# Fastighetsköp och prisstatistik

## En introduktion till fastighetsprisstatistiken

*Av byråchefen Cecil Hammarberg*

### 1 Inledning

Vid förberedelserna för en allmän fastighetstaxering kommer den officiella fastighetsprisstatistiken till en tid i rampljuset. Den utgör ju ett underlag för de rekommendationer, som då brukar lämnas om de s k "nivålyften". Så torde bli förhållandet även vid stundande allmänna fastighetstaxering. Några synpunkter på den officiella statistiken kan måhända med hänsyn härtill just nu vara av särskilt intresse.

I debatten kring denna statistik har ofta ställts frågan, varför den omfattar ett så relativt litet antal köp och vilka typer av köp det är, som ej blir medtagna i statistiken. Denna fråga skall i det följande tas upp till behandling och närmare belysas med några aktuella siffror.

### 2 Omsättningen av fastigheter

Vill man få en uppfattning om omsättningen av fast egendom kan man gå till lagfartsstatistiken. Ur denna är följande uppgifter hämtade om antalet sökta och beviljade lagfarter åren 1965—1967.

*Sökta lagfarter*

| År | Hela antalet[1] | Därav beviljade |
|---|---|---|
| 1965 | 141.324 | 134.131 |
| 1966 | 136.484 | 128.843 |
| 1967 | 152.039 | 143.326 |
| Procentuell förändring sedan föregående år | | |
| 1966 | — 3,4 | — 3,9 |
| 1967 | + 11,4 | + 11,2 |

[1] Exkl beviljade efter fullföljd av vilandeförklarad ansökan.

Hur fördelar sig nu dessa lagfarter efter fångets art? Ja huvuddelen avser naturligtvis köp vid frivillig försäljning. År 1967 utgjorde dessa ca 72 % av totalantalet sökta lagfarter. Den närmare fördelningen efter fångets art sistnämnda år återges i följande uppställning

*Sökta lagfarter[2] efter fång, 1967*

| Fång | Antal | % |
|---|---|---|
| Frivillig försäljning | 108.816 | 71,6 |
| Exekutiv försäljning | 679 | 0,4 |
| Byte, gåva | 6.635 | 4,4 |
| Arv, giftorätt, testamente | 31.845 | 20,9 |
| Annat | 4.064 | 2,7 |
| Summa | 152.039 | 100,0 |

Den i det föregående konstaterade ökningen i antalet sökta lagfarter år 1967 fördelade sig på samtliga de ovan redovisade arterna av fång. Relativt starkast är den för de tämligen fåtaliga exekutiva försäljningarna, vilka i jämförelse med år 1966 visar ökning med 36 %. Närmast i ordningen kommer gruppen "annat fång" med ca 26 %. I fråga om köpen vid frivillig försäljning, vilka här tilldrar sig mest intresse, framgår utvecklingen åren 1965—1967 av följande tablå.

*Sökta lagfarter å frivilliga köp*

| År | Antal | Ändring i % |
|---|---|---|
| 1965 | 101.217 | — |
| 1966 | 97.789 | — 3,4 |
| 1967 | 108.816 | +11,3 |

[2] Exkl beviljade efter fullföljd av vilandeförklarad ansökan



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:13

Ökningen år 1967 torde få ses mot bakgrund av de nya reglerna om realisationsvinstbeskattning, vilka trädde i kraft 1 januari 1968.

En fördelning av de köp, på vilka lagfart söktes 1967, efter fastighetens beskattningsnatur återges i tablån nedan. Däri anges också köpeskillingarnas sammanlagda belopp.

*Sökta lagfarter å frivilliga köp efter beskattningsnatur, 1967*

| Beskattningsnatur | Antal köp[1] | Köpesummor i milj kr |
|---|---|---|
| Jordbruksfastighet .. | 11.965 | 1.471,7 |
| Annan fastighet .... | 83.408 | 6.575,4 |
| Ej angiven ..... | 13.009 | 656,3 |

Det förhållandevis stora antalet fastigheter, för vilka beskattningsnaturen ej angetts — ca 12 % av totalantalet — torde huvudsakligen avse avstyckade och obebyggda markområden.

Utbudet av "annan fastighet" dominerar mera markant över jordbruksfastigheterna antalsmässigt sett än i fråga om köpeskillingarnas sammanlagda belopp.

År 1966 noterades, enligt vad av det föregående framgår, en nedgång i antalet å frivilliga köp sökta lagfarter motsvarande ca 3 %. Det kan ha sitt intresse att söka konstatera, huru i detta avseende utvecklingen ställer sig åren 1966 och 1967 vid en uppdelning av köpen efter fastigheternas beskattningsnatur. Uppgifter härom lämnas i följande tablå

*Sökta lagfarter å frivilliga köp*[1]

| Beskattningsnatur | Förändringar sedan föregående år 1966 Antal | % | 1967 Antal | % |
|---|---|---|---|---|
| Jordbruksfastighet ..... | — 395 | — 3,6 | + 1.437 | +13,6 |
| Annan fastighet ..... | +2.716 | + 3,9 | +11.898 | +16,6 |
| Ej angiven ..... | —5.747 | —27,1 | — 2.439 | —15,8 |
| **Köpesummor** | **Belopp milj år** | **%** | **Belopp milj år** | **%** |
| Jordbruksfastighet ..... | + 56,0 | + 6,3 | + 523,9 | +55,3 |
| Annan fastighet ..... | +953,6 | +23,0 | +1477,5 | +29,0 |
| Ej angiven ..... | — 56,4 | — 8,6 | + 55,8 | + 9,3 |

Siffrorna i tablån ovan tyder på en förbättrad redovisning av fastigheterna efter beskattningsnatur, vilket gör en bedömning av utvecklingen för de båda efter beskattningsnaturen bestämda fastighetskategorierna vansklig. Ett påfallande drag i utvecklingen dessa år är emellertid att ökningen år 1967 i köpesummorna relativt sett är inemot dubbelt så stor för jordbruksfastigheterna som för "annan fastighet". Vad angår köpen med ej angiven beskattningsnatur har utvecklingen medfört att andelen sådana köp nedgått från 21 % år 1965 till 12 % år 1967. I fråga om köpesummorna är motsvarande procenttal ej fullt 12 % resp 8 %.

Fysiska personer (i gruppen är även dödsbon inräknade) svarar naturligtvis för det övervägande antalet frivilliga köp; år

[1] Exkl köp utan angiven köpeskilling.



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:13

1967 för 77 % av köpen av jordbruksfastighet resp för något mer än 86 % av köpen av "annan fastighet". Staten, kommuner och andra menigheter samt aktiebolag och andra juridiska personer står för en mera blygsam andel av köpen. Lantbruksnämndernas köp gör dock att staten svarar för 11 % av köpen av jordbruksfastigheter (se tablån nedan). Skillnaderna blir inte lika stora, om man i stället för till antalet köp ser till köpeskillingarnas sammanlagda belopp för de olika köparkategorierna. I fråga om jordbruksfastigheter blir andelen då för fysiska personer (inkl dödsbon) 51 % och för gruppen aktiebolag eller annan juridisk person 24 %. Motsvarande procenttal är i fråga om annan fastighet 62 % resp 29 %.

*Sökta lagfarter å frivilliga köp[1] efter köparkategori, 1967*

| | Jordbruksfastighet | | Annan fastighet | |
|---|---|---|---|---|
| | Köp | Köpesummor milj kr | Köp | Köpesummor milj kr |
| Totalt | 11.965 | 1.471,7 | 83.408 | 6.575,4 |
| Därav i % | | | | |
| fysisk person, dödsbo | 77 | 51 | 86 | 62 |
| staten | 11 | 7 | (0,2) | 1 |
| kommun, menighet | 6 | 18 | 5 | 8 |
| aktiebolag, annan jur person | 6 | 24 | 9 | 29 |

Förändringarna mellan åren 1966 och 1967 för de olika köparkategorierna kan man se av härefter intagna tablå

*Sökta lagfarter å frivilliga köp[1] efter köparkategori, 1967*

| Beskattningsnatur<br>Köparkategori | Förändringar sedan 1966 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Köp | | Köpesummor | |
| | Antal | % | Belopp milj kr | % |
| *Jordbruksfastighet* | | | | |
| Fysisk person, dödsbo | + 1.058 | +13 | +215,9 | + 40 |
| Staten | + 129 | +11 | + 11,4 | + 12 |
| Kommun, menighet | + 190 | +34 | +102,5 | + 64 |
| Aktiebolag, annan juridisk person | + 132 | +23 | +194,2 | +126 |
| *Annan fastighet* | | | | |
| Fysisk person, dödsbo | +10.424 | +17 | +853,8 | + 27 |
| Staten | — 77 | —27 | —102,6 | — 73 |
| Kommun, menighet | + 409 | +10 | + 96,2 | + 23 |
| Aktiebolag, annan juridisk person | + 1.169 | +19 | +630,1 | + 48 |

Ser man till köpeskillingarnas sammanlagda belopp visar för vardera fastighetskategorin gruppen "aktiebolag och annan juridisk person" den procentuellt största ökningen. Antalsmässigt har kommunköpen av jordbruksfastigheter ökat relativt mest.

[1] Exkl köp utan angiven köpeskilling



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:13

### 3 Fastighetsprisstatistikens köp

Nu omfattar ju lagfartsstatistiken för ett visst år ett antal köp, som avslutats ett tidigare år än året för lagfartsansökan, medan fastighetsprisstatistiken för ett visst år omfattar ett antal köp, för vilka lagfart sökts först påföljande år. Dessa s k "tilläggsköp" brukar emellertid hålla sig tämligen konstanta från år till år. Man kan därför vid en jämförelse påräkna en i allt väsentligt korrekt relation mellan prisstatistikens och lagfartsstatistikens köp, om man i stället för de nyssnämnda s k tilläggsköpen tar med de köp, för vilka lagfart sökts året närmast *före* redogörelseåret.

I en i samband med fastighetsprisstatistikens omläggning år 1965 nyinrättad statistik[2] lämnar Statistiska centralbyrån vissa uppgifter i detta avseende, vilka ger en grov bild av vilka köp, som ej blir medtagna i fastighetsprisstatistiken. Uppgifterna avser år 1965, det första året i löpande taxeringsperiod.

Till en början faller naturligtvis utanför prisstatistiken alla köp med okänd beskattningsnatur, år 1965 motsvarande ca 20 %; se följande tablå.

*Sökta lagfarter å frivilliga köp*[1] *1965*

| Köp avslutade 1964 och 1965<br>Beskattningsnatur | Köp<br>Antal | % | Köpesumma<br>Belopp<br>milj kr | % |
|---|---|---|---|---|
| Jordbruksfastighet | 10.142 | 10,9 | 839,4 | 15,6 |
| Annan fastighet | 64.767 | 69,6 | 3.954,9 | 73,6 |
| Ej angiven | 18.173 | 19,5 | 582,8 | 10,8 |
| Summa | 93.082 | 100,0 | 5.377,1 | 100,0 |

Fördelas de kvarstående fastigheterna efter beskattningsnatur får man följande relationer mellan de i prisstatistiken medtagna resp ej medtagna köpen år 1965.

*Sökta lagfarter å frivilliga köp, 1965*

| Köp avslutade 1964 och 1965<br>Kategori av köp | Jordbruks-fastighet<br>Antal | % | Annan fastighet<br>Antal | % |
|---|---|---|---|---|
| Medt i prisstat | 1.803 | 17,8 | 21.407 | 33,1 |
| Ej medtagna | | .. | | |
| Släktköp .. | 3.056 | 30,1 | 1.960 | 3,0 |
| Annat köp .. | 5.283 | 52,1 | 41.400 | 63,9 |

Prisstatistiken för jordbruksfastigheter omfattar, som av tablån kan ses, ca 18 % av samtliga köp av sådana fastigheter, medan 82 % faller utanför statistiken. Av totalantalet köp utgör de från statistiken såsom släktköp uteslutna köpen 30 %. De är sålunda till antalet betydligt fler än de i prisstatistiken medtagna köpen. Mer än en tredjedel av släktköpen har emellertid en köpeskillingssumma upp till högst 20.000 kronor och torde därför inte uppnå den för medtagande i prisstatistiken uppställda taxeringsvärdegränsen (mer än 5.000 kronor). Inte desto mindre är antalet släktköp så stort, att det kan ifrågasättas, om inte en särskild prisstatistik borde inrättas för att följa upp prisutvecklingen även på dessa köp.

Prisstatistiken för bostads- och affärsfastigheter omfattar enligt tablån 33 % av samtliga köp av "annan fastighet". Härvid bör bemärkas att industrifastigheter ej omfattas av denna statistik.

[1] Exkl köp utan angiven köpeskilling

[2] Statistiska meddelanden P 1969 : 10



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:13

Utsovringen av de köp, som inte skall medtas i fastighetsprisstatistiken, ombesörjs efter statistikens omläggning år 1965 dels hos statistiska centralbyrån, dels hos vederbörande länsstyrelser och lokala taxeringsnämnder. Utsorteringen hos centralbyrån görs med ledning av de från inskrivningsdomarna inkommande underrättelserna rörande sökta lagfarter. På dessa skall vissa speciella upplysningar vara införda, bl a om köpets egenskap av släktköp samt om fastighetens taxeringsvärde[1]. Huvuddelen av släktköpen utsorteras sålunda hos statistiska centralbyrån, liksom också de köp, vilka inte uppfyller det för medtagande i statistiken uppställda kravet på att lagfart skall vara sökt inom viss tid (sex månader) från köpet räknat. Länsstyrelser och vederbörande lokala taxeringsnämnder svara bl a för den s k representativitetsbedömningen, d v s för att köpet motsvarar det i kommunalskattelagen uppställda begreppet fastighets "allmänna saluvärde".

Inom statistiska centralbyrån har nyligen en undersökning gjorts i syfte att ge en mera differentierad bild av de olika grunder, på vilka köp utesluts ur prisstatistiken. Undersökningen avser lagfarter sökta under år 1965. Uppgifterna har vad det gäller den inom centralbyrån utförda behandlingen framtagits genom ett systematiskt slumpmässigt sjättedels urval med slumpmässigt vald startpunkt. Uppräkning har sedermera skett av de erhållna värdena. I övrigt har undersökningen utförts som en totalräkning. Några av resultaten återges i efterföljande tabell.

*Köp av fast egendom, på vilka lagfart sökts år 1965 efter fastighetens beskattningsnatur och uteslutningsgrund*

| Uteslutningsgrund | Beskattningsnatur | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Jordbruksfastighet | | Annan fastighet | |
| | Antal köp | % | Antal köp | % |
| Köp | 10.982 | 100,0 | 68.938 | 100,0 |
| Därav | | | | |
| Utsorterade hos SCB (uppräknade tal) | | | | |
| Lagfart sökt 6 mån efter köpet | 3.000 | 28,0 | 13.200 | 19,0 |
| Obebyggd mark o d[2] | 1.000 | 9,0 | 12.300 | 18,0 |
| Annat skäl | 2.800 | 25,0 | 6.200 | 9,0 |
| Utsorterade hos LS och TN | | | | |
| Taxeringsvärdevillkor ej uppfyllt | 1.330 | 12,1 | 10.513 | 15,2 |
| Släkt- och interna köp | 239 | 2,2 | 1.153 | 1,7 |
| Ej normalt självständig jbfast | 615 | 5,6 | — | — |
| Sanerings- och exproprieringsfast e d | — | — | 1.454 | 2,1 |
| Deklaration saknas | — | — | 2.150 | 3,1 |
| Övrigt | 153 | 1,4 | 539 | 0,8 |
| Medtagna i prisstatistiken | 1.803 | 16,4 | 21.407 | 31,1 |

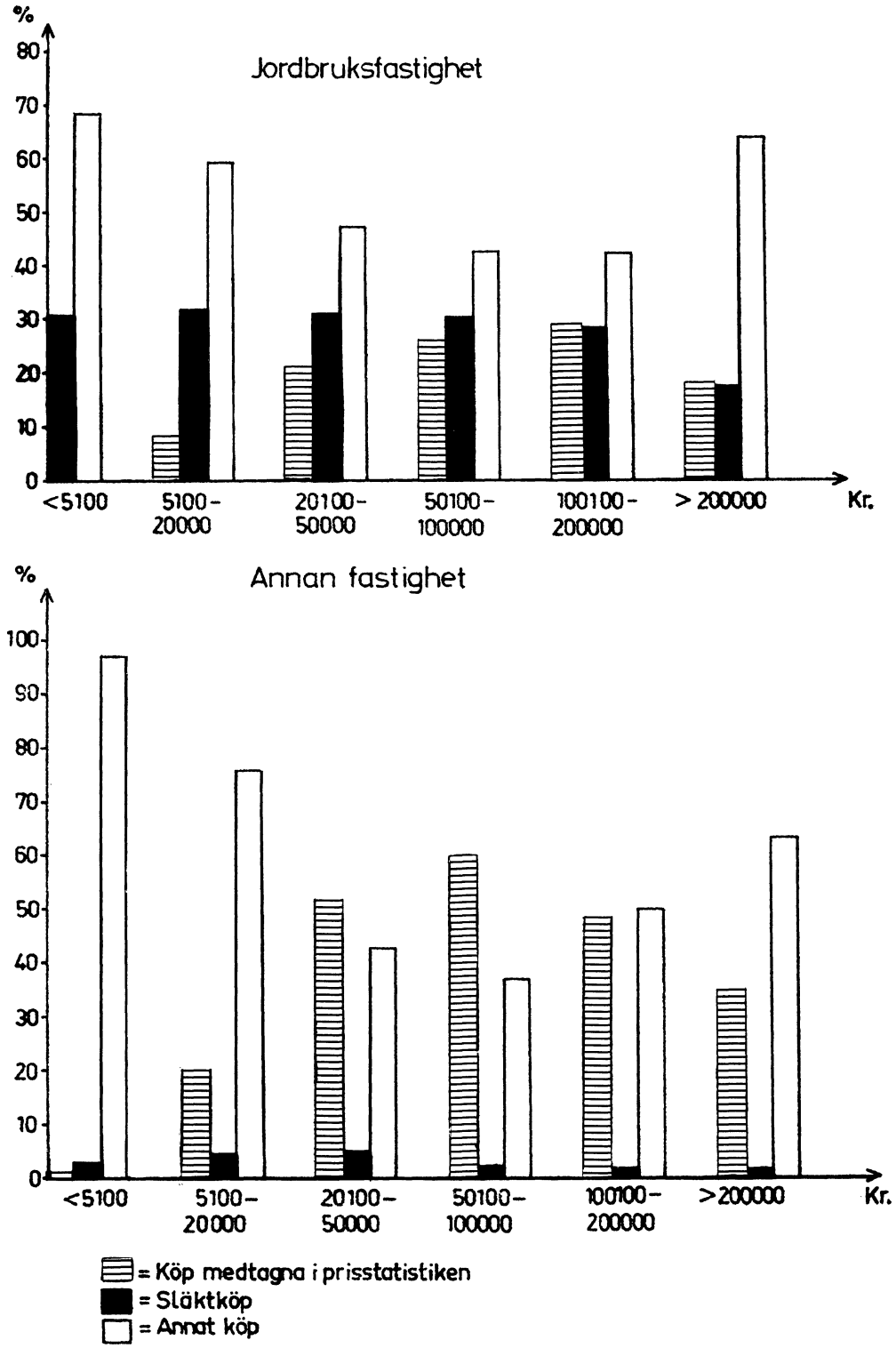
Av tabellen ses att de huvudsakliga uteslutningsgrunderna är de för medtagande i prisstatistiken uppställda kraven på sökande av lagfart inom viss tid och på visst lägsta taxeringsvärde. Av dessa grunder uteslutna köp utgör för jordbruksfastighe-

[1] Detta avser i regel året före köpeåret, något som vållar en del komplikationer i fråga om köp under det första året i en ny taxeringsperiod

[2] Uteslutningsgrunden rymmer ett visst moment av bedömning



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:13






Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:13

terna 28 % resp 12 % och för "annan fastighet" 19 % resp 15 % av totalantalet köp av sådana fastigheter. Den stora andelen av "annat skäl" uteslutna köp av jordbruksfastigheter (25 %) förklaras till stor del av att i denna klass ryms köp, där lantbruksnämnd eller kommun stått som säljare eller fortifikationsförvaltningen som köpare.

Den s k representativitetsbedömningen har däremot spelat en ganska blygsam roll vid utsovringen av köp (6—7 %). Detta ger anledning ifrågasätta, om denna bedömning har något reellt inflytande på statistikens resultat.

Den nyinrättade statistiken ger också en fördelning av de olika kategorierna av köp på olika köpeskillingsklasser. Man får härav en god översiktlig bild av relationerna inom varje prisklass mellan de i prisstatistiken medtagna resp ej medtagna köpen. Diagrammet ger den procentuella fördelningen inom varje köpeskillingsklass för de olika kategorierna av köp, särskilt för jordbruksfastigheter resp för "annan fastighet".



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:13