Prisutvecklingen i fråga om bostads- och affärsfastigheter

Av förste aktuarie S. Rengby.

Den statistik över saluvärden och taxeringsvärden på jordbruksfastigheter, som statistiska centralbyrån utarbetat för tiden från och med år 1938, har visat sig vara ett värdefullt hjälpmedel vid de allmänna fastighetstaxeringarna. Från olika håll har därför framhållits önskvärdheten av att denna statistik utvidgades till att gälla även annan fastighet än jordbruksfastighet.

Vissa statistiska undersökningar ha redan tidigare gjorts på detta område. Det av Stockholms handelskammare auktoriserade institutet för fastighetsvärdering har utarbetat viss statistik över lagfarna köp av fastigheter i Stockholm för tiden från och med år 1939 — i vissa fall år 1935. I denna statistik ingå bl. a. uppgifter om förhållandet mellan saluvärden och taxeringsvärden för olika grupper av fastigheter. Resultaten av statistiken ha såvitt angår åren 1935—1941 publicerats i institutets årsböcker för åren 1940—1942. Vidare ha inom länsstyrelserna som förberedelse till de allmänna fastighetstaxeringarna gjorts vissa undersökningar om prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Dessa undersökningar ha likväl omfattat material endast från vederbörande län och därför kommit att bestå av ett relativt litet antal köp. Stor risk finnes i dylika fall — särskilt då materialet skall delas upp i ett flertal grupper — att slumpvariationerna bli så stora, att de funna procentsiffrorna äro av föga värde.

År 1953 medgav emellertid Kungl. Maj:t efter framställning av Statistiska centralbyrån, att prisstatistiken beträffande fastigheter fick utvidgas att för tiden från och med 1952 avse jämväl bostads- och affärsfastigheter. Däremot ansågs det icke lämpligt att utarbeta en statistik över prisutvecklingen på industrifastigheter. Anledningen härtill är den, att de priser, som betalas för fastigheter med industriell anläggning, då sådana fastigheter någon gång säljas på den fria marknaden, regelmässigt torde vara beroende på speciella förhållanden och att man sålunda i allmänhet icke kan tala om ett allmänt saluvärde eller en viss prisnivå, då fråga är om dessa fastigheter. Som industrifastighet har räknats icke blott fastighet, som i fastighetsdeklarationen betecknats som sådan, utan även annan fastighet, därest det av taxeringsnämnden fastställda maskinvärdet uppgår till minst 10 % av byggnadsvärdet.

Eftersom det rör sig om en helt ny statistik, skall jag, innan jag går över till att behandla resultaten, ge en ganska utförlig redogörelse för hur statistiken är upplagd och hur den utarbetats. Jag kommer också att framhålla vissa punkter, där jag — främst med anledning av de erfarenheter, som vunnits under arbetet med statistiken — anser, att en ändring av det nu tillämpade förfaringssättet skulle medföra en förbättrad statistik.

Enligt en kungl. kungörelse den 5 juni 1953 (nr 479), som trädde i kraft den 1 juli 1953, skall inskrivningsdomare se-

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

nast den 20 i varje månad underrätta statistiska centralbyrån om lagfarter, som sökts under närmast föregående månad (se nedan). Uppgift skall lämnas bl. a. om dag för ansökan om lagfart, fastighetens beteckning, kontrahenternas namn samt köpeavhandlingens dag och köpeskillingens belopp. Vidare skall angivas, om köpet skett mellan nära anhöriga, om och i så fall till vilket belopp i köpeskillingen inbegripits gottgörelse för inventarier samt om köpet skett å exekutiv auktion eller konkursauktion. För tiden 1 januari 1952—30 juni 1953 ålades de lokala skattemyndigheterna av Kungl. Maj :t att tillhandahålla centralbyrån motsvarande underrättelser.

Med ledning av dessa lagfartsuppgifter upprättas i centralbyrån för varje köp, som skall medtagas i statistiken, en kartolin med följande uppgifter (se s. 276) :

kommun, fögderi och län, där fastigheten är belägen;

fullständig beteckning å fastigheten;

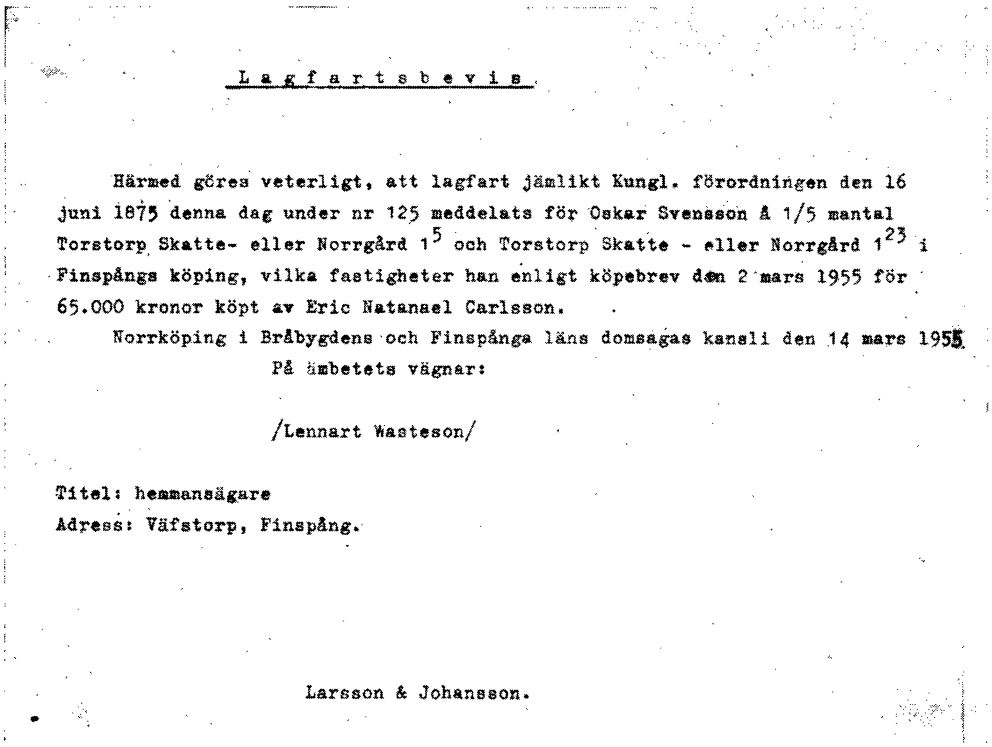
tid för lagfartssökande och domsagans eller rådhusrättens nummer;

köpehandlingens datum och köpeskillingen; samt

uppgift om huruvida den ort, där fastigheten är belägen, vid tiden för köpet utgjorde en administrativ tätort (stad, köping eller municipalsamhälle) eller egentlig landsbygd.

Enligt utfärdade anvisningar för kartolinskrivningen skola följande fall uteslutas ur statistiken och kartoliner skola således ej upprättas för dem:

För att bagatellköp icke skulle medtagas, var det nödvändigt att sätta en



Lagfartsbevis

Härmed göres veterligt, att lagfart jämlikt Kungl. förordningen den 16 juni 1875 denna dag under nr 125 meddelats för Oskar Svensson å 1/5 mantal Torstorp Skatte- eller Norrgård 1^{5} och Torstorp Skatte - eller Norrgård 1^{23} i Finspångs köping, vilka fastigheter han enligt köpebrev den 2 mars 1955 för 65.000 kronor köpt av Eric Natanael Carlsson.

Norrköping i Bråbygdens och Finspånga läns domsagas kansli den 14 mars 1955

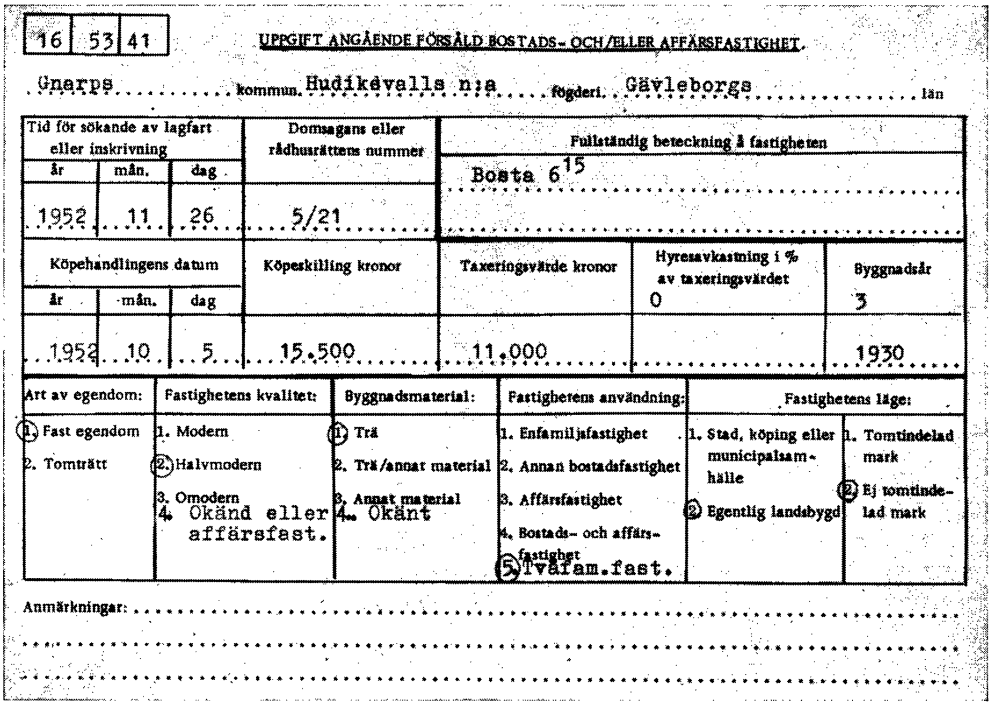
På ämbetets vägnar:

/Lennart Wasteson/

Titel: hemmansägare
Adress: Väfstorp, Finspång.

Larsson & Johansson.

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



16 53 41

UPPGIFT ANGÅENDE FÖRSÅLD BOSTADS- OCH/ELLER AFFÄRSFASTIGHET.

Gnarps kommun. Hudiksvalls n:a fögderi. Gävleborgs län

Tid för sökande av lagfart eller inskrivning			Domsagans eller rådhusrättens nummer	Fullständig beteckning å fastigheten
år	mån.	dag		
1952	11	26	5/21	Bosta 6 15

Köpehandlingens datum			Köpeskilling kronor	Taxeringsvärde kronor	Hyresavkastning i % av taxeringsvärdet	Byggnadsår
år	mån.	dag				
1952	10	5	15.500	11.000	0	1930

Art av egendom:	Fastighetens kvalitet:	Byggnadsmaterial:	Fastighetens användning:	Fastighetens läge:	
(1) Fast egendom	1. Modern	(1) Trä	1. Enfamiljsfastighet	1. Stad, köping eller municipalsamhälle	1. Tomtindelad mark
2. Tomträtt	(2) Halvmodern	2. Trä/annat material	2. Annan bostadsfastighet	(2) Egentlig landsbygd	(2) Ej tomtindelad mark
	3. Omodern	3. Annat material	3. Affärsfastighet		
	4. Okänd eller affärsfast.	4. Okänt	4. Bostads- och affärsfastighet		
			(5) Tvåfam.fast.		

Anmärkningar:

undre gräns i fråga om köpesummans storlek. I fråga om jordbruksfastigheterna bestämdes denna gräns på sin tid till 2.000 kronor och har sedan förblivit därvid. Med hänsyn till penningvärdets fall sattes för annan fastighet gränsen vid 10.000 kronor, så att endast köp med en köpeskilling överstigande 10.000 kronor ha medtagits. Man kan naturligtvis ha delade meningar om var en sådan gräns lämpligen bör dragas. För min del anser jag nog, att gränsen bör sänkas, detta därför att den nuvarande gränsen gör, att ett mycket stort antal sommarbostäder icke komma med i statistiken. Jag kommer därför att föreslå, att e- dylik sänkning göres från nästa taxeringsperiods början.

Uteslutna äro också köp av obebyggd fastighet samt köp av tomträtt, det senare emedan det visat sig omöjligt att få erforderliga uppgifter. Någon skyldighet att vid inskrivning av tomträtt lämna upplysning om köpeskillingen finnes nämligen ej.

Endast förvärv genom frivillig försäljning skola omfattas av statistiken. På grund härav ha uteslutits förvärv på exekutiv auktion eller konkursauktion, inlösen enligt ensittarlagen, expropriation eller annat s. k. extinktivt fång, genom skifte vid upplösning av bolag eller förening, genom tillskott vid eller efter bolags eller förenings bildande.

I fråga om vissa kategorier av köp vid frivillig försäljning gäller, att de icke kunna anses ge upplysning om ortens pris, emedan kontrahenterna kunna an-

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

tagas stå i särskilt förhållande till varandra eller företräda allmänna intressen. Följande fall ha därför icke medtagits: släktköp, dvs. köp mellan släktingar, mellan familjebolag och intressent i detsamma eller i samband med arvskifte; köp, där fastighet tillhörande ekonomisk förening sålts till styrelseledamot i föreningen; köp av ideell andel av fastighet; köp avslutade mellan statliga myndigheter eller mellan statlig myndighet å ena sidan och menighet eller stiftelse å andra sidan.

Ytterligare grupper, som undantagits från statistiken, äro:

köp beträffande vilka den för fastigheten avtalade köpeskillingen icke kunnat med säkerhet utrönas — vanligen beroende på att inventarier utan angivet värde ingå i köpet;

s. k. transportköp, dvs. köp varigenom en fastighetsköpare transporterat sitt förvärv vidare på oförändrade villkor — endast det första förvärvet har i dylika fall medtagits;

köp, där lagfart sökts först sedan tre månader förflutit från köpehandlingens datum. Anledningarna till sistnämnda begränsning äro flera. Med hänsyn till att lagfartsansökan är nödvändig för att köparens förvärv skall vara skyddat mot intrång från säljarens eller hans borgenärers sida, har det ansetts, att den omständigheten, att lagfartsansökan gjorts först lång tid efter köpet, i många fall torde bero på att det föreligger släktskaps- eller vänskapsförhållande mellan säljaren och köparen och att alltså köpet närmast skulle vara jämförbart med de ovan nämnda släktköpen. Vidare har det ansetts önskvärt av praktiska skäl, att fastställa en tidsgräns för de lagfartsuppgifter, som skola medtagas i statistiken och som avse lagfartsansökningar gjorda efter utgången av det år köpet skett. Man har som en ur praktisk synpunkt lämplig gräns bestämt, att endast köp, för vilka lagfart sökts före den 1 april året efter det år köpet skett, skola medtagas och på grund härav gjort den nyss nämnda inskränkningen. Nämnas bör, att i stad lagfart skall sökas inom tre månader från köpet. Även om man godtar, att av praktiska skäl en tidsbegränsning är önskvärd, kan man naturligtvis ifrågasätta huruvida en så kort tid som tre månader är den lämpligaste. Personligen skulle jag föredraga en längre tid — sex månader eller ett år — och jag kommer därför att föreslå, att en dylik förlängning skall tillämpas vid utarbetandet av statistiken för nästa taxeringsperiod.

Sedan kartoliner på detta sätt upprättats, har centralbyrån från vederbörande länsstyrelse införskaffat den fastighetsdeklaration, som för fastigheten avgivits till 1952 års allmänna fastighetstaxering. Därvid har meddelats, att deklarationen icke behövde insändas, därest fastighet, vilken upptagits under visst nummer i den till länsstyrelsen sända förteckningen, samtaxerats med annan under detta nummer ej upptagen fastighet (det är ju i dylikt fall icke möjligt att få ett säkert taxeringsvärde för den köpta fastigheten), eller uppdelats på två eller flera taxeringsenheter (det är ju i dylikt fall icke möjligt att få veta hur stor del av köpeskillingen som belöper på den ena eller den andra enheten — överpriset kan vara olika). Ej heller skulle någon deklaration insändas, därest för fastigheten i fråga särskild fastighetsdeklaration avlämnats efter avlämnandet av deklarationen till 1952 års allmänna fastighetstaxering. Anledningen till sistnämnda undantag och till att således nybyggda fastigheter uteslutits

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

ur statistiken är, att det är en på många håll spridd uppfattning, att man i praxis icke helt lyckats realisera lagens bestämmelse, att taxeringsvärdet även på nybyggda fastigheter skall hänföra sig till prisläget den 1 januari 1952. Jag kan i detta sammanhang som exempel nämna, att vid en förberedande överläggning inför 1957 års allmänna fastighetstaxering, som hölls i april i Göteborg, uppgavs med bestämdhet, att taxeringsvärdena i Stockholm fått följa med byggnadskostnadernas stegring och att nybyggda fastigheter i Stockholm taxeras efter cirka 135 kronor per m³ i stället för efter 100 kronor per m³, som skulle motsvara 1952 års nivå. Det synes emellertid icke fullt tillfredsställande, att denna grupp av fastigheter skall vara utesluten från statistiken. Om nybyggda fastigheter medtogos, men redovisades som en särskild grupp i statistiken, skulle man kunna få någon uppfattning om i vad mån taxeringsnämnderna på denna punkt lyckats med att följa lagens bestämmelse. Jag kommer därför att föreslå, att en ändring i detta avseende göres från och med år 1957.

Med hjälp av de inkomna fastighetsdeklarationerna kompletteras kartolinerna med en rad viktiga uppgifter (se s. 276). Samtidigt sker en ytterligare utsortering av material, som ej skall medtagas i statistiken, främst de fall, där av deklarationen framgår, att fastigheten taxerats som jordbruksfastighet eller enligt tidigare nämnda regel är att anse som industrifastighet.

1. Taxeringsvärde.

2. Hyresavkastning i procent av taxeringsvärdet. Uppgiften ifylles icke för en- och tvåfamiljsfastigheter. Denna hyresprocent skall avse den s. k. kallhyran, dvs. grundhyran med avdrag av den i grundhyran ingående ersättningen för värme och varmvatten. Samtidigt med ifyllandet av denna uppgift utsättes liksom i fråga om nästa punkt en kodsiffra avsedd att begagnas vid stansning av hålkort för maskinell bearbetning.

3. Byggnadsår. Finnas flera byggnader, angives huvudbyggnadens byggnadsår.

I fråga om samtliga följande uppgifter gäller, att de olika möjliga alternativen finnas angivna på kartolinen, vart och ett försett med ett nummer, som utgör kodsiffra vid stansningen av hålkort. Den tillämpliga siffran förses vid kartolinens ifyllande med en ring.

4. Fastighetens kvalitet: Modern, halvmodern, omodern. Som modern räknas en fastighet om i byggnaden finnas centralvärme, vattenledning, avloppsledning och vattenklosett samt dessutom — i minst tre fjärdedelar av bostadslägenheterna — badrum. Som halvmodern räknas byggnad utrustad på samma sätt som en modern med det undantaget, att badrum icke finnas eller i varje fall finnas i mindre än tre fjärdedelar av bostadslägenheterna. På grund av dessa regler har det icke varit möjligt att tillämpa denna uppdelning på rena affärsfastigheter.

5. Byggnadsmaterial i ytterväggarna: Trä, trä/annat material, annat material. Som trähus ha räknats främst hus av oskyddat trä samt s. k. landshövdingehus, dvs. hus med bottenvåning av sten och en eller flera ovanliggande våningar av oskyddat trä. Däremot ha hus med ytterväggar av reveterat trä icke räknats som trähus utan förts till den andra gruppen. Som hus av annat material ha räknats sådana med ytterväggar av sten, betong, tegel eller annat hårt material.

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

6. Fastighetens användning:

Enfamiljsfastighet: tillämpas då deklarationsformuläret b 1 använts.

Tvåfamiljsfastighet: då fastigheten endast omfattar två bostadslägenheter, ägarens lägenhet inberäknad.

Annan bostadsfastighet: då i fastigheten finnas fler än 2 bostads- och/eller affärslokaler samt grundhyran för andra lokaler än bostadslägenheter understiger 15 % av den totala grundhyran.

Affärsfastighet: då grundhyran för andra lokaler än bostadslägenheter (butikslokaler, kontor) uppgår till minst 75 % av den totala grundhyran.

Bostads- och affärsfastighet: då grundhyran för andra lokaler än bostadslägenheter uppgår till minst 15 % men är lägre än 75 % av den totala grundhyran.

7. Fastighetens läge med hänsyn till tomtindelningen, dvs. om marken är tomtindelad eller ej.

Efter det alla erforderliga uppgifter påförts kartolinerna, sändas dessa till statistiska centralbyråns maskincentral, där uppgifterna stansas i hålkort för maskinell bearbetning. Resultaten av denna bearbetning levereras av maskincentralen i form av vad man kan kalla råtabeller. Med hjälp av uppgifterna i dem utarbetas sedan slutgiltiga tabeller.

Sedan jag nu redogjort för vad den nya statistiken över förhållandet mellan saluvärden och taxeringsvärden för bostads- och affärsfastigheter omfattar och hur den utarbetats, skall jag gå in på de resultat som erhållits. Jag vill emellertid först nämna, att jag i går talade om att det *kan förekomma,* att den verkliga köpeskillingen överstiger den i köpehandlingen redovisade. När det gäller villafastigheter, tror jag det är riktigare att säga, att detta *förekommer* — till och med i mycket stor utsträckning. Det gäller nämligen som regel, att i de fall, då säljaren skall hyra köparens gamla lägenhet, "marknadsvärdet" för denna lägenhet drages från köpeskillingen. Detta gör, att den i statistiken redovisade överprisprocenten blir lägre än den verkliga.

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 före 1955 års utgång. 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 — erfarenheterna från motsvarande statistik beträffande jordbruksfastigheter tala dock för att de senare tillkommande uppgifterna komma att föranleda endast förhållandevis små korrigeringar i de framlagda rikssiffrorna.

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.

Det har visat sig vara så stora olikheter mellan å ena sidan villafastigheter, dvs. en- och tvåfamiljsfastigheter, och å andra sidan övriga fastigheter, att det varit nödvändigt att bearbeta dessa grupper var för sig. I samtliga tabeller ha uppgifterna lämnats specificerade efter

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

taxeringsvärdesgrupper samt särskilt för administrativa tätorter och för egentlig landsbygd.

Villafastigheter.

I fråga om villafastigheter har uppdelning skett på fem taxeringsvärdesgrupper: 6.100—10.000 kr; 10.100—20.000 kr; 20.100—50.000 kr; 50.100—100.000 kr; samt 100.100—200.000 kr. Dessutom lämnas uppgifter för summagruppen 20.100—200.000 kr, vilken torde omfatta flertalet verkliga "egna hem". En undersökning beträffande villafastigheter med högre taxeringsvärde än 200.000 kr har visat, att endast 37 sådana sålts under hela perioden, denna grupp har därför ej redovisats. Den lägsta gruppen, 6.100—10.000 kr, saknar betydelse, eftersom en mycket stor del av köpen ej kommit med på grund av den ovannämnda regeln, att köpeskillingen skall överstiga 10.000 kr. Att denna grupp likväl omfattar så många som 5.247 köp, är en omständighet, som starkt talar för att den undre gränsen bör avsevärt sänkas.

Av störst intresse torde de två grupperna 10.100—20.000 kr och 20.100—200.000 kr vara. De omfatta sammanlagt 22.252 köp. Antalet köp och överpriserna under hela perioden framgå av nedanstående tablå.

	Administrativa tätorter		Egentlig landsbygd	
10.100— 20.000 kr	4.378	76,7 %	6.414	71,2 %
20.100—200.000 kr	7.765	54,5 %	3.695	51,3 %

I fråga om gruppen 10.100—20.000 kr gäller, att vissa till denna grupp hörande köp, nämligen de med en köpeskilling om högst 10.000 kr, icke medtagits, vilket föranleder, att de redovisade överpriserna blivit något för höga. En undersökning av för detta ändamål beräknade fördelningskurvor tyder emellertid på att det härav uppkommande felet är ganska obetydligt och icke torde överstiga 3 %. Överpriset inom tätorterna har alltså i genomsnitt varit högre än 70 % men kan på landsbygden ha legat något under 70 %.

Båda taxeringsvärdesgrupperna visa något högre överpriser i tätorterna än på landsbygden. Skillnaden är obetydlig — 5,5 % resp. 3,2 % — men med hänsyn dels till det stora antalet köp, som legat till grund för beräkningen av dessa värden, dels till att värdena för tätorterna, som framgå av nedanstående tablå, varit högre även i fråga om de tre delgrupper, varav gruppen 20.100—200.000 kr sammansatts, torde en skillnad verkligen förefinnas. Ihågkommas bör dessutom, att landsbygdssiffrorna antagligen ha höjts på grund av att i dem ingå uppgifter avseende sådana tätorter, som ej äro städer, köpingar eller municipalsamhällen.

	Administrativa tätorter		Egentlig landsbygd	
20.100— 50.000 kr	6.629	54,2 %	3.519	52,5 %
50.100—100.000 kr	1.043	54,6 %	166	42,3 %
100.100—200.000 kr	93	58,2 %	10	30,1 %

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

Jämför man överpriserna för de olika åren 1952—1955, visar det sig att siffrorna i stort sett ökat från år till år.

	Administrativa tätorter			
	1952	1953	1954	1955
10.100— 20.000 kr ..	967 69,0 %	1.097 68,5 %	1.307 83,2 %	1.007 84,5 %
20.100—200.000 kr ..	1.807 48,2 %	1.976 51,6 %	2.296 56,4 %	1.686 61,8 %

	Egentlig landsbygd			
	1952	1953	1954	1955
10.100— 20.000 kr ..	1.338 62,4 %	1.671 68,6 %	1.889 74,3 %	1.516 77,9 %
20.100—200.000 kr ..	769 44,1 %	998 48,5 %	1.053 53,4 %	875 58,7 %

En undersökning har gjorts av överpriserna för hela perioden, då villafastigheterna fördelats på enfamiljsfastigheter och tvåfamiljsfastigheter. Överpriserna ha varit något högre för enfamiljsfastigheterna utom i fråga om tätortsfastigheter med taxeringsvärde mellan 10.100 och 20.000 kr, för vilka tvåfamiljsfastigheternas överpris varit obetydligt högre.

	Administrativa tätorter		Egentlig landsbygd	
	Enfamiljs-fastigh.	Tvåfamiljs-fastigh.	Enfamiljs-fastigh.	Tvåfamiljs-fastigh.
10.100— 20.000 kr ..	2.819 76,0 %	1.559 77,8 %	4.910 72,2 %	1.504 67,9 %
20.100—200.000 kr ..	5.164 57,8 %	2.601 47,6 %	2.791 53,0 %	904 46,2 %

Länssiffrorna för hela perioden visa kraftiga variationer länen emellan. Jag vill nu liksom i går framhålla, att dessa skillnader icke med nödvändighet bero på olikheter i taxeringens utförande. De sålda fastigheterna kunna vara olika fördelade på grupper med olika överprisprocenter, varjämte slumpvariationerna öka i betydelse mera ju mindre antal köp en viss grupp omfattar.

En fördelning av köpen efter fastigheternas byggnadsår ger något olika resultat för tätorter och för landsbygd. I tätorterna visa båda taxeringsvärdesgrupperna relativt höga överpriser för de äldre fastigheterna men markerat lägre värden för fastigheter byggda åren 1940—1944 samt — i fråga om gruppen 20.100—200.000 kr — åren 1945—1949. De nyaste i statistiken medtagna fastigheterna, byggda åren 1950—1951, ha däremot sålts med något högre överpriser. På landsbygden ha överpriserna varit högst för fastigheter byggda åren 1930—1939 och 1950—1951 men lägre såväl för fastigheter byggda före år 1930 som för fastigheter byggda under åren 1940— 1949.

	Administrativa tätorter		
	före 1920	1920—1929	1930—1939
10.100— 20.000 kr	1.607 77,5 %	972 72,6 %	968 78,2 %
20.100—200.000 kr	1.310 59,2 %	1.380 58,2 %	1.992 57,6 %

	1940—1944	1945—1949	1950—1951
10.100— 20.000 kr	271 65,6 %	190 72,6 %	15 126,1 %
20.100—200.000 kr	824 50,4 %	1.499 44,6 %	433 54,5 %

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

	Egentlig landsbygd					
	före 1920		1920—1929		1930—1939	
10.100— 20.000 kr	1.554	62,5 %	1.007	69,1 %	1.765	77,6 %
20.100—200.000 kr	552	45,3 %	402	52,9 %	980	57,6 %
	1940—1944		1945—1949		1950—1951	
10.100— 20.000 kr	592	75,6 %	917	73,8 %	123	88,6 %
20.100—200.000 kr	401	51,2 %	983	48,2 %	203	55,5 %

Följande tablå visar överpriserna vid olika kvalitet hos byggnaden. I stort sett har överpriset varit högst för moderna byggnader och lägst för omoderna. Skillnaden mellan dessa båda grupper är särskilt markerad för fastigheter med taxeringsvärde mellan 10.100 och 20.000 kr.

	Administrativa tätorter					
	Modern		Halvmodern		Omodern	
10.100— 20.000 kr	524	88,1 %	1.214	88,0 %	2.593	68,5 %
20.100—200.000 kr	4.965	55,1 %	1.742	52,6 %	1.005	52,3 %
	Egentlig landsbygd					
	Modern		Halvmodern		Omodern	
10.100— 20.000 kr	929	90,7 %	1.605	76,1 %	3.764	63,1 %
20.100—200.000 kr	1.987	54,4 %	923	47,2 %	735	46,4 %

Något samband mellan överpriset och materialet i byggnadens ytterväggar kan, som framgår av nedanstående tablå, knappast påvisas.

	Administrativa tätorter					
	Trä		Trä/annat mat.		Annat mat.	
10.100— 20.000 kr	3.440	76,7 %	441	75,8 %	447	78,2 %
20.100—200.000 kr	4.513	55,0 %	1.875	53,2 %	1.296	54,3 %
	Egentlig landsbygd					
	Trä		Trä/annat mat.		Annat mat.	
10.100— 20.000 kr	5.305	71,6 %	489	70,1 %	521	67,0 %
20.100—200.000 kr	2.423	53,0 %	770	47,6 %	455	49,6 %

Slutligen ha de köp, som avse fastigheter belägna inom administrativa tätorter, fördelats i två grupper, fastigheter på tomtindelad mark och övriga fastigheter.

	Tomtindelad mark		Ej tomtindelad mark	
10.100— 20.000 kr.	901	87,7 %	3.477	73,7 %
20.100—200.000 kr.	3.962	55,6 %	3.803	53,1 %

Överpriset synes ha varit något högre för fastigheter belägna på tomtindelad mark. Skillnaden är visserligen för gruppen 20.100—200.000 kr obetydlig, men har beräknats med ledning av ett stort antal köp.

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

Övriga bostadsfastigheter samt affärsfastigheter.

Antalet köp avseende affärsfastigheter samt kombinerade affärs- och bostadsfastigheter har varit alltför litet för att medge en särskild bearbetning. Samtliga i statistiken medtagna köp utom dem, som avsett villafastigheter, — 6.463 köp — ha därför bearbetats tillsammans. Användbara siffror ha i huvudsak erhållits endast för tätorterna; på den egentliga landsbygden har antalet köp i allmänhet varit för litet för att kunna ge några uppgifter av värde.

En uppdelning har skett på sex taxeringsvärdesgrupper: högst 30.000 kr; 30.100—100.000 kr; 100.100—200.000 kr; 200.100—500.000 kr; 500.100—1.000.000 kr; samt över 1.000.000 kr. Dessutom lämnas särskilda uppgifter för summagrupperna 30.100—200.000 kr och över 200.000 kr.

Det är tydligt, att överpriset sjunker vid stigande taxeringsvärde. För hela perioden åren 1952—1955 gälla följande siffror.

Högst 30.000 kr ..	1.501	60,7 %
30.100— 100.000 kr ..	2.516	35,1 %
100.100— 200.000 kr ..	661	22,0 %
200.100— 500.000 kr ..	565	12,9 %
500.100—1.000.000 kr ..	254	6,7 %
Över 1.000.000 kr ..	79	6,8 %

I fråga om utvecklingen från år till år under perioden kan man urskilja två grupper — för fastigheter med taxeringsvärden om högst 100.000 kr har överpriset stigit från år 1952 till år 1954 men under år 1955 åter sjunkit, medan däremot för fastigheter med högre taxeringsvärden än 100.000 kr gäller, att överpriset stigit från år 1952 till år 1953, kraftigt sjunkit under år 1954 och därefter åter stigit under år 1955. Under år 1954 hade överprisprocenten således periodens *högsta* värde för fastigheter med högst 100.000 kr taxeringsvärde men periodens *lägsta* värde för fastigheter med taxeringsvärden över 100.000 kr. Anmärkningsvärt är också, att för alla särskilt bearbetade taxeringsvärdesgrupper har antalet köp varit avsevärt högre under år 1954 än under något av periodens övriga år.

	1952		1953	
högst 30.000 kr	316	48,5 %	379	56,6 %
30.100—100.000 kr	527	29,6 %	587	30,4 %
100.100—200.000 kr	129	22,4 %	128	27,5 %
över 200.000 kr	153	13,6 %	153	14,6 %

	1954		1955	
högst 30.000 kr	470	73,8 %	336	58,7 %
30.100—100.000 kr	786	40,1 %	616	37,7 %
100.100—200.000 kr	231	16,3 %	173	25,0 %
över 200.000 kr	377	3,3 %	215	11,7 %

Om köpen för hela perioden fördelas länsvis, visa de erhållna överprisprocenterna stora och oregelbundna variationer såväl mellan de olika länen som — för ett visst län — mellan de olika taxeringsvärdesgrupperna. Jag vill här än en gång framhålla, vad jag nyss yttrade i fråga om länsuppdelningen beträffande villa-

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

fastigheterna, nämligen att en högre överprisprocent än medelvärdet icke behöver bero på att taxeringen skulle ha utförts sämre än genomsnittligt. Försiktighet vid bedömningen är särskilt motiverad med hänsyn till att antalet köp är betydligt mindre än i fråga om villafastigheter och att alltså slumpvariationerna ha avsevärt större inverkan. Jag vill emellertid ej underlåta att peka på siffrorna från Göteborgs och Bohus län. I alla taxeringsvärdesgrupperna ligga siffrorna avsevärt under riksmedeltalen och utgöra för de båda grupperna med taxeringsvärden 30.100—200.000 kr och över 200.000 kr 9,9 % och 1,7 % mot riksmedeltalen 29,9 % och 9,0 %.

En fördelning efter byggnadsår resulterar i oregelbundna och ganska stora variationer hos överpriset, antagligen delvis beroende på att antalet köp blir litet i många av grupperna. I fråga om fastigheter med taxeringsvärden över 100.000 kr gäller genomgående, att överpriset varit högst för de äldsta fastigheterna, för dem som byggts före år 1920. Särskilt tydligt framträder detta för fastigheter med över 200.000 kr taxeringsvärde.

	Före 1920		1920—1929		1930—1939	
100.100—200.000 kr	261	31,5 %	37	21,4 %	133	9,0 %
över 200.000 kr	312	20,0 %	88	3,0 %	230	– 1,0 %
	1940—1944		1945—1949		1950—1951	
100.100—200.000 kr	59	4,3 %	68	12,9 %	16	23,0 %
över 200.000 kr	81	– 0,5 %	82	9,5 %	24	14,9 %

Som tidigare nämnts har uppgift om fastighetens kvalitet ej kunnat angivas för affärsfastigheter. En fördelning efter denna faktor omfattar därför endast bostadsfastigheter samt kombinerade bostads- och affärsfastigheter. För fastigheter med taxeringsvärden om högst 100.000 kr har överpriset varit högst för halvmoderna fastigheter och lägst för omoderna, medan fastigheter med högre taxeringsvärden visa högst överpris för omoderna och lägst för moderna.

	Modern		Halvmodern		Omodern	
högst 30.000 kr	34	79,4 %	237	90,8 %	1.170	52,4 %
30.100—100.000 kr	611	34,0 %	815	36,8 %	984	32,1 %
100.100—200.000 kr	255	15,7 %	196	20,2 %	160	25,5 %
över 200.000 kr	522	3,8 %	194	8,1 %	85	21,2 %

I följande tablå visas en fördelning efter byggnadsmaterialet i fastighetens ytterväggar. I den lägsta taxeringsvärdesgruppen har som synes överpriset varit högst för fastigheter av annat material, men i gruppen med taxeringsvärden mel-

	Trä		Trä/annat mat.		Annat mat.	
högst 30.000 kr	1.105	60,6 %	192	52,3 %	187	71,4 %
30.100—200.000 kr	1.525	34,5 %	812	27,1 %	782	26,2 %
över 200.000 kr	44	8,5 %	42	12,7 %	800	8,8 %

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

lan 30.100 och 200.000 kr för träfastigheter. I fråga om gruppen med taxeringsvärden över 200.000 kr ger statistiken ingen ledning, emedan antalet köp avseende fastigheter av trä eller av trä/annat material är så lågt, att de funna siffrorna icke kunna tillmätas någon betydelse.

På samma sätt som villafastigheterna ha fastigheterna i tätorter fördelats på två grupper beroende på om de varit belägna på tomtindelad mark eller ej. Siffrorna tyda icke på att denna omständighet skulle ha haft någon betydelse för överpriset.

	Tomtindelad mark		Ej tomtindelad mark	
högst 30.000 kr	642	58,1 %	865	62,6 %
30.100—200.000 kr	2.274	30,0 %	897	29,4 %
över 200.000 kr	875	9,0 %	23	10,3 %

Om köpen fördelas efter hyresprocenten, dvs. den procent kallhyran utgör av taxeringsvärdet, erhålles nedanstående tablå. Eftersom avkastningen tillmätes stor betydelse vid åsättandet av taxeringsvärden, skulle man vänta, att överpriset borde vara ganska oberoende av hyresprocenten. För de verkliga hyresfastigheterna, med taxeringsvärden över 30.000 kr, gäller detta emellertid endast då hyresprocenten ligger i närheten av sitt medelvärde. Däremot har överpriset varit högt såväl då hyresprocenten är låg, högst 5,0 %, som då den är hög, över 10,0 % eller, för fastigheter med högre taxeringsvärden än 200.000 kr, över 8,0 %.

	högst 5,0 %		5,1—7,0 %		7,1—8,0 %	
högst 30.000 kr	110	73,5 %	405	47,7 %	294	62,0 %
30.100—200.000 kr	140	57,5 %	960	26,8 %	940	26,4 %
över 200.000 kr	6	54,5 %	324	6,0 %	434	8,6 %
	8,1—9,0 %		9,1—10,0 %		över 10,0 %	
högst 30.000 kr	246	69,1 %	232	61,3 %	196	68,7 %
30.100—200.000 kr	602	28,3 %	315	32,4 %	180	47,4 %
över 200.000 kr	104	20,2 %	22	25,6 %	2	29,2 %

Även i detta föredrag vill jag som avslutning framhålla, att statistiska centralbyrån gärna lånar ut de enligt tidigare nämnda regler upprättade kartolinerna till länsstyrelserna för deras undersökningar. Jag hoppas, att under den taxeringsperiod, som börjar år 1957, huvudresultaten av statistiken över bostads- och affärsfastigheter skola kunna publiceras år för år i Statistisk tidskrift på samma sätt, som brukat ske med statistiken över jordbruksfastigheter. Då siffrorna för ett visst år publicerats i tidskriften, kunna alltså länsstyrelserna låna de kartoliner, som avse köp under detta år. Skulle man vid länsstyrelsernas bearbetning finna, att vissa kartoliner avse köp, som på grund av speciella förhållanden icke borde ha medtagits i statistiken, vore det lämpligt, att på kartolinen antecknades orsaken till att köpet borde uteslutas. På det sättet skulle en dylik bearbetning hos länsstyrelserna kunna bidraga till en förbättrad riksstatistik.

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

Diskussion:

Generaldirektör Dahlgren: Jag ber att få framföra ett tack till förste aktuarien Rengby för hans inledningsföredrag. Just det förhållande, som förste aktuarien påpekade, nämligen att detta är en helt ny statistik, måste ha medfört mycket arbete och bekymmer för förste aktuarien Rengby och hans medhjälpare. Vi tackar för hans osparda möda och för det i god mening populära sätt, på vilket han framlagt sitt ämne.

Eftersom många av de här närvarande icke var med i går, vill jag i korthet rekapitulera den rekommendation, som gavs i går beträffande jordbruksfastigheterna, när det gällde den nivå mot vilken denna fastighetstaxering bör sikta.

Vi fann i går på basis av förste aktuarien Rengbys föredrag, att den genomsnittliga prisökningen på jordbruksfastigheter under den gångna fyraårsperioden var 65 procent. Av skäl, som jag inte här skall trötta med att redogöra för, rekommenderades en nivålyftning motsvarande den genomsnittliga prishöjningen reducerad med 15 enheter. Det skulle betyda att man för hela landet såsom ett grovt genomsnitt skulle tänka sig en uppräkning av invån med 50 procent. Denna siffra skulle sedan graderas med hänsyn till de olika länens förhållanden och med hänsyn till fastigheternas storlek och beskaffenhet. Denna rekommendation innebar att man i stort accepterade samma princip som rekommenderades år 1951.

När vi nu kommer över till annan fastighet, är det svårare att komma med något förslag beträffande nivålyftningen. Vi måste först observera, att vi beträffande annan fastighet inte har någon tidigare statistik. Vid förra mötet stannade vi för att med utgångspunkt från vad som föreslogs för jordbruksfastigheter rekommendera en nivålyftning, motsvarande den genomsnittliga överprisprocenten under den då tilländalupna perioden, i den mån man inom respektive länsstyrelse hade någon statistik som utvisade prishöjningen.

Innan jag går vidare, skall jag be att få erinra om kommunalskattelagens bestämmelser beträffande bostadsfastigheterna. Först sägs det att man skall gå efter det allmänna saluvärdet. Sedan heter det generellt: "Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligga, om vilka anleding 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." Vidare heter det: "Vid taxering av annan fastighet, särskilt bostadsfastighet, kan ofta förfaras så, att man utgår från förhållandena beträffande ett tillräckligt antal för ändamålet utvalda fastigheter, vilka varit föremål för försäljning under normala förhållanden i allmänna marknaden eller för vilka eljest det allmänna saluvärdet är känt, och verkställer taxeringen under jämförelse med värdena å dessa fastigheter."

Nu är vi i det läget, att vi inte bara har "ett tillräckligt antal för ändamålet utvalda fastigheter", utan vi känner till alla försålda fastigheter under basperioden 1952—1955. Vi har alltså ett statistiskt materal som i stort sett ger oss en klar anvisning om den nivå, till vilken vi skall söka oss. Sedan kan man naturligen sätta frågetecken för åtskilliga detaljer, vartill jag sedan återkommer.

Jag tar först upp frågan om villorna, d. v. s. en- och tvåfamiljsfastigheter. De återfinns i tabell 1. I tabellen har gjorts en uppdelning mellan å ena sidan städer, köpingar och municipalsamhällen och å andra sidan egentlig landsbygd. Jag vill påpeka, att man här helt och hållet följer den administrativa indelningen, så att t.ex. ett stationssamhälle, som har markerad tätbebyggelse men som inte är en administrativ tätort, kommer in under gruppen egentlig landsbygd. Vi finner av tabellen, att den genomsnittliga överprisprocenten för den stora gruppen, d. v. s. villor med taxeringsvärden mellan 20.000 och 200.000, i städer, köpingar och municipalsamhällen är 54,5 eller i runt tal 55 procent. Det är

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

en representativ siffra, ty antalet köp är icke mindre än 7.765.

Förra gången rekommenderades, som jag nyss sade, att man utan vidare skulle ta den genomsnittliga överprisprocenten som riktpunkt för taxeringshöjningen. Hade den rekommendationen följts i dag, skulle det ha betytt att man rekommenderade en nivålyftning på 55 procent, vilket ju är den genomsnittliga överprisprocenten för hela perioden. Nu är det emellertid, såvitt jag förstår, alldeles klart att man inte kan företa en så stor höjning. Gjorde vi det, följde vi inte Finansministerns uppmaning till försiktighet.

Vi får på samma sätt här, som vi gjorde beträffande jordbruksfastigheterna, tänka oss en viss reduktion så att endast en del av överpriset får slå igenom på taxeringsvärdena. Man frågar sig då, hur stor denna reduktion bör vara. Vi har ju här inte den fingervisning, som 1951 års förhållanden gav oss beträffande jordbruksfastigheterna, utan vi får så att säga själva skapa oss en nedskrivningsfaktor. Som jag själv ser saken, är det självklart, att vi inte kan ta en *mindre* nedskrivningsfaktor för villorna än för jordbruksfastigheterna. Något sådant vore inte rätt, ty det är väl uppenbart att en del av den stora överprisprocent, som statistiken uppvisar för villorna, är att hänföra till bostadsbristen, som ju drivit upp villapriserna. Å andra sidan kan man väl inte heller göra nedskrivningsfaktorn alltför mycket större än den, som vi använde för jordbruksfastigheterna. Jag misstänker att våra lantbrukare i så fall skulle komma att visa missnöje. Vi har heller inte anledning att ha en för stor nedskrivningsfaktor, ty den faktiska överprisprocenten har stegrats år från år.

Jag har efter en del bekymmer kommit fram till den ståndpunkten, att om man accepterar en reduktionsfaktor på 15 procent för jordbruksfastigheterna, så skulle omkring 20 procent vara en skälig reduktionsfaktor för villorna. Det skulle för den stora gruppen villor, som ligger med taxeringsvärden mellan 20.000 och 200.000 kronor, betyda, att den genomsnittliga nivån för hela riket ökades — beträffande städer, köpingar och municipalsamhällen — med i runt tal 55 minus 20 enheter, d. v. s. med 35 procent. Det betyder med andra ord ungefär en tredjedels höjning av värdenivån. Om man accepterar den siffra, som i går rekommenderades för jordbruksfastigheterna, torde det få anses riktigt och skäligt att man för denna stora grupp av villafastigheter föreslår en genomsnittlig höjning med en tredjedel för hela riket. Det är således det förslag jag framlägger.

När det sedan gäller de helt små villorna, d. v. s. sådana som har taxeringsvärden på mellan 10.000 och 20.000 kronor, är en sådan genomsnittig höjning för liten. Vi ser på andra raden i tabell 1, att den genomsnittliga överprisprocenten för denna grupp är 76,7 procent. Även detta är en representativ siffra; den bygger på icke mindre än 4.378 faktiskt skedda försäljningar. Förste aktuarien Rengby sade dock, att denna siffra kunde vara en aning för hög, eftersom vissa nedåtdragande köp inte kommit med i statistiken. Siffran borde, om jag fattade föredragshållaren rätt, vara 2 à 3 procent lägre. Vi skulle då komma ned till 73 à 74 procent, vilket torde kunna avrundas till 75 procent. Men även denna korrigerade siffra är så pass hög, att det vore en relativ orättvisa att för den gruppen tänka sig en uppräkning av värdenivån med endast en tredjedel, som jag föreslog beträffande den stora gruppen av villor. Man får nog här räkna med en 50-procentig höjning av värdenivån.

Vad slutligen beträffar gruppen med taxeringsvärden mellan 6.000 och 10.000 kronor, utvisar statistiken en överprisprocent på 104. Med den uppläggning, som statistiken i år fått, ger emellertid siffrorna för denna grupp inga säkra hållpunkter för en rekommendation.

De siffror som jag sålunda kommit fram till för de administrativa tätorterna är givetvis som alltid ett riksgenomsnitt. Siffrorna får sedan graderas för de olika länen och även inom länen. Det betyder att den för respektive län redovisade över-

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

prisprocenten för hela fyraårsperioden bör reduceras med 20 enheter, när det gäller den stora gruppen fastigheter med taxeringsvärden på mellan 20.000 och 200.000 kronor, eventuellt avrundat nedåt till närmaste 5- eller 10-talssiffra. När det gäller fastigheterna på mellan 10.000 och 20.000 kronors taxeringsvärde, bör länssiffrorna reduceras med 20 à 25 enheter.

Beträffande den egentliga landsbygden framhöll förste aktuarien Rengby, att överprisprocenten här inte är fullt lika uttalad som i de administrativa tätorterna. Den genomsnittliga överprisprocenten för gruppen 20.000—200.000 kronors taxeringsvärde är 51,3, men även här visar överprisprocenten en stadig stegring från 1952 till 1955. Eftersom det rör sig om 3.695 försäljningar, är det ett statistiskt representativt material. Om man även här gör en reduktion med 20 enheter, så skulle det för denna grupp av en- och tvåfamiljsvillor på den egentliga landsbygden bli fråga om en nivålyftning på 30 procent.

För gruppen med 10.000—20.000 kronors taxeringsvärde är överprisprocenten 71,2. Det föreligger också här ett representativt underlag, nämligen 6.414 försäljningar. Även beträffande denna siffra framhöll förste aktuarien Rengby, att den kunde vara något för hög, eftersom vissa i nedåtgående riktning verkande köp icke kommit med. Låt oss antaga att den riktiga siffran är i runt tal 70 procent, och med en reduktion med 20 enheter kommer vi då till att en 50-procentig uppräkning inom denna grupp vore skälig.

Även beträffande den egentliga landsbygden gäller att den framräknade överprisprocenten för fastigheter i gruppen 6.000—10.000 kronors taxeringsvärde med hänsyn till statistikens uppläggning icke kan godtagas som underlag för en rekommendation.

I tabell 2, som gäller hyreshus och affärsfastigheter, är materialet liksom i tabell 1 uppdelat på administrativa tätorter och egentlig landsbygd. När det gäller den största gruppen av sådana fastigheter, d. v. s. sådana med taxeringsvärden mellan 30.000 och 200.000 kronor, uppvisar statistiken på grundval av 3.177 faktiskt skedda försäljningar att överprisprocenten beträffande tätorterna för de fyra aktuella åren är 29,9 eller i runt tal 30. Här är överprisprocenten således väsentligt lägre än för en- och tvåfamiljsvillorna. Å andra sidan lär det beträffande denna typ av fastigheter inte finnas någon anledning att göra större avdrag än vi gjorde för jordbruksfastigheterna, d. v. s. med 15 enheter. Vi kommer således för dessa fastigheter fram till att en 15-procentig uppräkning av taxeringsvärdena skulle för riket i dess helhet motsvara den rekommendation som jag föreslagit beträffande jordbruksfastigheterna. De för respektive län gällande talen torde — efter reduktion med nyssnämnda 15 enheter — böra avrundas *nedåt* till närmaste 5- eller 10-tal.

För fastigheter med över 200.000 kronors taxeringsvärde uppvisar statistiken ett överpris av 9 procent. Det statistiska materialet är här relativt hyggligt, nämligen 898 försäljningar. Med utgångspunkt från den princip som jag rekommenderat här, nämligen att lämna 15 enheter oangripna, skulle det här siffermässigt inte finnas något utrymme för en generell höjning av taxeringsnivån. Naturligtvis kan det i åtskilliga fall finnas anledning att ändra taxeringsvärdena även för denna grupp av fastigheter, men någon generell rekommendation om höjning kan det inte bli fråga om.

För fastigheter med taxeringsvärden på högst 30.000 är det genomsnittliga överpriset 60,7 procent. Siffran bygger på ett relativt bra statistiskt material, nämligen 1501 faktiskt skedda försäljningar. Det betyder alltså att nivålyftningen måste bli större för denna grupp än för övriga fastigheter. Om vi reducerar dessa 60 procent med 15 enheter, kommer vi till att rikssiffran för höjningarna blir 45 procent. Denna siffra får sedan, liksom alla andra rikssiffror, graderas med hänsyn till statistiken för de olika länen och avrundas nedåt till närmaste 5- eller 10-tal.

När det gäller den egentliga landsbygden uppvisar statistiken för den stora gruppen av fastigheter, d. v. s. fastigheter

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

med taxeringsvärden på mellan 30.000 och 200.000 kronor, ett genomsnittligt överpris av bortåt 40 procent. Efter en reduktion med 15 enheter kommer man ned till 25 procent som ett allmänt riktmärke för taxeringshöjningarna. Denna siffra får sedan i de olika länen anpassas efter statistiken för respektive län. Även här gäller att de för respektive län framräknade talen bör — efter reduktion med nyssnämnda 15 enheter — avrundas *nedåt* till närmaste 5- eller 10-tal.

För fastigheter på den egentliga landsbygden med taxeringsvärden på högst 30.000 kronor är den genomsnittliga överprisprocenten cirka 55. Materialet är ganska representativt. Motsvarande princip bör gälla, som nyss angavs för fastigheterna i gruppen 30.000—200.000 kronors taxeringsvärde.

För fastigheter på den egentliga landsbygden med mer än 200.000 kronors taxeringsvärde uppvisar statistiken ett genomsnittligt överpris av 15 procent, men materialet är här så litet, att procentsiffran inte ger någon vägledning för riksnivån.

Avslutningsvis skulle jag vilja understryka, att man, när man inom länen skall räkna fram siffran för den nivålyftning som bör äga rum, hela tiden bör se till att det material på vilket statistiken grundar sig är representativt.

Landskamrerare Birger Gillner, Göteborg: Som herr ordföranden tidigare nämnt, är den ekonomiska prognosen av betydelse när man skall fastställa de nya taxeringsvärdena. Man kan konstatera, att en skillnad i förhållandena 1951 och nu är, att vi 1951 stod inför en oerhört stor förändring i byggnadskostnaderna. Om vi ser tillbaka finner vi att byggnadskostnaderna sedan 1951 har höjts med ungefär en tredjedel med vissa variationer under de olika åren. Denna omständighet tog man inte hänsyn till vid förra fastighetstaxeringen, varför taxeringsvärdena av denna orsak släpar efter. Denna eftersläpning bör tas igen på något sätt, och därför är de siffror som herr ordföranden har lämnat icke ägnade att förvåna.

Förste aktuarien Rengby sade några vänliga ord om Göteborgsstatistiken; vi skulle ha en god överensstämmelse mellan taxeringsvärden och köpeskillingar. Ingen skall emellertid tro att vi kan vara nöjda och belåtna med det, ty det finns i alla fall mycket stora problem. Alla samhällen vill ha så stor byggnadskvot som möjligt, och den påverkas i hög grad av det byggnadsvärde som gäller att subventionera. När vi försökt tillämpa de rekommendationer som gavs inför förra fastighetstaxeringen och kommunalskattelagens föreskrift om oförändrad nivå å taxeringsvärden, som bestämmas under den femåriga taxeringsperioden, har vi kommit i konflikt med starka krafter som säger, att vi förstör möjligheterna för dem att få subventioner och lån till byggnader. Det är ett faktum att meningarna här bryter sig ganska kraftigt. Vid ett sammanträde, som jag nyligen höll i Göteborg för att få del av ytterlighetsmeningarna, och där alltså bankfolk och byggfolk var närvarande, framgick det klart, hur man på olika håll ser på detta problem. De som representerade byggintresset var angelägna om att man vid taxeringen inte gjorde en reduktion till 70 procent av byggnadskostnaden, vilket vi faktiskt gjort under den gångna femårsperioden. Bankmännen å andra sidan vill ju att kreditgivningen skall vara någorlunda riskfri. De anser också att den nivå vi haft i Göteborg varit tillfredsställande.

De meningar som framfördes vid nämnda förberedande sammankomst för den nya fastighetstaxeringen, gav mig den uppfattningen, att vi för Göteborgs del måste gå in för en höjd nivå å taxeringsvärdena för de hus, som nu uppföres. Den norm som herr ordföranden rekommenderade förefaller mig härvidlag vara lämplig. Däremot har jag en bestämd uppfattning att vi för våra gamla hyreshus, särskilt de s. k. landshövdingehusen, för närvarande har en så pass god taxering, att det inte finns någon anledning att höja taxeringarna. Det sägs också från sakkunnigt håll, att visst slag av fastigheter säljs till taxeringsvärdet och därunder.

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

Vad beträffar en- och tvåfamiljshusen är det aktuellt att göra justeringar. Man bör emellertid vara försiktig med tvåfamiljshusen. Det sägs nämligen att köparintresset för tvåfamiljshusen är ganska svagt på grund av de komplikationer som uppstår genom hyreslagstiftningen. Den osämja mellan husägaren och hans hyresgäst, som i sådana fastigheter lär vara det normala, verkar avskräckande på köpare. Det är ett förhållande som det kan vara lämpligt att tänka på.

Taxeringsintendent Gunnar Eklundh, Karlskrona: Vi har ju i år för första gången fått en riksstatistik för annan fastighet. Jag har bearbetat de uppgifter som vi fått från Statistiska centralbyrån, och har därvid kunnat konstatera, att det smugit sig in en del saker som kan verka förryckande på statistiken.

När det gäller hyresfastigheter har det för Blekinge blivit ett relativt lågt procenttal. Detta är mycket lätt att förklara. Det rör sig här om tre köp. I ena fallet har en av aktieägarna i ett familjebolag köpt ut de andra aktieägarna ur en fastighet. I andra fallet var det fråga om en affär mellan ett huvudföretag och dess dotterbolag, och även där låg köpeskillingen väsentligt under värdet. I tredje fallet rör det sig om en mycket mystisk sak, där en fastighet sålts för ett pris som är lägre än halva taxeringsvärdet.

När det gäller en del mindre fastigheter står Karlskrona stad som köpare. Det är här fråga om rivningshus, för vilka man egentligen endast kan tänka sig Karlskrona stad som köpare. Efter vad jag inhämtat, har staden som princip att inte bjuda mer än taxeringsvärdet.

I anslutning till vad landskamrerare Gillner sade beträffande en- och tvåfamiljsfastigheterna vill jag nämna, att vi gjort en undersökning som visar, att överprisprocenten är 15 à 20 enheter större för enfamiljsfastigheter än för tvåfamiljsfastigheter. Det är därför kanske inte riktigt lämpligt att arbeta med samma värdenivå för dessa båda grupper av fastigheter.

Förste aktuarien Rengby: Det är klart att det i det statistiska materialet kan komma med köp som egentligen borde ha sorterats ut. Vi har emellertid inte den lokala kännedom som behövs för en sådan sortering av materialet. Det är vissa fall som vi sorterar ut eller åtminstone närmare undersöker nämligen där köpare och säljare har samma namn, om ett bolag säljer en fastighet till en person som är firmatecknare i bolaget, o. s. v. Vi kan emellertid inte undersöka alla försäljningar i detta avseende. Jag nämnde nyss att länsstyrelserna, när de skickar tillbaka det material som de lånat av oss, skulle kunna meddela, att beträffande det och det fastighetsköpet föreligger speciella förhållanden som gör, att köpet inte borde tagas med i statistiken. Det är alldeles givet att vi skulle vara glada åt en sådan hjälp att göra statistiken bättre och tillförlitligare.

Vad sedan beträffar de större hyresfastigheterna i Blekinge, vill jag hänvisa till vad herr ordföranden nyss sade, nämligen att man vid behandling av statistiken måste undersöka, om siffrorna bygger på ett tillräckligt stort antal köp. Det rör sig här endast om enstaka köp, och det är absolut ingenting att bygga en statistik på.

(Uppdelningen på en- och tvåfamiljsfastigheter sedermera gjord och refererad i artikeln.)

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