Priserna på bostads- och affärsfastigheter åren 1957—1963

Av byråchefen Cecil Hammarberg

Inledning

Statistiken över bostads- och affärsfastigheter är av ganska färskt datum. Den tillkom så sent som 1952 och användes första gången vid föregående allmänna fastighetstaxering.

Resultaten av denna statistik är framlagda i den av statistiska centralbyrån utgivna publikationen Statistisk tidskrift. Från och med år 1963 ingår redogörelserna i serien Statistiska meddelanden (underrubrik R).

Årsberättelser publicerades första gången för det första året i den löpande taxeringsperioden (1957). För den förra perioden finns endast en redogörelse för hela perioden publicerad, frånsett de stenciltabeller med preliminära siffror för åren 1952—1955, som framlades i samband med förberedelserna för 1957 års allmänna fastighetstaxering. En liknande tabellsamling, avseende åren 1957—1963, har distribuerats bl a till finansdepartementet, riksskattenämnden och länsstyrelserna under senare hälften av april detta år och har alltså varit tillgänglig före dagens sammanträde. Till detta har denna tabellsamling kompletterats med några översiktstabeller och diagram, vilka ligger till grund för denna redogörelse.[1]

Som jag nämnde i går, är materialet mycket heterogent, vilket gör att redovisningen måste göras differentierad. Frekvenserna blir till följd härav i fråga om vissa fastighetstyper så små — särskilt för landsbygden — att slumpmässiga variationer i vissa fall lätt får alltför stort spelrum. Detta gör denna statistik ganska svårbehandlad.

Statistikens omfattning och beskaffenhet

Prisstatistiken över bostads- och affärsfastigheter är i princip utformad efter samma grunder som statistiken över jordbruksfastigheternas priser. Jag skall därför här inte mera i detalj gå in på redovisningsgrunderna utan inskränka mig i huvudsak till de redovisningsmetoder och begreppsbestämningar, vilka är specifika för statistiken över bostads- och affärsfastigheter.

Uppgiftsunderlaget utgörs dels av de underrättelser om sökta lagfarter, vilka inskrivningsdomarna enligt en kungörelse av år 1953 har att lämna till statistiska centralbyrån, dels av de till de allmänna fastighetstaxeringarna avlämnade fastighetsdeklarationerna. Dessa får ämbetsverket enligt särskilt bemyndigande på begäran låna från länsstyrelserna. Med ledning av dessa handlingar upprättas utdrag på en hjälpblankett (s k kartolin). Arbetet utföres således, i motsats mot vad fallet är med jordbruksfastigheterna, helt genom statistiska centralbyråns försorg. Tabellframställningen utföres ma-

[1] Vissa av de vid föredraget framlagda tabellerna är här uteslutna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

skinellt med konventionell utrustning. Kartolinerna utlånas i samband med förberedelserna för den allmänna fastighetstaxeringen till länsstyrelserna. Där underkastas materialet en ytterligare bearbetning med långt gående regionala uppdelningar. I vissa län har villafastigheterna gjorts till föremål för specialundersökningar efter en modell, som utarbetats av docenten Carlegrim.

Likaväl som i fråga om jordbruksfastigheterna finns det i fråga om bostads- och affärsfastigheterna önskemål om att en översyn skall komma till stånd av prisstatistiken. I båda fallen bör en ev. omläggning genomföras fr o m ingången av en ny taxeringsperiod. I samband med en sådan översyn torde böra övervägas att ersätta den nuvarande regionala bearbetningen på länsplanet med en central databehandling genom statistiska centralbyråns försorg. Vid en sådan översyn torde också böra upptas frågan om en mera differentierad redovisning.

Prisstatistiken omfattar inte varje fastighet, som är taxerad som annan fastighet än jordbruksfastighet. Ytterligare villkor är att 1) fastigheten har användning som bostads- eller affärsfastighet; 2) att den försålts frivilligt; 3) att taxeringsvärdet överstiger 5.000 kr; och 4) att lagfart sökts inom sex månader från köpet.

Utanför statistiken faller bl a alla ny- eller omtaxerade fastigheter och industrifastigheter. Som industrifastighet räknas inte bara fastighet, som i fastighetsdeklarationen betecknats som sådan, utan också annan fastighet, såvida det av taxeringsnämnden fastställda maskinvärdet uppgår till minst 10 % av byggnadsvärdet.

Den förra begränsningen utesluter fastigheter, vilkas byggnader uppförts efter den senaste allmänna fastighetstaxeringen. Begränsningen sammanhänger med att man icke ansett sig kunna utgå från att man i praktiken kunnat helt upprätthålla regeln, att taxeringsvärde också för sådan fastighet skall åsättas efter prisläget vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen. Det torde vara en fråga för en kommande översyn, huruvida statistiken framdeles bör utbyggas att omfatta även sådana fastigheter.

Vad angår prisbildningen för industrifastigheter, har den ansetts så specifik, att man knappast kan tala om ett allmänt saluvärde eller ett ortens pris för sådana fastigheter.

I jämförelse med föregående taxeringsperiod representerar dessa redovisningsgrunder på några punkter väsentliga ändringar. Den förra perioden använde man sig av en köpeskillings- och icke som nu av en taxeringsvärdegräns. I enlighet därmed medtogs i statistiken bara fastigheter, som betingat en köpeskilling av minst 10.000 kr. Tydligen medförde detta, att man inte kunde beräkna någon köpeskillingskoefficient för fastigheter med ett taxeringsvärde på högst 10.000 kr för den förra taxeringsperioden. Man får ju i dessa grupper endast överpriser, fixerade till ett visst minimivärde till följd av den valda köpeskillingsgränsen. Även i den närmast högre taxeringsvärdegruppen blir koefficienten behäftad med fel, fastän inte så betydande som i den lägre gruppen. Men man har ändå ansett, att man vid framläggandet av de definitiva siffrorna för denna period borde begränsa redovisningen till fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15.000 kr.

Ytterligare har den ändringen i redovisningen genomförts, att numera medta-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

gas också fastigheter, beträffande vilka lagfart sökts efter utgången av tre men inte senare än sex månader från köpet.

Den nyinförda taxeringsvärdegränsen medför, att statistiken numera omfattar också fastigheter, som används för fritidsändamål. Detta har också varit vad man framför allt ville uppnå med ändringen. Men man var vid den tiden inte beredd att ytterligare öka kostnaderna för statistikproduktionen genom att ställa önskemål om en särredovisning av fritidsbebyggelsen. Man ansåg för taxeringsändamål en fördelning efter taxeringsvärde tills vidare kunna vara tillräcklig för att utskilja dessa fastigheter. För en särredovisning av fritidsbebyggelsen skulle också behövas, att man i deklarationsformuläret införde en markering, som utvisade, huruvida bostaden var permanent eller användes för fritidsändamål. Ett sådant önskemål torde kunna tillgodoses vid den kommande allmänna taxeringen.

Det kan vara anledning erinra om att s k fondköp, som förekom särskilt åren 1954 och 1955 icke blev uteslutna från redovisningen, vilket inverkade sänkande på överprisprocenten för dessa år.

I övrigt är redovisningsgrunderna i allt väsentligt överensstämmande med dem, som tillämpas i fråga om jordbruksfastigheterna.

Släktköp medtas sålunda inte och också andra köp, som inte kan anses representativa för prisbildningen på den allmänna fastighetsmarknaden, utgallras. Gallringen utförs här centralt i samband med dels kartolinskrivningen, dels överförandet av deklarationsuppgifterna till kartolinerna. Utgallringen av släktköpen sker med hjälp av uppgifter, som inskrivningsdomaren är skyldig att lämna i lagfartsunderrättelsen. Han skall där anteckna bl a om köpet skett, som författningen uttrycker det, "mellan nära anhöriga". Han skall vidare ange, om köpeskillingen inbegriper gottgörelse för inventarier. Mycket arbete nedläggs på denna granskning, som föranleder ett stort antal förfrågningar hos lokala myndigheter och andra. Men brister det från inskrivningsdomarens sida t ex så att han underlåter eller saknar tillräckliga uppgifter för att omtala att ett köp är släktköp, är möjligheterna att uppdaga detta förhållande vid den centrala granskningen begränsade. Namnlikhet och betydande underpris föranleder dock regelmässigt kontrollförfrågningar hos lokalorganen. Nämnas må vidare att i fall, där köparen på oförändrade villkor överlåtit köpeavhandlingen, s k transportköp, endast det första köpet medtagits i statistiken.

Man har försökt få en uppfattning om, vad de ändrade redovisningsgrunderna betytt för prisstatistiken under det första året av den nya taxeringsperioden. Jämförelse har därvid gjorts mellan den definitiva statistikens siffror för åren 1956 och 1957. Detta betyder, att man tagit fram det tillskott av fastigheter man fått dels i taxeringsvärdegruppen 5.100—15.000 kr dels i statistiken överhuvud.

Räknar man antalet köp av fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15.000 kr finner man, att en- och tvåfamiljsfastigheterna undergått en betydande ökning mellan åren 1956 och 1957. Totalt uppgår ökningen i de administrativa tätorterna till 96 % och på landsbygden till 154 %. För flerfamiljs- och affärsfastigheterna är ökningen betydligt mindre (16 % resp. 20 %). Ökningen skulle naturligtvis till en del kunna vara

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

reell och uttryck för ett ökat utbud av bostads- och affärsfastigheter. Men i fråga om en- och tvåfamiljsfastigheterna kan det knappast råda tvivel om att ökningen huvudsakligen får tillskrivas den förlängda tid för sökande av lagfart, med vilken man fr o m 1957 räknat vid redovisningen.

Tillskottet av fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 5.000 men inte 15.000 kr är störst för landsbygdens vidkommande och avser naturligtvis framförallt sommarstugor, sportstugor o dyl. På landsbygden uppgår tillskottet i denna grupp 1957 till omkring 90 %. Detta tillskott medförde också någon höjning av den genomsnittliga överprisprocenten, särskilt på landsbygden, men också i de administrativa tätorterna. Fritidsbebyggelsen har således genomsnittligt högre överpriser än permanentbostäderna.

Med några ord bör kanske beröras vissa av de i statistiken använda definitionerna.

Begreppsbestämningar

Som *en- och tvåfamiljsfastigheter* har räknats fastigheter, till vilka deklarationsblanketten b 1 användes. Antalet kök har bestämt gränsen mellan de två fastighetstyperna. Övriga bostads- och affärsfastigheter har i tabellerna kallats *flerfamiljs- och affärsfastigheter*. Dessa har uppdelats på tre grupper: bostads-, kombinerade bostads- och affärsfastigheter och rena affärsfastigheter. Uppdelningen är gjord efter den procent grundhyran för affärslägenheterna utgör av fastighetens totala hyresintäkter. Gränsvärdena är mindre än 15;15 men inte 75; resp. 75 % eller mer.

Gränsen mellan *moderna och halvmoderna* hus bestäms i huvudsak av förekomsten av badrum. Saknas badrum eller är mindre än tre fjärdedelar av lägenheterna utrustade med badrum räknas huset som halvmodernt. Dessutom skall finnas centralvärme, vatten, avlopp etc. Övriga hus har räknats som *omoderna*. Rena affärsfastigheter faller utanför uppdelningen efter modernitet.

Byggnader med ytterväggar av oskyddat trä räknas som *trähus*. Som sådana är också räknade s k landshövdingehus (bottenvåning av sten och övervåning av trä). Beteckningen *"trä/annat material"* avser huvudsakligen hus med ytterväggar av reveterat trä, och beteckningen *"annat material"* hus med ytterväggar av sten, betong, siporex el dyl. Finns flera byggnader på en fastighet, har huvudbyggnaden fått bestämma klassificeringen.

Vid den förra taxeringen förekom en redovisning av köpen efter hyresavkastning och tomtindelad resp. ej tomtindelad mark. Den ändring, som senare gjorts i deklarationsformuläret, har gjort att en bearbetning av uppgifterna om hyrorna icke kunnat genomföras. Uppgifterna har visat sig för osäkra. Fördelningen efter tomtindelad och icke tomtindelad mark gav inte sådana resultat, att en vidare bearbetning ansetts motiverad. Uppgifterna är emellertid påförda kartolinerna, som finns hos länsstyrelserna.

Överprisprocenten

Jag har flera gånger betonat att det bestånd av sålda fastigheter, vi här har att göra med, är synnerligen heterogent och att detta gör materialet svårbehandlat. Jag ska på några punkter exemplifiera detta.

För åren 1957—1963 redovisas totalt 110.226 köp, motsvarande ett medeltal per

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

år av omkring 15.700 köp. Av de fastigheter, som sålunda sålts under denna tid är c:a 87 % en- och tvåfamiljsvillor och bara 13 % flerfamiljs- och affärsfastigheter. Bostadsfastigheterna, bland vilka det stora flertalet hyresfastigheter återfinns, uppgår ej fullt till 9 %; de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna till drygt 3 % och de rena affärsfastigheterna ej ens till 1 %.

Det övervägande flertalet köp av flerfamiljs- och affärsfastigheter gäller naturligtvis fastigheter i de administrativa tätorterna. Köpen av landsbygdsfastigheter är därför för fåtaliga för att tåla vid någon regional eller annan fördelning. Av denna anledning har i tabellerna de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna och de rena affärsfastigheterna sammanslagits. Genomgående kan eljest sägas, att redovisningen efter fastighetstyp gjorts mer differentierad än förra perioden. Bl a är enfamiljs- och tvåfamiljsfastigheterna separerade utom vid den kombinerade fördelningen efter län och taxeringsvärde. I övrigt har de olika fastighetstyperna konsekvent särhållits vid årsredovisningen så långt detta varit möjligt.

En- och tvåfamiljsfastigheterna dominerar, som sagt, helt bland köpen. Nära 68 % av dessa fastigheter har byggnader av trä och 54 % har helt omoderna hus. Av trähusen på landet är drygt 72 % omoderna; i de administrativa tätorterna drygt 50 %. På landsbygden återfinns naturligtvis en stor del av fritidsbebyggelsen bland detta fastighetsbestånd.

Av flerfamiljs- och affärsfastigheterna är det bara bostadsfastigheterna och de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna, som kunnat fördelas efter modernitet och byggnadsmaterial. I de administrativa tätorterna, som ju står för det alldeles övervägande antalet av dessa köp, har nästan 60 % av de sålda fastigheterna trähus och något mer än hälften av dessa hus är omoderna. Hus byggda efter 1956 finns inte med i statistiken.

Det finns inga officiella uppgifter om fastighetsbeståndet i riket eller om dess sammansättning. Det är därför inte möjligt att säga om den fördelning på fastighetstyper, vi har konstaterat för det fastighetsbestånd, som gått i köp, överensstämmer med den som fastighetsbeståndet i dess helhet har eller om vissa fastighetstyper är över- och andra underrepresenterade i statistiken.

Liksom i statistiken över jordbruksfastigheterna rör man sig med överprisprocenter, som består av vägda medeltal. Med överprisprocent avses sålunda det procenttal, som anger förhållandet mellan å ena sidan skillnaden mellan köpeskilling och taxeringsvärde och å andra sidan taxeringsvärdet. Här skall endast anföras några siffror, som ger en uppfattning om, hur stor spridningen kring dessa medeltal kan vara för de enskilda fastigheterna.

För t ex en- och tvåfamiljsfastigheterna i administrativa tätorter med ett taxeringsvärde på 5.100—15.000 kr är överprisprocenten 68,7 under perioden 1957—1963. Halva antalet köp faller emellertid mellan värdena 23,7 och 103,0 % och antalet köp delas mitt itu av medianvärdet 55,5 %. Spridningen kring medeltalet är för dessa fastigheter mycket stor. I de högre taxeringsvärdegrupperna är spridningen mindre, men ändå stor.

Av de sålda flerfamiljs- och affärsfastigheterna på landsbygden faller hälften mellan värdena — 5,6 och 42,6 %. Bakom överpriset 22,3 % döljer sig således här i flera fall underpris.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Prisutvecklingen

Jämförelser med föregående period

Den ändrade redovisningen gör det svårt att göra några jämförelser mellan den förra och den gångna delen av den löpande perioden. Den senare omfattar vidare sju mot den förras fem år. Men i stora drag kan man få en bild av prisförändringarna för fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15.000 kr. En sådan jämförelse har gjorts i tab. A och B.

Man ser av tab. A att för en- och tvåfamiljsfastigheterna överpriserna, trots skillnaden i antalet år i de båda perioderna, genomgående låg högre under den förra än under den gångna delen av den nu löpande perioden, särskilt på landsbygden. Mest markant är skillnaden för tvåfamiljsfastigheterna. På landsbygden ger tabellen ett överpris för enfamiljsfastigheterna av 59,2 % resp. 46,8 % och för tvåfamiljsfastigheterna av 53,4 % resp. 33,2 %, en ganska betydande skillnad.

Vad flerfamiljs- och affärsfastigheterna angår, gäller enligt tab. B detsamma för landsbygden, medan i administrativa tätorter förhållandet är det motsatta. I de senare har överprisprocenten ökat för bostadsfastigheter från 17,1 % till 22,1 %; för de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna från 20,7 till 33,8 %; och för de rena affärsfastigheterna från 42,9 % till 68,3 %.

Tab. A. *Antal köp och överprisprocent för en- och tvåfamiljsfastigheter.*

Fastigheter med taxeringsvärde överstigande 15.000 kr.

Period	En- och tvåfamiljs-fastigheter	Därav Enfamiljs-fastigheter	Därav Tvåfamiljs-fastigheter
Städer, köpingar och municipalsamhällen			
1952—1956 ...	12.559	7.751	4.808
1957—1963 ...	32.711	20.354	12.357
Överprisprocent			
1952—1956 ...	59,6	62,6	54,3
1957—1963 ...	51,7	56,3	43,7
Landsbygd			
1952—1956 ...	7.991	5.962	2.029
1957—1963 ...	28.500	21.383	7.117
Överprisprocent			
1952—1956 ...	57,8	59,2	53,4
1957—1963 ...	43,4	46,8	33,2
Hela riket			
1952—1956 ...	20.550	13.713	6.837
1957—1963 ...	61.211	41.737	19.474
Överprisprocent			
1952—1956 ...	59,0	61,4	54,0
1957—1963 ...	48,4	52,1	40,4

Tab. B. *Antal köp och överprisprocent för flerfamiljs- och affärsfastigheter.*

Fastigheter med taxeringsvärde överstigande 15.000 kr.

Period	Flerfamiljs- och affärsfastigheter	Bostadsfastigheter	Därav Bostads- och affärsfastigheter	Därav Affärsfastigheter
Städer, köpingar och municipalsamhällen				
1952—1956 ..	6.648	4.949	1.374	325
1957—1963 ..	12.416	8.843	2.891	682
Överprisprocent				
1952—1956 ..	20,9	17,1	20,7	42,9
1957—1963 ..	31,0	22,1	33,8	68,3
Landsbygd				
1952—1956 ..	862	476	314	72
1957—1963 ..	1.555	787	592	176
Överprisprocent				
1952—1956 ..	39,6	38,2	37,4	56,4
1957—1963 ..	22,2	21,2	22,2	25,3
Hela riket				
1952—1956 ..	7.510	5.425	1.688	397
1957—1963 ..	13.971	9.630	3.483	858
Överprisprocent				
1952—1956 ..	21,6	17,8	21,6	43,4
1957—1963 ..	30,6	22,0	33,1	66,3

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Fortfarande betingar alltså en- och tvåfamiljsfastigheterna högre överpris i de administrativa tätorterna än på landsbygden. Men i fråga om flerfamiljs- och affärsfastigheterna har prisutvecklingen medfört en omkastning av prisnivån. Även här har landsbygdsfastigheterna nu genomsnittligt sett sålts till lägre priser än i de administrativa tätorterna, medan förhållandet var det motsatta under den förra perioden.

Man kan också konstatera att det bara är för landsbygdens enfamiljsfastigheter, som överprisprocenten visar någon mera påtaglig skillnad under perioden 1957—1963, alltefter som fastigheter med ett taxeringsvärde av 5.100—15.000 kr medtas eller utesluts (51,4 % resp. 46,8 %). För de administrativa tätorterna är skillnaden obetydlig (57,5 % resp. 56,3 %). Fritidsbebyggelsens högre överpriser slår sålunda igenom framförallt i periodsiffrorna för landsbygden och framförallt i fråga om enfamiljsfastigheterna.

Den bild av prisutvecklingen man på detta sätt i stora drag fått, bör kompletteras med påpekandet, att överpriserna på en- och tvåfamiljsfastigheterna efter 1952 års allmänna fastighetstaxering låg kvar på en ganska hög nivå både på landsbygden och i administrativa tätorter. Man hade vid denna tid ingen uppdelning av dessa fastigheter på en- och tvåfamiljsfastigheter för de olika åren i perioden. Man kan därför bara ge ett genomsnittsvärde för båda fastighetstyperna tillsammantagna; se tab. C.

Detta värde var 1952 för landsbygden 48,8 och för administrativa tätorter 50,1 %. 1956 hade dessa värden stigit till 65,0 resp. 72,2 %. Procenttalen gäller fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15.000 kr. Efter 1957 års allmänna taxering sjönk överprisprocenten till 30,8 % på landsbygden och 37,0 % i administrativa tätorter. År 1963 hade pristalen stigit till 63,0 % resp. 77,6 %. Den nya perioden har alltså startat med lägre överpriser än den förra, men småningom nått priser, som varit obetydligt lägre eller — i de administrativa tätorterna — högre än 1956.

Tab. C. *Överprisprocent för en- och tvåfamiljefastigheter, åren 1952—1963.*

Fastigheter med taxeringsvärde överstigande 15.000 kr.

År		Städer, köp., m:en		Landsbygd		Hela riket	
a	b	a	b	a	b	a	b
1952	1957	50,1	37,0	48,8	30,8	49,7	34,6
1953	1958	53,2	40,4	52,6	34,8	53,0	38,2
1954	1959	58,9	42,7	58,6	35,5	58,8	39,9
1955	1960	63,6	48,8	62,9	40,6	63,4	45,5
1956	1961	72,2	55,4	65,0	47,0	69,8	52,0
	1962		63,4		52,4		58,9
	1963		77,6		63,0		71,7
Samtliga		59,6	51,7	57,8	43,4	59,0	48,4

Flerfamiljs- och affärsfastigheterna däremot hade i administrativa tätorter redan efter 1952 års allmänna taxering låga överpriser. Priserna visar dessutom 1954 och i viss mån också 1955 — till följd av att fondköpen kommit med i statistiken — en nedgång, särskilt märkbar i administrativa tätorter. Först under åren 1955 och 1956 framträder ånyo en stegring av priserna. Man har inte heller här för den gångna perioden någon fullständig uppdelning av fastigheterna efter deras användning vid årsredovisningen. En jämförelse måste därför begränsas, till att avse de två huvudgrupperna, bostadsfastigheter och "övriga" fastigheter, dvs kombinerade bostads- och affärsfastigheter och rena affärsfastigheter. Siffrorna är sammanställda i tab. D och E.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Tab. D. *Överprisprocent för bostadsfastigheter, åren 1952—1963.*

Fastigheter med taxeringsvärde överstigande 15.000 kr.

År		Städer, köp., m:en		Landsbygd	
a	b	a	b	a	b
1952	1957	19,1	16,2	33,4	17,3
1953	1958	20,3	18,5	33,7	10,1
1954	1959	12,2	18,6	40,6	16,0
1955	1960	15,3	21,9	42,2	15,3
1956	1961	24,8	22,8	46,5	28,4
	1962		27,4		28,3
	1963		26,8		28,9
Samtliga		17,1	22,1	38,2	21,2

Tab. E. *Överprisprocent för kombinerade bostads- och affärsfastigheter samt rena affärsfastigheter, åren 1952—1963.*

Fastigheter med taxeringsvärde överstigande 15.000 kr.

År		Städer, köp., m:en		Landsbygd	
a	b	a	b	a	b
1952	1957	21,4	26,3	31,3	27,0
1953	1958	25,6	35,8	41,1	26,1
1954	1959	14,0	33,3	33,3	17,2
1955	1960	26,8	39,0	53,6	22,2
1956	1961	46,9	49,4	52,4	17,6
	1962		51,8		24,4
	1963		55,6		24,9
Samtliga		26,6	42,4	40,9	22,8

Efter 1952 års allmänna taxering var överpriset i *administrativa tätorter* för bostadsfastigheter 19,1 % och för övriga fastigheter 21,4 %. Motsvarande värden 1956 var 24,8 % resp. 46,9 %. Efter 1957 års allmänna taxering sjönk överpriserna för bostadsfastigheter till 16,2 % och för "övriga" fastigheter till 26,3 %. För "övriga" fastigheter låg överpriset alltså 1957 några enheter högre än efter 1952 års allmänna taxering (21,4 %). 1963 hade dessa värden stigit till 26,8 % resp. 55,6 %. Skillnaden mellan 1963 och 1956 års priser är påtaglig i fråga om gruppen "övriga" fastigheter, omfattande affärsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter. Överprisprocenten för dessa var 1963 högre än 1956 (55,6 % resp. 46,9 %). Prisstegringen under senare år slår igenom i genomsnittspriset för den löpande perioden. Detta ligger betydligt högre än under den förra perioden (42,4 % mot 26,6 %). Priserna för bostadsfastigheterna har däremot i de administrativa tätorterna — precis som priserna för en- och tvåfamiljsfastigheterna — stannat ungefär vid 1956 års nivå. Fondköpen har förmodligen påverkat endast genomsnittspriset för perioden 1952—1956.

På *landsbygden* låg överpriserna för bostadsfastigheterna och — fastän i mindre mån — för "övriga" fastigheter på en ganska hög nivå efter 1952 års allmänna taxering. Överpriset var för de förra 33,4 och för de senare 31,3 %. Här liksom eljest avser siffrorna från föregående period bara fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15.000 kr. Pristalen steg därpå till 46,5 % resp. 52,4 % år 1956. Efter 1957 års allmänna taxering sjönk överpriserna till 17,3 resp. 27,0 % och uppgick 1963 till 28,9 % resp. 24,9 %. Prisnedgången i jämförelse med den förra perioden är markant. Genomsnittspriserna för den löpande perioden ligger också på en betydligt lägre nivå än under den förra taxeringsperioden. Man kan säga att landsbygdspriserna bragts ned till prisnivån i administrativa tätorter. Men för bostadsfastigheterna kan man notera en högre och tämligen stabil prisnivå efter 1960. För "övriga" fastigheter är prisutvecklingen mycket oregelbunden. Antalet köp är emellertid här så litet, att siffrorna måste bedömas med stor försiktighet.

Sammanfattningsvis kan man säga, att

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

en- och tvåfamiljsfastigheterna både på landsbygden och i administrativa tätorter och bostadsfastigheterna i administrativa tätorter 1963 nått priser, som håller sig omedelbart över eller under 1956 års prisnivå. På landsbygden har priserna för bostadsfastigheter och för "övriga" fastigheter, omfattande kombinerade bostads- och affärsfastigheter och rena affärsfastigheter stannat på en betydligt lägre nivå än 1956. I administrativa tätorter har priserna för de sistnämnda fastigheterna tvärtom nått en betydligt högre nivå än förra taxeringsperioden.

Dessa siffror gällde, som sagt, fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15.000 kr. Uteslutandet av fastigheter med lägre taxeringsvärde (5.100—15.000 kr) gör i fråga om flerfamiljs- och bostadsfastigheterna praktiskt taget ingen skillnad i överprisprocenten. För en- och tvåfamiljsfastigheterna kan man se överprisprocenten åren 1957—1963 med samtliga fastigheter medräknade i tab. F.

Tab. F. *Överprisprocent för en- och tvåfamiljsfastigheter samt flerfamiljs- och affärsfastigheter, åren 1957—1963.*

Fastigheter med taxeringsvärde överstigande 5.000 kr.

År	En- och tvåfamiljs-fastigheter	Flerfamiljs-fastigheter	Bostads-fastigheter	Därav Bostads- och affärs-fastigheter	Affärs-fastigheter
	Överpris %	Överpris %	Överpris %	Överpris %	Överpris %
Städer, köpingar, municipalsamhällen					
1957	37,9	20,7	16,2	18,8	51,9
1958	41,2	26,0	18,5	23,3	69,7
1959	44,0	24,7	18,6	28,1	48,7
1960	49,6	29,7	22,0	31,8	60,8
1961	56,5	34,9	22,9	42,9	67,6
1962	64,5	37,6	27,4	42,5	84,4
1963	79,1	39,3	26,8	42,8	91,5
1957—1963	52,8	31,0	22,1	33,8	68,3
Landsbygd					
1957	33,4	22,6	17,2	22,9	38,8
1958	37,6	18,2	10,3	26,0	27,2
1959	38,9	17,7	16,2	17,7	23,5
1960	44,5	19,4	15,5	22,9	18,2
1961	51,8	22,1	28,2	17,9	15,7
1962	58,0	26,1	27,7	22,1	38,3
1963	70,5	26,8	29,5	26,9	22,3
1957—1963	47,8	22,3	21,3	22,3	26,2
Hela riket					
1957	35,9	20,8	16,2	19,1	51,1
1958	39,6	25,7	18,2	23,4	68,7
1959	41,7	24,5	18,5	27,4	47,7
1960	47,3	29,3	21,8	31,3	59,5
1961	54,4	34,5	23,1	41,9	66,2
1962	61,5	37,0	27,4	41,0	82,0
1963	75,2	38,6	26,9	41,8	84,7
1957—1963	50,6	30,6	22,1	33,1	66,3

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

I administrativa tätorter är skillnaden inte stor. Den uppgår inte för något år till 2 enheter. På landsbygden är skillnaden betydligt större och särskilt stor åren 1962 och 1963. Procenttalen för dessa år överstiger med c:a 6 resp. 7 enheter de förut anförda procenttalen för en- och tvåfamiljsfastigheter. För vardera fastighetsgruppen kan man se prisutvecklingen av följande tablå.

År	Enfamiljs-fastigheter	Tvåfamiljs-fastigheter
Städer, köpingar, municipalsamhällen		
1957	40,7	32,7
1958	44,2	35,6
1959	47,8	37,0
1960	54,5	39,9
1961	61,9	46,3
1962	70,9	54,0
1963	86,9	65,3
1957—1963	57,5	44,3
Landsbygd		
1957	35,3	26,3
1958	39,9	29,0
1959	41,8	28,2
1960	47,9	32,3
1961	55,9	36,4
1962	63,0	41,7
1963	76,7	49,4
1957—1963	51,4	34,9
Hela riket		
1957	38,1	30,6
1958	42,1	33,4
1959	44,9	34,1
1960	51,3	37,3
1961	58,9	43,0
1962	66,8	49,7
1963	81,8	59,7
1957—1963	54,5	41,1

Man finner där en ökning för enfamiljsfastigheterna i administrativa tätorter från 40,7 % till 86,9 % och på landsbygden från 35,3 till 76,7 %. Medelvärdena för hela perioden blir 57,5 % resp. 51,4 %. Landsbygdssiffran är mellan 4 och 5 enheter högre än det förut angivna procenttalet. För tvåfamiljsfastigheterna noteras en ökning av procenttalet i administrativa tätorter från 32,7 till 65,3 och på landsbygden från 26,3 till 49,4 %. Medeltalen för perioden är här 44,3 % resp. 34,9 %. Dessa värden skiljer sig obetydligt från de förut anförda.

Efter denna översikt över prisutvecklingen övergår jag till en närmare granskning av priserna för de särskilda fastighetstyperna, då köpen fördelas efter olika variabler, som taxeringsvärde, byggnadsår, byggnadsmaterial osv.

En- och tvåfamiljsfastigheter

Av tab. G ser man att enfamiljsfastigheterna i den lägsta taxeringsvärdegruppen (5.100—15.000 kr) har de högsta överpriserna. Priserna sjunker sedan med stigande taxeringsvärde och når sitt lägsta värde för fastigheter med ett taxeringsvärde av 20.100—50.000 kr i administrativa tätorter och av 50.100—100.000 kr på landsbygden. För övriga fastigheter ligger överpriserna åter på en högre nivå.

För tvåfamiljsfastigheterna är bilden i stort sett densamma, men överpriserna når här sina lägsta värden för fastigheter med ett taxeringsvärde av 50.100—100.000 kr både i administrativa tätorter och på landsbygden. I de högre taxeringsvärdegrupperna är emellertid antalet köp så ringa, att procenttalen inte kan tillmätas betydelse. Dessa iakttagelser överensstämmer i det stora hela med dem man kunde göra under den förra perioden. Men överpriserna var då så gott som genomgående högre än nu.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Tab. G. *Antal köp och överprisprocent för en- och tvåfamiljsfastigheter efter taxeringsvärde, åren 1957—1963.*

Taxeringsvärde och område	Enfamiljsfastigheter Antal köp	Enfamiljsfastigheter Överpris %	Tvåfamiljsfastigheter Antal köp	Tvåfamiljsfastigheter Överpris %
Städer, köpingar, municipalsamhällen				
5.100— 15.000 kr	6.967	71,0	1.360	58,6
15.100— 20.000 »	2.908	63,1	1.766	52,6
20.100— 50.000 »	13.143	51,1	8.388	44,5
50.100—100.000 »	3.836	61,1	2.012	38,3
100.100—200.000 »	434	67,9	179	48,5
>200.000 »	33	66,4	12	81,5
Summa	27.321	57,5	13.717	44,3
Landsbygd				
5.100— 15.000 kr	23.835	64,0	2.584	47,2
15.100— 20.000 »	5.938	54,2	1.932	39,4
20.100— 50.000 »	14.006	46,0	4.622	32,3
50.100—100.000 »	1.401	41,0	538	30,3
100.100—200.000 »	37	58,7	23	39,5
>200.000 »	1	116,2	2	40,1
Summa	45.218	51,4	9.701	34,9

Fördelar man en- och tvåfamiljsfastigheterna efter byggnadsmaterial och modernitet, ser man att i *administrativa tätorter* omoderna hus av trä/annat material (bl a reveterade trähus) har det lägsta och moderna hus av dylikt material det högsta överpriset.

Byggnadsmaterial	Moderna Antal köp	Moderna Överpris %	Halvmoderna Antal köp	Halvmoderna Överpris %	Omoderna Antal köp	Omoderna Överpris %	Summa[1] Antal köp	Summa[1] Överpris %
Trä	6.935	51,9	4.550	50,4	12.058	52,4	23.858	51,8
Trä/annat	4.456	56,5	1.656	50,6	1.352	47,5	7.539	54,5
Annat	4.225	54,2	1.584	51,9	2.205	53,8	8.145	53,8
Okänt	373	47,0	219	47,6	497	56,4	1.496	48,1
Summa	15.989	53,9	8.009	50,7	16.112	52,1	41.038	52,8

[1] Inkl. fastigheter med hus av okänd kvalitet.

På *landsbygden* har trähusen och av dessa de omoderna husen det högsta överpriset. Man tar säkert inte fel, om man säger att en stor del av fritidsbebyggelsen återfinns bland dessa fastigheter. Jämför man med de definitiva siffrorna för den förra taxeringsperioden, visar det sig att omläggningen av statistiken medfört en både absolut och relativt sett överväldigande stor ökning av dessa fastigheter. Beräknat på ett årligt medeltal av antalet köp, motsvarar ökningen mer än 900 %. En relativt mycket stor ökning visar också de omoderna husen av "annat" material (sten o dyl). Tendensen är densamma i administrativa tätorterna, fastän inte lika utpräglad. Priserna för de halvmoderna husen ligger genomgående något lägre än

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

för övriga hus. Under den förra perioden hade i stort sett de omoderna husen det lägsta överpriset både i administrativa tätorter och på landsbygden.

Byggnadsmaterial	Moderna Antal köp	Moderna Över-pris %	Halvmoderna Antal köp	Halvmoderna Över-pris %	Omoderna Antal köp	Omoderna Över-pris %	Summa[1] Antal köp	Summa[1] Över-pris %
Trä	6.191	46,5	4.581	41,9	29.716	54,4	41.031	50,1
Trä/annat	2.258	43,6	969	39,8	1.467	42,7	4.753	42,7
Annat	2.446	44,0	1.097	40,0	2.927	44,9	6.588	43,3
Okänt	350	43,6	194	42,2	1.110	51,2	2.547	451,
Summa	11.245	45,2	6.841	41,3	35.220	52,8	54.919	47,8

[1] Inkl. fastigheter med hus av okänd kvalitet.

Prisskillnaderna är, om man bortser från de omoderna trähusen på landsbygden, inte mera markanta varken i administrativa tätorter eller på landsbygden. Men eftersom man här arbetar med genomsnittsvärden, får man räkna med en utjämning av prisnivåerna t ex för olika taxeringsvärdegrupper.

Fördelar man en- och tvåfamiljsfastigheterna efter taxeringsvärde och byggnadsår, visar det sig att i *administrativa tätorter* byggnadsåret inte mera påtagligt har inverkat på överpriserna för fastigheterna i den lägsta taxeringsvärdegruppen (5.100—15.000 kr). Värdena kretsar med något undantag kring medelvärdet (68,7 %). För samtliga köp ligger i stort sett överpriserna på en högre nivå för hus byggda före 1940 än för senare byggda hus.

Före 1920	58,9
1920—1929	56,2
1930—1939	56,4
1940—1944	46,8
1945—1949	46,1
1950—1954	42,8
1955—1956	45,1
Okänt	51,4

Jag avstår här från att söka ge någon förklaring till detta förhållande. Men utfallet var i stort sett detsamma under den förra perioden. I de högre taxeringsvärdegrupperna blir antalet köp så litet, att siffrorna blir osäkra.

På *landsbygden* får man i de båda lägsta taxeringsvärdegrupperna i det stora hela fram stigande överpriser med avtagande ålder hos byggnaderna. Följande tablå avser samtliga köp.

Före 1920	45,0
1920—1929	46,8
1930—1939	50,5
1940—1944	49,9
1945—1949	46,0
1950—1954	51,0
1955—1956	51,9
Okänt	46,4

Länssiffrorna visar stora avvikelser från riksmedeltalet. Som redan förut framhållits, behöver detta inte bero på ojämnheter i taxeringen. Olikheter i fråga om det försålda fastighetsbeståndets sammansättning kan ha spelat in. Särskilt då länsredovisningen kombineras med en fördelning efter taxeringsvärde kan vidare antalet köp bli litet och variationerna slumpvariationer. En god överensstämmelse med rikssiffran föreligger emellertid i flera fall.

Flerfamiljs- och affärsfastigheter

Flerfamiljs- och affärsfastigheterna i administrativa tätorter har i tab. H fördelats efter taxeringsvärde och fastighets-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

typ. Det visar sig, att för bostadsfastigheterna på ena sidan och de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna på andra sidan sjunker överpriserna, om man bortser från den lägsta taxeringsvärdegruppen, med stigande taxeringsvärde. Det undantag, som i detta avseende de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna i den högsta taxeringsvärdegruppen (> 1 milj. kr) utgör, kan på grund av det ringa antalet köp inte tillmätas betydelse.

Flerfamiljs- och affärsfastigheterna i administrativa tätorter representerar i jämförelse med en- och tvåfamiljsfastigheterna mycket olika ekonomiska värden, mätt i de åsatta taxeringsvärdena. Nivåskillnaden blir också mycket stor, om man ser till överpriserna för bostadsfastigheterna i den lägsta och i de högsta taxeringsvärdegrupperna, där de stora hyreshusen utan större inslag av affärslägenheter finns. I jämförelse med den förra taxeringsperioden ligger överprisen för dessa hyreshus nu på en högre nivå (16—17 % mot 7—8 % 1952—1956). Man ser också, att ett ökat inslag av affärsfastigheter ger vidgat utrymme för överpriser. För de rena affärsfastigheterna visar överpriserna för olika taxeringsvärdegrupper inte någon större spridning kring medeltalet.

Tab. H. *Antal köp och överprisprocent för flerfamiljs- och affärsfastigheter i städer, köpingar och municipalsamhällen, efter taxeringsvärde, åren 1957—1963.*

Taxeringsvärde	Flerfamiljs- och affärs-fastigheter		Bostads-fastigheter		Därav Bostads- och affärsfastigheter		Affärs-fastigheter	
	Antal köp	Över-pris %	Antal köp	Över-pris %	Antal köp	Över-pris %	Antal köp	Över-pris %
5.100— 15.000 kr	195	45,2	165	42,6	9	46,5	21	67,8
15.100— 30.000 »	1.603	48,7	1.425	47,7	123	54,6	55	61,6
30.100— 100.000 »	5.989	35,8	4.653	32,6	1.142	43,7	194	57,9
100.100— 200.000 »	2.384	29,1	1.437	20,6	789	36,5	158	66,3
200.100— 500.000 »	1.652	27,2	961	17,0	527	33,9	164	65,9
500.100—1.000.000 »	592	26,1	310	15,8	215	27,2	67	68,4
>1.000.000 »	196	37,6	57	15,7	95	32,8	44	72,2
Summa	12.611	31,0	9.008	22,1	2.900	33,8	703	68,3

På landsbygden är antalet köp för litet för att kunna läggas till grund för en bedömning av denna art.

Flerfamiljs- och affärsfastigheterna har fördelats efter byggnadsmaterial och modernitet. De rena affärsfastigheterna är inte medtagna. För dem saknas uppgifter om byggnadens modernitet.

I *administrativa tätorter* är, det enligt vad följande siffror visar, de moderna husen av "annat material", som har den lägsta överprisprocenten. I denna grupp torde man återfinna en stor del av de egentliga hyreshusen. I övrigt har trähusen den högsta överprisprocenten i varje kvalitetsgrupp med ett enda undantag. Av de omoderna husen har sådana av "annat material" (sten o dyl) en något högre överprisprocent än trähusen. Men de omoderna husen har genomgående betingat högre överpris än de moderna och halvmoderna. Detta kan synas anmärkningsvärt och är svårt att ange anledningen till. En bidragande omständighet kan möjligen vara att rivningsfastigheter ingår i gruppen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Byggnadsmaterial	Moderna		Halvmoderna		Omoderna		Summa[1]	
	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %
Trä	825	29,4	1.830	32,8	2.701	33,3	5.361	32,2
Trä/annat	436	24,2	601	30,1	632	30,6	1.672	28,4
Annat	1.854	19,5	1.170	30,0	1.382	36,1	4.417	24,1
Okänt	69	27,6	139	23,7	235	41,3	458	31,4
Summa	3.184	20,8	3.740	30,6	4.950	34,6	11.908	26,4

[1] Inkl. fastigheter med hus av okänd kvalitet.

På *landsbygden* ökar överpriserna genomsnittligt sett vid stigande kvalitet hos byggnaderna.

Byggnadsmaterial	Moderna		Halvmoderna		Omoderna		Summa[1]	
	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %
Trä	144	27,0	405	22,2	431	21,6	981	23,1
Trä/annat	42	17,5	69	19,5	55	9,4	167	16,4
Annat	75	27,2	96	16,2	72	10,2	243	21,4
Okänt	12	36,9	22	24,3	22	9,1	59	23,0
Summa	273	26,2	592	20,7	580	18,3	1.450	21,8

[1] Inkl. fastigheter med hus av okänd kvalitet.

En fördelning av flerfamiljs- och affärsfastigheterna efter byggnadsår ger ett resultat, som såvitt det gäller administrativa tätorter, ganska väl överensstämmer med det man fick den förra taxeringsperioden. Hus uppförda före 1920 har de högsta och hus uppförda 1940—1949 de lägsta överpriserna. Att de äldsta husen betingat de högsta överprisen kan synas överraskande men överenstämmer med det förut konstaterade förhållandet att omoderna hus betingat förhållandevis höga överpris.

Före 1920	41,5
1920—1929	29,6
1930—1939	20,9
1940—1944	10,0
1945—1949	13,5
1950—1954	26,5
1955—1956	20,4
Okänt	43,0

En länsredovisning visar att överprisen i vissa fall avviker betydligt från riksmedeltalet.

Som förut understrukits, behöver detta inte nödvändigt bero på taxeringsutförandet.

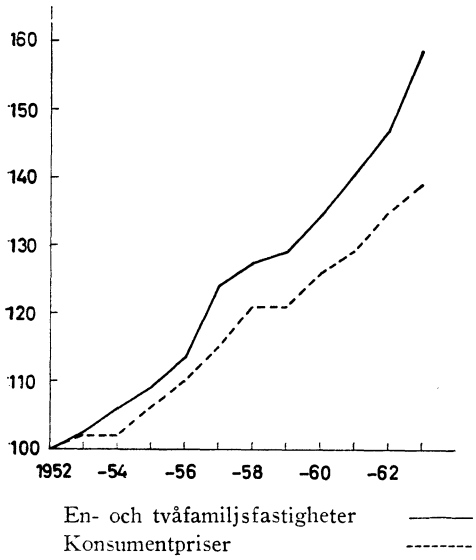
När det gäller flerfamiljs- och affärsfastigheterna blir antalet köp, då fastigheterna därjämte fördelas efter taxeringsvärde, många gånger mycket litet. I dylika fall kan siffrorna naturligtvis inte tillmätas betydelse. Håller man sig enbart till en länsfördelning skall man finna att länssiffrorna i många fall visar endast små avvikelser från riksmedeltalet.

Avslutningsvis vill jag söka åskådliggöra prisutvecklingen för bostads- och affärsfastigheter genom några diagram.

Man har ju här inte som när det gäller jordbruksfastigheter någon utredning rörande taxeringsutfallet att tillgå. Såvitt

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Fig. 1. *Priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter och konsumentpriser, åren 1952—1963.*



angår en- och tvåfamiljsfastigheter har det dock varit möjligt, att med ledning av vissa undersökningar, redovisade i det av 1957 års fastighetsskattesakkunniga framlagda betänkandet angående fastighetsbeskattningen (SOU 1960:4), få en viss uppfattning om utfallet av 1957 års allmänna fastighetstaxering.

Beräkningen har gett till resultat, att taxeringsvärdena för dessa fastigheter ökat med 38 %. Detta värde har man fått fram genom en jämförelse med de taxeringsvärden, vilka bestämts dels vid 1952 års allmänna taxering, dels vid senare verkställda om- och nytaxeringar. I den mån härvid regeln, att de nya taxeringsvärdena skall åsättas efter det allmänna prisläge, som tillämpades vid 1952 års taxering, upprätthållits, torde detta förhållande i stort sett sakna praktisk betydelse. Endast fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15.000 kr är vidare medtagna. Den höjningsprocent man fått fram på detta sätt förefaller — trots att beräkningen får betecknas som mycket grov — ej orimlig, i betraktande av att man vid förberedelserna för den förra allmänna taxeringen rekommenderade en höjning för dessa fastigheter med 35 % i administrativa tätorter och med 30 % på landsbygden.

Med hjälp av det funna procenttalet har härpå 1957 års taxeringsvärden omräknats till 1952 års nivå och köpeskillingarna satts i relation till de omräknade värdena. De sålunda erhållna överprisen har omräknats till index med 1952 såsom bas. Fig. 1 visar index för priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter samt konsumentprisindex, åren 1952—1963.

Kurvorna visar ganska god överensstämmelse. Men stegringen av fastighetspriserna har så gott som genomgående varit relativt starkare än stegringen av konsumentpriserna och skillnaden i stegringstakt har under de senaste åren blivit mera markerad. En tänkbar förklaring härtill kan vara att bostadsbristen påverkat prisbildningen.

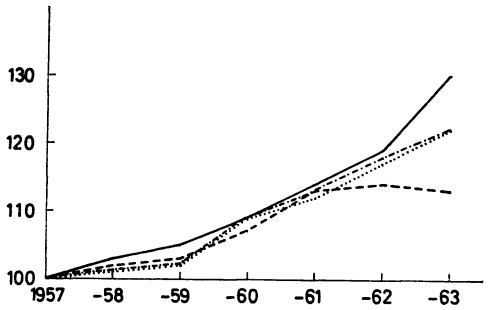
I fråga om flerfamiljs- och affärsfastigheterna måste en jämförelse av den här arten begränsas till åren 1957—1963.

Fig. 2 visar dels index för priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter med hus av trä samt på bostadsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter av "annat material", dels också byggnadskostnadsindex för enfamiljshus av trä och för flerfamiljshus av sten.

Fastighetspriserna gäller ju ett bestånd, som till stor del omfattar äldre byggnader. Fastighetspriserna visar ändå en utveckling, som företer anmärkningsvärt god överensstämmelse med förändringarna av

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Fig. 2. *Priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter med hus av trä och på bostads- och affärsfastigheter av sten samt byggnadskostnader m m åren 1957—1963.*



Priserna på 1 + 2 fam.f. av trä ———
Priserna på bostadsf. + bost. o. affärsf. av annat mat. --------
Byggn.kostn. för flerfam.hus av sten .....
Byggn.kostn. för enfam.hus av trä -·-·-·-

byggnadskostnaderna, frånsett de sista åren i perioden. Priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter stiger relativt starkare under 1963 än byggnadskostnaderna, medan priserna på flerfamiljshusen tvärtom visar en viss nedgång vid denna tid. Denna kan dock vara en följd av att siffrorna för 1963 är preliminära och att de definitiva siffrorna brukar medföra någon höjning av överprisprocenten. I övrigt har priserna på de sistnämnda fastigheterna några år varit relativt svagare och andra relativt starkare än byggnadskostnaderna, medan prisstegringen för en- och tvåfamiljsfastigheterna aldrig varit mindre än stegringen av byggnadskostnaderna.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag ber att få framföra mötets tack till byråchefen Hammarberg för den intressanta redogörelse han här lämnat över köpeskillingsstatistiken för de förflutna sju åren. Som jag framhöll i går, är detta statistikarbete av utomordentlig betydelse för vårt gemensamma arbete med fastighetstaxeringen, eftersom det är statistiken som skall ge oss en fingervisning om var ungefär vi skall söka den nya värdenivån.

Vi är tacksamma för det omfattande arbete som Statistiska centralbyrån och byråchefen Hammarberg nedlagt på detta område.

Hjärtligt tack!

Diskussion

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Mina damer och herrar! Det torde vara lämpligt att vi nu, liksom i går, tar byråchefen Hammarbergs redogörelse för köpeskillingsstatistiken till utgångspunkt för den kommande diskussionen om den taxeringsnivå vi skall söka oss fram till och vilka slutsatser vi skall dra av det statistiska materialet.

Eftersom inte alla nu närvarande var med i går, när vi talade om taxering av jordbruk och skogsbruk, skall jag först ägna några ord åt vad som då framkom beträffande jordbruksfastigheterna.

Det föreslogs då att vi i princip skall höja taxeringsnivån med den genomsnittliga överprisprocenten under de gångna sju basåren, reducerad med tio enheter. Och eftersom den genomsnittliga överprisprocenten under den gångna basperioden 1957—1963 var ungefär 35, skulle taxeringsnivån för jordbruksfastigheter alltså höjas med 35 minus 10 = 25 procent.

Jag underströk emellertid i går att detta var ett genomsnitt för hela landet och att alla kategorier av jordbruksfastigheter ingår däri. Höjningen med en fjärdedel skall sålunda vara riktmärket, generellt sett. Men för olika landsdelar och för olika grupper av fastigheter skall sedan de jus-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

teringar göras, som enligt statistiken för länet kan vara betingade. Därför kommer man på en del håll över denna 25-procentiga höjning och på andra håll blir det en mindre höjning av taxeringsvärdet. De 25 procenten är med andra ord ett grovt genomsnitt. Och vidare skall givetvis i det särskilda fallet beaktas de särskilda omständigheter, som kan föreligga och som kan verka uppåt- eller nedåtdragande. Höjningen med 35 minus 10 = 25 procent skall sålunda vara den genomsnittliga nivåhöjning för jordbruksfastigheter, som vi skall sträva efter vid taxeringen.

När vi sedan kommer över till "annan fastighet", främst då bostadsfastighet, vill jag inledningsvis erinra om den passus i kommunalskattelagens anvisningar som säger att vid taxering av annan fastighet, särskilt bostadsfastighet, kan ofta förfaras så att man utgår från förhållandena beträffande ett tillräckligt antal för ändamålet utvalda fastigheter vilka varit föremål för försäljning under normala förhållanden i allmänna marknaden eller för vilka eljest det allmänna saluvärdet är känt, och verkställer taxeringen under jämförelse med värdena för dessa fastigheter.

Om vi då ser på de statistiska tabeller som taxeringen skall grundas på — jag håller mig då till byråchefen Hammarbergs huvudtabeller — så är antalet försäljningar av enfamiljsfastigheter där i runt tal 72.500, alltså ett mycket stort antal. För tvåfamiljsfastigheterna är statistikunderlaget ca 23.500 försäljningar, och även det är ju fullt tillräckligt. För hyresfastigheterna, flerfamiljshusen, är det statistiska underlaget omkring 10.000 fastighetsförsäljningar; även det betryggande. För kombinerade bostads- och affärsfastigheter samt rena affärsfastigheter slutligen är underlaget mindre, 4.400 à 4.500 försäljningar. Det kan väl i och för sig sägas vara ganska tillfredsställande, men de försäljningarna är sedan uppdelade på resp. undergrupper, och i specialtabellen för gruppen rena affärsfastigheter ser vi att statistikunderlaget där kanske är litet för litet.

Vi har alltså en statistik av sådan omfattning och med sådan vetenskaplig bearbetning att vi inte kan gå förbi den, utan den måste läggas i botten vid våra överväganden. Och då ser vi att den genomsnittliga överprisprocenten för enfamiljshus är 54,5 för hela riket för de gångna sju basåren. Procentsiffran har stigit från 38,1 första året, till 42,1—44,9—51,3—58,9—66,8 och 81,8 för år 1963.

Sedan vill jag fästa uppmärksamheten på den ståndpunkt vi intog på taxeringsmötet för åtta år sedan. Även då diskuterade vi huruvida man utan vidare skulle ta basårens genomsnitt och göra en reduktion på det sätt som vi i går ansåg vara rimligt för jordbruksfastigheterna. Då sades det enligt protokollet följande:

"Som jag själv ser saken, är det självklart att vi inte kan ta en *mindre* nedskrivningsfaktor för villorna än för jordbruksfastigheterna. Något sådant vore inte rätt, ty det är väl uppenbart att en del av den sora överprisprocent, som statistiken uppvisar för villorna, är att hänföra till bostadsbristen, som ju drivit upp villapriserna. Å andra sidan kan man väl inte heller göra nedskrivningsfaktorn alltför mycket större än den, som vi använde för jordbruksfastigheterna. Jag misstänker att våra lantbrukare i så fall skulle komma att visa missnöje. Vi har heller inte anledning att ha en för stor nedskrivningsfaktor, ty den faktiska överprisprocenten har stegrats år från år."

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Vi har precis samma förhållande i år. Även för den sjuåriga basperiod som nu föreligger har överprisprocenten stigit successivt.

Jag tycker att det nu inte finns anledning frångå den principståndpunkt vi antog för åtta år sedan. Man kan visserligen säga att bostadsbristen nu har varat så länge, att den kanske snart får betraktas som permanent och att den därför inte kan åberopas, men å andra sidan är bostadsbristen ändå något onormalt, som vi hoppas skall försvinna någon gång — eller i varje fall lätta avsevärt. Och då skall vi väl, hoppas vi, få en mera normal värdenivå som utgångspunkt. Även om bostadsbristen och därmed överpriserna på villor nu har varat mycket länge, så har vi väl ändå inte anledning att i princip frångå den ståndpunkt vi intog förra gången.

Vi kan väl slå fast att bostadsbristen är något i princip onormalt, och att vi därför bör reducera litet mera välvilligt för en- och tvåfamiljsvillorna än för jordbruken. Det gjorde vi 1956/57. Vi ökade då reduktionen för dessa villor med fem enheter utöver avdraget för jordbruksfastigheterna. Förra gången hade vi en nedskrivning på 15 enheter för jordbruksfastigheterna, och vi drog alltså av 20 procent för villorna. I går talade vi om en nedskrivning med 10 enheter för jordbruksfastigheter, nämligen från 35 till 25 procent. Med tillämpning av samma princip som förra gången skulle vi följaktligen för en- och tvåfamiljsvillorna nu kunna acceptera en reducering med 15 enheter.

Om jag då applicerar det resonemanget på överprisprocenten för samtliga enfamiljshus, oavsett deras belägenhet i administrativ tätort eller på landsbygden och oavsett storlek, byggnadsålder och material etc, så betyder det alltså att den genomsnittliga överprisprocenten 54,5 reduceras med 15 enheter. Då får vi en 40-procentig nivålyftning. Och sedan gäller givetvis för dessa fastigheter samma sak som för jordbruken, nämligen att dessa 40 procent är ett genomsnitt. Det kommer att vara för lågt för vissa distrikt, t ex i Stockholms skärgård och på vissa platser på västkusten. Å andra sidan är 40 procent för mycket i andra landsändar.

På genomsnittet för de sju basåren skall vi alltså pruta 15 enheter. Och då säger kanske den fiskalt intresserade och kunnige genast, att det där blir en förhållandevis mycket liten höjning, eftersom det senaste basåret visar en överprisprocent på inte mindre än 81,8. Detta är naturligtvis alldeles riktigt. Men det finns gränser för vad medborgarna tål. Jag föreställer mig att det är välbetänkt att vi även denna gång bygger på samma princip som 1956, och då kan vi ju sikta på att den ytterligare höjning som kan bli aktuell, tas ut om fem år. Om vi tar genomsnittsprocenten under de gångna sju basåren, reducerad med 15 enheter, så får vi en genomsnittlig nivåhöjning för alla landsändar och alla slag av enfamiljsvillor med 40 procent. Det innebär som sagt i praktiken att det på vissa orter blir en höjning på mer — kanske betydligt mer — än 40 procent.

För tvåfamiljsvillorna är överprisprocenten enligt tabellen 41,1 ; och även där har det under basperioden varit en fortlöpande stegring, från 30,6 procent år 1957 till 33,4—34,1—37,3—43,0—49,7 och 59,7. Där måste vi självfallet tillämpa samma reduktion som för enfamiljsvillorna. Vi reducerar alltså med 15 enheter. Då får vi en allmän nivålyftning på 41

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

minus 15 = 25 procent — om jag rundar av siffran. Det blir det grova genomsnittet för hela riket.

Att bilden är så olika för en- och tvåfamiljsfastigheter har väl flera orsaker. En av dem är säkert att villaägaren själv i regel bebor den ena lägenheten och hyr ut den andra, och då visar erfarenheten att det mycket lätt uppstår ett mindre gott förhållande mellan de båda familjerna. Man kommer i luven på varandra för att ungarna hittar på fuffens o s v. Tvåfamiljsvillorna är därför inte så starkt efterfrågade. Man vill inte ge relativt sett riktigt lika mycket för dem som för enfamiljsvillorna. Därför blir utvecklingen av överprisprocenten annorlunda, och det slår igenom i den tänkta nivålyftningen, vilken som sagt blir 25 procent för tvåfamiljsvillorna.

Vad sedan flerfamiljshusen, bostadsfastigheterna, beträffar, så hänföres enligt centralbyråns statistik till denna grupp sådana hyreshus där mindre än 15 procent av hyresintäkterna härrör från annat än bostadslägenheter. Om det alltså finns t ex en mindre mjölkaffär i ett bostadshus, så är det ändå alltjämt att betrakta som bostadshus. Våra statistiktabeller omfattar ungefär 10.000 försäljningar av sådana fastigheter, och den genomsnittliga överprisprocenten ligger där på 22,1. Även i det fallet har vi en stegrad serie under basperioden, nämligen från 16,2 procent 1957 till 18,2—18,5—21,8—23,1 och 27,4. För år 1963 noterades en liten nedgång till 26,9. Orsaken härtill kan måhända någon av Statiska centralbyråns representanter upplysa om. Men genomsnittet är som sagt 22,1 procent.

Här vill jag åter erinra om vad vi sade 1956/57. Då reserverade vi den där med fem enheter ökade reduktionen allenast för en- och tvåfamiljsfastigheterna. Vi ansåg den gången anledning icke föreligga att göra samma reduktion för hyresfastigheterna och affärsfastigheterna. För dem fastställde vi samma reduktionsregel som för jordbruksfastigheter; och jag tycker inte det finns någon anledning att nu gå ifrån den principiella inställning vi hade för åtta år sedan. Därför bör vi för flerfamiljshusen nöja oss med den 10-procentiga reduktionen för jordbruksfastigheterna.

Detta betyder alltså för flerfamiljsfastigheterna (bostadshusen) en reduktion från 22,1 till 12 procent, vilken jag föreställer mig rimligtvis bör avrundas till 10 procent. Man kan ju inte laborera med alltför differentierade tal, när man rör sig med storheter som i själva verket är osäkra till sin natur.

Sedan kommer vi till nästa grupp, nämligen kombinerade bostads- och affärsfastigheter. Som vi hörde av byråchefen Hammarberg består den gruppen av sådana hus, där hyran till 15—75 procent härrör från affärslokaler. Såsom rena affärsfastigheter betraktas däremot sådana hus, där hyran till mera än 75 procent belöper på affärslokaler. De båda fastighetstyperna är i tabell 4 sammanslagna till en gemensam grupp med en genomsnittlig överprisprocent på 41,4. Hela antalet försäljningar av sådana fastigheter utgör cirka 4.400.

I tabell G har däremot skett en uppdelning av de båda grupperna. I kolumn 2, från höger räknat, återfinnes de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna med sina överpriser samt i kolumnen längst till höger de specifika affärsfastigheterna med sin överprisprocent. Längst ned återfinnes den genomsnittliga överprisprocenten för hela riket. Den för de

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

kombinerade bostads- och affärsfastigheterna framräknade genomsnittsprocenten — grundat på cirka 3.500 försäljningar — är 33,1. Även där har överpriserna stigit successivt från 19,1 första basåret till 23,4—27,4—31,3 och 41,9 procent. Sedan har det blivit en obetydlig nedgång till 41,0 och 41,8.

Om vi reducerar denna genomsnittsprocent 33,1 med tio enheter, så får vi alltså 23,1, och eftersom vi i princip inte rör oss med annat än avrundade tal, blir det väl i stort sett en nivåhöjning med 25 procent för hela landet för de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna.

Antalet försäljningar av rena affärsfastigheter utgör cirka 850. För de rena affärsfastigheterna (högra kolumnen, sista siffrorna, i tabell G) är överprisprocenten så hög som 66,3. Även den har beskrivit en stigande kurva under basperioden. Den började blygsamt — om jag i detta sammanhang får använda det uttrycket — med 51,1 procent och sedan kraftigt till 68,7. Sedan gick den ned igen till 47,7 och steg så åter till 59,5—66,2——82,0 och 84,7 procent. Här skulle det alltså utan vidare vara klart att vi bör tillämpa regeln om reduktion med tio enheter, d v s 66,3 minus 10 = 56,3 procent; men jag undrar om vi kan stanna där med hänsyn till det otillräckliga statistiska material vi här har. Ett så litet material som 850 försäljningar för hela landet och under hela perioden är ju statistiskt sett inte hållbart. Försiktigheten bjuder därför att vi gör en ytterligare nedprutning, och vi avrundar därför siffran 56,3 till jämnt 50 procent. Då har vi alltså gjort en extra reduktion på 6,3 enheter av hänsyn till materialets osäkerhet.

Byråchefen Hammarberg har rätt i sitt påpekande att det statistiska materialet här inte är tillräckligt, men å andra sidan kan vi inte komma ifrån att det under praktiskt taget alla sju basåren har funnits en dragning uppåt; i varje fall under de sista fyra åren. Den tendensen skall vi inte bortse från alltför mycket. Om vi därför gör en tioprocentig reduktion enligt vår så att säga vanliga princip och sedan rundar av ytterligare nedåt med 6,3 enheter till 50 procent, så tycker jag att vi sedan står på en ganska fast grund och har kommit fram till en rätt bra avvägning av taxeringsnivån som genomsnitt för hela landet i fråga om rena affärsfastigheter. Även här gäller ju sedan att man i de olika länen skall göra uppspjälkningar och lokalt betingade justeringar.

Reduktionen skulle alltså för dessa rena affärsfastigheter genomsnittligt inte bli 10 utan 15 à 16 procent.

Var så goda, ordet är fritt!

Laborator Erik Carlegrim:

Byråchefen Hammarberg nämnde något om att man vid Statens institut för byggnadsforskning har gjort vissa undersökningar, som syftar till en djupare differentiering av köpeskillningsstatistiken, och det är kanske skäl i att här säga något om de resultat som därvid framkommit.

Undersökningarna har uteslutande gällt s k en- och tvåfamiljsfastigheter, som dock utgör närmare 90 procent av dem som innefattas i begreppet "annan fastighet". Man påbörjade de undersökningarna redan förra hösten. De omfattade då endast Stockholms län. När sedan resultaten började skönjas tog man på institutet kontakt med riksskattenämnden, vilket ledde till att nämnden rekommenderade andra län att i mån av tid delta i undersökningen och att då också svara

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

för ett visst inventeringsarbete. Finansdepartementet ställde medel till förfogande för att täcka huvuddelen av de kostnader som denna utvidgning av undersökningen medförde.

Det blev tio län som deltog i undersökningen, nämligen här i Stockholmstrakten Uppsala, Stockholms, Södermanlands och Östergötlands län; söderut i landet var det södra Kronobergs, Blekinge och Hallands län, och i övriga landet Värmlands-Västerbottens och Norrbottens län. Det hade varit roligt om ännu fler av nyckellänen hade haft möjlighet att ställa upp i undersökningen.

Inventeringsarbetet pågår nu och har kommit in i sitt slutskede. För några län har materialet redan kommit in till institutet, där man nu håller på att gå igenom det. För tre av länen finns sedan några dagar tillbaka resultaten tillgängliga från den bearbetning som gjorts, och jag skall här redovisa några av dem.

Först då några ord om differentieringen av materialet. Det har i första hand varit angeläget att skilja ifrån fritidsfastigheterna från övriga fastigheter. Det kunde antas att antalet försålda fritidsfastigheter i vissa län varit relativt stort under den period undersökningen omfattade, och man hade också anledning tro att prisutvecklingen för den typen av fastigheter skilde sig från prisutvecklingen på fastigheter för permanent boende.

Vidare var man övertygad om att det fanns ganska stora regionala skillnader inte bara länen emellan utan också inom ett och samma län. Inom varje län finns det uppenbarligen kommuner och naturligt begränsade regioner — t ex tätorter med starkt divergerande utvecklingsformer — som på ett speciellt sätt inverkar på prisutvecklingen. För att kunna tolka de redovisade uppgifterna på ett tillfredsställande sätt ansågs det värdefullt med en gruppering av materialet i mindre regioner.

Jag kan också nämna att uppdelningen av fastigheterna i sådana som ligger i administrativa tätorter och sådana som ligger på landsbygden eller inom landskommun ger för huvuddelen av länen ett mycket svårtolkat siffermaterial. För Stockholms län innebär det exempelvis att sådana områden som Huddinge, Upplands Väsby och Järfälla räknas till landsbygd, medan Östhammars stad är administrativ tätort. Visserligen är den staden en av de minsta, men när det gäller bostadspriser är den mera jämförbar med landsbygd än t ex Järfälla och Huddinge. Detta har medfört att man velat göra en separat redovisning för vissa tätorter utan avseende på den administrativa indelningen. Så har också skett för de län som deltar i undersökningen på det sättet att tätorter som enligt 1960 års folkräkning hade minst 500 invånare har redovisats särskilt. Utöver dessa redovisningar regionalt och för tätorter har det också gjorts en del andra uppdelningar, som jag emellertid inte här skall ingå på.

Nu är det svårt att utan stöd av tabeller här ge en klar bild av resultatet av undersökningen, och jag får därför nöja mig med att nämna några siffror för de tre län för vilka uppgifterna föreligger klara, nämligen Stockholms, Uppsala och Hallands län.

Vad beträffar uppdelningen i fritidsfastigheter och permanentbostäder befarade man att det i gruppen bostadsfastigheter också fanns ganska många fritidsfastigheter. Man sade sig att det fanns ett okänt antal sådana. Det visade sig också att detta okända antal fritidsfastigheter

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

var ganska stort, nämligen i Stockholms län 42 procent av alla de fastigheter som ingår i den officiella statistiken. För Uppsala län var 24 procent och för Hallands län 39 procent sådana sommarbostäder och fritidsanläggningar. Procenten var med andra ord hög på alla dessa orter.

Sedan var frågan, om man kunde spåra någon avvikande prisutveckling, d v s andra överpriser, för olika grupper av fastigheter.

Ja, det kunde man. Om vi utgår från det genomsnitt för hela riket under perioden 1957—1963, som herr ordföranden nämnde om som utgångspunkt för nivålyftningen, så har vi för permanentbostäderna i Stockholms län noterat ett överpris på 59 procent men för fritidsbostäder inte mindre än 86 procent, alltså en skillnad på 27 procent. För Uppsala län har noterats 34 procents överpris för permanentbostäder och 55 procent för fritidsbostäder, alltså en skillnad på 21 enheter. För Hallands län var motsvarande siffror 46 och 80 procent, alltså en skillnad på 34 enheter.

På de papper jag här har framför mig finns i siffror hela utvecklingen mellan 1957—1963, men jag är rädd för att det är svårt att fånga in siffrorna, om jag läser upp dem. Möjligen kan det vara av intresse att höra något om 1963 års siffror för de tre länen. Jag skall därför återge dem.

För Stockholms län var genomsnittssiffran för permanentbostäder 97 procents överpriser under 1963 och för fritidsfastigheter 144 procent. Motsvarande siffror var för Uppsala län 67 respektive 89 procent. Där är skillnaden alltså inte så förfärligt stor. Hallands län redovisar siffrorna 67 respektive 131 procent d. v. s. nästan en fördubbling.

Dessa siffror tycker jag ger en antydan om vilken nytta man kan ha av en differentierad statistik. Den kan vara till mycket stor nytta i taxeringsarbetet. I det sammanhanget vill jag också ge ett bidrag till differentieringsbegreppet för en- och tvåfamiljsfastigheter. I den officiella statistiken återfinnes i gruppen familjefastigheter alla fritidshusen, och där tror jag vi har den väsentliga förklaringen till den skillnad statistiken uppvisar när det gäller överpriserna för en- och tvåfamiljsfastigheter. Genomsnittet för enfamiljsfastigheterna går upp av den anledningen att man i den gruppen har ungefär hälften av fritidsfastigheterna, och de har en helt annan överprisprocent för basperioden än bostäder avsedda för permanent boende.

Ja, detta var något om den länsvisa redovisningen och uppdelningen i fritids- och permanentbostäder. Jag vill också säga något om den regionala redovisningen, som denna undersökning möjliggjort.

Man frågar sig, om det i den regionala uppdelningen finns några allmänna tendenser i överpriserna inom länen. Där vill jag först säga att anledningen till de regionala skillnader man konstaterat kan vara av två slag. Dels kan det ha förelegat en ojämnhet i taxeringen 1957 — d v s vi kan ha haft olika utgångsläge i olika delar av länet — och dels kan det ha förefunnits en oenhetlighet i prisutvecklingen under perioden 1957—1963, som då kan ha återspeglats i den genomsnittliga överprisprocenten. Båda dessa orsaker kan också ganska klart spåras i vårt material.

Sammanfattningsvis och med utgångspunkt från den karta jag har framför mig kan jag säga, att de genomsnittliga överpriserna för Södertäljeområdet —

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Tullinge, Järna, Grödinge o s v — ligger klart under genomsnittet för länet. Vi har i denna B-region överpriser på 15 till 40 procent, medan vi inom kust- och skärgårdsområdena för permanentbostäder, från Ösmo i söder till Väddö och Öregrund i norr, noterar priser, som ligger avgjort över genomsnittet för länet. Där varierar nämligen överpriserna mellan 60 och 100 procent. I övriga delar av länet är nivån ganska enhetlig med ungefär 50 procents överpriser.

Det finns med andra ord tydliga regionala skillnader inom Stockholms län. Och tendenserna är likadana för Uppsala län. I länets norra delar ligger överpriserna betydligt lägre, nämligen mellan 0—30 procent över genomsnittet, medan prisnivån i länets södra delar håller sig mellan 40 och 70 procents överpriser. Även där finns alltså en mycket tydlig regional skillnad.

För Hallands län är bilden densamma, med den enda skillnaden att det där är länets norra delar som står för de kraftigaste överpriserna, mellan 60 och 100 procent, medan länets södra delar har noterat överpriser på mellan 20—40 procent. Även där är sålunda de regionala skillnaderna mycket tydliga.

Jag vill dock framhålla att antalet köp i de enskilda kommunerna ofta — men inte alltid — har varit så litet att man inte kan dra några bestämda slutsatser om prisnivån inom kommunen. Men de regionala tendenserna är tydliga och genomgående, och jag förmodar att de ur taxeringssynpunkt också är mycket intressanta.

Jag vill ta ett exempel, som visar vad den verkställda undersökningen kan ge. Som jag nämnde har man gjort en separat redovisning för alla tätorter över 500 invånare. Där har man helt frigjort sig från den administrativa indelningen och gått direkt på ifrågavarande tätorts eller samhälles bebyggelse enligt en given definition. Om vi då går till Uppsala stad som sådan, alltså det administrativa området, så finner vi att överpriserna genomsnittligt under perioden har varit 34 procent. Men Uppsala stad består av tre skilda tätorter, som är såpass stora att man får ett relativt gott underlag för bedömningen av prisnivån. Och denna särredovisning för olika tätorter ger vid handen att det föreligger rätt stora skillnader mellan tätorterna inom Uppsala stad och det administrativa området.

Den verkställda undersökningen visar nämligen att prisnivån har framkommit som ett medeltal av överpriserna i stadskärnan och dess närmaste omgivnings tätbebyggelse, där överpriserna ligger på 42 procent, och övriga tätorter, t ex Sunnersta — med ganska många köp — som bara har 18 procents överpriser, och gamla Uppsala med 23 procents överpriser. Man kan alltså inom en och samma kommun visa på områden med helt olika överprisprocent och som därför bör behandlas olika i taxeringsarbetet.

Det är troligen svårt att hålla isär begreppen, om jag nämner fler siffror. Jag har redan anfört tillräckligt många. Därför skall jag sluta med att säga, att vederbörande i de län som deltagit i denna undersökning har fått lägga ned ett stort arbete i samband med inventeringen av fastigheterna, deras användning o s v. Men jag hoppas och tror att vi i utbyte mot den arbetsinsatsen skall kunna ge länen en del värdefullt material, som kommer till god användning i taxeringsarbetet. Det inkomna materialet kommer att möjliggöra en säkrare regional differen-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

tiering och därmed bidra till en jämn och rättvis taxering 1965.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Ni är alla säkert överens med mig om att det var ett utomordentligt intressant material som docent Carlegrim här redovisade.

För några månader sedan togs kontakt mellan Statens intsitut för byggnadsforskning och riksskattenämnden. Vi hade nämligen på känn att den undersökning, som här omnämnts, skulle bli av ännu större värde, om riksskattenämnden medverkade i arbetet. Därför utverkade vi medel hos Finansministern och rekommenderade samtliga län att delta i undersökningen, i den mån tid och personella resurser det medgav. Mot bakgrunden av vad som nu framkommit kan jag endast beklaga, att inte flera län svarade ja på vår uppmaning att delta i undersökningen; och jag misstänker att de län, som inte blev med, nu är ledsna att de inte deltog. Undersökningsmaterialet kommer nämligen att ha stor betydelse för taxeringen.

Men även de ansvariga i de län som inte medverkat — och det är tyvärr majoriteten, nämligen 14 av våra 24 län — måste självfallet noga lägga på hjärtat vad docent Carlegrim här redovisat, och det anförda måste grundligt prövas. Man måste i de i specialundersökningen icke deltagande länen fråga sig om man inte där befinner sig i precis samma situation som i de tio försökslänen i vad gäller olikheterna de olika fastighetsgrupperna emellan.

Nå, nu kan man fråga sig om de förslag, jag tidigare här gjort mig till tolk för, på något sätt påverkas av docent Carlegrims redogörelse. Mitt förslag innebar ju att genomsnittssiffran för enfamiljsfastigheter, 54,5 procent, avrundad till 55 procent, skulle reduceras med 15 enheter, alltså till 40 procent. I princip berörs ju inte min rekommendation av docent Carlegrims redogörelse, ty dessa 40 procent är ju en samlingsnivå för både fritidshusen och permanentbostäderna, och som sådan gäller den givetvis alltjämt. Men differenserna mellan de olika grupperna kommer uppenbarligen att i vissa län bli större än vad jag trodde.

Jag sade att 40 procent är en genomsnittssiffra för hela landet och för alla kategorier av enfamiljsfastigheter, men att statistiken visar att överpriserna i Stockholms läns skärgårdsområde i allmänhet ligger avsevärt högre. Ett genomsnitt för Stockholms län, reducerat med de föreslagna 15 enheterna ger med andra ord en högre taxeringsnivå för Stockholms skärgårdsområde än 40 procent. Och vad jag i denna del sade för en halvtimme sedan gäller sålunda alltjämt. Men skillnaden i nivålyftningen för Stockholms skärgård beträffande sommarstugefastigheter och permanentbostäder är tydligen avsevärt större än vad jag trodde, när jag talade för en stund sedan.

Jag vill sluta med att livligt uppmana mina vänner ute i länen att var och en på sin ort grundligt fundera igenom och nogsamt beakta vad docent Carlegrim här anfört, innan länsanvisningarna göres upp. Annars blir inte resultaten riktiga. I alla län måste man vid taxeringen av enfamiljshus ha docent Carlegrims redogörelse som bakgrund för sitt arbete, även om jag är på det klara med att man långtifrån i alla län har sådana problem som här påtalats.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Landskamrerare Folke Elfving, Göteborg:

Det var en mycket intressant utredning som docent Carlegrim här redovisade. Jag lyssnade till den med största intresse och noterade de stora nivåskillnader som finns mellan fritidshus och fastigheter för permanent boende. Herr ordföranden har ju också poängterat vikten av att vi beaktar dessa skillnader i vårt taxeringsarbete.

Jag vill i sammanhanget nämna, att orsaken till att vi i vårt län inte blev med i den undersökning docent Carlegrim talade om var att vi själva höll på med en liknande undersökning och att vi hade kommit så långt med den att vi inte ville avbryta arbetet.

Vad själva principfrågan angår, så uppreser sig en mycket stor svårighet när man skall gå att taxera fritidshusen för sig och den så att säga permanenta bebyggelsen för sig. Jag vill åskådliggöra det genom att berätta vad en ärad representant för Bohuslän sade i samband med 1952 års allmänna fastighetstaxering. Det var en representant från Mollösund som då tog till orda och talade för att man inom Mollösund skulle taxera sådana fastigheter som köptes av sommargäster på annat sätt än den permanenta befolkningens fastigheter. Det förslaget stötte emellertid på opposition, och man var inte villig att göra en sådan uppdelning av taxeringsmaterialet.

Men där vill jag ställa frågan: Vad menas egentligen med fritidshus? Det skulle vara intressant att av docent Carlegrim eller någon annan få en definition av det begreppet. Ett fritidshus skiljer sig ju inte från den permanenta bostaden på annat sätt än att det i den ena fastigheten bor ortsbefolkning och i den andra sommargäster.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Kommunalmännen känner naturligtvis i allmänhet bra till huruvida ett hus brukas som fritidsbostad av sommargäster, eller om det är permanentbostad åt någon ortsbo. Den saken är väl därför i och för sig ganska lätt att avgöra.

Laborator Erik Carlegrim:

Det riktades en direkt fråga till mig, och till det som herr ordföranden nyss sade vill jag bara lägga att det får ankomma på länets representanter att avgöra vad som skall betraktas som fritidsfastighet och vad som är permanent bostad. Principen är där att fastighetens användning omedelbart före det sista köpet skall vara bestämmande. I de anvisningar som utgått har det sagts att den senaste ägarens användning före köpet skall vara utslagsgivande.

Där blir det givetvis ofta fråga om mycket svåra gränsdragningar, och man kan väl aldrig få en absolut strikt uppdelning av olika typer. Men vi räknar med att den grova indelning som vi får på det sättet är såpass riktig att vi vågar dra vissa slutsatser av de siffror jag nyss presenterade. Det finns gränsfall i sådana områden som successivt förtätas, t ex Huddinge, Vallentuna och Österåker i Stockholmstrakten. Där har det tidigare funnits övervägande sommarstugebebyggelse, men den förvandlas nu efterhand till permanentbostäder. Detta sker dels genom att sommarstugorna byggs ut och vinterbonas och dels genom att man river den tidigare bebyggelsen och uppför permanentbostäder i stället.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19

Men det finns också områden, där utvecklingen har gått i rakt motsatt riktning. På landsbygden har på många håll den permanenta bebyggelsen i form av gamla mangårdsbyggnader till jordbruksfastigheter förvandlats till fritidsbostäder. I sådana fall blir det ofta svårt att dra gränsen. Men huvuddragen tror jag ändå är såpass klara att man kan göra den nödvändiga differentieringen i det fallet.

Vad den undersökning beträffar som jag tidigare talade om, vill jag tillägga att om något mer län nu vill vara med, så är det troligen inte för sent, om länen bara i så fall inom den närmaste månaden kan få fram det material som behövs för vår bearbetning. Då skall vi från "Byggnadsforsknings" sida se till att materialet kommer fram bearbetat i god tid för taxeringsarbetet — åtminstone om det inte blir alltför många nya län som anmäler sig.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:19