Taxering av villafastigheter

Av *byrådirektör A. Assis*

Begreppet annan fastighet är vidsträckt då det innefattar samtliga fastigheter utom jordbruksfastighet. I taxeringsförfarandet brukar uppdelning ske efter användningssättet och för bostadsfastigheterna skiljes på hyres- och villafastighet. Villafastigheterna avser i första hand egna hem. I den statliga låneverksamheten räknas till egna hem även tvåfamiljsvillorna och det torde vara lämpligt att i detta sammanhang hänföra dem till samma grupp. Jag skulle även till denna grupp vilja räkna fastigheter med bostad för ägaren och med en uthyrningslokal (mindre butik eller hantverkslokal).

I fastighetsnomenklaturen definieras villan som ett friliggande en- och tvåfamiljshus. I samband med värdering för taxeringsändamål skulle jag vilja vidga begreppet och säga att det icke är nödvändigt att villabyggnaden är friliggande. Inom ett radhusområde kan en lamell i en lång sammanhängande byggnad utgöra en fastighet och anser jag att i detta fall fastigheten bör bedömas som villabyggnad.

Den nivå på vilka taxeringsvärdena för villabyggnader skall ligga kommer här inte att beröras. Föredraget avser att framlägga olika synpunkter på själva värderingsförfarandet.

Vid den allmänna fastighetstaxeringen gäller generellt en omvärdering av samtliga fastigheter. Omvärderingen bör ske så likformigt att fastigheternas inbördes värden i ett distrikt blir riktiga och väl avvägda. Ävenså bör närliggande distrikts värden någorlunda stå i överensstämmelse med varandra. För taxeringsnämnderna gäller det därför att skaffa sig någon eller några grunder för att åstadkomma den likformiga taxeringen. Metoden bör också vara så enkel att taxeringsarbetet icke försenas. Tiden är begränsad och fastigheterna som regel många.

Vid valet av metod torde två vägar finnas. Den första är att uppskatta hyresvärdet av bostaden, eventuellt övriga lokaler i byggnaden och ur hyresvärdet räkna fram fastighetsvärdet. Den andra är att värdera marken och byggnaden var för sig och på så sätt få fram ett sammanlagt värde för fastigheten. I bägge fallen stöter man på svårigheter.

Vid det förstnämnda förfarandet torde uppskattningen av hyran vara det största problemet. När det gäller hyresfastigheter finnes en hyresmarknad, som är relativt lätt kontrollerbar. I dagens läge är den genom hyreslagen och andra åtgärder tvångsreglerad, och hyresbeloppen är fastställda av den hyresreglerande myndigheten. I en fri marknad reglerar sig hyrorna själv efter tillgång och efterfrågan och även i detta fall erhålles en relativt fast hyresnivå. När det gäller villafastigheter finns inte någon sådan utpräglad hyresmarknad. Det är enbart ett fåtal fastigheter som hyrs ut på öppna marknaden och det blir värderingsmannens uppgift att åsätta varje fastighet dess hyresvärde. Hyresvärdet som fastighets- eller egnahemsägaren åsätter sin bostad är sannolikt inte sådant att det kan läggas till grund för värderingen. Värderingsmannens uppgift att bedöma hyresvärdet av de skilda

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

fastigheterna torde bli ytterst vansklig. Jag tror därför icke att denna värderingsmetod är lämplig vid fastighetstaxering. Mig förefaller den andra metoden, att bestämma värdet av marken och byggnaden var för sig, vara enklare och mera framkomlig.

Markvärdet för villafastigheter brukar regelmässigt uppskattas i kronor per m² markareal. Genom en undersökning av erlagda köpeskillingar för markköp inom ett område eller en ort, kan man bilda sig en rätt klar uppfattning om tomtmarkens ortsprisnivå. Vid en dylik undersökning bör icke köpeskillingarna okritiskt accepteras. I de enskilda fallen bör undersökas i vad mån dessa köpeskillingar innefattar samtliga kostnader för markens iordningsställande för bebyggelse eller om det utöver köpeskillingarna kan komma andra utgifter och utlägg som skall belasta markvärdet. Som exempel kan här nämnas gatumarksersättningar, kostnader för avlopp etc. I korthet skall jag därför beröra villatomtens självkostnad.

Inom ett planbelagt samhälle med ordnade vägar, gator och avlopp konstitueras värdet huvudsakligen av följande faktorer: råmarkens kostnad, gatubyggnadskostnader och gatumarksersättning, kostnader för avlopp och på vissa orter även av kostnader för vatten, gatubelysning samt räntor under exploateringstiden. Alla dessa kostnader sammantagna fördelade på den tomtyta som erhålles för bebyggelse inom området ger tomterna dess självkostnad. Självkostnaderna för tomterna kan sålunda variera högst avsevärt från en ort till en annan, beroende på markens beskaffenheter. Vid fördelningen av självkostnader visar det sig att områden med stora byggnadstomter erhåller en lägre kostnad per m² tomtareal än ett område med små byggnadstomter. I taxeringsarbetet torde dessa kostnadsförändringar med tomtstorleken kunna användas som underlag för den inbördes justeringen av ortsprisnivån per m² tomtyta.

Ortens pris ligger vanligen högre än det självkostnadspris som räknemässigt erhålles genom en exploateringskalkyl. En stor efterfrågan på mark kan driva upp tomtprisnivån avsevärt, såsom fallet är i våra större städers omgivningar. Bortser man från denna allmänna lyftning av tomtprisnivån finnes emellertid andra omständigheter som påverkar prisnivån oberoende av markens självkostnad. Ett område inom en tätort kan på grund av sin sociala struktur betraktas som "fint" eller "dåligt" och på denna grund endera ligga över eller under självkostnadspriset. Andra omständigheter som påverkar priset är lutningsförhållanden i väderstreck, fri utsikt, strand, markens beskaffenhet och närhet till kommunikationer.

När det gäller värdesättningen av tomtmark till bebyggda fastigheter bör trädgårdsanläggningarna på tomterna beaktas. På vad sätt dessa anläggningar påverka köpeskillingarna kan ej utläsas ur någon statistik. Otvivelaktigt representerar de emellertid vid försäljning av äldre fastigheter ganska stora värden. Anläggningskostnaderna äro dock av sådan art att de icke lämpa sig som underlag för en uppskattning av värdet. I stället torde dylik mark skönsmässigt få klassas något högre än den nyexploaterade.

Självkostnaden för tomtmarken synes vara det minsta värde, som normalt bör åsättas marken. En del kommuner, som

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

själva äro stora markägare och exploatörer, tar dock av skilda orsaker icke ut självkostnaden vid tomtförsäljningen utan exploateringen finansieras här på annat sätt. På dessa orter påverkas ortsprisnivån i nedpressande riktning av kommunens försäljningar och det är icke otänkbart att ortsprisnivån i vissa fall kan ligga under självkostnaden.

Ett förhållande som även bör beaktas vid värdesättningen av tomtmark i äldre planbelagda områden är de kostnader till samhället, som eventuellt åvila fastighetsägaren om han ämnar bebygga sin tomt. Köpeskillingen kan här sägas utgöra kostnaden för rå tomtmark. Tomten får icke fullvärde förrän marken bebygges och skyldigheterna fullgjorts. I sådana fall kan särskilda uppgörelser föreligga, vilka begränsa ersättningsbeloppet till en ringa kostnad per m² tomtareal eller till ett visst bestämt mindre engångsbelopp. Tomten får här ett större värde för rå tomtmark än i en exploateringskalkyl med dagens självkostnader.

Praktiskt torde uppläggningen få bli den, att en norm utarbetas för markvärderingen med fallande prisskala alltefter tomtstorleken. Ett område indelas i ett antal klasser och allt efter den enskilda tomtens beskaffenhet placeras den i någon av dessa klasser, med eventuell justering för särskilda omständigheter.

Tomtmark för fastigheter med tvåfamiljshus torde kunna bedömas efter samma grunder som här skisserats. Tillåter däremot bebyggelseplanen att villafastigheten får inredas med någon lokal av något slag för områdets försörjning, exempelvis mjölkaffär, påverkar detta markvärdet. Någon generell regel för hur mycket markvärdet påverkas i förhållande till omgivande villafastigheter är icke möjlig att ge och det torde få ankomma på värderingsmännen, att i det enskilda fallet göra en skönsmässig uppvärdering.

När det gäller att värdera marken utanför planbelagda områden eller inom områden med sportstugebebyggelse torde regler baserade på självkostnaderna icke vara användbara. Självkostnaderna utgöres huvudsakligen av råmarksvärdet och eventuella anläggningskostnader för vägar. Köpeskillingarna brukar här avsevärt överstiga självkostnaderna. Det torde vara nödvändigt att helt lita till köpeskillingarna och ur dessa fastställa den nivå efter vilken marken skall värderas.

I Stockholms län utarbetades till 1952 års fastighetstaxeringar hjälptabeller för värdering av byggnader. Redan före 1945 års fastighetstaxering hade dylika tabeller utarbetats och till 1945 års fastighetstaxering omarbetades och utökades dessa äldre tabeller, för att ytterligare förbättras till 1952 års fastighetstaxering. Tabellerna har varit till en stor nytta för att åstadkomma en likformig värdering av byggnaderna. Innan jag redogör för tabellerna, skall jag något beröra frågan om valet av måttenheten vid värderingen. De flesta äldre värderingsmän använder sig gärna av ett värde per m³ byggnadsvolym, andra åter använder sig av andra måttenheter och vid statsbelåning nyttjas regelmässigt lägenhetsytan.

I de omnämnda tabellerna har såväl m³ byggnadsvolym som m² byggnadsyta använts. Det väsentliga är att vid valet av måttenhet uppmätningarna sker efter samma mätningsregler från det ena fallet till det andra.

År 1944 utarbetade Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm i samråd med olika myndigheter en fastighetsnomenklatur, vilken sedermera revidera-

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

des år 1953. Jag skulle vilja rekommendera att måttenheterna jämte uppmätningar i samband med taxeringsarbetet kunde ske efter de regler som anges i fastighetsnomenklaturen. Nomenklaturen användes numera vid all slags fastighetsvärdering och har även vunnit insteg i de övriga Nordiska länderna. Jag skall här återge några definitioner och uppmätningsregler.

Byggnadsyta (by). Den horisontala yta, som en byggnad eller dess horisontalprojektion upptar på marken, frånräknat sockelutsprång och andra mindre avvikelser från fasadlivet.

I byggnadsytan inräknas sålunda icke över byggnadslivet utskjutande byggnadsdelar, som i enlighet med gällande författningar äro tillåtna, såsom yttertrappor, portomfattningar, ljusbrunnar, balkonger, burspråk, fönsterutbyggnader, skärmtak o. s. v. *Anm.* I författningarna benämnes byggnadsyta även planyta.

Våningsyta (vy). Med våningsyta i en våning (se d. o.) förstås med nedan nämnda undantag hela den horisontala yta, som begränsas av omgivande ytterväggars utsidor. Våningsytan i en byggnad är summan av våningsytorna i de olika våningarna.

Förekommer delvis inredd vindsvåning inräknas i våningsytan så stor del av våningsplanet, som belöper sig på den inredda delen.

Burspråk eller andra utbyggnader utanför huslivet inräknas i våningsytan för befintliga byggnader, men däremot icke i den beräknade våningsytan för projekterade byggnader, såvida icke utbyggnaderna äro i stadsplanen eller eljest medgivna.

Såsom våningsyta räknas även våningsplan i gårdsöverbyggnad i den mån de äro inredda till varaktig bostad eller arbetsplats. Källarplan inräknas i våningsytan endast i den mån det har karaktär av undervåning. Se d. o.

Kan en del av en våning på grund av belysningsförhållanden eller andra skäl icke nyttjas såsom varaktig bostad eller arbetsplats, räknas den icke såsom våningsyta.

Anm. Våningsytan användes ibland såsom mått på bebyggelse och är ofta grundläggande för tomtmarkens värdering.

Olika använda benämningar böra ersättas med enbart våningsyta.

Lägenhetsyta (ly). Såsom lägenhetsyta räknas den horisontala ytan i till en lägenhet hörande våningsplan, som med nedan nämnda undantag begränsas av de lägenheten omslutande väggarnas innersidor. Såsom insida av vägg skall härvid anses den med puts o. d. färdigställda väggens insida. I övrigt skall vid lägenhetsytans beräkning följande iakttagas:

1. Inom lägenhet befintliga väggar inräknas i lägenhetsytan intill en väggtjocklek av högst 15 cm.
2. Inredd del av vind med snedtak räknas såsom lägenhetsyta intill ett avstånd av 1 m utanför skärningslinjen mellan den lutande inre takytan och ett horisontalplan på 2,3 m höjd över golvet, dock skall sådant utrymme under snedtak för att räknas som lägenhetsyta hava en rumshöjd av minst 1,4 m.

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

Oinredd del av vind räknas icke såsom lägenhetsyta.

3. Trappa och hiss inom lägenhet, uteslutande avsedd för lägenhetens behov inräknas i lägenhetsytan endast i det nedersta planet.
4. Rörstockar och pelare med ett tvärsnitt av mer än 0,3 m² inräknas icke i lägenhetsytan.
5. Fönsternisch med ett djup av 15 cm eller mindre inräknas icke i lägenhetsytan.
6. Dörrsmyg inräknas icke i lägenhetsytan till den del dess djup överstiger 15 cm.
7. Läktare inom bostadslägenhet inräknas i lägenhetsytan endast i de fall, där läktarens rumshöjd utgör minst 2,1 m och inom butiks-, kontors-, hantverks- eller därmed jämförlig lokal när läktarens rumshöjd utgör minst 1,8 m eller den högre höjd, som byggnadsnämnden med hänsyn till användningssättet anser erforderlig. Vid hyresberäkning skall lägenhetsytan för sådan läktare redovisas särskilt.
8. Källarutrymme, som icke har karaktär av undervåning (se d. o.) inräknas icke i lägenhetsytan, dock skall i enfamiljshus, där på grund av terrängförhållanden e. d. källarutrymme disponerats för lägenhetens huvudentré eller bad- och toalettrum, sådant utrymme räknas som lägenhetsyta.

Anm. Lägenhetsytan är ofta grundläggande för bestämning och redovisning av hyran för olika lägenheter och användes därjämte ofta vid beräkning av byggnadskostnaden per kvadratmeter av lägenhetsytan i en fastighet.

Vid uppmätning av lägenhetsytan i butikslokaler skall såsom insida av vägg anses den inre fönsterytan i till butikslokalen hörande skyltfönster.

Lägenhetsytan uttryckt i procent av motsvarande våningsyta kallas utnyttjandetal (se d. o.)

Den här definierade lägenhetsytan benämnes stundom nettovåningsyta, nyttig våningsyta, nyttig golvyta, lokalyta o.s.v. Samtliga dessa benämningar kunna föranleda missförstånd och böra ersättas med lägenhetsyta.

Byggnadsvolym (V). Vid kostnadsberäkningar och redovisning av byggnadskostnaden per kubikmeter av byggnadsvolymen beräknas en husbyggnad ha den volym, som omslutes av

1. ytterväggarnas utvändiga ytor, inräknat burspråk och dylika utbyggnader,
2. källarens resp. undervåningens golvplan eller, där dylika utrymmen saknas, undersidan av nedersta bjälklaget samt
3. översidan av det bjälklag eller innertak, som är beläget ovan den översta inredda våningen resp. därovan inredda vindsrum.

Värdet varierar med valet av måttenheten och inom samma måttenhet varierar dessutom värdet på grund av byggnadens form, dess plan och standard. Följande exempel kan belysa detta. Ett enplanshus med helt utgrävd källare betingar i uppförande en viss kostnad. Fördelas kostnaden på m³ byggnadsvolym erhålles ett relativt lågt värde per m³. Fördelas kostnaden per m² våningsyta, byggnadsyta eller lägenhetsyta erhålles ett relativt högt

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

värde per ytenhet. Byggnadsvolymen är nämligen cirka fem gånger större än ytenheten. Tänkes samma byggnad uppförd utan källare, bör byggnadskostnaden bli mindre än i det förstnämnda fallet. Fördelas denna kostnad per m³ byggnadsvolym erhålles en väsentligt större kostnad per volymenhet än i det första fallet då hela källaren inretts, beroende på källarvolymens bortfall. Fördelas kostnaden per ytenhet kommer kostnaden per enhet att bli mindre än i det första fallet, beroende på att ytenheten är oförändrad men byggnadskostnaden minskat.

Vid valet av måttenheten och dess värden bör således de variationer som måttenheten undergår beaktas för att en likformig värdering skall erhållas. Väljes den mindre måttenheten, blir värdet per enhet stort och ett mindre fel i mätningen ger genast ett stort felutslag. Väljes den större, blir värdet per enhet mindre och en felmätning ger ett mindre felutslag. Jag föredrar därför den sedan gammalt praktiserade byggnadsvolymen i synnerhet vid värdering av denna art där tillvägagångssättet blir schablonmässigt och lämnade måttuppgifter kan vara osäkra.

Hjälptabellerna till 1952 års fastighetstaxering utarbetades på grundval av 1950 års byggnadskostnadsnivå. Redan vid fastighetstaxeringen låg tabellvärdena under kostnadsnivån vid taxeringstillfället, då en mycket stark uppåtgående prissteg-ring satte in hösten 1950—våren 1951. Till grund för kostnadsnivån valdes villabyggnader av så kallad monteringsfärdig- eller standardtyp, exempelvis Boro och Svenska trähus, inom storleksordningen tre till fem rum och kök. Materialet till undersökningen togs från länsbostadsnämnden i Stockholm och jämförelser gjordes mellan sökta kostnader och de av länsbostadsnämnden godkända. Sedan kostnadsnivån erhållits fördelades kostnaderna per byggnadsvolym för de olika byggnadsstorlekarna. De erhållna värdena uppställdes i tabellform och benämndes byggnader klass 2. Till klassen fogades en beskrivning som motsvarade denna typ av byggnad. Det är föga sannolikt att byggnadskostnaderna motsvarade köpeskillingarna för byggnaderna. I de statsbelånade fastigheterna är det möjligt att så är fallet då något överpris ej medges av myndigheterna vid överlåtelse av fastigheten. Till ledning vid arbetet med värdering av byggnaderna torde dock härovan skisserade tillvägagångssätt vara av värde även om nivån vid taxeringen skall ligga över eller under byggnadskostnadsnivån.

I Stockholms förorter uppföres emellertid större villlor av väsentligt högre byggnadsklass och med mycket hög standard. För den skull infördes en klass med högre värden än klass 2. Någon ingående undersökning om kostnaderna gjordes icke här, utan volympriserna i klass 2 höjdes med ungefär 15 till 20 procent. Såväl klass 1 som klass 2 delades upp på A och B beroende på om byggnaden uppfördes i en eller två våningar.

För äldre byggnader eller byggnader med en lägre standard än nybyggda villor av normaltyp, infördes andra klasser med lägre utgångsvärden än klass 2. Byggnader uppförda före 1940 har som regel en lägre standard såväl i byggnadsstommen som inredningsdetaljerna, vartill kommer en mera utspädd byggnadsvolym på grund av högre rumshöjder. För klasserna 3, 4, 5 och 6 togs fasta på dessa förändringar och värdena per enhet bestämdes i enlighet härmed. De olika klas-

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

serna åtföljdes av en enkel beskrivning. Samtliga utgångspriser i tabellerna kan sålunda betraktas som nybyggnadskostnader år 1950 för byggnader uppförda i enlighet med beskrivningarna.

De äldre villornas värden kan dock icke direkt jämställas med ett nybyggnadsvärde. På grund av dess ålder sjunker byggnadens värde genom förslitning, planens otidsenlighet och att kravet på standard ökar. Byggnadens avskrivning är svårbedömbar och några generella regler som löser alla problem i samband härmed gives ej. Beräknas byggnadens livslängd till ett visst antal år torde den årliga avskrivningen ej vara rätlinjig från fullvärdet till noll. I början undergår den säkerligen mycket små förändringar i värdeminskningshänseende. Däremot minskar värdet kraftigare när planen börjar bli omodern och nedslitningen märkbar. Värdet torde dock aldrig kunna sättas till noll, såvida icke byggnaden är helt förfallen. Byggnaden har alltid ett restvärde och värdet kan vara betydande om byggnaden underhållits väl. I tabellerna till 1945 års fastighetstaxering inpassades de äldre byggnaderna i avskrivningsskalan på ett sådant sätt att deras värden bibehölls tämligen oförändrade. Avskrivningsskalorna i 1952 års tabeller blev av den anledningen rätt kraftiga, då 1945 års värden icke kunde höjas alltför mycket i förhållande till nyuppförda byggnaders värden. Som exempel kan nämnas avskrivningsskalan för klass 3. De första fem åren ingen avskrivning, de därpå fem följande 1 % per år, och de därpå följande trettio åren 1,5 % per år. Efter fyrtio år förblev värdet oförändrat. Avskrivningen kan diskuteras, men min erfarenhet är den, att den bör göras kraftigt fallande. Risk föreliger annars till en övervärdering av äldre byggnader. Avskrivningen bör även ses mot bakgrunden av de ombyggnader, moderniseringar och förbättringar som skett under årens lopp. Dylika åtgärder kan förlänga avskrivningstiden, liksom ett bristande underhåll kan förkorta densamma.

För att tillgodose standard som ej täcktes av de åtföljande beskrivningarna och till vilken hänsyn borde tas, utarbetades till tabellerna en kompletterande prislista för sådana tillägg. Tabellerna skulle även nyttjas för värdering av tvåfamiljshus, varför prislisstan upptog tilläggspriser för extra köksutrustning, extra badrum. etc. Byggnader där källaren förlagts ovan mark och inretts med entré och eventuellt rum vid sidan om entrén tarvade även vissa justeringar. Utnyttjades källarvolymen för bostadsändamål på angivet sätt utgick tilläggspriser per m^3 byggnadsvolym eller per m^2 byggnadsyta allt efter omfattningen av källarens utnyttjande. För byggnader med helt utnyttjad källare eller helt källarlösa byggnader är de i tabellerna lämnade tilläggspriserna för låga. Kostnaderna för dessa slag av byggnader bör undersökas närmare så att en riktigare värdenivå erhålles.

En typ av bebyggelse som ej kan förbigås i detta sammanhang är sommarstugorna intill våra tätbebyggda samhällen. Byggnaderna äro som regel relativt enkla och i många fall saknas all standard och komfort. Tabeller för värden torde med fördel kunna utarbetas för dessa byggnader, lämpligen uppdelade på ett antal klasser allt efter utförandet och standard. Till 1952 års fastighetstaxering utarbetades inom mitt taxeringsdistrikt en dylik mycket enkel tabell, vilken var

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

till stor nytta i arbetet. Min erfarenhet är emellertid den att största svårigheten ligger i att bilda sig en klar uppfattning om det skick vari byggnaderna befinner sig. På grund av dess mängd är det nära nog omöjligt att underkasta varje enskild byggnad en besiktning. Man är här till stor del hänvisad till de avlämnade uppgifterna och i deklarationen för sommarstugan äro dessa uppgifter många gånger bristfälliga.

Till sist vill jag något beröra en form av hyreshusbebyggelse, som jag anser bör hänföras till en- och tvåfamiljshus, nämligen rad- och kedjehus med bostadsrätt. Varje enhet har här karaktär av ett enfamiljshus. Skillnaden består enbart i valet av den administrativa organisationsformen.

Sammanfattningsvis skulle jag vilja tillråda en uppläggning av schabloner för värdering av såväl mark som byggnad. Schablonerna för byggnadsvärden kan med fördel utarbetas att gälla större områden än ett taxeringsdistrikt. Önskvärt vore att mätningsregler och måttenheter valdes efter gällande fastighetsnomenklatur.

Diskussion:

Taxeringsintendent Elfving, Göteborg: Vi har anledning att vara tacksamma mot byrådirektören Assis för hans sakkunniga föredrag. Personligen har jag icke några egentliga erinringar att göra. Även enligt min mening kan man som en arbetshypotes utgå från att priset i förhållande till byggnadsvolymen är ett lämpligare mått än priset i förhållande till vånings- eller lägenhetsytan. I sista hand måste emellertid frågan om lämpligaste värderingsmetod avgöras med hänsyn till vad den ena eller den andra faktorn marknadsmässigt betyder för saluvärdena. Man bör icke underlåta att kollationera värdena i en tabell av det slag, som byrådirektören Assis rekommenderar, de faktiska saluvärdena. Härvid framhålles att avskrivningsprocenten för de äldre villorna bör väljas med hänsyn till hur saluvärdena för dessa ligger i förhållande till de nya bostäderna. Det är icke säkert, att denna avskrivningsprocent stämmer med vad som vid inkomsttaxeringen på sin tid brukade godtagas.

TOR:s ordf., kamrer Axel Bendrik, Söderhamn: Under förste aktuarien Rengbys föredrag om prisutvecklingen å hyres- och villafastigheter underkände föredragshållaren den redovisade statistiken i vad den avsåg klassen 6.100—10.000 kronor.

Frånvaron av representativ statistik inom denna värdeklass innebär bl. a. att man saknar ett riktmärke, när det gäller taxeringen av det betydande taxeringskomplexet sommarstugor, vilka säkerligen i stor utsträckning kan inräknas i den klassen.

Redan nu är ju beståndet av sådana fastigheter av mycket stor omfattning och den nuvarande utvecklingen av bostadsbyggandet med tyngdpunkten förlagd till bostäder i hyreshus kommer utan tvekan att betyda en kraftig ökning av dessa fritidsbostäder.

Då sommarstugorna emellertid i stor utsträckning är och kommer att utgöra hus å arrenderad mark skulle en riksstatistik på försäljningar av sådana fastigheter, baserade på lagfarna köp, icke visa rättvist resultat. Det förefaller därför vara en angelägenhet av betydelse, att vid det kommande sammanträdet med landskamrerarna och taxeringsintendenterna direktiv utformas för taxeringen av sådana byggnader.

Byrådirektör Assis: Hur man skall kunna åstadkomma en riktig och likformig taxering för sommarstugor är ett stort problem. Jag tror, liksom kamrer Bendrik, att vi kommer att få ett större antal av

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

denna kategori intill de större städerna. Det största problemet är, som jag tidigare framhållit, att kunna bilda sig en riktig uppfattning om byggnadens utförande och det skick den befinner sig i. Jag kan icke framlägga några speciella synpunkter, annat än att besiktning på platsen är nödvändig om tid finnes härtill.

Postkontrollör And. Granath, Hudiksvall: Det är ej lyckligt med fasta riktlinjer, exempelvis i form av en fixerad procentuell förhöjning av taxeringsvärdena. Ifrågavarande fastighetsbestånd är av mycket skiftande natur. Visserligen kan man komma fram till mer eller mindre betydande marknadspris för dylika fastigheter, men frågan är väl om inte sådana omständigheter som ägarens ekonomiska utlägg för fastigheten i många fall bör spela en viss roll vid åsättandet av taxeringsvärdena.

Förutsättningen för många människors innehav av ovannämnda fastigheter är eget arbete vid uppförandet och stora försakelser i andra avseenden. Byggkostnaderna komma sålunda ur ägarens synpunkt sett att ligga avsevärt lägre än marknadspriset.

En "individuell" taxering, som siktar på omtanke om ägaren, synes mig på dessa grunder mest lämplig.

Det är inte uteslutet, att en viss fara kan föreligga för att beskattningsnämnderna skulle kunna falla för den frestelsen, att åsätta inom kommunen ej boende sommarstugeägares fastigheter större värden än vad nöden kräver för att på så sätt förbättra det kommunala skatteunderlaget.

Byrådirektör Assis: Vid en saklig bedömning av ett fastighetsvärde synes det mig ovidkommande på vad sätt byggnaden uppförts. Om den uppförts genom eget arbete eller genom insats av kapital, bör detta icke påverka den fastighetens värde. Det väsentliga för värdebedömningen är det skick vari fastigheten befinner sig.

Lantbrukare Joel Petersson, Östergötlands län: I inledningsanförandet fäste jag mig vid det sätt man skulle få fram självkostnadsvärdet å tomtvärde vid taxering av en- och tvåfamiljsfastigheter. Man skulle få fram självkostnadsvärdet genom att räkna tillsamman råmarkspriset+gatumark+gatlyse+kostnader för vatten och avlopp. I små tätorter som finnes i en del kommuner på landsbygden är det ju regel att kommunen köper ett markområde, lägger ut gator, vatten och avloppsledningar, avstyckar och säljer tomter. Om tätorten inte är för liten, gör man i regel så att det bildas en vägförening där alla fastighetsägarna är medlemmar; denna vägförening sköter sedan underhåll av befintliga gator och vägar inom samhället samt gatlyse. Kostnaderna för detta taxeras ut på fastighetsägarna efter taxeringsvärde å fastigheterna. Vidare får ju fastigheterna betala anslutningsavgift till vatten och avloppsnätet och då kan det väl enligt min mening icke vara riktigt att de kostnader, somt tomtägaren får betala årliga underhållskostnader för, skall läggas in i taxeringsvärdet å tomten.

Jag anser att tomtvärdet bör vara högst det pris som betalts pr m². Skulle man räkna tillsamman tomtvärdet som byrådirektör Assis skisserade, kommer man upp i ett tomtvärde av 5—6 kr pr m². Det kan det ju ej vara någon mening i, isynnerhet som länsbostadsnämnden i vissa län ej godkänner högre tomtpris än 2 kr pr m² å landsbygden och belåningsvärdet är maximerat ett stycke under byggnadskostnaden.

För att få något folk att stanna kvar å landsbygden måste vi även där i någon mån subventionera de som vill bygga.

Då jag tror att det är fler landsbygdsrepresentanter som är i samma belägenhet som den kommun som jag representerar, skulle det vara värdefullt att få höra hur de ser på detta problem.

Byrådirektör Assis: Avsikten med självkostnadsvärdet för marken var att belysa de faktorer som inverkar på värdet, samt att med självkostnadsprisets förändringar kunna avväga ortsprisets förändringar avseende de skilda tomterna. I princip bör länsbostadsnämnderna godta självkostnaden för marken. Det uppgivna värdet 2

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

kronor per m² markeareal måste i dagens läge vara kraftigt rabatterat.

Kantor A. W. Fröberg, Kronobergs län: Värderingen av 1-och 2-planshus har fått en ingående behandling, medan den typ byggnader, som plägar kallas 1½-planshus icke närmare berörts. Då denna typ av byggnader, som är mycket vanlig i stora delar av landet, icke omedelbart kan hänföras till 1-plans eller 2-planshus, vore det önskvärt, att några specifika anvisningar för taxeringen av 1½-planshus lämnades. Hur beräknar man t. ex. volymen (taxeringsvolymen) av ett sådant hus i jämförelse med ett 2-planshus? Är 1,75 eller 1⅔ det lämpliga relationstalet, då schablonen måste tillgripas?

Kan den i föredraget omnämnda fastighetsnomenklaturen erhållas i bokhandeln eller på annat sätt?

Byrådirektör Assis: I tabellerna för 1952 års taxering bedömdes 1½-planshusets volympris lika med 2-planshusets. Skillnaderna i pris är icke större än att man vid det praktiska arbetet kan bortse därifrån. Beräkningen av volymen bör ske efter uppmätningsreglerna i nomenklaturen.

Det är icke osannolikt att man efter en undersökning skulle kunna tillgripa någon förenklad metod för volymberäkningen av 1½-planshusets vindsvåning. Jag kan dock icke avge något bestämt svar på den frågan utan en närmare undersökning.

Fastighetsnomenklaturen finnes i bokhandeln till ett pris av 12: — kr. Utgivare är Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm.

Lantbrukare Sten Larsson, Örebro län: En föregående talare förklarade i sitt inlägg, att subventioner gavs i landskommuner för av kommunen ägd tomtmark och önskade en låg taxering av markvärdet för att därigenom främja bebyggelsen på landsbygden.

Undertecknad har ej något att invända mot att bebyggelsen på landsbygden främjas på olika sätt utan såväl stat som kommun bör främja en fortsatt utveckling. Med hänsyn till de belopp varmed kommuner, städer och industrier subventionerar såväl mark som byggnadskostnader bör dock det verkliga värdet vara utgångspunkten vid taxeringen, alltså bedömning från fall till fall. Olika taxeringar av subtionerade och icke subventionerade fastigheter blir annars följden. Att samtidigt en välvillig och försiktig inställning vid taxeringen av en- och tvåfamiljshusen bör iakttagas för att uppmuntra denna goda form av bostad och sparande, som egnahemsbyggandet utgör, är självfallet.

Byrådirektör Assis: Jag vill framhålla att avsikten med värderingen av marken och byggnaden för sig är att erhålla ett sammanlagt taxeringsvärde av fastigheten, som stannar vid den nivå som bestäms av köpeskillingarna. Köpeskillingen delar icke på mark- och byggnadsvärde. En mindre felbedömning av mark- eller byggnadsvärde har därför icke så stor betydelse. Den mark som är färdig för bebyggelse och endast skall åsättas ett markvärde utgör sannolikt en mycket ringa del av fastigheterna.

Stadsingenjör Alexis Rex, Mölndal: Byrådirektör Assis omnämnde under diskussionen i förbigående de statligt belånade egnahemmen. För egen del har jag den uppfattningen, att taxeringen av de statligt belånade egnahemmen kan komma att vålla svårigheter. Min avsikt är nu att förmå byrådirektör Assis att besvara följande fråga:

I en stad finnes på ömse sidor om en gata två identiskt lika egnahem. Vi kunna anta, att de båda uppförts år 1950, d. v. s. före den stora kostnadsstegringen på bostadsmarknaden, som började omkring år 1951.

Enligt det resonnemang, som nu förts, beträffande riktlinjerna för 1957 års allmänna fastighetstaxering och med tanke på de rekommendationer, som lämnats beträffande avsedd höjning av 1952 års taxeringsvärden, kan man förutsätta, att de nya taxeringsvärdena i stort sett komma att motsvara produktionskostnaderna efter kostnadsstegringen.

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

Min fråga är nu, huruvida de två egnahemmen skola taxeras lika. Det ena är uppfört med statligt lån, det andra utan. Produktionskostnaden för båda svarar mot kostnadsnivån år 1950. En taxering skulle, så vitt jag förstår, enligt de lämnade rekommendationerna ge ett taxeringsvärde, som ligger c:a 35 % över produktionskostnaden.

Det statligt belånade egnahemmet får, principiellt sett, inte säljas till ett pris, som överstiger produktionskostnaden. Om så sker, kunna de statliga lånen sägas upp för omedelbar betalning. Nog måste det då för innehavaren av det statligt belånade egnahemmet förefalla orimligt, om staten medverkar till ett taxeringsvärde, som den sedan inte ovillkorligt kan godkänna såsom försäljningspris.

Byrådirektör Assis: Är de bägge fastigheterna lika bör deras taxeringsvärde vara detsamma. De sedvanliga bottenkrediterna äro också lika i de bägge fallen. Vid en försäljning måste köparen sätta in en egeninsats utöver bottenkrediterna upp till köpeskillingen. Om han därvid köper den statsbelånade eller den icke statsbelånade fastigheten har ingen betydelse. Det är ingenting som hindrar köp av den statsbelånade till samma köpeskilling som den icke statsbelånade om han löser in statslånet som är placerat över bottenkrediten. Jag kan därför icke inse att belåningsformen skall betyda olika taxeringsvärden.

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