Taxering av egna hem

Av bankofullmäktige Allan Andersson

Taxeringsmyndigheterna torde vid den förestående fastighetstaxeringen komma att möta en del besvärliga problem. Vid 1945 års fastighetstaxering hade man nog tämligen allmänt den förhoppningen att fastighetspriserna då voro uppe i ett toppläge och att taxeringsvärdena borde avvägas med hänsyn tagen till att en nedgång av de allmänna saluvärdena måhända kom att äga rum under taxeringsperioden. Med hänsyn till då rådande allmänna prisnivå torde taxeringsvärdena i allmänhet ha satts relativt lågt. Utvecklingen blev ju ej den man väntade utan en avsevär prisstegring har i stället ägt rum.

Beträffande bostadsfastigheter av typen egnahem, ha byggnadskostnaderna och i regel även tomtkostnaderna undergått en väsentlig stegring under taxeringsperioden. För beredningsnämnderna torde avvägningen ifråga om värdet å nya och moderna fastigheter å ena sidan och å andra sidan äldre, ofta omoderna och dåligt underhållna fastigheter, bli en besvärlig uppgift. Köpeskillingarna å de fastigheter som försålts under taxeringsperioden torde icke giva tillräcklig ledning. Priserna äro påverkade av omständigheter som äro svåra att bedöma. Den rådande bostadsbristen torde ofta ha medfört att en köpare som varit i trängande behov av bostad, betalat avsevärt högre pris för ett bostadsegnahem än vad som kan anses utgöra allmänna saluvärdet. Villafastigheter ha i vissa orter utgjort ett spekulationsobjekt, vilket medfört stegrade saluvärden. I fråga om äldre fastigheter torde en ännu noggrannare individuell prövning än vanligt vara behövlig. Den bostadspolitik som förts under de senaste åren har medfört en höjning av den allmänna bostadsstandarden. Man ställer nu helt andra och betydligt högre krav ifråga om moderna bekvämligheter än vad som tidigare varit fallet. Utvecklingen mot allt större krav på bostädernas standard kommer säkerligen att fortsätta.

Frågan om hur de sanitära anordningarna äro beskaffade, om fastighetens underhåll är eftersatt o. dyl. torde böra ägnas uppmärksamhet. Kostnaderna för att förse en fastighet med vatten och avlopp, en grundlig reparation av en äldre fastighet, äro numera så stora att sådana brister böra uppmärksammas av beredningsnämnderna. För att underlätta en så likformig taxering som möjligt torde hjälptabeller böra upprättas för taxering av byggnader och villafastigheter. Därigenom erhålla beredningsnämnderna en teknisk grund att bygga på när det gäller att bestämma värdet.

Tabellerna torde böra upptaga olika klasser med avseende å byggnader av olika storlek och standard. Värdet bör beräknas å byggnader per m^3 enligt beräknad prisnivå. Detta värde bör sedan minskas med skäliga belopp för negativa faktorer såsom ålder, bristande underhåll, avsaknad av moderna bekvämligheter o. dyl. Medan positiva faktorer såsom gynnsamt läge, särskilt hög standard o. dyl. bör medföra ökning av värdet.

I fråga om tomtvärdena torde beredningsnämnderna utan ledning av särskilda hjälptabeller kunna sätta vissa enhetsvärden å tomtmark med hänsyn tagen till olika lägen och tomternas storlek, befintliga trädgårdsanläggningar m. m. Det beräknade byggnadsvärdet och tomtvärdet utgöra tillsammans fastighetens värde. Om detta då över- eller understiger vad nämnden, med beaktande av den ledning som nämnden kan ha av värdena å försålda fastigheter i orten, finner att det framräknade värdet inte överensstämmer

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:18

med allmänna saluvärdet bör givetvis detta senare fastställas som fastighetens taxeringsvärde.

Ett stort antal egnahem utgöras av jordbruksfastigheter med i regel tämligen liten åkerareal.

För hela landet redovisas i runt tal 59 000 jordbruksfastigheter med en åkerareal av högst en har. Därest till dessa ej hör skog av någon betydelse torde värdet av bostaden utgöra huvudparten av fastighetens värde. Då det gäller fastigheter med så liten åkerareal torde beredningsnämnderna i vissa fall vara tveksamma om fastighet skall taxeras såsom jordbruksfastighet eller såsom annan fastighet. Enligt 7 § kommunalskattelagen skall fastighet då den användes för jordbruk eller skogsbruk taxeras som jordbruksfastighet och då den användes för annat ändamål såsom annan fastighet. Fastighets kamerala beskaffenhet är sålunda icke avgörande vid taxeringen.

Frågan om till vilken beskattningsnatur fastighet skall hänföras har ju, om man bortser från jordbruksfastighets skogsvärde, ur skattefördelningssynpunkt ej någon betydelse, då repartitionstalet numera är detsamma för båda slagen av fastigheter. Uppskattningsmetoden är emellertid olika. Om fastigheten taxeras såsom jordbruksfastighet sker taxeringen med ledning av de enhetsvärden som fastställts vid möte inför landskamreraren i länet. I dessa enhetsvärden å hektar åkerjord ingår ju även värdet av fastighetens åbyggnader.

Erfarenhet från föregående fastighetstaxeringar torde ha visat att då det gäller att taxera dessa små jordbruk de för länet fastställda enhetsvärdena per har åkerjord i regel ej giva någon ledning. Som exempel kan antagas att en jordbruksfastighet som har 2 har åkerjord, medelgott läge och medelgoda åbyggnader, omfattande mangårdsbyggnad om 3 rum och kök försedd med vatten och avlopp samt ekonomibyggnad, skall taxeras. Med tillämpning av de högsta enhetsvärden per har åker som, såvitt jag kunnat inhämta, tillämpats av något län vid 1945 års taxering, eller 4 000 kronor per har, blir taxeringsvärdet för en sådan fastighet 8 000 kronor. Allmänna saluvärdet låg givetvis avsevärt högre. För att komma upp till ett skäligt värde måste då beredningsnämnden tillgripa åtgärden att redovisa ett värde å särskild förmån för fastigheten. Någon sådan förmån finnes ju inte i det exempel som här relateras.

För att underlätta värdesättningen av de mindre jordbruksfastigheterna synes den metod som tillämpades i Västerbottens län vid 1945 års fastighetstaxering böra rekommenderas.

Den upprättade hjälptabellen utgår från värdet av åkerjorden utan byggnader. Jordens värde har graderats i olika godhetsgrader efter sin beskaffenhet, hävd och läge. Till dessa grundvärden har sedan lagts värdet av fastighetens åbyggnader, varvid under förutsättning av medelgott byggnadsbestånd olika genomsnittsvärden beräknats.

Även med användande av denna värderingsmetod måste givetvis ske en individuell prövning av varje taxeringsobjekt. Olika omständigheter kunna ju inverka i hög grad på att i övrigt likvärdiga stödjordbruk ha olika saluvärde.

Som sådana omständigheter kan nämnas att fastighetens läge är sådant att arbete vid sidan om jordbruket inte kan påräknas inom rimligt avstånd från bostaden. Stundom kunna dåliga vägförhållanden inverka i hög grad nedsättande å värdet av en fastighet. Å andra sidan inverkar givetvis ett i olika avseenden gynnsamt läge att fastighetens saluvärde är högre. Oavsett vilken värderingsmetod som användes och om fastigheten taxeras som jordbruksfastighet eller såsom annan fastighet gällde ju att det fastställda taxeringsvärdet så nära som möjligt ansluter sig till det värde som enligt gällande grunder för fastighetstaxering utgör fastighetens saluvärde.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:18

Diskussionen:

Kommunalborgmästare Törnvall; Sölvesborg: Herr ordförande! Mina herrar! Jag skulle vilja framhäva en fråga som kanske har lokal natur men som samtidigt har rätt stort intresse även för en vidare krets. Jag bor i Sölvesborg i Blekinge, en stad som på grund av inkorporering av landsförsamlingar kommer att gränsa direkt till Skåne från den 1 januari 1952. Som sparbanksman har jag gjort den erfarenheten, att taxeringsvärdena kunna vara ganska olika i olika trakter. Sparbanken i Sölvesborg, vars ordförande jag är, har givetvis de flesta kunderna i Blekinge men också åtskilliga i Skåne. Vi ha märkt att taxeringsvärdena i de östra socknarna av Skåne och framför allt i den socken som ligger närmast Sölvesborg ha åtskilligt lägre taxeringsvärden än socknarna i västra Blekinge. Orsaken kan möjligen vara att det i östra Skåne i närheten av Sölvesborg finns ett konjunkturbetonat industrisamhälle med 1,500 anställda, och det kanske gör att vederbörande äro försiktiga när de åsätta taxeringsvärden.

Frågan belyses bäst genom exempel. Jag har plockat ut några ur bankens låneportfölj men skall inskränka mig till tre för att inte trötta.

En tjänsteman byggde för cirka tre år sedan en fastighet, fullt modern med alla bekvämligheter, sex rum och kök, i en skånesocken någon halvmil från Sölvesborg. Det är visserligen inte tätbebyggt samhälle men ligger ganska bra till vid riksvägen Malmö—Kristianstad—Karlskrona—Kalmar. På grund av fastighetens storlek fick han inte lån från bostadsstyrelsen. Jag har själv sett på fastigheten vid två tillfällen och konstaterat att den är mycket bra. Sparbanken beviljade ett byggnadslån på 18 000 kronor i tro att taxeringsvärdet skulle bli åtminstone 26 000 kronor. I så fall skulle vi komma upp till 70 procent av det blivande taxeringsvärdet, och då får man ingen anmärkning av sparbanksinspektionen — om bostadsstyrelsen beviljar sekundärkredit gäller emellertid inte 70-procentsregeln. När taxeringsvärdet skulle fastställas, sattes det inte högre än 15 000 kronor. Låntagaren kom nu i en mycket besvärlig ställning — han har mycket svårt att skaffa borgen — och vi få antagligen anmärkning från sparbanksinspektionen.

Exemplet nr 2 gäller en arbetare i samma trakt i Skåne. Han byggde för två år sedan tre rum och kök. Det kostade då 27 400 kronor — i dag kostar det ungefär 35 000 kronor. Han kom i ett bättre läge därigenom att han fick anlita bostadsstyrelsen för sekundärkredit. Sparbanken beviljade ett stående lån på cirka halva produktionkostnaden, 13 200 kronor. Taxeringsvärdet blev 12 000 kronor. Det gjorde inte så mycket för sparbankens del, ty i detta fall hade vi rätt att gå upp till halva produktionskostnaden även om det skulle bli mer än gällande taxeringsvärde.

Det tredje fallet gäller en arbetare i Sölvesborg som hade en produktionskostnad på 24 000 kronor för den minsta hustypen — i dag kostar den ungefär 35 000 kronor. Han anlitade också bostadsstyrelsen och fick av sparbanken ett stående lån på 12 000 kronor. Taxeringsvärdet blev i detta fall 22 000 kronor, och det är ju ett rimligt värde.

Siffrorna tala här sitt språk, och jag behöver inte göra vidare kommentarer. Vi måste se till att det blir lika taxeringsvärden på likvärdiga fastigheter så att det inte uppstår sådana inadvertenser i kredithänseende.

Medan jag har ordet skulle jag vilja framhålla ytterligare en sak. Man får inte låta påverka sig alltför mycket av vad fastighetsägaren själv säger. Det finns ju i stort sett två kategorier av fastighetsägare. Flertalet vill ha låga taxeringsvärden, och det är ju mänskligt att var och en vill ha låg skatt, men det finns också en kategori som vill ha upp taxeringsvärdena för att utnyttja fastighetskrediten. Om man tar hänsyn till vad fastighetsägarna säga, bli taxeringsvärdena därför missvisande. Min erfarenhet från sparbanksvärlden säger mig att man inte skall ta så stor hänsyn till vad ägarna säga utan i stället stödja sig på objektiva grunder vid värderingen.

Generaldirektör Dahlgren: Jag vill bara göra ett kort inlägg. Inledaren underströk med all rätt att man i fråga om egnahemmen naturligtvis måste göra en individuell prövning av fastigheternas värden. Han underströk också betydelsen av att man beaktar huruvida fastigheten har bekvämligheter eller inte. Vidare underströk inledaren med all rätt att det allmänna saluvärdet skall vara avgörade vid åsättande av taxeringsvärde även för egna hem. Däremot hade jag personligen en känsla av att föredragshållaren måhända, enligt mitt sätt att se, underskattade betydelsen av de köpeskillingar som faktiskt erlagts under de gångna åren. Jag tyckte det skymtade fram bakom orden att var och varannan köpeskilling hade blivit för hög på grund av speciella förhållanden, sammanhängande med bostadsbristen. Folks nödtvång att skaffa sig bostäder skulle ha gjort att köpeskillingarna hade blivit för högt uppdrivna, och man fick därför inte fästa så stort avseende vid dem. Jag kanske överdriver vad bankofullmäktigen sade, men jag har en känsla att det var någonting i den riktningen som han syftade till.

Själv vill jag nog fästa större vikt vid det statistiska materialet än bankofullmäktigen gjorde. Om det statistiska materialet är tillräckligt stort, betyder det dock att alla dessa köpare inte kunna vara tokiga män-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:18

niskor. Äro de tillräckligt många, måste de anses representera den förståndige köparen, och vad de bjuda måste anses vara det pris som fastigheten betingar i handel och vandel.

Nu ha vi tyvärr ingen central statistisk bearbetning av priserna på annan fastighet. Jag vill inom parentes säga att jag hoppas vi skola ha det till nästa allmänna fastighetstaxering. Det är ju strängt taget av samma intresse att få en central statistiskt-vetenskaplig bearbetning av priserna på annan fastighet som av priserna på jordbruksfastighet. Emellertid har varje länsstyrelse det erforderliga siffermaterialet, och jag förmodar att länsstyrelserna antingen redan ha bearbetat det eller inom den närmaste tiden komma att göra det. Om någon av de närvarande länsstyrelserepresentanterna har materialet tillgängligt tror jag det vore intressant om församlingen finge del av de resultat som bearbetningen utvisar. För egen del tror jag att priskurvan för dessa fastigheter kommer att visa sig överensstämma rätt mycket med priskurvan för jordbruksfastigheter, d. v. s. jag misstänker att kurvan kommer att visa en stegring för hela den ifrågavarande perioden den 1 januari 1945—30 juni 1951.

Om nu länsstyrelserna stanna för att i fråga om jordbruksfastighet ge anvisningar efter den linje som rekommenderades här i går, d. v. s. att som allmän riktpunkt vid uppräkningen av värdenivån ta genomsnittet av överprisprocenten för hela perioden, föreställer jag mig det vara riktigast att även i fråga om annan fastighet och nu närmast i fråga om egnahems- och villafastigheter inta samma position. Man bör även då säga sig, att 1950 och 1951 års mycket högt uppdrivna överprisprocenttal inte få anses ensamma konstituera något allmänt saluvärde utan att man även i fråga om egnahemmen bör som riktpunkt vid uppräkningen av värdenivån ta den genomsnittliga överprisprocenten för hela den gångna perioden. Om man följer denna rekommendation, gäller naturligtvis detsamma som i går antyddes beträffande jordbruksfastighet, att man får göra erforderliga gradationer och differentieringar i den mån länsstyrelserna över huvud taget anse sig böra gradera fastigheterna i olika grupper och det statistiska materialet utvisar olika kurvor för de olika grupperna. Det är ju nämligen till syvende og sidst en individuell taxering vi vilja ha.

Om någon av länsstyrelserepresentanterna har presenterat det statistiska materialet för egnahem, tror jag det vore av utomordentligt intresse för församlingen att få del av det.

Landskamrerare Rundqvist: Jag vill lämna en uppgift med anledning av vad generaldirektör Dahlgren sade. Jag har visserligen ingen fullständig statistik för länet, men jag kan tala om att i en kommun i närheten av Karlskrona, Lyckeby, där det har sålts relativt många egnahemsfastigheter, 152 stycken under tiden 1 juli 1944 — 30 juni 1950, var överprisprocenten under hela denna period 41,8.

Landskamrerare Rietz: Herr ordförande! Mina herrar! Jag har begärt ordet för att i någon mån bemöta vad som här sades från sölvesborgshåll. Det kan också sägas att det i inledningsanförandet förekom en uppgift som hänför sig till Kristianstads län.

En av de besvärligaste uppgifter vi ha vid fastighetstaxeringen är att få den riktiga avvägningen mellan värdena av å ena sidan annan fastighet och å andra sidan jordbruksfastighet som bara består av ett hus och någon liten areal. År 1945 hade vi i Kristianstads län mycket riktigt det högsta enhetsvärdet i riket för de minsta arealerna 2—5 hektar, men det beror nog delvis på att vi ha en relativt starkt utpräglad egnahemsrörelse — förr i världen voro vi nummer ett. Man måste därför räkna med betydligt högre värden än exempelvis i Malmöhus län. Vi ha inte haft något enhetsvärde på jordbruksfastigheter omfattande mindre areal än 2 hektar på grund av svårigheterna att sätta ett lämpligt värde. Vid taxeringen av en fastighet med en trädgårdstäppa eller av en jordbruksfastighet under 2 hektar får man komma ihåg att större delen av värdet hänför sig till att det finns en byggnad som tjänar till bostad. Vid den stundande taxeringen tillkommer en särskild svårighet, nämligen att byggnadskostnaderna för dessa egnahem ha stigit avsevärt. Jag antar att man för 30 000 kronors byggnadsvärde inte får mycket mer än 2 rum och kök, men en sådan fastighet måste värderas likartat med en som ligger på andra sidan landsvägen och råkar ha 2 hektar areal. Vi kunna inte tänka oss något övervärde på sådana fastigheter, utan man får försöka gå upp till högre värden. Vi få komma ihåg att enhetsvärdena äro satta inte blott för fastigheter med 2 hektar utan med 2—5 hektar. För 5 hektar kommer man upp i ett värde av 20 000 kronor.

Dessa besvärligheter tror jag komma att möta oss i alldeles särskild grad. Vi kunna inte springa från byggnadskostnaderna, vilka ge anvisning på en taxeringssumma för egnahemsbyggnader utan jord som blir högst väsentligt annorlunda än förr. Jag tror, för att anknyta till vad generaldirektör Dahlgren sade, att vi ha anledning uppmärksamma de köpeskillingar som faktiskt ha erlagts. Jag talar nu inte om villor — de köpeskillingar som ha erlagts för dem äro betydande och komma utan tvivel att kräva högre taxeringsvärden.

Sedan kommer jag in på förhållandena i Sölvesborg och Bromölla. Egnahemsbebyggelsen i Bromölla har under tidernas lopp utvecklats och blivit alltmer bestående och förnäm. Ett problem som vi möta överallt i

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:18

tätorterna är hur man skall få upp värdena på de gamla fastigheterna till en nivå som motsvarar värdet av de nya. De byggnadskostnader som nya enfamiljshus betinga äro ju högst betydande. Nu händer det att likartade fastigheter som ligga intill varandra ha väsentligt olika värden om den ena är uppförd för flera år sedan. Att få upp värdena på gamla fastigheter till belopp som motsvara kostnaderna för nya är ett problem som vi sökte bemästra 1945, då vi kommo en bit på väg, och som vi måste ta upp 1952. När det gäller de fall som här anfördes vill jag erinra om att det var fråga om en *omtaxering* och att taxeringsvärdena måste bestämmas efter 1945 års värden.

Häradsskrivare Åhström, Solna: Jag har några siffror från Stockholms län som visa överpriserna under 1950 på annan fastighet med uppdelning efter taxeringsvärden. I en socken har det förekommit 75 köp med ett överpris av 101,1 procent. En annan socken har 98 köp, 103,1 procent, en tredje 152 köp, 81,3 procent, en fjärde 68 köp, 105,3 procent. Det finns ytterligare fyra-fem socknar med rätt mycket över 100 procent. Jag har inte räknat ut det genomsnittliga procenttalet, men jag skulle förmoda att det ligger någonstans omkring 90 procent. Det gäller villafastigheter med taxeringsvärde understigande 25 000 kronor.

Landskamrerare Hellman: Jag har några siffror från en del kommuner i Västernorrlands län. Siffrorna gälla genomsnittet för perioden 1 juli 1944 — 30 juni 1951. Vi ha förfarit på samma sätt som gårdagens föredragshållare och räknat bort släktköp, exekutiva auktioner etc. Vi ha för övrigt haft tillgång till en man med statistisk utbildning, så jag tror att siffrorna skola vara något så när riktiga. Jag vill betona, att de gälla all annan fastighet, alltså inte bara egnahemmen.

I Stöde kommun i Medelpad ha 61 fastigheter gått i köp och betingat en merkostnad av i medeltal 52,2 procent. I Borgsjö ha 142 fastigheter sålts till 78,7 procent över taxeringsvärdena, i Haverö 48 fastigheter till 101,5 procent, i Torps kommun 174 fastigheter till 70,8 procent.

Om vi roa oss att se på de fastighetsköp som ha avslutats under 1950 — de äro tyvärr inte så många — finna vi att det i Haverö var 7 fastigheter, 145 procent, i Borgsjö samt Ånge köping 19 fastigheter, 134,2 procent, i Torp 27 fastigheter, 122,3 procent, och i Stöde 10 fastigheter, 75,3 procent.

Vi ha också undersökt några mindre kommuner i Ångermanland. I Stigsjö ha under sjuårsperioden avslutats 22 köp till 75,9 procent, i Viksjö 11 till 98,8 procent, i Häggdånger ha 11 fastigheter sålts till 72 procent och i Ullånger 17 fastigheter till 58,6 procent.

Bankofullmäktig Allan Andersson: Generaldirektören ansåg att jag hade överdrivit när jag sade, att man nog inte kunde ta alltför stor hänsyn till den ledning som försäljningarna under perioden gåvo. Jag medger att jag kanske lade mina ord så att de kunde tydas som om jag ansåge att man inte skulle ta någon hänsyn till detta. Min mening var att man noga skulle överväga huruvida man inom vissa områden borde ta någon större hänsyn till dessa försäljningar. Det har nämligen inom vissa områden förekommit att utbuden av ifrågavarande fastigheter inte på långt när ha motsvarat efterfrågan, och vid ett sådant marknadsläge inträffar alltid en pressning av priserna uppåt. De siffror, som nyss lämnats här visa ju, att försäljningspriserna på fastigheter inom vissa områden ha kommit upp i en nivå, som väl knappast kan anses vara det allmänna saluvärdet i författningarnas mening. Det är givet, att de åtminstone i vissa fall relativt låga taxeringsvärden, som sattes vid 1945 års taxering, ha gjort att procenttalen kommit att framstå såsom oerhört höga. Jag medger att man kanske inte bör ta hänsyn till detta när man bedömer värdet av den ledning som dessa försäljningar kunna ge vid taxeringen.

Landskamrerare Rietz: Den statistik jag har hänför sig inte till villor utan till annan fastighet på landsbygden i Kristianstads län. Jag har hittills fått statistiken från fem fögderier bearbetad, och den redovisar sammanlagt 3 488 försäljningar med ett överpris på i medeltal för hela perioden 83,17 procent. Överprisprocenten för de olika åren har varit respektive 49, 66, 80, 91, 91, 96 och 114. Av städerna äro endast två klara, Hässleholm och Simrishamn, där ökningen var 56 och 67 procent.

Landskamrerare Gillner: Vi ha i de olika länen under utarbetande statistik som skall belysa överpriserna på annan fastighet, och jag är i tillfälle att nu redovisa statistiken för Göteborgs stad. Den visar hur det förhåller sig med olika kategorier, hyreshus av sten och av trä, landshövdingehus, enfamiljshus och tvåfamiljshus. Överpriserna på enfamiljshus visa en stigande serie. År 1944 var överbetalningen 29 procent, år 1945 39 procent, år 1946 54 procent, år 1947 73 procent, år 1948 80 procent, år 1949 92 procent, år 1950 91 procent; för 1951 års försäljningar fram till den 1 juli 111 procent. Det vägda medeltalet för hela denna period är 71,4 procent. Det gäller 910 fasigheter.

Då överprisprocenten under hela perioden var 71,4 kan detta tal jämföras med det medeltal för överpriserna på jordbruksfastigheter under samma perioden sedan förra fastighetstaxeringen som generaldirektör Dahlgren i går tog fasta på, nämligen 61,7 procent. Om jag fattade saken riktigt sade inledaren i dag, att man bör ta sikte på

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:18

prisnivån vid periodens utgång och lägga den till grund för taxeringen. Det ifrågasattes också i går på tal om jordbruksfastigheter, att man eventuellt skulle utmäta de nya taxeringsvärdena efter de saluvärden som framkommit under 1950 och halva 1951. Jag tror inte man kan utgå från dessa priser, ty det skulle leda till alltför höga värden. Vad är det som driver upp saluvärdena på enfamiljshus — dvs. vad som kallas egnahem jämte villafastigheter i allmänhet? Landskamrerare Rietz har nämnt, att det är för värdet av den egna bostaden som folk betalar så mycket. Köparna är beredda att betala oerhört höga priser när de befinna sig i ett tvångsläge, och ju längre det lider, desto högre överpriser kan man förklara med bostadsbristen.

Men det finns också andra omständigheter som driva upp priserna. Den besparing i förmögenhetsskatt som man kan göra genom att placera sitt kapital i en fastighet med lågt taxeringsvärde är ju faktiskt uppmärksammad. Var och en vet om att sådan spekulation förekommer. Det spekuleras också i att reparationskostnaderna för en fastighet få dragas av i deklarationen. Underskott på annan fastighet såsom inkomstkälla är ju avdragbart från andra inkomstkällor. Staten betalar alltså reparationskostnaderna med ofta upp till 50 procent om man lyckas förvärva ett eget hem eller en villa till bostad. Dessa konjunkturbetonade synpunkter, som för övrigt kunna utökas med flera, som verka i samma riktning, kan man inte förbise när det gäller att avgöra om man skall ta hänsyn till de senaste högt uppdrivna överpriserna. Jag är benägen att inte fästa så stor vikt vid de särskilt höga variationerna mot den gångna periodens slut, och jag tror att man skulle komma till ett lämpligare resultat, om man siktade på att höja de hittillsvarande låga taxeringsvärdena även för denna kategori med medeltalet för överprisprocenten under hela perioden.

Nu skola vi ju behandla egnahemsfastigheter, men jag har kommit in på enfamiljshusen i allmänhet. Det stora problemet i samband med annan fastighet över huvud, hyreshusen, böra vi nog helst också beakta i detta sammanhang. Det ter sig för mig som ett sammanhängande komplex. Om man för jordbruksfastigheterna kan finna en sådan kompromisslösning som generaldirektör Dahlgren tänkte sig, kan det hända att man skulle kunna finna en lösning efter samma princip lämplig inte bara för egnahemsfastigheterna och enfamiljshusen utan även för hyresfastigheterna, vare sig de äro stenhus, trähus, landshövdingehus — som vi röra oss med i Göteborg — eller tvåfamiljshus. Jag kanske går saken i förväg — vi få ju tillfälle att diskutera saken senare i dag — men den utredning jag har om göteborgsförhållandena ger mig anledning tro att varierande genomsnittsprocenttal för överpris för gångna sju åren skulle kunna användas för de olika kategorierna av annan fastighet som jag nämnde. Jag har belägg för detta i min statistik, men jag vill inte trötta mer med den för tillfället.

Generaldirektör Dahlgren: Herr ordförande! Efter bankofullmäktig Anderssons förtydligande inlägg vill jag bara konstatera, att det tydligen inte finns några skiljaktligheter mellan inledarens och min uppfattning. Det är ju just de omständigheter inledaren tryckte på som ha gjort att jag inte anser att man skall gå enbart på 1950 och 1951 års högt uppdrivna siffror utan att man i stället skall ta den genomsnittliga överprisprocenten för hela sjuårsperioden som riktpunkt. Inledaren tycks inte ha någon invändning mot en sådan allmän uppläggning av frågan.

f. Landskamrerare Brandel: Det skulle finnas en del att säga i anledning av landskamrerare Rietz' yttrande om de små jordbruksfastigheterna, men jag undrar om det inte är lämpligare att vänta med det till morgondagens föredrag. Däremot undrar jag om man inte i detta sammanhang borde se på en fråga som har stort intresse för många, nämligen sommarfastigheters taxering. Där har såvitt jag kan se inträtt en prishöjning på kanske 500—600—700 procent, och hur skall man ställa sig till detta problem som måste ha stor betydelse särskilt för Stockholms skärgård? Jag har inte trängt djupare in i problemet, men jag tycker att byggnadsvärdet inte gärna kan sättas högre än vad det kostar att föra upp den åbyggnad som finns där, och således är det tomtvärdet som måste betraktas som den förhöjande faktorn. Hur långt skall man gå där? Jag har hört en sann fabel om att en stockholmare som har en fastighet med 8 000 kronors taxeringsvärde kan få 100 000 kronor för den vilken dag som helst. I Norrtäljetrakten finns en fastighet med 3 000 kronors taxeringsvärde som man har bjudit 20 000 kronor för. Man måste försöka komma till rätta med detta problem och undersöka om det finns möjlighet att ställa upp några principer.

Herr Jöns Andersson: Det är möjligt att vid den förra fastighetstaxeringen år 1945 bestämmelsen att taxeringsvärdet av jordbruksfastighet inte fick höjas till de verkliga köpeskillingarna smittade av sig vid taxeringen av annan fastighet. Jag var beredningsnämndens ordförande då, men jag får säga att man nog ändå vid taxeringen av annan fastighet tog någon hänsyn till att taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter inte höjdes med mer än 11—15 procent. Detta har naturligtvis medfört att priserna vid försäljning av annan fastighet kommit att med ett högt procenttal överstiga taxeringsvärdena. Jag är från en liten kommun i Skåne som heter Bosjökloster. Bebyggelsen med annan fastighet är där jämförelsevis stor för

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:18

en landsortskommun. I denna lilla kommun bygges det cirka 40 nya villor per år, och vid de årliga taxeringarna av nybyggda villor ha vi gjort jämförelser med taxeringsvärdena från 1945, och de ha naturligtvis då kommit att ligga litet lågt. Jag har inte någon statistik över köpeskillingar, men det är klart att de ligga avsevärt över taxeringsvärdena. Hemma i min kommun har jag inte hört talas om några sådana fantastiska höjningar med flera hundra procent på sommarvillor som nyss nämndes. Fastigheter med små byggnader på ett eller två rum, som kanske står på plintar, ha vi naturligtvis taxerat försiktigt, ty det ligger ju i kreditgivarnas intresse att en sådan där liten kåk inte kommer för högt. Det kan ju hända att någon som velat ha en sådan liten stuga över sommaren har betalat avsevärt mer än taxeringsvärdet. Däremot tror jag inte att de större bättre villafastigheterna ha betingat sådana fantastiska överpriser.

En annan stor grupp nybyggnader är bostadsfastigheter som uppföras med hjälp av statssubventioner, men det förekommer inte så många försäljningar av sådana fastigheter. Den som bygger en bostad med statssubvention blir ju i regel boende där, och han får ju inte överlåta den hur som helst. Min personliga uppfattning är att man bör gå varligt fram vid taxeringen av det slaget fastigheter. En fastighet som byggdes med egnahemslån för 30 000—35 000 kronor år 1950 kan i dag beräknas kosta 40 000—45 000 kronor med hänsyn till stegringen i byggnadskostnaderna. Som kommunalnämndens ordförande har jag att behandla lånefrågor i samband med den sortens byggnader. Man skulle nu kanske kunna säga, att byggnadskostnaderna böra ligga till grund för taxeringsvärdet på fastigheter som ha uppförts förra året, men en sådan fastighet betingar vid försäljning i öppna marknaden ett pris som understiger byggnadskostnaderna, oavsett att dessa därefter ha stigit. Jag har också litet annat att göra än att taxera, jag håller auktioner och förmedlar fastighetsförsäljningar, och jag har fått den uppfattningen, att det är svårt att sälja bostadsfastigheter. Det begäres stora köpesummor, och det är svårt att få köpare. Spekulanterna hålla sig avvaktande och vänta på en nedgång. Det är svårt att få ett ordentligt pris om man jämför med byggnadskostnaderna under 1950, och jag tror inte alls det går att på öppna marknaden sälja en fastighet till det pris som det kostar att bygga den i år. Jag är därför av den meningen, att man vid taxering av annan fastighet bör gå fram med varsamhet och inte utgå från byggnadskostnaderna i år utan snarare från medeltalet för försäljningssummorna under åren 1945—1948.

Generaldirektör Dahlgren: Talaren sade att det är svårt att få ett hyggligt bud på fastigheterna. Får jag fråga hur de bud, som man får, ligga i förhållande till taxeringsvärdena?

Herr Jöns Andersson: Man kan säga att de överstiga taxeringsvärdena med 50 procent; jag tror inte jag vågar säga att de ligger högre. Jag tänker då främst på sådana fastigheter som äro byggda de senaste fem-sex åren. Som jag nämnde voro vi litet försiktiga vid taxeringen 1945 med hänsyn till de låga värdena på jordbruksfastigheter. Ett hus som är byggt litet bättre än en vanlig egnahemsfastighet med alla bekvämligheter ha vi taxerat i 25 000—28 000 kronor, och för sådana fastigheter kan man nog inte räkna med större förhöjning än med 50 procent. De billigare husen äro mer efterfrågade och komma nog högre över taxeringsvärdet än de bättre.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:18