskillingarna ligger väsentligt högre än taxeringsvärdena.

Riksdagsman R. Anderberg, Malmöhus län: Jag begärde ordet med anledning av rektor Larssons anförande. Vi arbetar båda med fastighetstaxering inom Malmöhus län, och vi har väl ungefär samma erfarenheter. Jag har deltagit i fastighetstaxeringen sedan den nya lagstiftningen kom till, d. v. s. under snart trettio år, och har därför kunnat följa utvecklingen ingående. Jag måste säga att den anda, som går igen i dag, har framskymtat vid alla föregående sammanträden. Man har alltid tänkt sig, att man skulle komma högre än vad som sedan i verkligheten blivit fallet. Det är nödvändigt att ha vissa riktmärken,

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

men man kan å andra sidan inte följa dem så strikt, att taxeringen inte avspeglar det verkliga förhållandet.

När jag började titta på årets siffror för köpeskillingar och annat, hade jag inte tillgång till rikssiffrorna utan endast dem för Malmöhus län. Jag konstaterade då, att höjningen för det rena bondebruket var 49 procent inom länet. Nu har det emellertid varit kutym att skriva ned siffrorna med 10 procent, eftersom man har räknat med att köpeskillingen även rymmer kostnader som inte ingår i själva fastighetsvärdet. Med den utgångspunkten tänkte jag mig, att 40 procent var det riktmärke för höjningen som man kunde uppställa. Nu har emellertid för landet i dess helhet med starkt bevismaterial framlagts en högre siffra.

Avsikten med fastighetstaxeringen är även att få fram en riktig avvägning de olika fastigheterna emellan. Vid den årliga taxeringen finner sig medborgarna relativt lätt i höjningar. Man är mera känslig då det gäller fastighetstaxering. Vi måste därför se till att det blir så stor rättvisa som möjligt mellan de olika fastigheterna. Enligt den nya ordningen skall envar fastighetsägare underrättas om taxeringsvärdet. Tidigare har längderna varit utlagda för studium, och jag vet, eftersom de varit utlagda hemma hos mig, att fastighetsägarna inte alltid tittar så mycket på sin taxering utan mera på grannens, varvid han gör sina jämförelser.

Nu har det vid varje fastighetstaxering blivit höjningar, och varje gång har man varit rädd för att komma för högt. Det har emellertid visat sig, att man alltid har varit på den säkra sidan. Jag förstår att alla vill att man skall gå försiktigt fram; det är jag övertygad om att även generaldirektör Dahlgren vill.

Det föreligger nu ett par osäkerhetsmoment, som jag inte kan underlåta att beröra. De nuvarande kreditrestriktionerna har medfört, att det blivit en viss stagnation i försäljningssiffrorna. Hade man haft även siffrorna för senare delen av år 1955, är jag inte övertygad om att man hade kommit till det resultat som nu blivit fallet. Jag tror dock inte att det rör sig om någon större stagnation, men den är säkerligen märkbar. Jag har inte samma uppfattning som rektor Larsson, att den nuvarande prispolitiken när det gäller jordbrukets produkter inverkar på fastighetstaxeringen, utan vad som här inverkar är de nuvarande restriktionerna på kapitalmarknaden. De flesta av oss som deltar i detta möte har väl i någon form anknytning till kreditinstitut, och vi vet att det varit svårigheter att tillgodose alla lånebehov. Detta kommer säkerligen att påverka prissättningen å fastigheter. Detta är situationen för dagen. Naturligtvis kan förhållandena ändra sig på något halvår, men det vågar jag inte uttala mig om.

Det är även ett annat förhållande, som här spelar in, nämligen de nya bestämmelserna om taxering av skog. Jag är taxeringsnämndsordförande i Hörby fögderi, som tidigare varit omnämnt i denna debatt. Här har i en kommun verkställts en provtaxering, och det visade sig att det blev höjningar. I detta land betyder värdet å skogsegendomarna oändligt mycket mer än jordbruksegendomarnas värde. Skogsgendomarna har tidigare legat så lågt, att de fördärvat statistiken. De har inte taxerats på samma sätt som jordvärdena. Jordbruksfastigheterna har sålunda taxerats närmare saluvärdet, medan skogsfastigheterna taxerats efter fastställda schabloner. Detta har medfört, att taxeringarna blivit i stor utsträckning missvisande. Efter allt att döma kommer det att bli en väsentlig höjning av skogsfastigheternas taxeringsvärden, något som vi väl litet var hade klart för oss, när de nya bestämmelserna om taxering av skog infördes.

Vi måste göra klart för oss, att de nya taxeringsvärdena kommer att inverka även på statsskatten. Både i fråga om förmögenhetsbeskattningen och arvsskatten. Vi vet inte vad statsmakterna kan komma att besluta i fråga om repartitionstalet. Det har från vissa håll mycket kraftigt påyrkats att garantiskatten skulle sänkas eller helt borttagas. Från kommunalt håll är man inte intresserad av något sådant.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

Våra skogskommuner och de kommuner, där vi har våra stora vattenkraftsanläggningar, är mycket beroende av garantiskatten. Vid ett möte, som anordnades i Östersund av de fyra norrländska länen och vid vilket den förutvarande finansministern var närvarande, uttalade man sig enhälligt för ett bibehållande av garantiskatten.

Det är inte endast i Norrland utan även i kommuner med sommarstugebebyggelse som man är beroende av inkomsterna från garantiskatten. Om garantiskatten borttoges, skulle dessa kommuner få vidkännas alla de utgifter som är förknippade med fastigheterna utan att ha någon kompensation i skatteinkomster. Man måste därför förstå att kommunalmännen inte är intresserade av garantiskattens borttagande.

Det är mycket svårt att fastställa ett riktmärke som kan gälla för alla kommuner. På grund av de olika länens skiftande struktur måste det vara vissa variationer de olika landsdelarna emellan. I vissa fall är nog talet 50 väl högt, men om man tar hänsyn till de nya grunderna för skogsvärderingen, så förstår man bättre den föreslagna procentsatsen. Det väsentliga är emellertid, att det blir en differentiering mellan de olika landsdelarna. Jag är inte beredd att slutgiltigt ta ställning till någon procentsats för den kommande femårsperioden, men jag skulle tro att en procentsats som ligger mellan 40 och 50 med vissa variationer blir den riktigaste.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19