Priserna på jordbruksfastigheter, åren 1957—1963

Av byråchefen Cecil Hammarberg

Bestämmelserna om fastighetstaxering med ett "allmänt saluvärde" — ett ortens pris — som utgångspunkt har skapat ett behov av en prisstatistik. Detta har tidigast kommit till uttryck i fråga om jordbruksfastigheterna. En av anledningarna härtill är väl — förutom de starka intressen, som sedan gammalt varit knutna just kring innehavet av sådana fastigheter — bl a att dessa, trots allt erbjuder ett mera homogent material än fastigheter taxerade som annan fastighet.

Prisstatistiken rörande jordbruksfastigheter kan ledas tillbaka till 1938. I själva verket finns siffror tillgängliga även för tidigare år, siffror som hopbragts genom särskilda utredningar. Från och med 1945 förs en löpande officiell statistik. Resultaten är framlagda i den av SCB utgivna publikationen Statistisk tidskrift. Från och med 1963 publiceras resultaten i serien Statistiska meddelanden (stencil). Vissa översiktliga siffror brukar också återges i de redogörelser för taxeringsutfallet, vilka utarbetas av särskilda sakkunniga inom finansdepartementet (SOU 1963:14).

För den tilländagångna delen av nu löpande taxeringsperiod — åren 1957—1963 — har en samling tabeller distribuerats, bl a till finansdepartementet, riksskattenämnden och länsstyrelserna, under senare delen av april månad (stencil). Till dagens sammanträde har denna kompletterats med några översiktstabeller och diagram, som den här redogörelsen bygger på. Definitiva siffror för hela perioden kommer att redovisas i serien Statistiska meddelanden (undergrupp R).

Även om jordbruksfastigheterna kan sägas utgöra ett jämförelsevis homogent fastighetsbestånd, erbjuder ändå denna statistik åtskilliga problem, om den skall ges en sådan utformning att den kan tjäna de ändamål den är avsedd för.

Statistikens beskaffenhet och utformning torde vara välkända för detta auditorium. Men jag skall inte desto mindre här i all korthet erinra något om primärmaterialet och vissa felkällor.

Till en början vill jag i detta sammanhang erinra om att denna statistik i stort sett har bibehållits oförändrad sedan sin tillkomst, frånsett en viss omläggning från och med ingången av den nu löpande taxeringsperioden, en omläggning som tillkommit efter samråd med riksskattenämnden. Till denna omläggning blir det tillfälle återkomma i det följande.

Det kan kanske också vara anledning erinra om att från olika håll starka önskemål, särskilt under senare år, framkommit om en utbyggnad och ökad differentiering av denna statistik. Bl a har i detta avseende synpunkter framförts från jordbrukets utredningsinstitut och arbetsgruppen för jordbrukets kreditförsörjning. De önskemål, som framförts från jordbrukshåll, torde sträcka sig längre än som är av direkt intresse för taxeringsändamål. Man

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

syftar här inte endast till en prisstatistik för frivilliga köp. Man skulle överhuvud vilja ha en så fullständig bild som möjligt av omsättningen av jordbruksfastigheter, både familjerättsliga fång, tvångsvisa förvärv och frivilliga köp. Ett annat önskemål är att få de s k släktköpen och fastighetspriserna vid sådana köp redovisade. Även från taxeringshåll torde vissa önskemål kunna föreligga.

Sedan medel för ändamålet blivit disponibla under våren, är det numera möjligt att påbörja en översyn av prisstatistiken. En sådan översyn skulle naturligtvis omfatta inte bara prisstatistiken för jordbruksfastigheter utan också statistiken för "annan" fastighet. Meningen är att på vanligt sätt bilda en samarbetsgrupp, i vilken olika intressen kan bli representerade. På så sätt torde underlag kunna framskaffas för en bedömning, i vad mån en omläggning av den nuvarande statistikproduktionen kan anses motiverad. Eftersom en sådan omläggning helst bör ske från och med ingången av en ny taxeringsperiod, har jag velat begagna tillfället att här omnämna de planer, som sålunda finns. Det skulle av denna anledning vara av stort värde, om också denna fråga kunde få debatteras något här, fastän den inte direkt faller inom ramen för programmet. Men genom att redan nu ta upp denna fråga kan man i tid lägga grunden för den statistik man vill ha för den nya taxeringsperiod, som snart börjar löpa.

Uppgifterna till prisstatistiken lämnas av häradsskrivarna. Underlaget är som bekant dels underrättelser från inskrivningsdomare om sökta lagfarter, dels fastighetslängden. Utdragen ur dessa handlingar lämnas på en särskild blankett (s k kartolin). I samband med förberedelserna för de allmänna fastighetstaxeringarna lånas dessa kartoliner ut till länsstyrelserna för en vidare bearbetning på länsplanet. Vid en omläggning av den officiella statistiken skulle det — som jag tidigare på annan plats haft tillfälle att säga — vara möjligt att centralt verkställa den bearbetning av primärmaterialet, som nu utförs på länsplanet, och att tillhandahålla länsstyrelserna färdiga tabeller med önskade regionala eller eljest mera differentierade fördelningar. Men härför fordras, som sagt, en omläggning av nuvarande arbetsrutiner och medel, som täcker den ökade bearbetningskostnaden.

Häradsskrivarna har, i vad det gäller prisstatistiken, inte bara en uppgiftslämnande funktion. De har också att med stöd av sin ortskännedom verkställa en viss bedömning av vilka köp, som inte skall medtagas i statistiken.

Till en del sker denna bedömning efter rent objektiva kriterier. Till en början kan nämnas, att statistiken inte omfattar jordbruksfastigheter, som lyder under rådhusrätt, eller vilkas taxeringsvärde understiger 5.100 kr eller beträffande vilka lagfart sökts senare än den 30 juni året efter köpet. De två sistnämnda kriterierna innebär en förändring i förhållande till vad som gällde före den 1 januari 1957. Man arbetade då med en köpeskillingsgräns i stället för den nuvarande taxeringsvärdegränsen. I enlighet med denna medtogs tidigare inte fastigheter vilka betingat ett pris av högst 2.000 kr. Ytterligare gällde att också fastigheter, beträffande vilka lagfart sökts senare än den 30 juni året efter köpet medtogs, såvida lagfart sökts före utgången av det sista redogörelseåret i observationsperioden. Det primära har här inte varit de ändringar man gjort i denna

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

statistik utan i statistiken över "annan fastighet". Ändringarna i statistiken över jordbruksfastigheterna har närmast haft karaktären av konsekvensändringar, varigenom man velat ge båda statistikgrenarna en likformig uppbyggnad.

Ur jämförbarhetssynpunkt innebär den ändrade redovisningen ett visst bortfall av köp, uppgående till något mer än 10% och avseende fastigheter med ett taxeringsvärde ej överstigande 5 000 kr eller beträffande vilka lagfart sökts senare än den 1 juli året närmast efter köpet. Men överprisprocenten för riket har förblivit praktiskt taget oförändrad och *rikssiffrornas* delvärden torde i det stora hela inte ha undergått större förändringar.

Till en annan del rymmer den häradsskrivarna åvilande bedömningen ett subjektivt element. Det kan därför inte uteslutas, att utfallet kan variera på olika orter. Här avses den utgallring, som skall göras av fastigheter, vilka inte kan anses representativa för prisbildningen på normala självständiga jordbruksfastigheter på den allmänna fastighetsmarknaden. Som exempel på fastigheter, som utgallras, kan nämnas fastigheter med en byggnad, som står i uppenbar disproportion till jordbrukets omfattning eller fastighet med vattenfall eller mineraltillgång, vars värde är högt i förhållande till fastighetens hela värde. Utgallras skall vidare bl a också köp, vid vilka köpevillkoren influerats av något tillfälligt förhållande som t ex företags tvångsläge vid behov av markförvärv för utvidgning av driften eller realisationstvång.

En bedömning av denna art kan uppenbarligen många gånger vara vansklig. Då den anförtros åt lokala organ, blir enhetligheten beroende av att anvisningarna till uppgiftslämnarna efterföljes. Naturligtvis sker härjämte en central kontroll. Enligt sakens natur måste denna till stor del bygga på de redovisade överpriserna och kännedomen om den spridning kring medeltalet, som de individuella köpen brukar visa. Den centrala granskningen resulterar varje år i ett stort antal kontrollförfrågningar och en viss ytterligare utgallring av köp, som inte anses representativa. Men själva utgallringsfrågan och hur denna bäst skall lösas, torde vara en fråga, som bör ägnas särskild uppmärksamhet vid en översyn av prisstatistiken.

Tvångsvisa eller s k extinktiva fång är inte medräknade och av frivilliga köp medtagas inte s k släktköp. Köp av obebyggda jordbruksfastigheter, s k skogsskiften, rapporteras visserligen från och med 1954, men redovisas inte på grund av sitt ringa antal.

Kravet på att köpeskilling och taxeringsvärde skall avse identiskt samma föremål föranleder bortfall av ytterligare ett antal frivilliga köp, t ex sådana där av en eller annan anledning inte kunnat utrönas, hur mycket av köpeskillingen, som belöper på själva fastigheten och sådana köp, där fastigheten utgör endast en del av en taxeringsenhet. Taxeringsvärdet skall vidare avse året för köpet. Under den löpande taxeringsperioden omtaxerade fastigheter blir i enlighet härmed medtagna endast i den mån de därefter gått i köp.

I vad mån fingerade köpeskillingar — som i olika sammanhang ifrågasatts — verkligen förekommer, låter sig näppeligen konstateras vid den granskning primärmaterialet underkastas. Men särskilt höga köpeskillingar föranleder regelmässigt särskild kontroll. Och har man an-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

ledning misstänka att fastigheten köpts för att köparen ska få bostad, medtas den naturligtvis inte i statistiken.

Det har sitt intresse att konstatera, hur omsättningen av jordbruksfastigheter utvecklats under senare år. Vissa ytterligare uppgifter härom kommer att lämnas i det följande. Men redan nu kan det vara anledning att ta en överblick över de allmänna tendenserna.

Välbekant är, att ikraftträdandet av den första jordförvärvslagen medförde en stark ökning av antalet köp, särskilt markerad i fråga om mera skogrika fastigheter, d v s fastigheter med mer än 25 % skog. 1945 såldes ca 9.800 jordbruksfastigheter mot 6.900 år 1944. Ökningen uppgick till 88 % för de skogrika, mot 22 % för de mindre skogrika jordbruken. Denna ökning efterträddes redan 1946 av en successiv och snabb minskning, som 1951 bragte antalet köp ned under 1939 års nivå till ca 3.400 köp. Andelen skogrika fastigheter har därefter utgjort ej fullt en tredjedel av totalantalet redovisade köp. Efter år 1955, d v s i samband med ikraftträdandet av den nu gällande jordförvärvslagen, som även ersatt den s k förköpslagen, noteras en viss ytterligare minskning av antalet köp. För år 1957 redovisas sålunda blott ca 2.400 köp.

Det är knappast möjligt att exakt ange till hur stor del denna påtagliga nedgång av antalet köp är en följd av ändrade redovisningsgrunder. Men huvudsakligen lär den ha andra, mera reella orsaker.

Antalet av lantbruksstyrelsen redovisade jordförvärvstillstånd överstiger avsevärt antalet köp enligt prisstatistikens siffror. Men båda sifferserierna håller sig efter den nya jordförvärvslagens ikraftträdande i det stora hela konstanta. Några av anledningarna till att de båda sifferserierna inte är jämförbara, är att jordförvärvstillstånd fordras även vid byte och gåva. Dessutom medräknas s k förhandstillstånd. Vidare gäller, som framgår av det jag redan förut sagt, att prisstatistiken inte omfattar jordbruksfastigheter, som hör under rådhusrättsstäder, eller mer än på sin höjd en del s k tillskotts- eller kompletteringsköp eller köp av ideella andelar och inte heller köp av obebyggda skogsskiften. Detta förklarar kanske den olikhet i tendensen, som finns mellan de båda serierna. Prisstatistiken visar nämligen en viss ökning av antalet köp, men jordförvärvstillstånden en minskning efter 1960.

Andelen skogrika fastigheter är under perioden 1957—1963 något större än tidigare (tvåfemtedelar) : se följande tablå.

År	Antal köp		
	Mindre än 25 % skog	25 % skog eller mer	Summa
1957	1.454	971	2.425
1958	1.534	890	2.424
1959	1.483	906	2.389
1960	1.518	973	2.491
1961	1.571	1.024	2.595
1962	1.575	1.045	2.620
1963	1.371	854	2.225
1957—1963	10.506	6.663	17.169

De ändrade redovisningsmetoderna, höjda taxeringsvärden och rationaliseringssträvandena i fråga om jordbruksfastigheterna har vidare medfört en successiv minskning av andelen fastigheter i den lägsta taxeringsvärdegruppen, omfattande fastigheter med ett taxeringsvärde av högst 10.000 kr. Denna grupp, som perioden 1938—1944 omfattade mer än 60 % av totalantalet köp, omfattar under den löpande perioden bara 11 % av köpen. Andelen köp i mellangruppen — fastigheter med ett taxeringsvärde av

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

10.100—50.000 kr har under samma tid ökat från drygt 36 % till 63 %.

Det låter sig inte göra att beräkna, hur stor del de sålda fastigheterna utgör av hela fastighetsbeståndet. Officiella siffror finns nämligen endast om antalet brukningsenheter, ej om antalet fastigheter. Man kan följaktligen inte säga något om, huruvida prisstatistiken omfattar ett representativt urval eller om någon form av selektion gör sig gällande i fråga om de försålda fastigheterna. En fördelning av de skogfattiga fastigheterna efter åkerareal visar dock en ganska god överensstämmelse med en motsvarande fördelning av brukningsenheterna enligt jordbruksräkningen. Men man får under den löpande perioden en viss överrepresentation i gruppen fastigheter med högst 5 ha åker och en viss underrepresentation i den närmast följande gruppen, omfattande fastigheter med 5—10 ha åker.

Prisstatistiken arbetar med genomsnittliga pristal, närmare bestämt av en typ, som brukar kallas vägda medeltal. För de enskilda fastighetsindividerna kan spridningen vara mycket stor. Ett medelpris kan sålunda täcka en ganska vid skala upptagande både under- och överpris. En viss uppfattning härom ger tab. A. Den visar fördelningen av antalet köp 1958 på olika prisklasser.

Tabell A. *Antal köp av jordbruksfastigheter efter överprisprocent, år 1958.*

Under- resp. överprisprocent	Köp Antal	%
> 30,0	18	0,7
29,9— 20,0	33	1,4
19,9— 10,0	70	2,9
9,9— 0,1	139	5,7
0	79	3,3
0,1— 9,9	282	11,6
10,0— 19,9	348	14,4
20,0— 29,9	347	14,3
30,0— 39,9	296	12,2
40,0— 49,9	220	9,1
50,0— 59,9	161	6,6
60,0— 69,9	145	6,0
70,0— 79,9	98	4,0
80,0— 89,9	65	2,7
90,0— 99,9	43	1,8
>100,0	80	3,3
Summa	2.424	100

Av hela antalet köp detta år — c:a 2.400 — hade inemot 11 % underpris. Drygt 3 % såldes till samma pris som taxeringsvärdet och 86 % till överpris. Det genomsnittliga överpriset låg detta år vid 29,4 %. Närmare två tredjedelar av köpen hade högre överpris, omkring en fjärdedel lägre överpris än 20 % och drygt 14 % ett överpris av mellan 20 % och 30 %.

Man ser av tab. B i stora drag variationerna i överprisprocenten sedan 1918.

Tabell B. *Överprisprocent för jordbruksfastigheter, 1918—1963.*

Taxeringsperiod	Överpris	År	Överpris
1918—1921	45	1957	27
1922—1927	21	1958	29
1928—1932	15	1959	28
1933—1937	20	1960	35
1938—1944	39	1961	39
1945—1951	64	1962	43
1952—1956	68	1963	48
1957—1963	36		

Taxeringsvärdena vid fastighetstaxeringen detta år torde ha understigit det allmänna saluvärdet. Det tämligen låga överpriset under den följande perioden (1922/27) sammanhänger med sänkta marknadspriser och höjda taxeringsvärden. Efter en höjning av taxeringsvärdena vid 1928 års allmänna fastighetstaxering sjönk överpriserna ytterligare och höll sig under perioden 1928—1932 omkring 15 %. Vid fastighetstaxeringen

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

1933 sänktes taxeringsvärdena med omkring 8 %. Överpriset var 9 % 1934 och steg efter hand till 27 % första halvåret 1937. Vid de följande taxeringarna 1938, 1945 och 1952 höjdes taxeringsvärdena med 9,4, 29,1 resp. 55,5 %. Efter höjningarna kan man notera följande förändringar i överpriserna. Överpriset sjönk 1938 till 14 % ökade därpå och uppgick 1944 till 53 %, sjönk följande år till 39 %, ökade åter och uppgick 1951 till 111 % samt sjönk 1952 till 51 %. Överpriset 1956 var 82 %. Vid den allmänna fastighetstaxeringen 1957 höjdes taxeringsvärdena enligt Hagberg—Sköld med 62,0 %. För 1957 noteras ett överpris om ej fullt 27 %. Under de följande åren ökade överpriset successivt och uppgick — efter en mindre nedgång 1959 — till knappast 48 % år 1963. För perioden 1957—1963 är den genomsnittliga överprisprocenten 35,6.

Överprisprocenten i länen under de två senaste taxeringsperioderna, 1945—1951 och 1952—1956 och under den gångna delen av den löpande perioden, kan ses av tab. C. Nummerkolumnerna visar ordningsföljden länen emellan efter överprisprocentens storlek, på så sätt att det lägsta numret anger den högsta och det högsta numret den lägsta överprisprocenten o s v.

Tabell C. *Överprisprocent för jordbruksfastigheter, länsvis.*

Län	1938—1944		1945—1951		1952—1956		1957—1963	
	Ordnings-nr	Överpris %	Ordnings-nr	Överpris %	Ordnings-nr	Överpris %	Ordnings-nr	Överpris %
Stockholms	14	37,7	9	67,3	18	59,5	9	37,7
Uppsala	21	26,1	23	49,6	2	77,4	13	34,1
Södermanlands	6	44,5	16	60,0	15	62,7	6	39,4
Östergötlands	5	45,4	11	65,7	10	69,2	10	36,0
Jönköpings	4	46,6	4	71,6	8	69,7	22	26,1
Kronobergs	2	52,4	3	73,1	7	70,6	3	40,3
Kalmar	3	51,6	17	59,6	17	62,0	21	26,6
Gotlands	9	42,4	2	77,9	19	59,4	20	27,7
Blekinge	12	38,1	1	79,7	1	80,2	5	39,5
Kristianstads	1	53,6	5	70,4	5	72,6	1	45,0
Malmöhus	10	42,2	6	70,0	16	62,6	10	36,0
Hallands	8	42,7	12	64,8	12	66,1	15	32,8
Göteborg o. Bohus	14	37,7	22	49,9	21	50,4	3	40,3
Älvsborgs	7	44,2	7	69,3	11	69,1	11	35,2
Skaraborgs	13	37,8	15	62,4	3	76,4	12	34,8
Värmlands	19	29,7	18	57,6	4	76,0	2	43,0
Örebro	11	39,9	21	52,3	13	65,4	16	32,1
Västmanlands	17	31,0	24	46,5	20	57,7	8	38,8
Kopparbergs	18	30,4	19	57,2	12	66,1	4	39,8
Gävleborgs	22	21,5	20	56,5	9	69,5	18	29,3
Västernorrlands	15	35,0	14	62,7	6	70,7	7	39,0
Jämtlands	9	42,4	8	68,3	1	80,2	17	29,8
Västerbottens	20	27,0	13	64,7	14	64,6	14	33,1
Norrbottens	16	34,8	10	66,0	22	45,1	19	27,8
Hela riket		40,6		63,8		67,6		35,6

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

Skiljaktigheter länen emellan i fråga om prisutfallet behöver naturligtvis inte alltid vara uttryck för ojämnheter i taxeringen. De bakomliggande orsakerna kan vara helt andra. Exempelvis kan en hög överprisprocent bero på att en stor andel av de sålda fastigheterna varit små d v s haft liten åkerareal eller låga taxeringsvärden eller de kan ha varit skogrika. Skillnaden behöver således inte nödvändigtvis vara ett uttryck för att taxeringsvärdena är låga i förhållande till saluvärdena. Särskilt gäller detta län med ett förhållandevis litet antal köp. I detta avseende ger de stencilerade tabellerna en viss vägledning.

I tab. D där fastigheterna fördelats på klasser efter taxeringsvärdets storlek visar det sig att de minsta fastigheterna, d v s fastigheter med ett taxeringsvärde inte överstigande 10.000 kr, har de högsta överpriserna både under de två sista taxeringsperioderna 1945—1951 och 1952—1956 och under den gångna delen av löpande taxeringsperiod.

Tabell D. *Överprisprocent för jordbruksfastigheter efter taxeringsvärdet.*

Taxeringsperiod	Överpris i % vid ett taxeringsvärde i kronor			
	högst 10.000	10.000—50.000	50.000—100.000	över 100.000
1938—1944 ..	53,6	37,0	34,4	34,2
1945—1951 ..	82,1	58,8	59,0	62,8
1952—1956 ..	84,2	66,4	62,9	69,2
1957—1963 ..	45,2	35,9	31,6	38,2

Förklaringen härtill har ansetts vara att de minsta fastigheterna har ett förhållandevis högt byggnadsvärde, som vid taxeringarna blivit för lågt uppskattat.

I övriga klasser framkommer inte några mera påtagliga skillnader i överpriserna. Men under de sista två perioderna har skillnaden i överpris mellan den högsta och näst högsta klassen, omfattande fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 100.000 resp. fastigheter med ett taxeringsvärde av 50.100—100.000 kr blivit något mer markerad. Antalet fastigheter i den högsta klassen är dock relativt litet, vilket gör att undantag förekommer i länen.

Den allmänna regeln att taxeringsvärde skall åsättas till belopp, som motsvarar taxeringsenhetens värde efter ortens pris, gäller ju inte i fråga om område, som utgöres av skogsmark och växande skog. Sådant område skall i stället upptagas till det värde, det kan anses äga vid ett efter rationella grunder bedrivet skogsbruk, d v s till avkastningsvärdet.

Av denna anledning har man brukat dela upp de sålda fastigheterna på klasser efter den procent taxeringsvärdet för skogsmarken och skogen utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Resultatet återges i tab. E.

Man kan se, att fastigheterna med 25—50 % skog har de lägsta överprisen samt att dessa för de mera skogrika fastighe-

Tabell E. *Överprisprocent för jordbruksfastigheter efter värdet av skogsmarken och skogen*

Taxeringsperiod	Värdet av skogsmark och skog i % av hela taxeringsvärdet					
	0,0 %	0,1—25,0 %	25,1—50,0 %	50,1—75,0 %	75,1—90,0 %	Över 90 %
1938—1944	46,0	36,6	38,4	47,1	62,3	81,7
1945—1951	71,7	61,4	57,6	65,6	94,8	106,9
1952—1956	69,4	65,9	64,3	69,0	101,5	117,8
1957—1963	37,4	35,2	32,5	34,2	42,7	61,6

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

terna ökar med stigande inslag av skog. Fastigheter med mer än 75 % skog betingar de högsta överpriserna. En bestämning av taxeringsvärdet efter avkastningsvärdet förefaller därför att ge ett mera markerat lägre taxeringsvärde än en bestämning efter det allmänna saluvärdet först då värdet av skogsmarken och skogen börjar överskrida 75 %.

Fastigheter med högst 25 % skog har i tab. F fördelats efter åkerarealens storlek. Det visar sig här att av dessa fastigheter de med högst 5 ha åker genomgående har de högsta överpriserna. Det högre överpris som under perioden 1957—1963 noteras för fastigheter med över 100 ha åker kan på grund av det ringa antalet köp ej tillmätas betydelse.

Tabell F. *Överprisprocent för jordbruksfastigheter med högst 25 % skog efter åkerarealen*

Taxerings-period	Hela antalet	Därav med en åkerareal av					
		högst 5 ha	5—10 ha	10—20 ha	20—50 ha	50—100 ha	över 100 ha
1938—1944	40,3	56,4	44,3	37,9	33,0	30,1	34,2
1945—1951	65,3	89,2	66,4	59,7	53,8	48,7	63,7
1952—1956	67,3	79,5	67,6	62,8	60,5	69,1	69,7
1957—1963	36,2	41,0	37,0	34,3	33,2	34,4	43,4

Beräknar man det genomsnittliga överpriset för de två olika grupperna av jordbruksfastigheter — de med högst 25 % skog och de med mer än 25 % skog — får man för perioden 1957—1963 ungefär samma procenttal i de båda fallen, 36,2 % resp. 35,0 %. För de skogfattiga fastigheterna var överpriset 1957 ca 29 % (28,7 %) och för de skogrika fastigheterna 25 % (24,8 %). 1963 hade priserna stigit för de förra till 50 % och för de senare till ca 46 % (45,8 %). Nedgången i överpriserna 1959 kommer till synes mera påtagligt bara i fråga om de skogrika fastigheterna. För dessa sjönk överpriset från 29 % till 25 %, medan för de skogfattiga fastigheterna överpriset var i huvudsak oförändrat (29,6 resp. 29,4 %). Också under den förra taxeringsperioden hade de båda grupperna av fastigheter ungefär samma genomsnittliga överpris (67,3 % resp. 68 %), men prisnivån låg betydligt högre än under den gångna delen av den löpande perioden. Med undantag för åren 1953 och 1954 såldes också de skogrika fastigheterna under den förra perioden till genomsnittligt högre överpriser än de skogfattiga fastigheterna (1956: 86,4 % resp. 79,4 %). En liknande förändring kan noteras i fråga om de obebyggda skogsskiftena. Perioden 1952—1956 redovisades 209 köp med en genomsnittlig överprisprocent av 262,8; för den gångna delen av löpande period rapporteras 497 köp med ett överpris av 103,2 %. I Norrlandslänen beräknades för den förra perioden för skogsskiftena ett överpris av 352,9 % (88 köp) och för den löpande perioden ett överpris av 134 % (141 köp).

Prisutvecklingen på jordbruksfastigheter brukar belysas med en indexserie. Denna går tillbaka till år 1938. För att de olika taxeringsperioderna skall bli jämförbara måste man räkna om taxeringsvärdena till en enhetlig nivå. Efter-

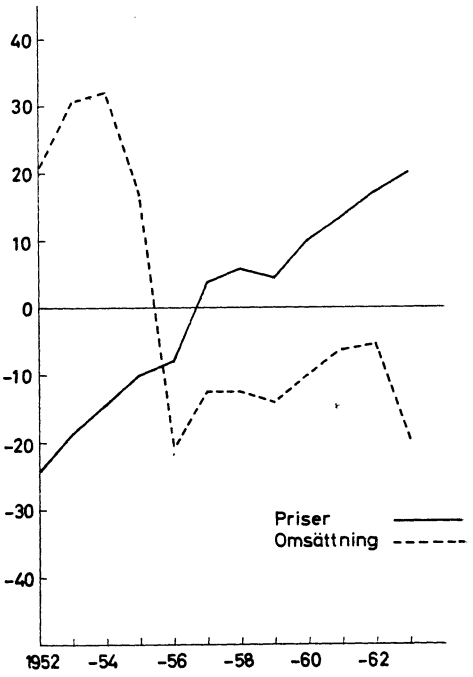
Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

som man valt 1938 som basår, har taxeringsvärdena för de fastigheter, som gått i köp de följande perioderna, d v s efter perioden 1938—1944, räknats om till 1938 års nivå. Detta har gjorts med hjälp av de i samband med varje allmän fastighetstaxering gjorda utredningarna rörande taxeringsutfallet. Enligt den senaste av Hagberg och Sköld gjorda utredningen höjdes taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter vid 1957 års taxering i jämförelse med den föregående, såsom nämnts, med 62 %. Indexserien har härpå framräknats, sedan köpeskillingarna satts i relation till de omräknade taxeringsvärdena. Resultaten återges i tab. G.

Tabell G. *Index för priserna på jordbruksfastigheter 1938—1963*

År	Index	Procentuell ändring från år till år
1938	100	—
1939	107	+ 6,5
1940	112	+ 4,9
1941	117	+ 4,9
1942	127	+ 8,8
1943	135	+ 5,8
1944	134	— 0,7
1945	157	+ 17,5
1946	166	+ 5,6
1947	181	+ 9,0
1948	192	+ 6,1
1949	203	+ 5,6
1950	215	+ 5,7
1951	238	+ 10,7
1952	265	+ 11,6
1953	283	+ 6,6
1954	297	+ 5,0
1955	312	+ 5,3
1956	319	+ 2,2
1957	360	+ 12,9
1958	368	+ 2,0
1959	363	— 1,4
1960	383	+ 5,6
1961	394	+ 3,0
1962	407	+ 3,3
1963	421	+ 3,3

Fig. 1. *Priser och omsättning på jordbruksfastigheter, åren 1952—1963*



Man får på detta sätt fram en ökning av priserna på jordbruksfastigheter mellan 1938 och 1963 med 321 enheter. Den procentuellt största prisökningen noteras för de år, under vilka en allmän fastighetstaxering ägt rum. Förmodligen får väl detta ses som ett anteciperande av en väntad höjning av taxeringsvärdena. Prisstegringen sammanhänger naturligtvis med penningvärdeförändringen. Ser man prisvariationerna i relation till förändringarna i omsättningen av jordbruksfastigheter finner man inte något påvisbart samband. Priserna stiger oberoende av om omsättningen ökar eller minskar. Efter den första jordförvärvslagens ikraftträdande har omsättningen brant sjunkit, men priskurvan kontinuerligt stigit. Den minskade omsättningen

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

får dock sättas i samband med jordförvärvslagens ikraftträdande.

I ett av diagrammen (fig. 1) kan man se årsvariationerna i priser och omsättning i förhållande till medelvärdet för hela perioden. Jämförelsen har här begränsats till åren 1952—1963. Medelvärdet markeras i diagrammet genom 0-linjen. Man får beakta att uppgifterna för 1963 är preliminära och antalet köp detta år ofullständigt.

Vill man söka få en uppfattning om förändringarna i pennigvärdet kan man använda sig av konsumentprisindex. I fig. 2 har inlagts konsumentprisindex, partiprisindex på jordbruksförnödenheter och på jordbruksprodukter samt index för priserna för jordbruksfastigheter, åren 1952—1963. Man ser att fastighetspriserna visar en relativt starkare stegring än övriga priser.

Fig. 2. *Priser på jordbruksfastigheter, konsumentpriser m m åren 1952—1963*

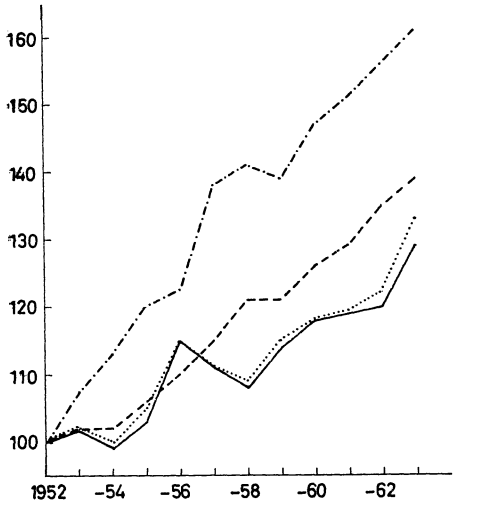
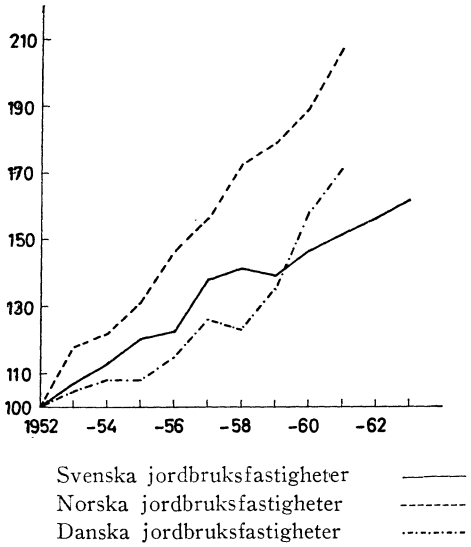


Fig. 3. *Priser på jordbruksfastigheter i Sverige, Danmark, Norge, åren 1952—1961*



Till slut kan det kanske ha sitt intresse att jämföra utvecklingen av fastighetspriserna hos oss och i Norge och Danmark. Detta har gjorts genom de indexserier, som inlagts i diagrammet i fig 3. Jämförelsen avser åren 1952—1961. Index för Danmark avser inte alla jordbruksfastigheter. De minsta och största fastigheterna är inte medtagna. För de senare är emellertid prisutvecklingen i det stora hela densamma som diagrammet visar. Man ser att kurvan för fastighetspriserna i vårt land visar en stegring, som inte är lika stark som i Norge men starkare än i Danmark till och med 1959. De sista två åren i perioden synes fastighetspriserna stigit relativt mera i Danmark än hos oss för den grupp av jordbruksfastigheter, som diagrammet avser. Det kan tilläggas att i jämförelse med partipriserna fastighetspriserna i Norge visar en starkare stegring än hos oss.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag ber att få framföra mötets tack till byråchefen Hammarberg för hans grundliga och mycket sakkunniga redogörelse för prisutvecklingen på jordbruksfastigheter. Den statistiska redogörelse, han här lämnat, är av grundläggande betydelse för den blivande fastighetstaxeringen, eftersom det är statistiken som ger oss en fingervisning om ungefär den nivå vi bör sträva till för den kommande fastighetstaxeringen. Efter att ha lyssnat till byråchefen Hammarberg har vi nu en stark känsla av att detta viktiga statistikarbete har legat i goda händer.

Vi tackar så hjärtligt för föredraget!

Diskussion

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Vid de möten av detta slag vi haft både inför 1952 och 1957 års allmänna fastighetstaxering har vi tagit statistikredogörelsen till underlag för diskussionen om den nivå vi skall söka oss till vid den kommande taxeringen. Jag föreställer mig att det är lämpligt att göra så även denna gång, och jag ber då att själv få ta ordet som första talare.

— — —

Till att börja med vill jag erinra om vad som står i anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen på tal om det allmänna saluvärdet. Där står bl a:

> "Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligga, om vilka anledning ej finnes antaga, att ovidkommande omständigheter inverkat å prisbildningen, kan ur dem dragas en tillförlitlig slutsats angående det allmänna saluvärdet. Detta värde är sålunda att förstå såsom ett normalt värde i handel och vandel — — —."

Det skall alltså röra sig om köp, som inte är influerade av speciella omständigheter, i tillräckligt antal för att kunna godkännas som statistiskt-vetenskapligt underlag. Vi har här hört byråchefen Hammarbergs redogörelse för det antal köp av jordbruksfastigheter, som ligger till grund för siffran 35,6 som genomsnittlig överprisprocent för hela den gångna basperioden. Totala antalet köp är mellan 17.000 och 18.000 — sedan släktköp och andra köp där speciella omständigheter förelegat har rensats ut. Då blir som sagt den genomsnittliga överprisprocenten för åren 1957 t o m 1963 alltså 35,6 procent.

Innan jag går vidare tror jag det är lämpligt att i minnet återkalla hur vi resonerade vid de båda senaste mötena, då vi behandlade dessa frågor, alltså före 1952 och 1957 års fastighetstaxeringar. Vi bör ju försöka anlägga liknande resonemangsynpunkter denna gång.

Vid 1952 års allmänna fastighetstaxering var basperioden 6½ år. Den började nämligen 1945 och sträckte sig över hela efterkrigstiden. Då noterade vi en stegring med cirka 60 procent för hela perioden. Senare har dock siffrorna finslipats och min siffra stämmer därför inte exakt med dem som byråchefen Hammarberg nyss nämnde. Den gången stannade vi för att rekommendera en höjning av taxeringsnivån med 60 procent. Men det betydde givetvis inte att man tog ut det sista basårets hela överprisprocent. År 1945 hade vi en lägre genomsnittsprocent, som successivt stegrades fram till första halvåret 1951. Och för hela perioden om 6½ år var genomsnittet som sagt 60 pro-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

cent. Det var den nivån vi siktade till för den kommande fastighetstaxeringen 1952.

Vid 1956 års taxeringsmöte, som behandlade 1957 års fastighetstaxering, var förutsättningarna för statistiken litet annorlunda. Då hade vi nämligen en basperiod på bara fyra år, och genomsnittsprocenten var den gången 65 procent. Även den siffran finslipades dock senare och stämmer därför inte alldeles med de siffror byråchefen Hammarberg nämnde. Men vi ansåg då allmänt att det var försträngt att ta ut hela denna lyftning. Basperioden var kort och överprisprocenten högre än 1951, då vi hade längre basperiod och lägre överprisprocent.

Om vi den gången —alltså år 1956 — hade gått in för att ta ut hela den genomsnittliga överprisprocenten under de fyra basåren, så skulle det ha varit en betydligt strängare linje än den vi rekommenderade 1951. Den kortare basperioden slog med andra ord hårdare än den längre, då vi hade låga begynnelseöverpriser och en långsammare stegringstakt. Vi var därför inte beredda att ta ut hela det genomsnitt som det statistiska materialet indicerade. Hur skulle vi då göra? Jo, slutresultatet 1956 blev att vi reducerade nivåhöjningen till 50 procent. Den höjningen rekommenderades som ett genomsnitt för hela landet och för alla kategorier jordbruksfastigheter.

Vi resonerade då på detta sätt: Vid taxeringsmötet 1951, som avsåg 1952 års fastighetstaxering, tog vi ut hela den genomsnittliga prishöjningen om 60 procent. Basperioden var då 6½ år, och för det sista basåret var överprisprocenten 90 — alltså vida mer än det rekommenderade genomsnittet. De 60 procent, vi rekommenderade som genomsnitt, motsvarade sålunda två tredjedelar av det *sista* basårets höjning.

År 1956 tillämpade vi samma metod för sifferserien under de fyra basåren. För det sista basåret var överprisprocenten då 80, och två tredjedelar av det gör 53, som vi rundade av till 50 procent. Det blev med andra ord en sänkning av det sista årets överprisprocent från 80 till 50 procent d v s med 30 enheter. När vi räknade ut genomsnittet för de fyra basåren, så blev det 65 procent; två tredjedelar av *sista* basårets överprisprocent blev däremot bara 50. Det tyckte vi var en rimlig nivåhöjning, och vi ansåg att den stämde bra med rekommendationen 1951, som också byggde på två tredjedelar av det sista basårets höjning.

Vi rekommenderade alltså inte 1956 att ta ut den genomsnittliga överprisprocenten för de fyra basåren — 65 procent — utan procenttalet reducerades med 15, d v s till 50 procent. Det blev riktpunkten för 1957 års allmänna fastighetstaxering.

Mot denna bakgrund går jag nu över till byråchefen Hammarbergs siffror i tabell 1 på den första av de stenciler som är utdelade. Där är den genomsnittliga överprisprocenten 35,6 för de sju basåren 1957 t o m 1963. Om vi då skall följa 1951 års princip, så skall vi som riktpunkt för nivåhöjningen ta dessa 35,6 procent, eftersom vi denna gång har en lång period att utgå från med låga överprisprocenter i början och en senare successiv höjning. Första basåret var höjningen 26,8 procent, andra året 29,4 (1959 blev det en tillfällig nedgång till 27,6 procent; dock inte under begynnelseåret 1957), och sedan stegrades överpriserna oavbrutet till 34,7—38,7—43,3 och 47,9. Genomsnittet blev som sagt 35,6 procent.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

Det kan alltså tyckas som om vi nu utan vidare kan rekommendera denna genomsnittssiffra, eftersom vi denna gång har en mycket lång basperiod. Men jag undrar ändå, om inte en sådan linje av de skattskyldiga skulle uppfattas som en strängare behandling än 1956, särskilt mot bakgrunden av att dessa 35,6 procent ligger över genomsnittet för de fyra första basåren 1957—1960 samt med hänsyn tagen till den princip vi alltid har tillmätt stor betydelse — och som Finansministern underströk alldeles nyss — nämligen den att iaktta försiktighet, eftersom vi inte med säkerhet vet hurudana de ekonomiska konjunkturerna blir.

Eftersom genomsnittet alltså skulle komma att ligga högre än överprisprocenten för de fyra första basåren, och med hänsyn till den reduktion vi gjorde 1956 samt med tanke på rekommendationen till försiktighet, får vi nog fundera litet på huruvida vi utan vidare kan acceptera siffran 35,6 procent som rikslikare för nivålyftningen.

Om vi ser på den princip vi knäsatt vid de båda tidigare taxeringsmötena — alltså två tredjedelar av det sista basårets överprisprocent — så kan vi fråga oss vad den beräkningsmetoden ger för resultat. Vi finner då att överprisprocenten för 1963, det sista basåret, var 47,9. För enkelhetens skull säger jag 48 procent. Två tredjedelar av den höjningen blir 32 procent. Förra gången gav denna tvåtredjedelsregel ett ganska rejält utslag, men nu är sifferserien annorlunda och utslaget blir därför bara en sänkning från 35,6 till 32 procent, vilket ju inte är mycket att tala om.

Här vill jag kraftigt understryka, att när jag talar om en för alla kategorier av jordbruksfastigheter gemensam nivåhöjning, så menar jag inte att taxeringsvärdet för varje jordbruksfastighet i alla delar av landet skall höjas med det angivna procenttalet. Det förstår säkert också detta sakkunniga auditorium. Vad jag talar om är resultatet i stort, alltså den genomsnittliga nivåhöjningen. Det är alldeles klart att regeln kommer att ge olika utslag i skilda län och för olika typer av jordbruksfastigheter, för större eller mindre åkerareal, skogsinnehav o s v. Den höjning jag talar om är ett grovt genomsnitt för samtliga kategorier. Och det genomsnittet blir i stort sett en höjning med en tredjedel, antingen man går efter siffran 35,6 procent eller tar två tredjedelar av det sista basårets överprisprocent. Skillnaden är där ytterst ringa mellan resultaten av de två beräkningssätten.

Förra gången vi tillämpade tvåtredjedelsregeln blev det en reduktion med 15 enheter, från 65 till 50. Denna gången skulle det bli en reduktion från 35,6 till 32, d v s praktiskt taget ingenting. Man kan då fråga sig, om vi med denna mycket obetydliga reduktion kan sägas uppfylla kravet på nödig försiktighet i rekommendationen till taxeringsnivå. Det bör då observeras, att även om jag utgår från den siffra som framräknats enligt tvåtredjedelsregeln (32 procent), så ligger den ändå högre än de tre första basårens genomsnittssiffror (26,8 — 29,4 — 27,6). Detta tar jag för min del som ett bevis på att 32 procent knappast uppfyller kravet på nödig försiktighet vid fastställande av den nivå vi skall sträva till. Därför har jag sagt mig, att vi nog bör göra en ytterligare sänkning.

Den absolut yttersta gräns vi där kan tänka oss är naturligtvis de 15 enheter som vi sänkte med 1956. Då hade vi ju

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

en mycket kort basperiod, och vi kan självfallet inte sänka mera denna gång, när basperioden omfattar sju år. Det vore ologiskt. Tvärtom talar mycket för att vi denna gång inte kan vara lika välvilliga som förra gången vid den skönsmässiga sänkningen. Var skall vi då stanna? Ja, eftersom vi väl måste röra oss med jämna tal, så blir det väl 10 procent. Och statistiken ger utslag för en nivåhöjning på 35 procent. Jag sänker alltså med 10, alltså till 25 procent. Det betyder med andra ord en nivåhöjning för jordbruksfastigheter av alla kategorier med grovt räknat en fjärdedel.

Men nu skall vi komma ihåg, att när jag talar om en sänkning med 10 procent, så är det en sänkning på genomsnittet. Det betyder ingalunda att jag tar ut de sista två basårens överpriser med avdrag för allenast 10 procent. Överpriserna var för 1963 inte mindre än 48 procent. För 1964 finns givetvis inga procenttal framräknade, men ingenting tyder på att inte det procenttalet kommer att stiga i fortsättningen. När vi alltså rekommenderar en höjning av taxeringsvärdet med 25 procent, så betyder det att vi underlåter att ta ut 23 enheter av de faktiska överpriserna 1963. Och för det näst sista basåret 1962 tar vi inte ut 18 à 19 enheter av de dokumenterade överpriserna.

Men sedan kan man fråga, om en 25-procentig höjning av taxeringsvärdena på jordbruksfastigheter från den 1 januari 1965 kan vara för hög med hänsyn till de kommande årens ekonomiska utveckling. Eller uttryckt på annat sätt: Kan vi på allvar räkna med att den ekonomiska utvecklingen under den senare hälften av 1960-talet kommer att gå i sådan riktning att jordbruksfastigheterna i allmänhet kommer att väsentligt sjunka i pris? Om vi är någorlunda säkra på att det blir en generell sänkning av priserna på jordbruksfastigheter, så skulle våra rekommendationer inte överensstämma med principen om försiktighet. Då vore en 25-procentig höjning av taxeringsnivån oförsiktig.

Jag är emellertid övertygad om att det inte kommer att bli något sådant prisfall på jordbruksfastigheter. Det är klart att vissa typer av fastigheter i typiska avfolkningsbygder kommer att bli "stamped out", men som helhet taget blir det säkert inget prisfall. Det för mig avgörande skälet till denna min tro är det sedan många år tillbaka successivt försämrade penningvärdet och den därav betingade prisstegringen på sådant som är att betrakta som realvärden. Det är väl knappast någon som tror att den penningvärdeförsämringen under senare delen av 1960-talet kommer att förbytas i sin motsats.

I det sammanhanget bör man uppmärksamma att inte heller en måttlig prisnedgång på jordbruksfastigheter under slutet av detta decennium skulle få en 25-procentig höjning av taxeringsnivån att framstå som för hög, eftersom överpriserna under det sista basåret ju var inte mindre än 48 procent. Av det överpriset tar vi alltså inte ut 23 procent. Vi har där en reserv— som jag dock för egen del är övertygad om att vi inte behöver ta i anspråk. I stället tror jag, att när vi om fem år samlas här igen, så kommer vi att än en gång kunna konstatera betydande överpriser under den gångna taxeringsperioden i den långa kedjan av oavbrutna prisstegringar. Och även om jag skulle ta fel på den punkten, så har vi som sagt ändå en stor reserv av icke uttagna överpriser för de sista åren. Först

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

när det överskottet är konsumerat kan man säga att den linje, jag här talar för, är felaktig. Jag är emellertid övertygad om att den situationen inte kommer att inträffa.

Min tanke är sålunda att vi som riktmärke för fastställande av taxeringsnivån för jordbruksfastigheter i alla distrikt och för alla kategorier skall ha inte de 35,6 procent, som byråchefen Hammarbergs statistik ger vid handen, utan en höjning på 25 procent. Då har vi 23 procent "i reserv" att möta ett eventuellt prisfall med — ett prisfall som jag för min del är övertygad om inte kommer att inträffa.

Lantbrukare Tage Håkansson, Malmöhus län:

Alla vi som rest hit har givetvis med stort intresse sett fram emot vad som här skulle komma att delgivas oss, och nu har det ju lyfts litet på slöjan, i varje fall när det gäller jordbruksfastigheterna. Och de som i likhet med mig inte bara representerar taxeringsfolket, utan också jordbruksnäringen har säkert med stor tillfredsställelse lyssnat till de återhållsamma tongångar som anslagits beträffande nivån på taxeringsvärdena. Men det är ändå några saker, som jag här vill peka på.

Statistiken är ju ett livlöst instrument, som man måste handskas med med stor försiktighet, och man måste hela tiden vara medveten om dess svagheter. Jag har visserligen full tilltro till de statistiska uppgifter som här redovisats, men jag skulle vilja höra litet mera om några saker, som jag tycker att man skall ägna litet större uppmärksamhet åt framdeles.

Först och främst är det en stor och växande andel av fastighetsförvärven som består av s k kompletteringsköp. Jag har sett en statistik från Malmöhus län, där jag hör hemma, som visar att ungefär en tredjedel av alla fastighetsförvärv under året 1962/63 var just sådana kompletteringsköp. Personligen tror jag att antalet är betydligt större. Ty om en familj köper ett jordbruk för kompletteringsändamål, så blir det oftast den yngre generationen som står för köpet, men det är föräldrarna som står för ägandet av fastigheten. Köpet kommer därigenom inte att statistikföras som kompletteringsköp.

Och när kompletteringsjorden är köpt, finns det ofta stora möjligheter att till högt pris sälja byggnaderna som hör till gården. Det råder nämligen mycket stor efterfrågan på gamla jordbruksfastigheter överallt i landet. De köpes för att bli antingen permanentbostad eller fritidsbostad. I de södra delarna av landet är efterfrågan störst.

Det är lätt att framkasta hypoteser, men det är svårare att redovisa material som bevisar de gjorda påståendena. Men jag skall ta ett enda exempel, som visar vad jag menar. I södra Skåne såldes 1962 en jordbruksfastighet om 9 hektar för 140.000 kronor. Jag förstår att det är ett pris som kan chockera. Det blir ju 15.000 kronor per hektar. Sedan avstyckades byggnaderna plus ett hektar jord, som köptes av en änka med ett inte helt okänt namn. Hon betalade 85.000 kronor. Detta nedbringade alltså köpeskillingen på kompletteringsjorden högst väsentligt, och köparen hade efter den transaktionen inte betalat mer än knappt 8.000 kronor per hektar.

Jag skulle kunna ta flera sådana exempel, men jag skall avstå från det. Jag vill bara tillägga att det givetvis är det där

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

första köpet som blir statistikfört och därmed kommer att ligga till grund för beräkningarna av taxeringsnivån, medan den avsöndring som senare göres av kompletteringsfastighetens byggnader inte på något sätt påverkar statistiken.

Vidare vill jag erinra om att såväl städer som köpingar och kommuner nu är mycket påpassliga, när det gäller att förvärva mark för framtida exploatering. Nu vet jag att det inte blir någon skillnad i statistiken, om marken ligger inom häradsrätts eller rådhusrätts område. Men å andra sidan inverkar det på det sättet att en säljare av fastigheter får ett kapital, som är större än han annars skulle ha fått. Han kan därför salubjuda fastigheterna och sedan återförvärva dem som han vill ha till ett högre pris än han annars skulle ha kunnat betala eller haft möjlighet att erlägga, om enbart avkastnings- och förräntningssiffror skulle ha legat till grund för beräkningarna av vad han kunde betala.

Enligt min erfarenhet är det inte något fåtal fastigheter som förvärvas av samhället för omedelbart eller framtida exploateringsändamål. Enbart i Malmöhus län, närmare bestämt trakten kring Malmö, inköptes under 1963 ett 20-tal ganska stora fastigheter på detta sätt. Dessutom finns det också andra stora exploatörer, som är ute i samma ärende och som kan betala priser som ligger på en helt annan nivå än vad en jordbrukare kan betala.

Ett högre taxeringsvärde på en fastighet betyder i de flesta fall också ett högre belåningsvärde. Det medger större fastighetskrediter — och bidrar därigenom till en försämring av penningvärdet. Men alla är ju överens om att inflationen bör hållas inom rimliga gränser. Jag är faktiskt rädd för att även en 25-procentig höjning av taxeringsvärdena kommer att verka som bränsle på den inflationsbrasa som rasar i vårt land — även om jag inte vill överdriva faran därvidlag.

Om vi ser på de föreslagna taxeringsvärdena mot bakgrunden av jordbrukets avkastning och förräntningsmöjligheter, så tror jag vi har anledning att vara synnerligen återhållsamma. Och även om vi är glada för att det inte har föreslagits en högre taxeringsvärdenivå än vad vi här har blivit upplysta om, så undrar jag ändå om det inte i hela samhällets intresse vore mycket fördelaktigt att försöka begränsa höjningarna ytterligare.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag förstår fuller väl att man kan plocka fram en del exempel av det slag som den siste ärade talaren angav, där priset är betingat av särskilda omständigheter. Men i princip skall ju de fall, där man kunnat spåra upp att särskilda omständigheter förelegat, vara bortrensade. För Malmöhus län är antalet i statistiken medtagna jordbruksköp i runt tal 2.200, och även om en del har slunkit med, som inte skulle ha varit med i statistiken därför att de är av ett speciellt slag, så är underlaget ändå ganska gott för att fastställa en bassiffra. Jag kan inom parentes säga att den genomsnittliga överprisprocenten för Malmöhus län är 36,0 procent. Den överensstämmer alltså ganska väl med riksgenomsnittets 35,6 procent.

Beträffande den andra frågan som herr Håkansson drog upp, alltså att även en höjning av taxeringsvärdena med 25 procent skulle verka som bränsle på inflationsbrasan, så är det en sak som vi enligt min mening inte kan direkt beakta

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46

i vår taxeringsverksamhet. Vi är bundna av kommunalskattelagens föreskrifter och det statistiska material, som föreligger till ledning för tillämpningen av kommunalskattelagens bestämmelser. Om någon därför i dessa sammanhang drar fram sådana synpunkter som att nivåhöjningen samhällsekonomiskt kanske kan bidra till att öka inflationstendenserna, så tror jag att detta ligger utanför vår domvärjo. Vi är bundna på den punkten.

Disponent Harry Johansson, Kalmar län:

Vi har här fått en rekommendation om att höja taxeringsvärdena med 25 procent, och det låter ju inte så avskräckande, om det också har sina sidor att komma hem och tala om för fastighetsägarna att de snart blir 25 procent rikare än de är i dag.

Men det var en annan sak jag här ville beröra. Jag har i tabell C sett att överpriserna på fastigheter i Kalmar län för 1963 låg på 26,6 procent. Jag vill nu fråga: Skall vi minska dessa 26,6 procent med 10 enheter som herr ordföranden här talade om? I så fall kommer vi ner till 16 procent, och då blir det genast litet roligare att komma hem och tala om den kommande taxeringsnivån.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Om jag var oklar på den punkten i mitt förra anförande, så vill jag nu förtydliga vad jag då sade.

Jag har föreslagit 25 procent som ett grovt genomsnitt för hela landet, och det har jag kommit fram till genom att från det statistiska genomsnittet 35 procent dra 10 enheter. Men sedan är tanken den att man för olika typer av jordbruksfastigheter i varje län skall applicera denna princip om avdrag med 10 enheter. Om vi alltså i ett län och för en viss typ av fastigheter för de gångna sju basåren har ett genomsnitt på 50 procent, så skall nivån för den gruppen av fastigheter i länet fastställas till 50 minus 10 = 40 procent.

Och om man för fastigheterna i gemen i ett län har noterat en genomsnittlig överprisprocent på 26 procent för de gångna sju åren — som i Kalmar län — så innebär förslaget givetvis att man höjer med 26 minus 10 = 16 procent. Nivålyftningen kommer med andra ord att bli olika i olika landsdelar och för olika grupper av fastigheter.

Meningen är så att säga att behandla alla lika, mot bakgrunden av föreliggande statistik, d v s att ha 10 enheter ”i reserv”. Man skall alltså följa den genomsnittliga överprisprocenten under de sju basåren i den landsända och för den grupp av fastigheter det gäller.

Därmed hoppas jag att jag fullt tydligt har kunnat klargöra innebörden i mitt förslag.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:46