# Taxering av en- och tvåfamiljsfastigheter

*Av länsbostadsdirektör Hans Junæus*

Det som jag här skall tala om är egentligen värdering av småhus. Taxering är något som ni själva är specialister på. Det vet jag ingenting om. När jag meddelade herr ordföranden detta, lugnade han mig med att ordet taxering har en ganska vidsträckt betydelse. Jag hoppas därför att det som jag nu kommer att säga inte är något helt annat än vad ni har väntat er.

Ordet småhus är ett relativt nytt begrepp, som bostadsmyndigheterna har varit med om att lansera. Man ansåg sig nämligen behöva ett samlande ord för att beteckna de många olika varianter som finns i gruppen en- och tvåfamiljshus. Det finns ju friliggande hus, radhus, kedjehus o s v. Och det byggs som bekant småhus av olika orsaker och för olika ändamål — och efter olika metoder!

Vad jag här skall tala om är det värderingsarbete som utföres i länsbostadsnämnderna i samband med den statliga långivningen. Och då är det kanske lämpligt att börja med att säga några ord om vad den statliga långivningen innebär.

**Den statliga långivningen**
började användas i större utsträckning på 1940-talet. Den är alltså nu omkring 25 år gammal. Lånen står i princip öppna för alla. Det finns länder där statens insatser på bostadsområdet begränsar sig till bara vissa kategorier av hushåll, men här i Sverige tillämpar vi en generell långivning. Tidigare hade dessa förmåner formen av både kapital- och räntesubventioner, men i dag är de begränsade till ränteskydd — alltså låga och stabila räntor — och hyggliga amorteringsvillkor.

Bestämmelserna för den statliga långivningen har ofta ändrats, i stora drag några gånger och beträffande detaljerna nästan varje år. Sedan 1963 års ingång, alltså för ett och ett halvt år sedan, har vi nu för flerfamiljshus och småhus en gemensam låneform, som heter bostadslån. Den utgår från att byggherren själv anskaffar en stor del av det erforderliga kapitalet genom krediter på öppna marknaden i form av primär- och sekundärlån, och sedan får han statligt bostadslån som topplån. Därmed har man fått möjligheter att ställa vissa krav på byggandet.

**Ränteskyddet**
är konstruerat så, att staten har fastställt något som heter basränta. Den är för hus som bygges i dag 3,5 procent för primärlånen och 4 procent för sekundärlånen. Skillnaden mellan den marknadsmässiga räntan — som varierar efter marknadens fluktuationer — och den lägre basräntan utgår i form av bidrag till fastighetsägaren års- eller halvårsvis.

På statens eget tillskott av pengar, d v s på bostadslånen, utgår en jämn och fast ränta på 4 procent. Långivningen bedrives i intimt samarbete med kommunerna,



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

med vilka avtal har träffats om att kommunerna tar initiativ till byggandet, fördelar lånen, utövar teknisk kontroll och påtar sig ett visst ekonomiskt ansvar.

De statliga lånen utnyttjas i dag av mer än 90 procent av alla bostadsbyggare; d v s av de omkring 25.000 småhus som byggs här i landet varje år är mer än 20.000 finansierade med statliga lån. Det är därför inte för mycket sagt att de metoder man använder vid framräknandet av dessa lån får ett visst inflytande på fastighetsmarknaden.

Jag har här uppehållit mig vid räntesubventionsförmånerna, men den som sätter igång ett husbygge är väl i allmänhet mera intresserad av att få fram de pengar han behöver för bygget än av de årskostnader han skall betala i framtiden. Därför har alltid storleken av de statliga lånen — eller de möjligheter till kapitalanskaffning som den statliga långivningen ger — tilldragit sig ett mycket stort intresse. Människor vill låna så mycket som möjligt.

När man tidigare beräknade dessa lån, hade man någonting som kallades för belåningsvärde. I dag kallas det för låneunderlag. Men det är bara olika benämningar på i stort sett samma sak. Sättet att räkna fram belåningsvärdet eller låneunderlaget kan emellertid variera avsevärt.

**I början på 1940-talet**

och fram till 1950-talets mitt fastställdes belåningsvärdet så att det i huvudsak motsvarade vad det kostade att bygga huset i fråga. Man talade då om "godtagbara produktionskostnader" och försökte definiera det begreppet så, när det gällde småhus att de skulle motsvara de kostnader för vilka en kunnig och ansvarsmedveten byggare kunde producera samma hus under normalt gynnsamma omständigheter. Det fanns också hos de långivande organen en enkel men numera bortglömd metod för att räkna fram dessa "godtagbara produktionskostnader." Den byggde på erfarenhetsmässiga siffror från det stora material som kom in till bostadsstyrelsen, där all långivning på den tiden behandlades.

På det sättet arbetade man fram till slutet på 1955. Då var det vissa saker som gjorde att statsmakterna slog om. Det var först och främst den orsaken att det under en period då var mycket ont om pengar. Därför gällde det att få fram ett så omfattande bostadsbyggande som möjligt för de medel som kunde ställas till förfogande härför samt att fördela pengarna på så många bostäder som möjligt. Man började därför granska de enskilda byggena litet närmare, eftersom man började misstänka att allmänheten lätt "förbyggde sig". Försäljare reste omkring i landet och bjöd ut sina produkter, och de hade bl a som argument att "om ni tar detta större hus, så kostar det er bara 1.000 kronor mera, ty ni får låna 90 procent. Den större varianten, som kostar 10.000 kronor mera, behöver ni därför bara betala 1.000 kronor för ur egen ficka."

Det fanns också ett annat skäl, som talade för en ändring av låneformerna, nämligen det att denna i och för sig förmånliga låneform drev upp kostnaderna. Om man höll igen på lånen, så skulle det också bli svårare för företagaresidan att ta ut lika mycket som tidigare, sade man sig.

Den 1 januari 1956 kom det därför som en hård smäll för många, när de statliga organen helt tvärt gick ifrån kostnadstänkandet och i stället införde hårda schab-



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

lonbestämmelser, som innebar att man fastställde belåningsvärdet för enfamiljshus till 50.000 kronor oavsett husets storlek och belägenhet. Undantagna från denna maximigräns var bara sådana hus som byggdes i Storstockholm, Storgöteborg och övre Norrland, där gränsen sattes till 55.000 kronor. Efter några år höjdes sedan den gränsen till 53.000 respektive 58.000 kronor.

**Det säger sig självt**

att man inte kunde bygga hus för det beloppet. I de större orterna mötte sparbankerna därför dessa åtgärder med att lämna tilläggslån, och därmed kan man säga att det återhållande syftet att bygga mindre och billigare enheter missades, eftersom det ju ändå ställdes pengar till förfogande. Skillnaden var bara den att de byggande fick betala högre ränta på toppkapitalet och samtidigt underkasta sig hårdare amorteringsvillkor. Detta tycktes dock inte alls avhålla människor från att bygga.

Men självfallet uppstod det en del gny, speciellt som man för flerfamiljshusen hade kvar kostnadstänkandet. För dem gick man efter priset per kubikmeter byggnadsvolym, vilket ju innebar en fast anknytning till produktionskostnaderna.

Den ordningen gällde ända till den 1 januari 1962. Då modifierades hela systemet med en lägenhetskofficient, på det sättet att man fick låna mera för ett större hus än för ett mindre. Gränsen sattes dock vid 90 kvadratmeters lägenhetsyta. Från det mindre huset upp till villan om 90 kvadratmeter ökade alltså lånebeloppen, men där klippte man av.

Vidare införes en ortskoefficient, som gjorde att man inte hade någon strängt enhetlig nivå för hela landet. I varje kommun infördes en sådan koefficient, där hänsyn togs till skiljaktigheter i tomt- och byggkostnader. Men fortfarande var anknytningen till produktionskostnadstänkandet ganska klar, och det var alltjämt ett stort avstånd till den metod man använde beträffande flerfamiljshusen. Kritiken mot bestämmelserna uteblev därför inte.

**Nu har vi till sist**

fått ett lånesystem, som något så när tillgodoser de uppställda önskemålen. Systemet, som tillämpas på allt bostadsbygge igångsatt fr o m årsskiftet 1963/64, har tillkommit i stor hast. Vi har knappast ens fått blanketterna färdiga, och anvisningarna blev klara så nyligen att vi ännu inte kan dem själva. Ute i kommunerna håller man nu som bäst på att lära sig dem.

De förutsättningar man arbetat efter i bostadsstyrelsen när detta system lades fram var, att man skulle återgå till kostnadsgrunden, d v s man skulle i princip lämna lån motsvarande vad huset kostar. Vid beviljande av lån skall man med andra ord gå efter en princip, som är densamma för småhus som för flerfamiljshus. Men det måste vara en schablonmetod med modifikationer, eftersom det här som överallt annorstädes föreligger starka behov av att kunna göra avvägningar mellan å ena sidan kraven på enkelhet och å andra sidan möjligheterna att behandla det enskilda fallet rättvist.

Jag skall här försöka att mycket kort och översiktligt klargöra hur metoden fungerar.

En fastighet består ju av tomt och hus. Tidigare har de båda delarna betraktats som en enhet. Men med den nya metoden skiljer man mellan tomten och huset. Tomten består av marken, gatorna,



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

ledningarna och allt det andra som vi kallar för exploateringsanordningar. Och varje kommun här i landet har nu fastställt schablonbeloppen för tomterna. De är av tre slag: för tomter om 400 kvadratmeter, mellan 400 och 600 kvadratmeter och över 600 kvadratmeter. Avsikten är att de skall ansluta sig till radhus, kedjehus och friliggande hus, och schablonbeloppen skall motsvara genomsnittskostnaderna i kommunen för att få fram färdig tomtmark i ett jungfruligt ytterområde. Där lika väl som i innerstaden skall man med andra ord kunna ta fram kostnadskalkylerna och lägga dem till grund för schablonbeloppen.

Bostadsstyrelsen har i första omgången fastställt schablonbeloppen — som har hållits i underkant — och sedan har man i länsbostadsnämnderna justerat upp dem. Vi väntar nu en ström av framställningar från kommunerna om nya schablonbelopp, som svarar mot de verkliga kostnaderna. Det är också meningen att vi skall fastställa belopp som är fullt realistiska och som svarar mot ett rimligt genomsnitt för nyexploaterad mark, d v s belopp som ger de lånesökande lån till de verkliga tomtkostnaderna.

**Men sedan**

skall vederbörande också gräva grund, gjuta fundament, förstärka, dränera o s v. Även för det finns ett belopp fastställt, som står i relation till byggnadsytan och utgår med 40 kronor per kvadratmeter för källarlösa och 50 kronor per kvadratmeter för källarutrustade hus.

Jag skall här inte rada upp för många sifferuppgifter utan bara nämna att man för schaktning och dränering får mellan 3.000 och 5.000 kronor.

Sedan skall tomten också grovplaneras. För det utgår ett belopp på 1.000 kronor per tomt. De pengarna går emellertid utanför, så att säga. Den byggande får inte själv del av dem, utan det är en summa som lägges på för varje tomt vid gruppbyggen.

Om det sedan också skall ordnas med bilparkering på tomten, så utgår härför 300 kronor för bilplats och upp till 3.000 kronor för varmgarage.

Så kommer vi till själva huset. Man kan säga att det består av ett horisontal- och ett vertikalplan, för vilka utgår olika belopp. Det horisontala planet består traditionellt av källarplan, ett eller två våningsplan med biutrymmen, vindsplan och tak. Kungl. Maj :t har som låneunderlag fastställt ett grundbelopp av 290 kronor per kvadratmeter våningsyta och bostadsstyrelsen vissa delgrundbelopp.

I det vertikala planet räknas ytterväggarna in. För dem utgår ett särskilt belopp per löpmeter. Ävenså inräknas teknisk inredning och utrustning.

På det sättet kommer man alltså fram till tre huvudsakliga kostnadsposter, nämligen för ytan, klädseln och lägenheten. Den minsta lägenhet som nu bygges består av tre rum och kök, och för den utgår ett belopp på ca 12.400 kronor.

**Beträffande själva villan**

finns det tre rejäla tillägg, nämligen 2.500 kronor för uppvärmningsanordning med traditionell panna och 4.500 kronor för oljeeldning, 1.500 kronor för rum med tvättanordningar och litet över 2.000 kronor för inredning av vind. I det senare fallet förutsättes det att vinden är för-



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

sedd med golv, att röranslutningar finns för radiatorer samt att man har en ordentlig trappa upp till vinden.

Slutligen finns det också särskilda tillägg för inredning av hantverkslokaler, mjölkbutiker eller liknande i småhus samt mindre tillägg för kylskåp, större badrum, torkskåp o s v.

När man väl blivit van, är det ganska enkelt att med ledning av dessa siffror räkna ut lånens storlek. Man utgår då från byggkostnaderna summerade med ortens koefficient, som är 1,0 för Uppsala, Västerås m fl orter i Mellansverige (som alltid har utgjort "svängplan" för byggkostnaderna i landet). Kostnaderna är lägre i Skåne, nämligen 0,96, och högre i översta Norrland, nämligen 1,30. På det sättet kan man alltså kolla byggkostnaderna.

Sammanfattningsvis kan jag alltså säga att vi har tomtkostnaderna samt realistiska byggkostnader bestående av tre enkla kostnadsbärare plus några tillägg, vilket allt är anpassat efter ortens koefficient. Det är själva metodiken.

Sedan är frågan var man skall sätta nivån — och det är en politisk fråga. Där är det statsmakterna som bestämmer. Och man kan säga att den nivån för närvarande är relativt låg. Man har så att säga skjutit in sig på det billigaste priset, det lägsta pris som det går att bygga för. Följden har blivit att den byggande inte får låna till hela kostnaden. Men i princip har man ändå kostnadsanpassningen kvar. Och man kan säga att småhusen är satta litet i strykklass, eftersom lån inte utgår för större våningsyta än 110 kvadratmeter. Bygger någon större, så kan kostnaderna för överskjutande antal kvadratmeter inte belånas.

**Låt oss sedan se**

litet på utfallet, om vi utgår från Stockholmsförhållanden. Den hårda maximeringen 1956—1962 gav som sagt ett belopp på 58.000 kronor i låneunderlag — eller belåningsvärde som det då kallades. Den metod som började tillämpas 1962 gav 74.800 kronor oavsett husets storlek. Vad denna alldeles nya metod kommer att ge vet vi inte, men uppskattningsvis skulle jag väl våga gissa på 100.000 kronor. Och vi vet att det kan man i dag knappast bygga ett hus för i Stockholmstrakten. Men, för all del, det fattas inte så mycket!

Vidare skall lån kunna lämnas även till ombyggnader, d v s sådana ändringar som gör att huset i huvudsak blir jämförbart med ett nytt hus. Och då får man som låneunderlag räkna fram kostnaderna för själva ombyggnaden. Som ram för beräkningarna av låneunderlaget gäller dock, att summan av äldre lån i fastigheten plus det nya lånet inte får uppgå till större belopp än lånebeloppet för ett nytt hus av motsvarande storlek. Det är den värderingsmetod vi använder för den sortens lån.

Men det finns också andra ting i dessa bostadslånesammanhang, som kräver att en värdering göres. Vid sådan gruppbebyggelse som utföres av byggmästare utövar de långivande organen priskontroll på så sätt att man i lånebeloppen sätter in det högsta pris som den byggande får ta ut vid en försäljning. Och då är det inte fråga om att sätta likhetstecken mellan försäljningspriset och låneunderlaget, ty byggmästaren skall självfallet ha betalt för sina verkliga produktionskostnader. Där måste en realistisk produktionskostnad räknas fram.

Vi fastställer också hyrorna för en del



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

småhus, som hyres ut. Även där ligger de realistiska produktionskostnaderna i botten. Också för de äldre hus som säljes skall de verkliga produktionskostnaderna ligga till grund för beräkningen av priset. För sådana beräkningar har vi sedan 10—12 år tillbaka en värderingsmetod, som jag dock inte här skall ingå på. Den håller nämligen nu på att bli föråldrad, när husen får ett ändrat utförande och produktionsmetoderna förändras.

Meningen är att man på det system jag här har talat om skall göra en påbyggnad, så att man kan bygga ut låneunderlaget med ytterligare tillägg och kostnadsbärare. Då kan man inom ramen för en och samma metod komma fram till inte bara låneunderlaget utan även de skäliga produktionskostnaderna. När vi har kommit så långt, ger oss denna metod alla möjligheter, speciellt när den också blivit utrustad med tids- och prisindex.

— — —

Jag har här lämnat en mycket kort översikt över länsbostadsnämndernas sätt att värdera småhus, och jag tänker att det nu kan ligga nära till hands att fråga, om man vid fastighetstaxeringsarbetet kan ha någon nytta av dessa länsbostadsnämndernas metoder.

Som svar vill jag peka på några saker:

Vi har här en ny metod, som bevisligen är ganska enkel; Den finns tillgänglig i tryck och är alltså överkomlig för envar;

Den kommer att behärskas av och tillämpas av ett stort antal människor i statlig och kommunal förvaltning;

Den ger inte utrymme för någon subjektivitet, utan de variationer som förekommer är betingade av olikheter i priser på tomter och byggnation på olika orter;

Metoden tillämpas vid beräkningen av låneunderlaget för nästan allt i bostadsväg som bygges här i landet. Detta gör självfallet att den får mycket stor betydelse;

Den åtföljes av en granskning, som garanterar att de statsbelånade bostäderna får en hygglig standard i vad gäller det tekniska och byggnadstekniska utförandet.

Jag kan också tillägga att bankerna accepterar våra värderingar som underlag för sin långivning. Det är givet att de för speciella fall får göra en överprövning, men för alla normala fall accepterar man i bankerna utan vidare detta vårt sätt att räkna.

Så som metoden tillämpas av de långivande organen, alltså med en mycket försiktig anpassning till kostnaderna, blir det väl ur taxeringssynpunkt en begränsning, eftersom hänsyn icke tages till sådan inverkan på prisbildningen som föranledes av förhållandet mellan tillgång och efterfrågan, men i de flesta fall är kostnaderna den fasta mark man står på, när man som förståndig köpare skall skaffa sig en fastighet. Det är väl egentligen bara i rena avfolkningsbygder som fastighetsvärdena ligger under produktionskostnaderna.

---

**Generaldirektör Rolf Dahlgren:**

Jag ber att få framföra mötets varma tack till länsbostadsdirektör Junæus för den intressanta överblick vi här har fått över vår nuvarande lagstiftning på detta område och sättet att tillämpa den.

Det är kanske inte så lätt att omedelbart



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

svara på frågan hur långt vi i vårt arbete kan tillgodogöra oss den metodik vi här har fått en redogörelse för. Vi får väl fundera på det en stund och återkomma till diskussionen därom efter lunch. Jag är emellertid övertygad om att alla har funnit redogörelsen utomordentligt intressant, och att det vi här har fått höra kan komma att få ett stort inflytande på vårt taxeringsarbete.

Hjärtligt tack!

---

## Diskussion

**Ingenjör Osberg, Stockholm:**

När jag hörde länsbostadsdirektör Junaeus tala om värdering av småhus, blev jag faktiskt ganska avundsjuk. Jag sade till mig själv: Tänk om det hade varit så enkelt med hyreshus! Men vi fick kanske inte höra allt som är aktuellt i samband med taxering av villor.

Ur en synpunkt är kanske taxeringen av villor mera betydelsefull än när det gäller hyresfastigheter, nämligen den att schabloniseringen är betydligt hårdare genomförd för villorna, som har större privatekonomisk betydelse än hyreshusen.

Men vad jag vill fråga nu är: Hur skall man värdera det äldre husbeståndet, som ju är av högst betydande storleksordning? Det har byggts en hel del villor under senare tid, och alla förstår att man för dem måste gå efter statslånens schablonmetoder, som vi här har hört redogöras för. Men hur skall de äldre villorna behandlas? Hur inverkar ålder, modernitet, stora tomter och — mycket ofta — goda lägen på bedömningen av villornas taxeringsvärde?

**Landskamrerare Folke Elfving, Göteborg:**

Jag har varit inne på samma tanke som ingenjör Osberg, och jag vill utveckla den litet mera.

Huvudprincipen vid taxeringsarbetet, sådan som herr ordföranden har beskrivit den, är ju att gå efter saluvärdenivån och på basis av den fastställa taxeringsnivån till rimlig höjd. Men för de nya fastigheter som bygges är det ju inte fråga om försäljningsvärdet utan om produktionskostnaderna. På en ort med överhettade konjunkturer kan man ganska säkert sälja en fastighet för ett pris, som ligger över produktionskostnaderna, men så är det nog inte över hela linjen. Därför måste man tänka på att produktionskostnaderna — eller kanske belåningsvärdet — skall stå i en viss relation till saluvärdet.

Om vi utgår från standardiserade produktionskostnader, uträknade efter de mallar som här beskrivits, så är det viktigt att de inte slår igenom med hela sitt belopp utan med en reduktion som är rimligt avpassad efter saluprisnivån för dessa nya hus. Hur man där skall gå tillväga kan jag dock inte säga på rak arm. Men jag vill erinra om att vid förra fastighetstaxeringen framlade överdirektör Assis tabeller med standardiserade tal för nybyggda hus, där siffrorna sedan reducerades med en viss procent varje år. Det var sålunda olika reduktionstal för stigande ålder och för olika kvalitet.

Det är väl ändå någonting i den vägen vi slutligen måste komma fram till vid en allmän fastighetstaxering, om man skall få styrsel på villataxeringen så att säga. Jag vill i det sammanhanget bara trycka på att man vid uppgörande av sådana tabeller måste vara mycket noga med att verkligen nå fram till den allmänna pris-



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

nivån och att alltså se till att tabellerna rimmar med de faktiska saluvärdena.

Slutligen vill jag också fråga: De nya belåningsvärdena som det här nämnts om för olika hustyper — mellan 60.000 och 100.000 kronor — hur ligger de talen till i förhållande till produktionskostnaderna? Kan man säga något om det?

**Länsbostadsdirektör Junaeus:**

Jag kan tyvärr inte ge råd om någon allmän medicin, när det gäller problemet att komma tillrätta med det gamla fastighetsbeståndets taxeringsvärde. Men jag kan säga hur vi gör, när vi bedömer skäligheten i de priser som noterats vid försäljningar av sådana äldre villor. Uppgifter på dylika försäljningar får vi dagligen in i stort antal. Vi kallar alla sådana handlingar för övertagandeärenden.

Då gör vi upp en produktionskostnadsberäkning efter den detaljerade metod vi tillämpat i 10—12 år, där vi helt enkelt räknar ut vad huset kostat, när det byggdes. Det värdet räknar vi sedan om till dagens penningvärde och lägger sedan till vad som tillkommit i form av olika nyttigheter. Det är ju mycket som brukar göras med en sådan villa sedan lånen utbetalats. Man ordnar tomten, anlägger gångar och gräsmattor, man skaffar sig högre standard inomhus med tvättmaskin, gillestuga o s v.

Därefter gör vi ett värdeminskningsavdrag med 1,5 procent för varje år som förflutit sedan lånet utbetalades. Då kommer vi fram till en summa, som ligger till grund för vår bedömning. I botten ligger sålunda en kostnadsberäkning, som vi förvandlar till dagens penningvärde, ökar det värdet med de förbättringar som gjorts och de moderniteter som inköpts samt reducerar med förslitningen, om jag så får säga. Om man framdeles får fram en god och detaljerad metod, bör det vara möjligt att också gå baklänges, så att säga.

Här har jag dock bara nämnt om vår metodik i sådana fall. Jag har ingen bestämd mening om vilken nytta man kan ha av metoden vid taxeringsarbetet. Men det har i sammanhanget talats om de tabeller som finns uppgjorda och om de som väntas tillkomma, och det bör även vara möjligt att konstruera "lathundar" som är lättare att handskas med än den metod jag här beskrivit.

Sedan frågades det här också om jag kunde säga något om hur fastighetsvärdena ligger i förhållande till låneunderlaget. På det vill jag svara, att det är utan intresse att försöka ta reda på relationerna mellan köpeskillingen och belåningsvärdet för sådana enheter som icke under tiden 1965—1962 hade en kostnadsomfattning på 53.000—58.000 kronor och litet mer under tiden 1962—1963. Däremot kan det framdeles vara av intresse att göra det. Men vi för ingen statistik över köpeskillingar. Det gör vi däremot beträffande produktionskostnaderna. För gruppbyggen har vi en priskontroll, som jag tycker är mycket värdefull. Tack vare den vet vi vad varje hus kostar och vad det har för låneunderlag. Det kommer hela tiden fram i statistiken, och man kan därför följa de sakerna i villor som byggts på det sättet. För hela landet är det inte mindre än 40 procent av villorna som uppföres så, och i Stockholmsområdet består 45 procent av villorna av dylika gruppbyggen. Och för dem finns det som sagt statistik, som visar hur de verkliga kostnaderna ligger i förhållande till låneunderlaget, på vilket de statliga lånen är beräknade.

Det är vad vi kan stå till tjänst med.



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

Däremot har vi ingen möjlighet att följa upp försäljningspriserna och ställa dem i relation till belåningsvärdena.

**Generaldirektör Rolf Dahlgren:**

Jag vill ställa en fråga till representanterna för länsstyrelsen i Stockholms län: Finns det, såvitt man i Stockholms län har sig bekant, någon reviderad upplaga av de tabeller som vi hade 1956/57 och som tillämpades inte bara för Stockholms län utan också för andra delar av landet?

**Taxeringsintendent, Arne Häggquist, Stockholms län:**

Ja, överdirektör Assis håller på att omarbeta och modernisera tabellerna, men arbetet därmed är ännu inte avslutat. Stockholms stad har begärt att vi skall tillhandahålla dem.

**Generaldirektör Rolf Dahlgren:**

Det materialet har i så fall ett betydande intresse, och man bör i samtliga län införskaffa dessa reviderade tabeller. Det bör vara av allra största värde att jämföra de tabellerna med de resultat som framkommer enligt länsbostadsdirektör Junaeus' metod.

**Landskamrerare Wasteson:**

Jag vill fråga, om man inte i Stockholms län då kan mångfaldiga tabellerna i så stor upplaga att de kan sändas ut till oss spontant, alltså utan särskild rekvisition? Sedan kan vi i vår tur framställa dem i det antal exemplar vi behöver.

**Generaldirektör Rolf Dahlgren:**

Får vi rikta en hemställan till representanterna för Stockholms län, att man där till samtliga län spontant sänder ut de av överdirektör Assis moderniserade tabellerna så fort de är klara? — Tack för det!

**Kronokamrerare Elis Winnermark:**

Om jag fattade föredragshållaren rätt, så menade han att när vi gör 1965 års allmänna fastighetstaxering kan det inte vara så många hus som belånats med ledning av de nya beräkningsgrunder som bostadsstyrelsen tillämpar fr o m 1963/64. Det betyder i så fall att vi alltjämt får göra taxeringen med ledning av de uppgifter som vi gått efter vid tidigare taxeringar, alltså de beräkningsgrunder som väl de flesta av oss har erfarenheter av och som väl får sägas vara mycket schablonartade.

Då kan vi inte heller ha så stor vägledning av de värden som bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnderna har fastställt vid belåningen. Och detta betyder i sin tur att vi måste söka oss fram på andra vägar, när det gäller att bestämma taxeringsvärdet på enfamiljsfastigheterna, som det här närmast är fråga om. Då får vi göra taxeringen antingen med ledning av överdirektör Assis tabeller och de andra hjälptabeller som finns ute i länen och som väl i stor utsträckning eller helt och hållet bygger på överdirektör Assis tabeller eller är konstruerade med utgångspunkt från vederbörande läns fastighetsmarknad. Och i den mån man i länen tidigare har haft hjälptabeller, kan man förmoda att sådana också kommer att göras upp och användas vid den kommande allmänna fastighetstaxeringen.

Men då är att märka att man måste räkna med en omarbetning av tabellerna, dels med hänsyn till den nivåhöjning, som här angivits som riktmärke, och dels med tanke på att fastigheternas standard kan ha ändrats efter den senaste allmänna fastighetstaxeringen. Jag har erfarenhet från mitt eget hemlän, Älvsborgs län. De



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

tabeller som användes där ger relativt låga värden.

Sedan finns det väl också en del andra metoder, som kan komma till användning, eventuellt jämsides med andra tillvägagångssätt, vid taxering av enfamiljsfastigheter. Jag tänker att man exempelvis kan gå efter ett visst belopp per kvadratmeter lägenhetsyta. Den metoden torde ha varit ganska allmän — där den inte rent av varit den enda — i bostadsorganen. Men den har nog inte kommit till lika stor användning i taxeringsnämnderna eller av taxeringsmyndigheterna över huvud taget. I stället har man nog där räknat fram taxeringsvärdet med ledning av priset per kubikmeter byggnadsvolym. Jag föreställer mig att vi också i den kommande allmänna fastighetstaxeringen får använda oss av den metoden. Hur det beloppet i så fall skall fastställas är en sak som kan diskuteras. Det belopp som kan ha använts vid förra taxeringen måste i så fall justeras upp på basis av den siffra som är aktuell för länet i fråga.

Vi har alltså tre olika metoder att välja mellan vid den stundande taxeringen; dels att fastställa taxeringsvärdet med utgångspunkt från föreliggande hjälptabeller, dels att utgå från ett visst belopp per kvadratmeter lägenhetsyta och dels att utgå från antalet kubikmeter byggnadsvolym.

Även om den nya metod som de bostadslånbeviljande organen kommer att tillämpa inte trätt i kraft förrän vid årsskiftet, kan det ändå vara värdefullt att få en närmare beskrivning av de beräkningsgrunder bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna använder sig av. Det skulle vara av stort värde både för länsstyrelserna och för fastighetstaxeringsnämnderna att få klarhet i hur man på bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna ser på dessa frågor. Vi hoppas därför att vi får ta del av de beräkningsgrunderna. Det har sagts att de är väl kända, inte bara av alla som har med bostadslåneorganen att göra utan även av kommunala förtroendemän och andra, som har med dessa frågor att göra, men jag skulle tro att taxeringsmännens kännedom om detta nya system för belåning är långt ifrån fullständig. För egen del har jag ännu inte fått full klarhet i om lån lämnas till praktiskt taget hela det verkliga värdet, eller om lånevärdena fortfarande är schablonartade och inte uppgår till verkliga värdet.

Så mycket torde i alla fall vara klart att det är fråga om schablonisering så till vida att lånen endast utgår för bostadsytor upp till en viss gräns. Det har här sagts att man kan komma upp till lån på 90.000 à 100.000 kronor, men det beloppet torde ingalunda motsvara produktionskostnaderna här i Stockholmstrakten.

Det skulle vara intressant att veta, huruvida man för länen i allmänhet med den nya metoden tänker sig att komma fram till belopp som något så när överensstämmer med de verkliga produktionskostnaderna, eller om det även med den nya metoden föreligger en viss restriktivitet därvidlag. Och om lån icke lämnas till fulla värdet, så har ju taxeringsmyndigheterna inte samma ledning av lånebeloppen som om man visste att bostadsstyrelsen har gått in för att lämna lån ungefär motsvarande hela produktionskostnaden.

**Länsbostadsdirektör Junaeus:**

Om meningen varit att jag skulle tala om någonting som redan var i tillämpning



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

i en rad konkreta fall, så är det tydligt att jag varit litet för tidigt ute. Man har först i dessa dagar börjat tillämpa metoden. Vad som hänt är, att vi nu för första gången har fått en metod, som är logiskt uppbyggd kring ett kostnadsresonemang. Det är en metod som kan användas både bakåt och framåt i tiden.

Att metoden sedan inte i de konkreta fallen ger värden som motsvarar produktionskostnaderna är en sak för sig. Man får inte lån för mer än 110 kvadratmeters bostadsyta. Är villan större, får ägaren själv stå för överskjutande kostnader. Och vill man tillämpa metoden i taxeringssammanhang, bör man inte gå efter lånevärdena utan i stället räkna ut kostnaderna på ifrågavarande lägenhetsyta. Metoden kan med andra ord användas alldeles oberoende av den inskränkning som gjorts vid framräknandet av låneunderlaget.

Sedan har det talats om utfallet av metoden, och det vet jag ingenting om. Vi har inte prövat den så länge. Men om vi har ett hus på 110 kvadratmeter och får låna 100.000 kronor, så kan man nog med denna metod räkna fram att huset totalt kommer att kosta omkring 110.000 kronor. Vi kanske kan säga att metoden är såpass försiktigt utformad med tanke på att villor kostar olika mycket på olika orter. Om man ritar upp en kurva över kostnaderna för ett och samma hus i olika delar av landet, så får man inte en linje, utan kostnaderna radar upp sig efter ett ganska brett band. Det är faktiskt ganska förbluffande hur kraftigt kostnaderna för ett och samma hus varierar från en plats till en annan. Om man därför gör en värdering, bör man hålla sig i underkant på kostnadsbandet — och gott och väl under den kanten!

Jag skulle kunna tänka mig att för villor om 110 kvadratmeter ger metoden ett utfall på gott och väl 90 procent. Och kostnaderna över 110 kvadratmeter får vederbörande som sagt betala själv.

Sedan sade kronokamrerare Winnermark att man kan använda olika metoder, när man räknar fram taxeringsvärdena. Man kan dels ta tabellerna till hjälp, och dels kan man räkna efter lägenhetsyta eller kubikmeter byggnadsvolym. Ja, vi har i vår långivning sökt oss fram på samtliga dessa vägar. Men om man går på kubikmeterpriset eller priset per kvadratmeter lägenhetsyta, så kommer man inte åt de kostnadsvariationer som beror på att hus med olika fasadlängd eller olika mått i höjd och bredd ger olika kostnader. Och i så fall har man verkligen schabloniserat.

Ett kvadratiskt hus har den minsta omkretsen. Ett på längden utdraget hus har avsevärt större omkrets och bör därför få ett tillägg. I botten på beräkningarna bör man sålunda ha en metod, som tar hänsyn till sådana variationer och ger rättvist utslag. Jag är på grund härav benägen att underkänna den enligt min mening alltför enkla metoden att gå efter antalet kvadratmeter lägenhetsyta eller priset per kubikmeter byggnadsvolym.

Vad sedan kännedomen om metoden angår vill jag upplysa om att allt detta snart kommer ut i tryck. Sedan några år tillbaka har bostadsstyrelsen så att säga på departementets order givit ut sina anvisningar och kommentarer till kungörelserna i tryck på s k lösbladssystem. Dessa blad säljes och distribueras av AB Svensk Byggnadstjänst. Priset är mycket rimligt. Man får en helårsprenumeration med alla nyheter för 15 kronor. Materialet innehåller då alla hithörande kungörelser med



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

kommentarer och bilagor. Och det som jag här talat om befinner sig för närvarande under tryckning. Materialet distribueras om några dagar.

**Kronokamrerare Elis Winnermark:**

Efter de upplysningar som nu lämnats av länsbostadsdirektör Junaeus har problemen klarnat, och det är en välgörande tanke att vi med den nya metoden kanske skall kunna komma ifrån de schablonartade beräkningarna med antalet kvadratmeter lägenhetsyta eller kubikmeter byggnadsvolym.

Nu är det tydligen meningen att man så att säga skall plocka sönder husen i olika enheter och göra tillägg för olika slags nyttigheter, som villorna utrustas med. Och då kan det självfallet vara en god vägledning för taxeringsmyndigheterna att få reda på vilka element bostadsstyrelsen plockar sönder husen i.

Bostadsstyrelsen skall fastställa värden för olika enheter, och de måste väl då ändras år från år, eftersom fastighetskostnaderna har en tendens att stiga successivt. Om vi får reda på vilka element bostadsstyrelsen plockar sönder husen i, så kan vi ju själva vid taxeringen sätta ett värde på de elementen mot bakgrunden av de värden som vi vill komma fram till vid taxeringsarbetet. Ur den synpunkten menar jag att det skall bli tacknämligt att få reda på bostadsstyrelsens beräkningsgrunder.

**Generaldirektör Rolf Dahlgren:**

Mina damer och herrar! Det är kanske inte så lätt att här göra någon "summing up" av det som anförts i denna diskussion. Själv förstår jag saken så att länsbostadsdirektör Junaeus menar, att om ett hus på högst 110 kvadratmeter bygges i år och blir föremål för låneprövning av länsbostadsnämnden, så kommer låneunderlaget — d v s produktionskostnaderna — för huset att fastställas till i runt tal 100.000 kronor. Och det värdet är måhända en aning för lågt. Det borde möjligen vara ca 110.000 kronor här i Stockholmstrakten, eftersom hänsyn inte tages i tillräcklig utsträckning till extra finesser o s v. Länsbostadsnämnden håller sig i det fallet till en ganska knapp standard — i enlighet med statsmakternas intentioner.

Nu omfattar byråchefen Hammarbergs statistik inte hus, byggda efter år 1957. Men om vi tänker oss att ett hus uppfördes nämnda år och såldes strax efteråt, d v s i början på den förflutna sjuåriga basperioden, så är det möjligt att man finner att produktionskostnaden för det huset låg under de 110.000 kronor vi i dag laborerar med. Men denna lägre produktionskostnad kan vi inte utgå från utan vidare. Vi måste i stället fråga oss: Vad är produktionskostnaden för det huset i dag? Och sedan kan vi göra avdrag för slitaget under de gångna fem—sex åren, om detta är befogat. Och då kan det mycket väl hända att vi för den villan kommer över den faktiska produktionskostnaden 1957.

Vi skall sålunda alltid ha i minnet att det som för oss är det avgörande är det allmänna saluvärdet. Produktionskostnaderna är avgörande endast om det är fråga om alldeles nya hus. Ty om villan är byggd i år, kan inte gärna saluvärdet sägas ligga högre än produktionskostnaderna. Om det däremot gäller ett äldre hus, så kan vi inte utan vidare hålla oss till den faktiska, lägre produktionskostnaden.

Vad sedan de hus beträffar, som är byggda före 1957, så innefattas de ju i statistiken. Och där får vi inte stirra oss



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

blinda på produktionskostnaderna sådana de var på den tiden. Vi har gått in för att taxeringsvärdena skall höjas med i genomsnitt 40 procent för enfamiljsvillor. Vi måste därför fråga oss: Vad är det nuvarande taxeringsvärdet? Vad är överprisprocenten för denna grupp av villor med tanke på ålder, läge o s v?

Detta är komplicerade problem, eftersom produktionskostnaderna nakna och tagna för sig inte kan vara avgörande för andra villor än de nybyggda. Därför skall vi gå till produktionskostnaderna i dag och göra avdrag för slitage. Då kan vi komma fram till rimliga taxeringsvärden i dag, för hus som exempelvis byggdes 1950.

I vad mån vi sedan får tid att göra sådana grundliga, objektiva beräkningar får vi se framdeles.



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