Taxering av hyresfastighet

Av civilingenjör Martin Hanzon

Taxeringsvärdet bör vara identiskt med allmänna saluvärdet, varmed förstås den köpeskilling, som en förståndig köpare är villig att erlägga vid försäljning i allmänna marknaden.

Hur skall då detta värde beräknas? Följande exempel är i någon mån belysande.

Antaganden:
Hyresavkastning = 50.000 kr exclusive bränsletillägg.
Byggnadsvolym = 6.000 m³.
Byggnadsår 1930. Återstående varaktighetstid uppskattas till 40 år. Tomtvärdet uppskattas till 190.000 kr.
Dessutom göras antagande, som direkt framgå nedan.

Fastighetsvärdet är under dessa förutsättningar 675.000 kr, vilket framgår av följande räntabilitetskalkyl:

Inkomster: hyror		50.000
Utgifter:		
Omkostn. 6.000 m³ à 2: 15 =	12.900	
Skatt 675.000 à 0,005 =	3.375	
Nybyggn.fond 485.000 à 1,18 % =	5.725	22.000
Räntor 675.000 à 4,15 % =		28.000

Att i taxeringsarbetet beräkna värdet på detta sätt är för omständigt. Det gäller alltså att söka finna en formel, som ger snabbare — men lika säkert — resultat.

Följande beteckningar införas:
H = hyresavkastning exclusive bränsletillägg.

På grund av hyresregleringslagen godtages som regel nu gällande hyror.

a x V = årliga omkostnader.
V = byggnadens totala volym i m³, varvid av källare och event. gårdsöverbyggnad medräknas endast ⅔ av volymen. Oinredd vind medräknas ej.

a = omkostnaden i kr pr m³ volym. Den är i regel större för moderna hus än för äldre och antages därför vara beroende av varaktighetstiden. Smalhus och punkthus ha större omkostnader pr volymenhet än djupa hus med motbyggda brandgavlar. I mycket hög grad inverkar den genomsnittliga lägenhetsstorleken — ju mindre denna är desto större blir omkostnaden. Givetvis måste även hänsyn tagas till de olika klimatiska förhållandena på olika orter.

Till omkostnader räknas bl. a. kostnad för bränsle, reparationer, vatten, renhållning, sotning, hisskötsel, trappbelysning, försäkringar samt ersättning till portvakt (eldare) och vice värd.

Värdet på a kan uttryckas på följande sätt:

Varaktighetstid	I	II
50 år	a = 2: 40 kr/m³	± 15 %
40 „	2: 15 „	„ 15 „
30 „	1: 90 „	„ 15 „
20 „	1: 65 „	„ 15 „
10 „	1: 40 „	„ 15 „

Värdet enligt kolumn I gäller, då husdjupet är c:a 14 m och huset är sammanbyggt med andra hus samt då genomsnittliga lägenhetsytan är c:a 60 m². I andra fall justeras värdet enligt kolumn II.

I hus utan centralvärme minskas värdena med 40 à 60 öre pr m³.

b x F = fastighetsskatt.
F = fastighetens saluvärde i allmänna marknaden.
b = skattekoefficient, som är olika på skilda orter.

I Stockholm, där skatten väntas bli c:a 10:— kr pr bevillningskrona, är b = 0,005.

T = tomtvärdet.

Detta anges lämpligen som en funktion av våningsytan eller antalet normaleldstäder (om 30 m²).

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

I fråga om nybyggda fastigheter är tomtvärdet i regel känt. Även betr. äldre fastigheter kan man ofta sluta sig till tomtvärdet genom jämförelser. I vissa fall — då man ej på annat sätt kan komma till klarhet — erhålles tomtvärdet som skillnaden mellan fastighetsvärdet, sedan nybyggnad skett enligt stadsplanen, och byggnadskostnaden för denna byggnad. — Det må framhållas, att i byggnadskostnaden skall medräknas ej bara den del, som gäller själva byggnaden, utan även alla övriga kostnader såsom gatumarksersättning, kostnad för rivning av äldre bebyggelse, grundförstärkning och skälig företagarevinst.

c x B = avsättning till nybyggnadsfond.
B = byggnadsvärdet, definierat som skillnaden mellan fastighetsvärdet och tomtvärdet, alltså B = F — T.
c = den koefficient, varmed byggnadsvärdet skall multipliceras för att en nybyggnadsfond av samma storlek som B skall hinna bildas under den antagna varaktighetstiden.

Värdet på c, uttryckt i procent erhålles enligt uttrycket:

$$c = 100\,\frac{p - 1}{p^{n} - 1}$$

där n anger varaktighetstiden i år

och $p = 1 + \frac{r}{100}$

varvid r = räntefoten.

Värdet på c vid olika varaktighetstid och då r = 3,5 och således p = 1,035 erhålles av följande tabell:

n =	5	år	c = 18,65 %
	10		8,52
	15		5,18
	20		3,54
	25		2,57
	30		1,94
	35		1,50
	40		1,18
	45		0,95
	50		0,76
	55		0,62
	60		0,51

d x F = räntor å investerat kapital.
F är ovan definierat.
d = medelränta i procent.

Antages bottenlånet upp till 60 % av fastighetsvärdet löpa med 3,6 % ränta, lån mellan 60 och 75 % med 4 % ränta och övrigt kapital med 5,5 % ränta, blir medelräntan = 4,135 % eller avrundat 4,15 %.

Detta värde på medelräntan — event. med någon mindre avvikelse — bör enligt min mening användas konsekvent vid stundande taxering betr. fastigheter utan statliga lån.

Då hyresavkastningen (H) skall vara lika med summan av utgifterna — omkostnader (a×V), skatt (b×F), avsättning till nybyggnadsfond (c×B) och räntor å investerat kapital (d×F) — gäller följande:

$$H = a \times V + b \times F + c \times B + d \times F \quad . \quad (1)$$

eller, då B = F — T,

$$H = a \times V + b \times F + c(F - T) + d \times F \quad . \quad (2)$$

Efter hyfsning av denna ekvation erhålles:

$$F = \frac{H - a \times V + c \times T}{b + c + d} \ldots \quad (3)$$

Denna formel gäller generellt.

Är b = 0,005 (såsom fallet är i Stockholm)
och d = 4,15 % eller 0,0415, vilket värde bör gälla för hela landet, kan formel 3 skrivas

$$F = \frac{H - a \times V + c \times T}{0{,}0465 + c} \ldots \quad (4)$$

Tillämpas formeln på det i början av framställningen anförda exemplet erhålles:

$$F = \frac{50.000 - 2.15 \times 6.000 + 0.0118 \times 190.000}{0.0465 + 0.0118} =$$

$$= 675.000$$

alltså exakt samma resultat.

Enligt vanlig värderingsmetod brukar fastighetsvärdet uppskattas till det kapitaliserade värdet av hyresavkastningen enligt uttrycket:

$$F = 100\frac{H}{k} \quad \ldots\ldots\ldots\ldots \quad (5)$$

där k = kapitaliseringsprocenten.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

Denna värderingsmetod tager ej objektiv hänsyn till vad ovan sagts om inverkan av byggnadsvolym, tomtvärde och varaktighetstid. Det värde, som skall givas k, är helt beroende av värderingsmannens subjektiva omdöme eller — intuition.

Att finna riktigt värde på a och c i formel 3, resp. 4 är avsevärt lättare än att finna riktigt värde på k i formel 5.

Formel 5 bör alltså ej användas i allvarligt sammanhang. Möjligen kan den användas, då det gäller att statistiskt ange värdena för en grupp av fastigheter i procent av hyrorna eller då det gäller att jämföra fastigheter av likartat slag — men inte, då det gäller att värdera enskilda objekt.

Formel 3 gäller även för fastigheter med statliga lån. Ty visserligen äro ränteavgifterna lägre än eljest, men å andra sidan äro hyrorna lägre i samma grad.

Fastigheter å tomträttsmark

Tomträttsavgälden betecknas med A, i övrigt användas samma beteckningar som förut.

Då gäller:

$$H = a \times V + A + b \times F + c \times B + d \times B \quad (6)$$

eller då $F = B + T$,

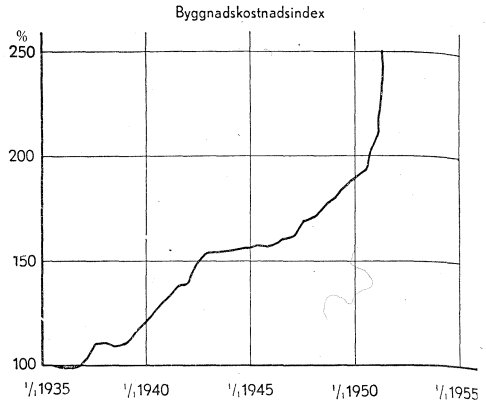
$$H = a \times V + A + b\,(B + T) + c \times B + d \times B$$

Efter hyfsning erhålles

$$B = \frac{H - a \times V - A - b \times T}{b + c + d} \quad (7)$$

Denna formel gäller även för fastigheter med statliga lån och jämväl i fall, där rabatt å tomträttsavgälden lämnats. Hyrorna skola nämligen sjunka i samma mån som subventionen i form av lägre räntor eller rabatt å tomträttsavgäld gives.

Vad ovan sagts gäller i huvudsak fastigheter, som byggts senast år 1945. Sedan dess har byggnadskostnaderna och därmed hyrorna oavlåtligt stigit, i särskilt hög grad sedan förra hösten. Belysande är bild 1, som anger byggnadskostnadsindex för olika år.



Det torde vara tydligt, att kostnaderna för dessa hus ej kunna ligga till grund för taxeringsvärdenas bestämmande. En byggnad, som uppföres i år, har ej stort större värde än en likadan byggnad, som uppfördes år 1947. Men byggnadskostnaden har stigit omkring 30 %.

Det är alltså enligt min mening berättigat, att för fastigheter, som färdigställts efter den 1/1 1945, minska det fastighetsvärde eller rättare sagt taxeringsvärde, som erhålles av formel 3, resp. det byggnadsvärde, som erhålles av formel 7 med viss del av byggnadskostnaden.

På basis av byggnadskostnadsindex blir den minskning, som bör göras följande:

För hus, färdiga	Minskning i % av byggn.kostnaden
den 1/1 1945	0
1946	2
1947	3
1948	8
1949	11
1950	16
1951	22
1952	(38) ännu oviss

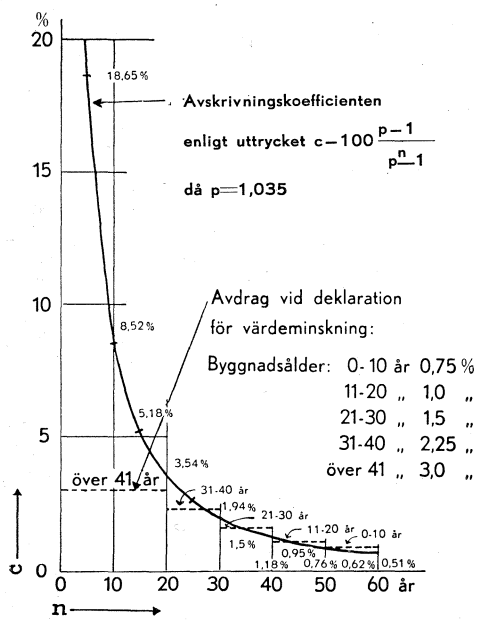
Varaktighetstid och värdeminskningsavdrag

En byggnads varaktighetstid brukar uppskattas till c:a 60 år. På senare år har resp. myndigheter räknat med en avskrivning pr år av 0,75 % för nybyggnader, vilket motsvarar en varaktighetstid av 50 år. För-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

modligen har motivet härtill varit den moderna byggnadens installationsanläggningar (sanitär inredning, värmepannor, hissar, ventilationsarbeten m. m.), som ha relativt kort livslängd. Skäl finnas alltså för att antaga en varaktighetstid av 50 år för hus som byggts under senare år och 60 år för äldre hus.

Den avskrivningsprocent, som bör användas vid fastställandet av fastighetsvärdet eller taxeringsvärdet har ovan angivits i tabellform. Bild 2 anger värdet grafiskt.



Egentligen skulle denna avskrivningsprocent gälla även för det skattemässiga värdeminskningsavdraget, som nu är 0,6 %. Detta torde dock vara praktiskt ogörligt.

Ett förslag, som bör vinna beaktande, är följande, vilket även angivits å bild 2:

byggnadens ålder	värdeminskningsavdrag
0—10 år	0,75 %
11—20 „	1,0 „
21—30 „	1,5 „
31—40 „	2,25 „
över 41 „	3,0 „

Av min framställning har väl otvetydigt framgått, att taxeringen bör ske enligt de angivna formlerna (3 och 7), med viss reducering för fastigheter, byggda under senare år.

Värderingen måste alltså ske individuellt för att bli rättvis och enhetlig och det kan alltså enligt min mening ej vara tal om någon generell ändring av taxeringsvärdena.

Man frågar sig kanske, hur nivån kommer att ligga i jämförelse med 1945 års nivå.

Jag har gått igenom ett större antal — kanske 100-tal — värderingar, som jag själv gjort, och därvid funnit att dessa fastighetsvärden i genomsnitt kommit att ligga c:a 4 % över taxeringsvärdena.

Diskussionen:

Taxeringsintendent Elfving: Mina herrar! Det är med en viss tvekan jag tar till orda i anledning av detta föredrag. Jag satt visserligen på första bänken men hade likväl svårt att på ljusbilderna läsa formlerna, och därför var det icke möjligt för mig att följa med alla detaljer i uträkningarna. Jag förstår emellertid att frågans uppläggning är mycket intressant. När vi få se anförandet i tryck, komma vi säkerligen att uppskatta formlerna till deras rätta värde.

Jag skulle dock vilja peka på en principfråga. Vi skola ju rätta taxeringsvärdet efter det allmänna saluvärdet. Vi måste då också försöka räkna på samma sätt om folk i allmänhet faktiskt brukar räkna när de köpa hyresfastigheter. Jag är inte alldeles säker på att de då komma att använda så invecklade matematiska formler som vi nu ha fått se, de må vara aldrig så riktiga ur teoretisk synpunkt. Även om man naturligtvis vid ett husköp brukar göra ingående räntabilitetskalkyler, så brukar man likväl såsom ett slutomdöme stanna för att huset köpts till viss procent, motsvarande förhållandet mellan hyran och köpeskillingen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

Därtill kommer ytterligare en omständighet. När vi nu se på dessa formler, är det några tal, som vi måste ställa oss tveksamma inför. Vi veta ju ingenting om vilken omkostnadsfaktor eller vilken räntabilitetsfaktor som köparna faktiskt räknat med. I dagens läge räkna väl många spekulanter ganska snålt på reparationskostnaderna med tanke på att en del av dessa kostnader faktiskt kunna vältras över på hyresgästerna, trots att kontrakten innehålla annat. För att tala om räntabilitetsfaktorn är det väl så att vi inte på teoretisk väg kunna reducera fram att man skall ta 5,5 procent utdelning på eget kapital i toppen av fastighetsvärdet. I vissa lägen kan en spekulant kräva högre, i andra lägre ränta. Frågan om fastighetens livslängd och därmed även avskrivningsbehovet beräknas nog också rätt olika under olika förhållanden. För att man över huvud taget skall komma till någon slutsats om salunivån får man nog helt enkelt gå på en annan linje och alltså se efter vart saluvärdena faktiskt peka hän. Som ett tecken på att föredragshållarens formel icke håller streck vill jag framhålla, att värdestegringen vid tillämpning av denna endast skulle uppgå till 4 procent, under det att köpeskillingsstatistiken, åtminstone enligt min erfarenhet, visar betydligt högre överpriser under den tilländalupna 7-årsperioden.

Jag tror nog att man i det praktiska taxeringsarbetet i mycket stor utsträckning måste begagna sig av den gamla formeln, men man måste naturligtvis vara på det klara med att olika procenttal böra användas för olika åldersgrupper eller typer av hus. Åtminstone i storstäderna ha vi ju rätt enhetlig bebyggelse inom vissa kvarter eller stadsdelar. Man kan därför utgå ifrån att kapitaliseringsprocenten inom varje sådant område pendlar ganska obetydligt från hus till hus men naturligtvis påverkas uppåt eller nedåt av speciella faktorer, varom nämnderna fått upplysning bl. a. genom fastighetsdeklarationerna eller eljest känna till. Hur hög den genomsnittliga kapitaliseringsprocenten bör vara får bedömas med ledning av köpeskillingsstatistiken för området i fråga eller andra förhållanden som man kan falla tillbaka på. Med all reverens för det sätt, varpå föredragshållaren angripit problemet, tror jag alltså, att man i denna metodfråga bör vara litet konservativ och söka segla efter de kamla märkena.

Generaldirektör Dahlgren: Herr ordförande! Mina herrar! Jag har i rätt stor utsträckning blivit förekommen av taxeringsintendent Elfving; han har i stort sett givit ut tryck åt de synpunkter jag hade tänkt framföra. De formler som inledaren här har lagt fram äro naturligtvis riktiga ur vissa synpunkter sedda, men å andra sidan bygga de ju, såsom intendenten Elfving framhöll, på vissa antaganden som göra att det ändå inte blir matematik i egentlig mening. Även där finns ett visst utrymme för skönsmässiga uppskattningar, och även dessa formlers värde är ytterst beroende på vissa antaganden.

Jag tar för givet att de närvarande efter att ha sett formlerna alla i sitt stilla sinne tänka, att den gamla formeln är så mycket mera lätthanterlig, att vi inte i gemen våga oss på de nya formler som här lades fram. Jag tror det förhåller sig så. Det må vara hänt att dessa finare formler komma till användning vid prövning i kammarrätten av ett och annat stort beskattningsobjekt, men för berednings- och fastighetstaxeringsnämnderna i gemen är det kanske av olika skäl inte möjligt att tillämpa formlerna.

Inledaren utdömde den gamla formeln: värdet = 100 gånger hyresavkastningen genom en antagen kapitaliseringsprocent. Inledaren förklarade frankt, att det inte finns någon som kan säga, vad den kapitaliseringsprocenten bör vara och han bad om anvisning på någon som visste det. Jag kan naturligtvis inte visa på något värde som kan sägas vara en matematiskt riktig kapitaliseringsprocent, men, mina herrar, vi behöva inte veta den med matematisk exaktheet. Vi kunna väl på detta liksom på många andra områden göra ett antagande och fixera en schablon som vi sedan använda. Det ligger ingenting besynnerligt i att man i detta sammanhang rent konventionellt bestämmer sig för en kapitaliseringsfaktor som man sedan använder. Det är inget trolleri, och det kunna vi göra här som på så många andra områden.

Då är frågan: vilken kapitaliseringsprocent skola vi välja? Om jag är rätt underrättad låg den vid den senaste taxeringen vid 7—8 procent — om jag har fel ber jag att bli korrigerad. Frågan är väl om inte den kapitaliseringsprocenten är för hög i dagens läge. Om den vore riktig skulle nämligen inte de faktiskt erlagda överpriserna på sålda fastigheter vara så betydande som de enligt statistiken äro. Det förhållandet, att kloka och förståndiga husköpare under de senaste åren och kanske hela perioden ha betalat priser som väsentligt överstiga taxeringsvärdena och, antar jag, väsentligt överstiga de värden som vi enligt inledarens formel skulle få fram, visar att köparna i gemen nöja sig med en lägre kapitaliseringsprocent än de vi räknade med vid den förra fastighetstaxeringen. Detta bör ge oss en tankeställare om inte den ekonomiska utvecklingen glidit vidare och om inte den hittills tillämpade kapitaliseringsprocenten är mogen för en omprövning och sänkning. I och med att vi sänka kapitaliseringsprocenten ökas taxeringsvärdena, och vi nå bättre överensstämmelse mellan taxeringsvärden och faktiskt erlagda köpeskillingar. Det är dit vi skola sträva. Vi skola inte ha taxeringsvärden som äro en ren fiktion. Jag behöver inte understryka att man inte heller skall gå upp och anknyta taxe-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

ringsvärdena till tillfälliga toppriser, men de skola ange fastigheternas värden och inte på konstlad väg hållas nere så att vi få *en* prisnivå för vad kloka och förståndiga köpare betala för fastigheten och en helt annan nivå för taxeringsvärdena.

Även om den gamla formeln för kapitalvärdet $100\frac{H}{K}$ är behäftat med felaktigheter ur fackmannens synpunkter, tror jag vi ändå nödgas hålla oss till den, eftersom flertalet taxeringsledamöter inte äro matematiker och inte kunna tänkas tillämpa dessa finare formler. Vi ha nu dels att diskutera frågan huruvida kapitaliseringsprocenten bör sänkas och dels försöka göra klart för oss var de nuvarande saluvärdena ligga. Vi måste även på detta område sträva att vinna bättre kongruens mellan taxeringsvärdena och det levande livets priser.

Om man följde inledarens rekommendation och höjde taxeringsvärdena på hyreshus med endast 4 procent, vad skulle då jordbrukarna säga när vi göra den uppräkning av jordbruksfastigheterna som, om jag har fattat stämningen rätt, församlingen i stort sett inte har någon invändning mot?

f. Byrådirektör Bildmark: Taxeringsintendenten Elfving trodde inte att en köpare av en fastighet gör så noggranna beräkningar som inledaren talade om. Det är ju här fråga om förståndiga köpare. Tyvärr ha vi både förståndiga och icke förståndiga för att inte säga dumma köpare, men så dumma äro de inte att de stanna vid en kalkyl av det slag som föredragshållaren här demonstrerat och vilken i och för sig är bra. Värderar man en fastighet för att eventuellt placera kapital i den — det är i allmänhet fråga om ganska mycket kapital — måste man gå ännu djupare i frågan.

Jag förstår väl att ingenjör Hanzon har försökt komma fram till en enkel formel som ger ett bättre utslag än den enkla kapitaliseringsmetoden som man ju hittills alltid har tillämpat. Denna metod använder man sig av som kontroll vid noggrannare kalkyler, i vilka särskilda driftskostnadskalkyler ingå. Driftskostnadskalkylen är det allra viktigaste vid en värdering. Vi ha här i Stockholm höga hus, sju, åtta och nio våningars punkthus, vi ha tjocka hus med 14—16 meters djup och med i allmänhet sex—sju våningar, vi ha smala hus, 7—8 meter djupa, med tre våningar, vi ha hus av olika årgångar, hus som äro byggda före eller under förra världskriget, vi ha 1920-talshusen och 1930- och 1940-talshusen som inbördes äro ganska likartade. Kan det sägas att man skall använda en något så när enhetlig kapitaliseringsprocent för alla dessa? Det är fullkomligt fel. De äldre husen som kanske äro utan värmeledning och badrum ha visserligen lägre driftskostnader, men det måste göras stora avskrivningar på dem. Livslängden veta vi inte något om utan speciella undersökningar. Den beror på åtskilliga faktorer, bl. a. på hyresmarknadens utveckling, men vi måste räkna med att de äldre husen inom rimlig tid skola rivas för att lämna plats åt ny bebyggelse, och därför behövs det merendels en ordentlig avskrivningsprocent för dem och den skall naturligtvis också ingå i kalkylen.

Sedan ha vi 1920-talshusen, som i allmänhet ha byggts med moderniteter såsom badrum, värmeledning, hiss o. s. v. Inredningen i kök och badrum var tiptop på den tiden då husen byggdes, men numera nöjer man sig inte med marmorbänk i köket och asfaltgolv i badrummet som man då hade utan man vill ha moderna kök med rostfritt och även moderna badrum med inbyggda badkar fastän det går lika bra med fristående. Dessa tjugutalshus måste underkastas modernisering. Dessutom komma åtminstone de hus som äro byggda före och omkring 1920 nu in i en farozon beträffande underhållskostnaderna. Underhållskostnaderna kommer säkerligen att stiga avsevärt för sådana hus under den femårsperiod som nu står för dörren. Inom de närmaste åren måste man troligen börja att byta rörledningarna, inte värmeledningsinstallationerna, ty de ha längre livslängd, men vatten- och avloppsledningar som enligt en ännu pågående utredning ha en ekonomisk livslängd av ca 30 år och som sålunda nu snart äro förbrukade. Putsfasaderna ha också en livslängd av ca 30 år och behöva repareras i den mån man kan få byggnadstillstånd.

Jag har bara som exempel velat peka på dylika faktorer som naturligtvis måste inverka på kapitaliseringsprocenten. Jag utgår från att man nog till syvende og sidst måste använda den enklare formeln med kapitaliseringsprocenten även vid den kommande allmänna fastighetstaxeringen, men man kan därvid göra alla avvägningar man vill. En initierad person kan säga att man bör taxera ett trettio- eller fyrtiotalshus efter exempelvis 7 eller 7,5 procent men att man måste gå upp till 10—11 procent för äldre hus. När det talas om att kapitaliseringsprocenten i Stockholm enligt statistiska utredningar har sjunkit och att den varierat mellan 7 och 8 procent eller kanske något mer tidigare, får man nog säga att den statistiken får tas med en nypa salt.

Jag vill relatera några siffror som finnas i en ännu ej publicerad statistik hos Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm. Det har i olika sammanhang, bland annat i tidningarna, talats om att statistiken visar en stegring av fastighetsvärdena med 34,7 procent. Men det krävs en ingående prövning innan man drar slutsatser av den generella uppgiften. Statistiken, som går tillbaka till 1935, visar till en början saluvärdet av försålda fastigheter i relation till taxeringsvärdet för samtiga beskattade fastigheter inom Stockholm vid varje års början. Jag skall inte trötta med för många siffror,

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

men jag kan nämna att det år 1935 såldes 4,8 procent, 1939 6,5 1945 5,7 1946 7,9 1949 3,7 och 1950 3,9 procent. Det är alltså inte någon så förfärligt stor del av fastighetsbeståndet som har gått i köp under senare år.

Statistiken över köpeskillingarna i procent av taxeringsvärdena är uppdelad på de olika stadsdelarna. För Staden mellan broarna t. ex. var man 1950 uppe i ett index av 150,7, för Nedre Norrmalm 208, för Övre Norrmalm och Vasastaden 128, för Östermalm 130, för Södermalm 115 och för Kungsholmen 137. Man ser att det är kolossala variationer. Där figurerar som sagt Nedre Norrmalm med 208. Där är en stor efterfrågan på tomtmark — de flesta fastigheterna äro ju rivningsfastigheter. Det är många som vill köpa sig in i ett gott läge, och då springa naturligtvis priserna upp, men det är ett pris som folk ger, inte ett fastighetsvärde. Det finns de som resonera så, att om de ge t. ex. 200 000 kr. mer för att få en viss fastighet är det inte mer än att räntan på överpriset motsvarar lön åt en vaktmästare eller ett par springpojkar. Det är sådana resonemang som skapa de höga priserna, men att rätta taxeringsvärdena därefter går väl knappast.

Börjar man penetrera statistik kan man få fram mycket av värde ur den. Man får hoppas att värderingsinstitutet skall sättas i tillfälle att göra ingående statistiska undersökningar i stil med dem vi hörde om i går i föredraget om jordbruksfastigheter. Det skulle exempelvis vara intressant att veta vad det är för köpare som representera dessa 3,9 procent för 1950 och 3,7 procent för 1949. Ha de mindre fastigheterna betalats med högre priser och de större fastigheterna med lägre priser eller tvärtom? Vad är det för köpare som uppträda på marknaden? Det bör vara av stort allmänt intresse att få veta även detta. I så fall kunde man lista sig till anledningen till köpen. Är det fråga om affärsföretag som vilja skaffa sig ett bättre affärsläge eller gäller det uteslutande penningplacering på lång sikt och är det då fysiska eller juridiska personer, som köpa? Här i Sockholm är det angeläget att få veta hur affärsläget spelar in. Det lilla city som förut fanns här i staden låg till en början i Gamla Stan och flyttade uppåt Drottninggatan för att så småningom, när Kungsgatan dragits fram, omfatta hela Nedre Norrmalm. Det har dessutom blivit flera citybildningar i staden, och man vill köpa sig in även där. Det driver upp priserna och inverkar väsentligt på statistiken för resp. stadsdelar.

Om man nu får en uppgift om hur många procent hyresavkastningen utgör av köpeskillingen, måste man också ha reda på vad det är för fastigheter. Är det gamla eller nya, stora eller små? Är det sådana som äro avsedda för kapitalplacering etc.? På Nedre Norrmalm, där det visserligen bara redovisas fyra köp av omoderna fastigheter, är man nere i en förräntning av 3,72 procent. Detta visar, att man överbetalat de fastigheter, man köper för att skaffa sig fast fot på något visst ställe. Medelavkastningen av moderniserade och moderna fastigheter på Nedre Norrmalm är 4,13 procent — det täcker ju inte ens räntorna och mycke mindre alla omkostnader.

Jag vill således framhålla, att man inte får generalisera en kapitaliseringsprocent. Den kan röra sig mellan 6—6,5 och ända upp till 10—12 procent.

Generaldirektör Dahlgren: Herr ordförande! Jag önskar bara ytterligare förtydliga på en punkt för att inte diskussionen skall bli snedvriden i anledning av mitt inlägg. Jag talade om kapitaliseringsprocenten som en enhet, och jag kunde göra det därför att mitt inlägg så att säga riktade sig mot inledaren som inte ville vara med om att räkna med kapitaliseringsprocent. Självfallet är det inte min mening att man skall frångå nuvarande praxis att tillämpa olika kapitaliseringsprocenter för olika grupper av fastigheter. Detta har aldrig varit min mening, ehuru jag talade om kapitaliseringsprocenten som en enhet. Jag menar ingalunda att länsstyrelserna skola frångå den princip de redan följa, nämligen att ha olika kapitaliseringsprocenter för olika grupper av fastigheter. Vad jag ifrågasatte var en sänkning av kapitaliseringsprocenterna med hänsyn till den faktiska marknadsutvecklingen.

Landskamrerare Gillner: Det är en mycket viktig fråga vi nu äro inne på. Vi tala om annan fastighet, och jag vill erinra om att annan fastighet motsvarar ungefär tre fjärdedelar av taxerade fastighetskapitalet i Sveriges rike. Jag har fått fram en uppgift att den återstående fjärdedelen till 17 procent består av jordbruksvärden och till något över 7 procent av taxerad skogsmark och växande skog. Jag nämner dessa siffror därför att det av dem framgår, att det är alldeles särskilt viktigt att man får värdenivån för taxering av annan fastighet tillrättalagd.

Statsrådet Sköld sade i sitt öppningsanförande i går, att vi måste se till att taxeringsvärdena så mycket som möjligt motsvara saluvärdena. Det är ju klart för oss alla som måste ta ansvaret för taxeringsarbetet, vare sig vi äro landskamrerare eller taxeringsintendenter eller vi ha åtagit oss förtroendeuppdraget att vara ordförande i beredningss- eller fastighetstaxeringsnämnd, att vi böra taga hänsyn till saluvärdena såsom ju författningarna klart och tydligt säga, men vid vilken tidpunkt?

Det är naturligtvis ett önskemål i denna församling att vi inte resa tillbaka till våra orter utan att ha fått en något så när stadgad uppfattning om vart det skall peka med höjningen. Den senaste föredragshållaren slutade sitt anförande med att ge uttryck åt, vad jag vill kalla, en negativ inställning, men jag och säkert många med mig

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

kunde inte dela hans uppfattning. Mot de kalkyler, som kunna göras med mera invecklade formler, står det praktiska taxeringsarbetets krav på förenkling så att arbetet blir gripbart för de nämnder som måste arbeta med dessa saker.

Därvid torde det vara ofrånkomligt att räkna med vissa kapitaliseringsprocenttal i förhållande till avkastningen. Jag antydde redan på förmiddagen att vi i Göteborgs stad, där jag haft tillfälle att rätt ingående följa förhållandena, ha gjort en bearbetning av tillgängligt material och fått fram en hel del intressanta uppgifter. Det är inte bara lagfartsförteckningarna som ha legat till grund för bearbetningen av uppgifterna om 1 667 försäljningar mellan den 1 juli 1945 och samma dag 1951, utan vi ha också gått en annan väg. Vi ha litat på att de auktoriserade fastighetsmäklarna, som ju ha en av det allmänna erkänd uppgift med ansvar, skulle kunna medverka till att ge oss en uppfattning om hurudant läget är. Det har lett till att 263 fastighetsförsäljningar som under tiden 1/1 1945—30/6 1951 ha förmedlats av dessa auktoriserade fastighetsmäklare ha fördelats å olika kategorier: stenhus, landshövdingehus och trähus. Vi ha sammanställt uppgifter om grundhyror, som inkludera fredsvärme, beräknade "kallhyror", exklusive värme samt köpeskillingar och taxeringsvärden. Med ledning av dessa ha vi kunnat göra en intressant sammanställning av kapitaliseringsprocenterna i dessa 263 fall.

Om jag först håller mig till stenhus, såldes det år 1945 19 hus där kallhyran i förhållande till taxeringsvärdet utgjorde 8,1 procent, 1946 25 hus — 8,3 procent, 1947 16 hus — 7,8 procent, 1948 12 hus 8 procent, 1949 7 stycken efter 8,1 procent, 1950 11 hus 7,8 procent, och första halvåret 1951 5 hus 7,4 procent.

Jag nämner dessa kapitaliseringsprocenttal och ställer dem i jämförelse med vad som vid 1944 års förhandlingar inför den då förestående allmänna fastighetstaxeringen diskuterades av landskamrerare och taxeringsintendenter såsom normer för taxeringsarbetet därvid slogs fast att förhållandena hade ändrats så mycket under perioden fram till 1944, att det fanns anledning ändra kapitaliseringsprocenten för stenhus från 7,5 procent som den hade varit förut till 6,5 procent. Man fann då lämpligt att rekommendera sistnämnda kapitaliseringstal för kallhyran för genomsnittlig höjning av stenhusens taxeringsvärde vid 1945 års taxering. En procents sänkning av kapitaliseringsprocenten ansågs leda till en lämpligt avvägd höjning av taxeringsvärdena. I Göteborg kunde vi emellertid sedan icke överenskomma om annan rekommendation åt våra taxeringsnämnder än att som regel utgå från 7,5 procents kapitalisering för fullt modernt inredda stenhus, för andra stenhus med värmeledning 8 och utan sådan 9 procent, för fullt modernt inredda landshövdingehus 8, för andra slag av landshövdingehus 9, för äldre dock 10, för nya trähus av högsta kvalitet 8 procent och för äldre upp till 12 procent beroende på kvalitet. Jag nämner dessa siffror emedan det kan vara av intresse för intendent Billmark att se, att det inte är risk för någon schablonmässig tillämpning av dessa tal, utan de böra naturligtvis differentieras.

Jag har redan på förmiddagen talat om enfamiljshusen. Jag har inte någon undersökning speciellt för egnahemmen, men för enfamiljshus i allmänhet ha alltså överpriserna, såsom då anfördes, gått i en fortlöpande stegring från 29 procent år 1944 och upp till 111 procen år 1951 med ett medeltal av 71,4 procent för hela perioden. Motsvarande överpriser, fördelade på år, för 139 sålda stenhus åren 1944—51 äro resp. 14,8, 16,4, 42,0, 23,1, 8,6, 25,9, 7,9 och 27,6 procent. Det är ju en föga enhetlig bild med toppar och dalar om vartannat, trots att det gäller 139 fastigheter.

Jag skall stanna ytterligare något vid stenhusen och nämna, att fastighetsmäklarnas motsvarande statistik för 104 sålda stenhus visar följande överprisprocental för åren 1945—1951; 17,2, 2,14, 25,8, 25,8, 37,1, 31,2 och 14,8. Fastighetsmäklarna kommo till ett överpris på i medeltal 24,3 procent för hela perioden, medan medeltalet för lagfartsstatistiken omfattande 1,667 fastigheter visade ett genomsnittligt överpris på 20,2 procent. Detta gäller alltså stenhusen i Göteborg.

Jag hade häromdagen ett sammanträde med några för dessa saker intresserade personer i Göteborg för att vi skulle få underlag för bedömandet av frågan om höjning vid fastighetstaxeringen. Jag fick då veta från fastighetsmäklarehåll att hyrorna i Göteborg hade blivit ganska kraftigt reducerade under tiden 1928—1942. Detta verkar ju numera ofördelaktigt så till vida som hyrorna kommit att låsas fast på en relativt låg nivå, och man har icke med hyresnämndens hjälp kunnat få en justering till den högre nivå som utvecklingen efter 1 sept. 1942 eljest givit anledning till. Detta betyder naturligtvis att hyresavkastningen f. n. är låg. Fastighetsmäklarna säga att de nu sälja stenhus till 7,5 procent om man räknar in fredsvärme, dvs. vad jag kallat för kallhyra. Marknaden är för närvarande trög. Likväl är det klart att det måste bli en icke obetydlig höjning av taxeringsvärdena.

Att vi ha haft låga taxeringsvärden i Göteborg för hyresfastigheter har jag fått erfara på många sätt även från kreditgivarehåll. Det finns ju vissa kreditgivare som äro bundna av taxeringsvärdena, och de ha kommit i en svår situation genom att belåning hos dem har omöjliggjorts. Jag kan inte se hur man skall kunna underlåta att med stöd av vår utredning höja taxeringsvärdena på stenhus med förslagsvis 20 procent; siffran kan givetvis bli föremål för diskussion, och

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

jag vet inte om jag i fortsättningen kan få skäl att hålla på den.

Beträffande landshövdingehusen, som ju är en speciell egenhet för byggnadsväsendet i Göteborg — det är trevåningshus med en våning av sten och två av trä — har utvecklingen gått ungefär likadant. Fastighetsmäklarna ha sålt 130 sådana hus till ett genomsnittligt överpris av 24,7 procent, och lagfartsstatistiken visar för 91 sådana fastigheter 17,4 procents överpris. Det påstås att det är en dålig marknad för äldre landshövdingehus, och det är väl det som återspeglas här i sammanställningarna. Köparna sägas icke vara så trakterade av att lägga sig till med landshövdingehus.

Statistiken över lagfarna köp av egentliga trähus omfattar 105 köp med 29,1 procents överpris. Fastighetsmäklarna redovisa för 29 fastigheter ett överpris på 32 procent. Kategorien tvåfamiljshus innehåller 422 lagfarna försäljningar, och prisutvecklingen har gått ungefär som för enfamiljshusen i en ständigt uppåtgående serie från 17,3 procent år 1944 upp till 72,4 procent för det senaste halvåret. Medeltalet för perioden är 55,5 procent.

När vi diskuterade jordbruksfastigheterna antyddes det att det måhända var lämpligt att sikta på en generell höjning som någorlunda anslöte sig till det genomsnittliga överpriset för de gångna sju årens försäljningar av jordbruksfastigheter som ju var 61,7 procent. Om man skulle tillämpa det också för annan fastighet, kunde det tänkas lämpligt hos oss för Göteborgs del med en upplyftning av taxeringsvärdena på stenhus och landshövdingehus med 20 procent, för enfamiljshus med 50 procent — alltså en reducering från medeltalet 71,4 — och för tvåfamiljshus också 50 procent. Anledningen till att man för de två sista kategorierna inte skulle ta så stor hänsyn till de faktiska överskotten i köpeskillingarna hänger samman med bostadsbristen och åtskilliga andra förhållanden som jag vidrörde när vi i dag på förmiddagen talade om egnahem.

Byggmästare G. A. Svensson: Jag tror för min del att man kommer till riktigare värden med det system som inledaren rekommenderade än genom att använda kapitaliseringsprocenten, men systemet förutsätter ju att man har rätt värde för varaktighetstiden, som ju är av största vikt och som många gånger är svår att bestämma. Jag tror inte att man kan tillämpa metoden vid denna taxering, men det skulle vara önskvärt att man gjorde vissa provtaxeringar efter den så att man kunde bedöma dess värde.

Jag vill på det bestämdaste varna mot att använda någon generell procentuell höjning av de nuvarande taxeringsvärdena eller mot att använda någon viss kapitaliseringsprocent för samtliga fastigheter. I båda fallen måste man gå fram individuellt om man skall få fram riktiga och rättvisa värden.

Det är många faktorer som inverka på den statistik som föreligger, och man måste ta hänsyn till dem om man skall kunna få fram en riktig höjning. Jag tänker närmast på Stockholm. Stockholms stad har under senare år för sanering inköpt en hel del fastigheter till oskäligt höga priser. Det har gällt centralt belägna fastigheter, och en del affärsföretag ha inte gärna velat sälja. Det har gjort att man måste betala högre priser än som kunna anses vara skäliga. Om man exproprierar fastigheterna måste man å andra sidan räkna med att få betala en viss ersättning till affärsinnehavarna som skulle göra att man ändå komme upp till dessa belopp som nu ingå i statistiken. Dessutom rådde det för några år sedan rätt stort överflöd på pengar inom de kapitalplacerande inrättningarna. På grund av penningsvärdesförsämringen ville man placera pengarna i realtillgångar, och dit räknade man fastigheter. Därför betalade dessa institutioner väsentligt högre priser än en vanlig köpare skulle ha betalat. Sådana fastigheter ingå också i den föreliggande statistiken. Vidare ha vissa affärsinnehavare köpt fastigheter i de centrala delarna av staden för att kunna flytta sin affär dit, och det har också bidragit till att driva upp värdena så att de inte gärna kunna läggas till grund för taxeringsvärdena.

När det gäller kapitaliseringsprocenten delar jag fullständigt de synpunkter som intendent Bildmark gjorde sig till tolk för. Trots att hyresnämnderna vanligtvis ha bestämt hyrorna förekommer det ändå en hel del fall, t. ex. beträffande bostadsrättsföreningar, att hyrorna ligga väsentligt under marknadsläget, och det måste man naturligtvis ta hänsyn till. Vidare ha vissa fastigheter, som taxerats under perioden, taxerats betydligt över de värden man använde 1945. Jag har i många fall reagerat mot detta tillvägagångssätt som är fullständigt olagligt, men man har tagit hänsyn till svårigheten för ägarna att placera lån och därför satt högre värden än man egentligen borde ha gjort om man skulle följa lagen. Jag har hört sägas att samma sak har förekommit i Göteborg. När det är så många omständigheter som inverka måste man bedöma varje särskilt fall för att komma fram till ett riktigt resultat.

Sedan tillåter jag mig beröra en annan sak, nämligen tomtvärdena. Om en stad upplåter tomter mot bara halv tomträttsavgäld, har det åtminstone i Stockholm förekommit att man vid taxering av markvärdet åsatt halva markvärdet mot vad man skulle ha åsatt om tomträttsavgälden varit normal. Då kan det enligt mitt förmenande tokiga förhållandet inträffa, att mark på ena sidan av en gata är åsatt dubbelt så högt markvärde som mark på den andra sidan. Visserligen har man då satt högre byggnadsvärde, så det

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

kan hända att det sammanlagda taxeringsvärdet inte är så galet, men ändå faller det mycket ojämnt. Det finns många sådana faktorer som man måste bedöma individuellt. Man kan enligt mitt förmenande inte gå fram generellt.

Generaldirektör Dahlgren ville veta hur jordbrukarna skulle reagera om man höjde jordbruksfastigheterna med 60 procent och övriga fastigheter med inte mer än 4 procent. Jag vill vända på frågan och säga: Vad skulle det bli för resulat om man höjde taxeringsvärdena för hyresfastigheter med ungefär samma procenttal eller låt oss säga bara hälften som för jordbruksfastigheter då hyrorna äro fastlåsta och då räntor och övriga omkostnader ha stigit. Jag kan inte förstå att det skulle finnas någon större marginal för en höjning av taxeringsvärdena, åtminstone om man utgår från vad en förståndig köpare, som vill ha någon förräntning på sitt kapital, är villig att betala. Jag tror för min del att större delen av dem som köpa fastigheter till så här höga priser göra det emedan de vilja placera sitt kapital i en realtillgång och räkna med fortsatt penningvärdeförsämring. Jag tror inte det är lyckligt om man utgår från sådana förhållanden och räknar upp taxeringsvärdena på hyresfastigheter om man inte räknar med att kunna tillåta en hyreshöjning inom den närmase tiden.

Landskamrerare Gillner: Om jag rätt uppfattade saken, ifrågasattes det här nyss, att man vid fastighetstaxering i Göteborg i perioden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna låtit sig påverkas av en kreditgivares eller en lånesökandes önskemål att få högre taxeringsvärde än som följde av den enhetliga nivån vid senaste allmänna fastighetstaxering. Jag kan säga bestämt ifrån, att sådant icke förekommer i Göteborgs och Bohus län. Taxeringsnämnderna få icke låta taxeringsnivån glida uppåt i samband med högre byggnadskostnader. Prövningsnämnden har icke avvikit från den enhetliga nivå, som senast bestämts av byggnadskostnader och saluvärden 1944/1945. Om annat påstås, är det felaktigt!

Jag vill passa på att komplettera vad jag sade om kapitaliseringsprocenternas innebörd. Den av mig anförda statistiken för uthyrda stenhusfastigheter visar, att försäljningarna faktiskt ha skett till omkring 20 % överpriser i medeltal för gångna perioden och att taxeringsvärdena för de sålda hyreshusen av sten motsvarat kapitalisering av kallhyran efter omkring 8 %. För att kompensera 20 procents överpris och få upp taxeringsvärdena på dessa fastigheter i motsvarande grad torde det vara nödvändigt att nu sänka kapitaliseringsprocenten med 1,5, sålunda till 6,5. Varje halv procent sänkning ger nämligen ungefär 7 procents ökning av taxeringsvärdet.

Naturligtvis måste en individuell taxering av fastigheterna ske denna gång. Jag vill icke tolerera en schablontaxering, som förenklar omtaxeringen till endast en matematisk uppgift att justera taxeringsvärdena med det ena eller andra procenttalet uppåt.

Generaldirektör Dahlgren: Byggmästare Svensson frågade mig vad ägarna av hyresfastigheter skulle säga om man höjde taxeringsvärdena på deras fastigheter med 60 procent, eller eventuellt nöjde sig med halva den uppflyttningen. Att byggmästaren kan framställa en sådan fråga vittnar om att byggmästaren missförstått mig i grunden. Jag har aldrig rekommenderat att man skall tillämpa samma höjning i fråga om annan fastighet som i fråga om jordbruksfastighet. Men eftersom vi i fråga om jordbruksfastigheter gå in för att i stort sett höja med den genomsnittliga överprisprocenten för hela perioden, bör logiken och rättvisan kräva, att vi göra detsamma i fråga om hyresfastigheter, men naturligtvis skola vi ta de siffror som statistiken över *hyresfastigheterna* visa. Vi böra tillämpa samma princip för båda grupperna; vi kunna således inte ta en på konstlad väg framräknad fyraprocentig höjning av hyresfastigheter, en siffra som inte anknyter sig till de faktiska värdena.

Major Tor Wibom: Herr ordförande! Mina herrar! Jag skall be att få börja mitt anförande med att ansluta till vad generaldirektören sade nu sist. Jag hade nämligen innan byggmästare Svensson var uppe här antecknat uttrycket ”vad skulle jordbrukarna säga?”. Jag måste säga att parallellen mellan taxering av jordbruksfastighet och taxering av annan fastighet blir ganska missvisande om man bara utgår från priser som ha betalats vid ett relativt litet antal fastighetsköp. Jag tror det var diagram III i går som visade, att prisstegringen på jordbruksfastigheter hade uppgått till 106 procent. På det diagrammet fanns det också två streckade linjer. Den ena linjen visade jordbrukets nettoavkastning, och — hör och häpna — den gick praktiskt taget parallellt med linjen för värdestegringen. Detsamma gjorde också den andra linjen, som visade nettot av vad jordbrukarna ha fått just från sitt jordbruk. Vi kunna acceptera det förfarandet även vid taxering av annan fastighet och låta taxeringsvärdena gå parallellt med den hyrestegring som vi ha fått sedan 1942.

Men även det är att gå för långt. Det är nämligen så att den generella hyresstegring med 2 procent som vi fingo häromdagen i själva verket inte var någon höjning av hyrorna fastän det ser så ut på papperet och i tidningsrubrikerna. En procent var den kompensation för fridagsavlösarna som vi fingo löfte om för ett och ett halvt år sedan men som vi fingo den 27 augusti 1951. Åter-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

står alltså 1 procent. Vi fingo inte en höjning av hyrorna ens med det beloppet, ty enligt hyresrådets undersökning, som inte precis går i överkant, räcker det inte till kompensation för det nya portvaktsavtalet.

Det står i författningarna att taxeringsvärdet skall vara vad en förståndig köpare är villig att betala, men som det tidigare har omvittnats äro kanske inte alla köpare så förståndiga, eller också ha de kanske särskilda motiv för att köpa just en viss fastighet. Värdet på en fastighet är inte alltid vad som betalas för den vid ett tillfälle, utan värdet beror på den avkastning fastigheten ger, och det är avkastningen vi skola lägga till grund för taxeringen. Hyresregleringslagen har medverkat till att hålla nere avkastningen vid ungefär samma nivå som 1938. Hyresregleringslagen tillkom den 1 januari 1942, och grundhyrorna äro fixerade vid deras dåvarande höjd. Hyresregleringslagen har emellerid också medverkat till att det vid många tillfällen betalas ett högre pris för en fastighet än som motsvarar dess avkastning — åtminstone har man i större städer, bland andra Stockholm, fått bevittna detta. En stor industri eller ett affärsföretag eller ett försäkringsbolag har velat förvärva en viss fastighet därför att där har varit en kontorsvåning ledig, och då har man betalat detta överpris för att komma åt kontorsvåningen. Detsamma är förhållandet med bostadsfastigheter. Vi fingo nyss av landskamrerare Gillner höra vissa siffror som visade att en- och tvåfamiljshus ha överbetalats högst väsentligt. Det har berott på att den ena lägenheten stått ledig, och då har man betalat överpriset för att få bostad.

Det är ju så att omkostnaderna för ett hyreshus ha ökat samtidigt som hyrorna praktiskt taget ha hållits på oförändrad nivå. Skulle man tillämpa samma beräkningsgrunder som tidigare, skulle man alltså rätteligen, för att nettot skulle bli ungefär oförändrat, sänka taxeringesvärdena så länge hyresregleringslagen inte medger höjning av hyrorna och det inte blir någon generell hyreshöjning enligt 5 §. Jag skall nu inte tala om att materialkostnaderna och arbetslönerna ha stigit, ty det är ju en sak som herrarna känna till, men jag vill påpeka att vi ha höjda räntor, höjda kommunala taxor för vatten, elektricitet, renhållning och sopning samt på sina håll höjda kommunalskatter eller liknande.

En annan sak som jag vill påpeka är att när det sättes hyror i nybyggda hus tar man som regel 6,8—7 procent av anskaffningskostnaden. Emellertid överstiger anskaffningskostnaden taxeringsvärdet i 99 procent av alla fall, och således blir avkastningen större än 7 procent, i regel omkring 8. Då är emellertid att märka att flertalet av de nybyggda fastigheterna ha subventionerats med tertiärlån eller tilläggslån eller kommunalt bidrag eller motsvarande. Det visar alltså att det inte går att driva denna näring med mindre man får ca 8 procent av taxeringsvärdet. Det är tyvärr så, och man kan inte i detta sammanhang åberopa att det har sålts så och så många stenfastigheter till överpris. Motivet till överbetalningarna har varit en helt annan än god avkastning.

Det är som här har framhållits farligt att generellt tillämpa en viss kapitaliseringsprocent. Jag har varit med på åtskilliga håll i fastighetstaxeringsnämnder här i Stockholm, och man försöker där så gott man kan behandla de olika fastigheterna individuellt. Det har till och med varit så åtminstone tidigare, att man fått skära av topparna och höja dalarna. Jag tror vi alla kunna vara överens, vilken åsikt vi än ha för övrigt, om att det är det enda riktiga förfaringssättet och att man bör akta sig för att betrakta problemet som en matematisk ekvation som det gäller att lösa.

Landskamrerare Wigert: Herr ordförande! Mina herrar! Jag vill börja vad jag nu skall säga med att fastslå, så att vi slippa upprepa det vidare, att det inte är någon bland de närvarande som vill medverka till att taxeringsvärdena ändras med en viss procent över hela linjen. Meningen är att man skall undersöka varje fastighets särskilda förhållanden, och det är i år mer än någonsin av vikt att man tar hänsyn till fastighetens bestånd, eventuellt eftersatta underhållsarbeten m. m. — det gäller såväl jordbruksfastighet som annan fastighet.

Det var inte för att säga en sådan truism som jag begärde ordet, utan jag skulle vilja göra en del erinringar mot de tankar som framförts här. Man har sökt analysera de köpeskillingar som skola återspegla saluvärdena, och det har påpekats av en talare att köpeskillingarnas storlek delvis är en följd av flykten till realvärden, sammanhängande med inflationstendenserna. Från annat håll har påpekats att efterfrågan på fastigheter i en viss stadsdel med bra affärsläge kan stiga så att värdena gå kraftigt i höjden. De köpeskillingar som influerats antingen av penningvärdesförsämringen eller av stadsdelarnas olika utveckling ville man ta bort från analysen av saluvärdena. Men så kunna vi väl inte göra. Vi måste acceptera att det pågår inflation. Om en stadsdel har fått en fördel framför andra, är det också ett faktum som vi inte kunna se bort från, utan vi måste nog alltjämt hålla oss till saluvärdena, här liksom i fråga om jordbruksfastigheter. Det säges då att man nu inte får samma avkastning från hyreshusen som en förståndig köpare begär för sin köpeskilling. Men har inte utvecklingen visat att innehavarna av hyreshus få, hur bittert det än kan vara, acceptera en lägre avkastning än tidigare i nuvarande läge?

Man har också talat om varaktighetstiden för olika fastigheter — det ha vi talat om många gånger förut. Med nuvarande läge på

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

bostadsmarknaden är det väl så att husen ha längre varaktighetstid än 60 år. Det är emellertid ingen som tror det skall komma tider med så riklig tillgång till bostäder, att man kan riva ett hus bara därför att det är omodernt. Jag tror inte det blir möjligt, åtminstone inte under den taxeringsperiod vi nu gå in i. Egendomligt nog är det f. ö. de gamla husen, slumhusen, som äro mest lönsamma. Jag deltar sedan många år i förvaltningen av ett sådant hus och känner därför väl till saken. Det är ett rivningshus, men det avkastar bra och torde komma att göra det ganska lång tid framåt.

Det är ett par synpunkter som jag inte kunnat underlåta att framföra. Jag tror att de behöva tas upp till diskussion.

Herr Hellstenius: Herr ordförande! Mina herrar! Jag begärde ordet för att försöka bidraga med några synpunkter på frågan om kapitaliseringsprocenterna. Frågeställningen har sedan förtydligats av generaldirektör Dahlgren och andra talare som påpekat att man måste använda flera olika kapitaliseringsprocenter för olika objekt, och därmed tycker jag den frågan kan falla. Kapitaliseringsprocentprincipen har ju den stora fördelen att vara enkel, och väljer man bara rätt kapitaliseringsprocent är det självklart att man kommer till rätt värde, och då är ju saken förenklad dithän att det gäller att fastställa ett riktigt procenttal och undersöka på vilka vägar man kan finna detta tal.

Jag fäste mig senare vid att det talats rätt mycket om vad man kan lära av inköpsstatistiken, men det finns väl ändå skäl att ta den statistiken med en ganska stor nypa salt. Jag har bland annat följande utgångspunkt för min åsikt: Det är ingen tvekan om att de större förmögenhetsförvaltande institutionerna i hög grad bidra till att driva upp köpeskillingarna. Det kan inte komma i fråga att man skulle avgöra huruvida de äro kloka köpare eller ej, utan man får bara konstatera att de äro andra köpare än fysiska personer. Dessa arbeta från andra utgångspunkter och ha mera begränsade köpmöjligheter.

När den nya stadsplanelagen kom till började man tala rätt mycket om ett begrepp rörande obebyggd mark som kallades flytande markvärde. Man kritiserade tidigare använda principer för markvärdering utanför en stads stadsplanelagda område. När man skall göra värdering av sådan mark, sades det, utgår man alltid från tätbebyggelsevärdering, men man kan inte tillämpa tätbebyggelsevärdering på alla områden kring ett samhälle med begränsad växtkraft.

Från detta kan man få en analogi med det läge som nu råder. Det är nämligen ganska uppenbart att dessa institutioner med nuvarande lagstiftning inte orka köpa alla fastigheter, och man kan då fråga sig om det är riktigt att den del av köpeskillingsstatistiken, som dessa institutioners köp givit upphov till, skall tillämpas även på sådana fastigheter som ifrågavarande institutioner aldrig tänkt köpa. Detta bör man tänka på när man ser inköpsstatistiken. Nu talar jag alltså inte om de speciella men frekventa fall då institutioner betala överpriser för en fastighet för att komma åt lokaler.

Jag vill också passa på att göra en liten replik med anledning av statistiken från Göteborg. Det var många siffror vi fingo höra, och jag är glad att jag lever efter boktryckerikonstens uppfinnande, så att jag kanske kan få ta del av siffrorna senare. Bland annat redovisades en fantastiskt hög siffra för villafastigheter. Jag är inte specialist på villafastigheter, men jag förstår, att om man vill ha en tillförlitlig statistik måste man lägga upp två serier, den ena för sådana köp då säljaren klarat sin bostadsfråga och den andra serien för övriga köp. Det blir två fullständigt olika serier. Det är dock så att innehavet av hyreskontrakt i dag är en förmögenhetstillgång, men den tas icke upp som förmögenhet vid deklaration. Om ägaren till en villa själv bebor villan, bör då rimligtvis den del av värdet som ligger i att ägaren har bostad icke förmögenhetsbeskattas. Om han säljer villan får han dels värde och dels, om han kan klara bostadsfrågan, ett övervärde. Det är ett pinsamt förhållande, men det är så.

f. Byrådirektör Knut Bildmark: Herr ordförande! Bara ett kort inlägg som komplettering till vad jag förut sade. I tidningarna har figurerat siffran 34,7 procent som det genomsnittliga överpris som betalats i Stockholm år 1950. Det gäller emellertid den inre staden. För den yttre staden är siffran 15,9. Materialet för inre staden har indelats i fyra kategorier. Moderniserade fastigheter ha betalats med ett överpris av 56,4 procent; moderna, byggda före 1930, med 22,5; moderna, byggda under 1930-talet, med 14,3 procent; moderna, byggda under 1940-talet, med 23,6 procent. Det är ju betydande skillnader mellan de olika kategorierna. De omoderna fastigheterna ha redovisats för sig, och de ha betalats med ett överpris av 39,9 procent.

Generaldirektör Dahlgren: Jag vill bara göra ett mycket kort inlägg. Jag vill rätta till det missförstånd som kom till synes i direktör Wiboms anförande. Direktör Wibom tycks fortfarande tro att jag rekommenderar en fullkomligt generell upplyftning, men det är naturligtvis inte min mening. Jag vet inte hur många gånger det har påpekats att vi alltjämt ha en individuell fastighetstaxering; det började med finansministerns hälsningsanförande. När vi här tala om procentsatsen 60 för jordbruksfastigheter och någon annan för hyresfastigheter, tala vi alltjämt bara om en riktpunkt för den allmänna upplyftningen, men man får särskilt undersöka förhållandena

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56

för varje särskild fastighet. Det gäller här bara ett nivåmärke och ingenting annat. Jag hoppas det är sista gången vid detta möte som man talar om en schablonmässig uppflyttning.

Sedan skulle jag vilja varna mot att göra statistikens betydelse i denna fråga alltför märkvärdig. Olika talare anföra här olika skäl för att man inte skall tro på statistiken. För min del vidhåller jag den uppfattningen att vi måste följa statistikens anvisningar — sedan vi väl sorterat bort extrema fall från materialet — under förutsättning att de undersökta fallen äro tillräckligt många och representativa. Man kan inte i detta sammanhang bortförklara siffrorna med en hänvisning till skälet till att försäljningspriserna i ena eller andra fallet varit så höga. Ha vi ett representativt statistiskt material med extrema fall bortplockade, få vi i stort sett följa det. Det anger fastigheternas värde i handel och vandel.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:56