Fastighetspriserna 1965–1968[1]

Av byråchef Cecil Hammarberg

Inledning

Fastighetsprisstatistiken har på senare tid lagts om vid några tillfällen, åren 1957 och 1965. Syftet med dessa omläggningar har främst varit att modernisera och på annat sätt revidera statistiken så att den bättre skulle kunna tjäna de ändamål, för vilka den är avsedd, bl.a. då användning i taxeringssammanhang.

Nu väntar man sig ju här framförallt en redogörelse för prisutvecklingen under den gångna delen av den löpande taxeringsperioden. Men denna bör inte ses som en helt isolerad företeelse utan sättas in i sitt sammanhang med utvecklingen under tidigare perioder. Jag kommer därför i det följande att söka ge en kort sammanfattande bild av prisutvecklingen under tidigare år och då särskilt under närmast föregående taxeringsperiod.

För en sådan jämförelse är det av betydelse att känna till de förändringar statistiken undergått och den inverkan på denna de kan ha haft. Naturligtvis är det också av betydelse att känna till något om uppgiftsmaterialets kvalitet och bärkraft, då man skall gå in på en bedömning av den aktuella prisutvecklingen. Jag ska därför till en början i korthet redogöra för statistiken och de förändringar den undergått åren 1957 och 1965.

Frågor om statistikens organisation och kvalitet kommer här att behandlas i ett sammanhang för fastighetsprisstatistiken över huvud, alltså både jordbruksfastigheter och bostads- och affärsfastigheter.

Statistikomläggningen 1965

Omläggningen 1965 var genomgripande. Rapportsystemet lades om och en integration genomfördes mellan prisstatistiken och lagfartsstatistiken. Av den senare kan man skaffa sig en uppfattning om den totala omsättningen av fastigheter. Den är därför inte utan intresse i detta sammanhang och några siffror ur den kommer i det följande att presenteras.

Uppgiftsmaterialet till prisstatistiken hämtas som förut till en del ur de underrättelser om sökta lagfarter, som inskrivningsdomarna har att lämna till statistiska centralbyrån (SCB). I övrigt används fastighetslängder och fastighetsdeklarationer. Men den s. k. representativitetsbedömningen – d. v. s. bedömningen av att i statistiken inte medtas andra köp än som kan sägas motsvara det i kommunalskattelagen uppställda kravet på en bestämning av taxeringsvärdena efter fastigheternas ”allmänna saluvärde” – den bedömningen är numera lagd i händerna på de myndigheter, som har de största förutsättningarna och det största intresset av att bevaka att detta

[1] I huvudsakliga delar efter föredrag vid fastighetstaxeringsmötet 12 maj 1969. Vissa tabeller är här uteslutna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

villkor iakttas, d. v. s. länsstyrelserna och vederbörande lokala taxeringsnämnder. Systemet förutsätter att vid varje länsstyrelse finns en befattningshavare, som för varje år successivt följer upp de på lokala planet gjorda bedömningarna och i förekommande fall ger nödvändiga korrigerande anvisningar. Man kan inte vid länsstyrelserna spara en sådan kontroll till taxeringsperiodens slut.

Tidigare utfördes denna bedömning i fråga om jordbruksfastigheter av häradsskrivarna och i fråga om bostads- och affärsfastigheter centralt av SCB. Också nu underkastas naturligtvis det inkommande materialet centralt hos SCB en noggrann kontroll. Denna utförs till en del manuellt och till en del maskinellt. Bearbetningen är nämligen från år 1965 omlagd för ADB.

Omläggningen av rapportsystemet och den ändrade förläggningen av representativitetsbedömningen har naturligtvis syftat till att förbättra uppgiftsmaterialets kvalitet.

Vad det gäller jordbruksfastigheterna har SCB haft en viss möjlighet att följa upp resultaten i detta avseende. Häradsskrivarna bibehölls nämligen till en tid vid sin uppgiftsplikt. Härigenom fick man möjlighet till jämförelser mellan de två uppgiftsmaterialen. De preliminära resultaten av undersökningen kan sammanfattas så att det nya systemet lett till en kvalitativ förbättring. Bl.a. har genom den noggrannare kontrollen en mera fullständig uteslutning kunnat ske av fritidsfastigheter. Å andra sidan har statistiken tillförts ett antal av häradsskrivarna ej rapporterade köp, vilka av länsstyrelserna bedömts som representativa. I viss mån har detta lett till en utjämning av skillnaderna mellan de på de olika materialen framräknade överprisprocenterna.

Man kan således fastslå att det nya systemet givit en förbättrad och mera tillförlitlig statistik. Samtidigt manar resultaten av undersökningen till en viss försiktighet vid jämförelser med tidigare år.

Prisstatistiken omfattar bara frivilliga köp; inte tvångsvisa eller s. k. extinktiva fång. Inte heller alla frivilliga köp är — som av det föregående framgår — medtagna. Det är inte tillfälle att här närmare gå in på, vilka köp som utesluts vid representativitetsbedömningen. De s.k. "uteslutningsgrunderna" finns specificerade i en särskild förteckning, som är tillgänglig för taxeringsnämnder och länsstyrelser.

Här ska bara erinras om att bland uteslutningsgrunderna också finns ett villkor, som innebär krav på att köpeskilling och taxeringsvärde ska avse identiskt samma objekt. I jordbruksstatistiken medtas lantbruksnämnds köp men inte nämndens försäljningar. Fastighet som saknar åker och obebyggda fastigheter, s.k. skogsskiften, faller också utanför denna statistik. Men köp av obebyggda skogsskiften rapporteras särskilt och några uppgifter om priserna vid sådana köp lämnas i det följande.

Vad bostads- och affärsfastigheterna angår, kan som exempel på köp, som inte medtas i statistiken, nämnas köp av industrifastigheter eller rivningsfastigheter och s.k. exploateringsköp av kommun eller annan.

Omläggningen av statistiken medförde vissa förändringar i statistikens omfattning och innehåll. Jag ska här bara omnämna några av de mera betydelsefulla förändringarna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Som villkor för att ett köp skall tas med i statistiken gäller generellt

- lagfart skall vara sökt inom sex månader från köpet (köpehandlingens datum)
- fastigheten ska ha ett taxeringsvärde överstigande 5.000 kronor.

Dessa krav fick sin nuvarande utformning 1965 och vad gäller taxeringsvärdegränsen 1957. Tidigare gällde dels en annan tidstermin, inom vilken lagfart skulle vara sökt, dels en köpeskillings- i stället för en taxeringsvärdegräns.

För jordbruksfastigheter gällde då att

- lagfart skulle vara sökt senast 30 juni året närmast efter året för köpet
- fastigheten skulle ha betingat en köpeskilling överstigande 2.000 kronor

Vidare medtogs inte jordbruksfastighet, som lydde under rådhusrätt. Numera medtas också sådana fastigheter.

Den ändrade tidsterminen och övergången från en köpeskillings- till en taxeringsvärdegräns beräknas ha medfört ett bortfall ur statistiken över jordbruksfastigheter, motsvarande uppskattningsvis mellan 5 %—10 % av totalantalet redovisade köp. Ändringen är inte alldeles betydelselös, om man tar i betraktande det förhållandevis mycket ringa antal köp statistiken över jordbruksfastigheter under senare år kommit att omfatta. Men ändringen motiveras av att en och samma tidsgräns bör gälla för alla köp.

Vad bostads- och affärsfastigheterna angår, infördes den nuvarande tidsterminen 1957. Tidigare gällde att lagfart skulle vara sökt inom 3 månader för att köpet skulle bli medtaget. Samtidigt slopades den dåvarande köpeskillingsgränsen, enligt vilken en fastighet skulle ha betingat ett pris av mer än 10.000 kronor för att komma med i statistiken. Därmed kom denna att omfatta också det stora flertalet fritidsbostäder. Men separat redovisning av permanentbostäder och fritidsbostäder infördes först 1965.

Vid omläggningen detta år utökades också statistiken med en redovisning av ny- och omtaxerade fastigheter, av tomträtter och av enfamiljshus på ofri grund. Dessa kategorier av köp bildar särskilda delpopulationer och redovisas i särskilda tabeller helt skilda från den ursprungliga statistiken över bostads- och affärsfastigheter.

Prisstatistikens köp i relation till den totala omsättningen

Det har sitt intresse att ställa prisstatistikens köp i relation till omsättningen på fastighetsmarknaden. Detta kan göras med hjälp av lagfartsstatistikens uppgifter.

Antalet år 1967 sökta lagfarter uppgick enligt dessa siffror till ca 152.000, varav 72 % eller i runt tal 108 800 gällde frivilliga köp. För en mindre del av dessa har köpeskillingen inte kunnat utrönas och uppgift om fastighetens beskattningsnatur saknas för 12 % av de återstående köpen eller för ca 13.000 köp.

Antalet på jordbruksfastigheter sökta lagfarter uppgår till nära nog 12.000. En hel del av dessa köp är avslutade före det år lagfarten söktes (före 1967).

Tar man detta i betraktande och gör en jämförelse med antalet köp i statistiken rörande jordbruksfastigheter visar det sig att dessa uppskattningsvis utgör 18 % av totalantalet köp under året. Släktköpen är betydligt fler. Motsvarande procenttal blir för dem 30 %. Av olika skäl grundar sig jämförelsen på uppgiftsmaterialet för år 1965.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Man kan också konstatera att huvuddelen av de köp, som inte tas med i statistiken — ca 62 % — utsorterades redan hos SCB på grundval av uppgifterna i lagfartsunderrättelserna. De vanligaste uteslutningsgrunderna är tiden för sökande av lagfart, försäljningar från kommun eller lantbruksnämnd, släktköp och för lågt taxeringsvärde (högst 5.000 kronor).

Hos taxeringsnämnder och länsstyrelser anknyter den vanligaste utsorteringen till taxeringsvärdevillkoren. Representativitetsbedömningen har föranlett uteslutning av ca 7 % av totalantalet köp.

En liknande undersökning i fråga om bostads- och affärsfastigheterna ger i huvudsak likartade resultat. Men statistiken tillförs här en större andel av totalantalet frivilliga köp eller ca 33 % (av 64.800) och släktköpens andel är obetydlig (3 %).

Jag har citerat de här siffrorna, därför att de ger ett ganska gott mått på representativitetsbedömningens betydelse för statistikens omfattning. Det är helt andra faktorer, som reducerar köpen i prisstatistiken för jordbruksfastigheter från i dagens läge omkring 12.000 till ca 2.000 och köpen av bostads- och affärsfastigheter till en tredjedel av köpen av "annan fastighet".

Prisstatistiken avspeglar prisutvecklingen för det i taxeringssammanhang intressanta beståndet av försålda fastigheter.

Priserna på jordbruksfastigheter

Statistiken över jordbruksfastigheter går tillbaka till år 1938 och vissa uppgifter finns tillgängliga för tidigare år.

Studerar man utbudet av jordbruksfastigheter finner man att ikraftträdandet av den första jordförvärvslagen medförde en mycket stark ökning av antalet köp. 1945 såldes således 9.800 jordbruksfastigheter mot 6.900 år 1944. Den följande tiden kännetecknas av en snabb successiv minskning av utbudet fram till år 1952. Antalet köp hade då gått ned till i runt tal 3.400 (3.359). Det har därefter hållit sig på en i stort sett oförändrad nivå. Men en viss nedgång kan noteras åren 1955 och 1965 i samband med ikraftträdandet av 1955 och 1965 års jordförvärvslagar. Minskningen det sistnämnda året sammanfaller i tiden också med vissa förändringar av de statistiska redovisningsmetoderna och får nog till en del skrivas på deras konto.

Tab. 1 ger en uppfattning om det antal köp, som ligger till grund för de för perioden 1965—1968 framräknade pristalen. Frekvensen understiger 2.000 köp under ett år fr. o. m. år 1966. Den låga siffran för år 1968 beror på att denna är preliminär och sålunda ofullständig. Den definitiva siffran kommer att medföra ett tillskott av köp. Sammanlagt redovisas för perioden något mer än 7.300 köp.

I den här tabellen har köpen delats upp på två klasser, den ena fastigheter med ett skogsvärde understigande 25 % av fastighetens hela taxeringsvärde och den andra fastigheter med ett skogsvärde på 25 % eller mer.

Indelningen har i fastighetsprisstatistiken relevans på så sätt att en fördelning av köpen efter arealen åker lämnas bara för de mindre skogrika eller helt skoglösa fastigheterna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tab. 1 Antal köp av jordbruksfastigheter 1957—1968

År Taxeringsperiod	Mindre än 25 % skog	25 % skog eller mer	Summa
1965	1.238	787	2.025
1966	1.151	719	1.870
1967	1.103	793	1.896
1968[1]	1.000	550	1.550
1965—1968[2]	1.123	712	1.835
1957—1964[2]	1.506	969	2.475

[1] Preliminära siffror.
[2] I medeltal för år.

Inslaget av skogrika fastigheter år 1968 är, som ses av tabellen, förhållandevis lågt, omkring en tredjedel av totalantalet köp.

Prisstatistiken arbetar sedan gammalt med en typ av pristal — den s.k. överprisprocenten — som kan betecknas som ett med taxeringsvärdet vägt medeltal. Från och med år 1965 redovisas vid sidan härav också "ovägda" medeltal.

Den förra medeltalsberäkningen gör att köp av fastigheter med höga taxeringsvärden får en hög vikt medan vid de ovägda medeltalen varje köp har lika vikt.

Med något undantag kommer jag här bara att använda den traditionella överprisprocenten, som vi tidigare använt oss av i sådana här sammanhang, d.v.s. de vägda medeltalen.

Eftersom vi rör oss med medeltal, har man att räkna med att spridningen kring medeltalet för de enskilda köpen kan vara mycket stor. Rena underpris kan naturligtvis förekomma, liksom både högre och lägre överpris än medeltalet utvisar. Några aktuella siffror att belysa detta med, har vi inte för närvarande.

Tab. 2 visar den genomsnittliga överprisprocenten från och med taxeringsperioden 1918—1921.

Tab. 2 Överprisprocent för jordbruksfastigheter 1918—1968

Taxeringsperiod	Överpris %
1918—1921	45
1922—1927	21
1928—1932	15
1933—1937	20
1938—1944	39
1945—1951	64
1952—1956	68
1957—1964	39
1965—1968	76
1965	50
1966	75
1967	87
1968	92

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

De låga genomsnittliga överprisprocenterna för perioderna 1922/1927—1928/32 sammanhänger med sänkta marknadspriser och höjda taxeringsvärden.

Under perioden 1928—1932 höll sig överpriserna omkring 15 %.

Vid fastighetstaxeringen 1933 sänktes taxeringsvärdena med ca 8 %. Överpriset var 9 % 1934 och steg efter hand till 27 % 1937 (första halvåret).

Vid taxeringen 1938 nöjde man sig med att höja taxeringsvärdena med 9,4 %. Överpriset sjönk samma år till 14 %, ökade på nytt och uppgick 1944 till 53 %.

Vid taxeringarna 1945, 1952 och 1957 höjdes taxeringsvärdena med 29,1, 55,5 och 62,0 %. Överpriset sjönk 1945 från 53 % till 39 %, 1952 till 51 % från 111 % året förut och 1957 till 27 % från 82 % föregående år.

Överpriserna steg därpå successivt och nådde 1964 värdet 59,4 %.

Vid den allmänna fastighetstaxeringen 1965 höjdes enligt 1966 års fastighetstaxeringskommittéer (SOU 1968: 31) taxeringsvärdena med 20 %. För detta år noteras enligt tabellen ett överpris på 50 %.

Prisutvecklingen och taxeringsutfallet vid de allmänna fastighetstaxeringarna 1945, 1952, 1957 och 1965 åskådliggöres också i stapeldiagrammet (diagram 1).

Man kan här avläsa överpriserna året före den allmänna taxeringen, "nivålyften" vid dessa och deras inverkan på överpriserna. Vid sidan av de staplar, som representerar överpriserna är inlagd en stapel, som anger hur mycket överpriset motsvarar, om det översätts till taxeringsvärdet uttryckt i procent av det aktuella saluvärdet. Dessutom anges för varje allmän fastighetstaxering taxeringsutfallet, d.v.s. den procentuella höjningen av taxeringsvärdena.

Diagrammet visar klart effekten av de starka nivålyften 1952 och 1957 (+56 % resp. +62 %) och av det relativt svaga nivålyftet 1965 (+20 %).

Priserna visar de följande åren en stegring, särskilt markant år 1966, då ökningen uppgick till 25 procentenheter, men påtagligt mattare de två följande åren.

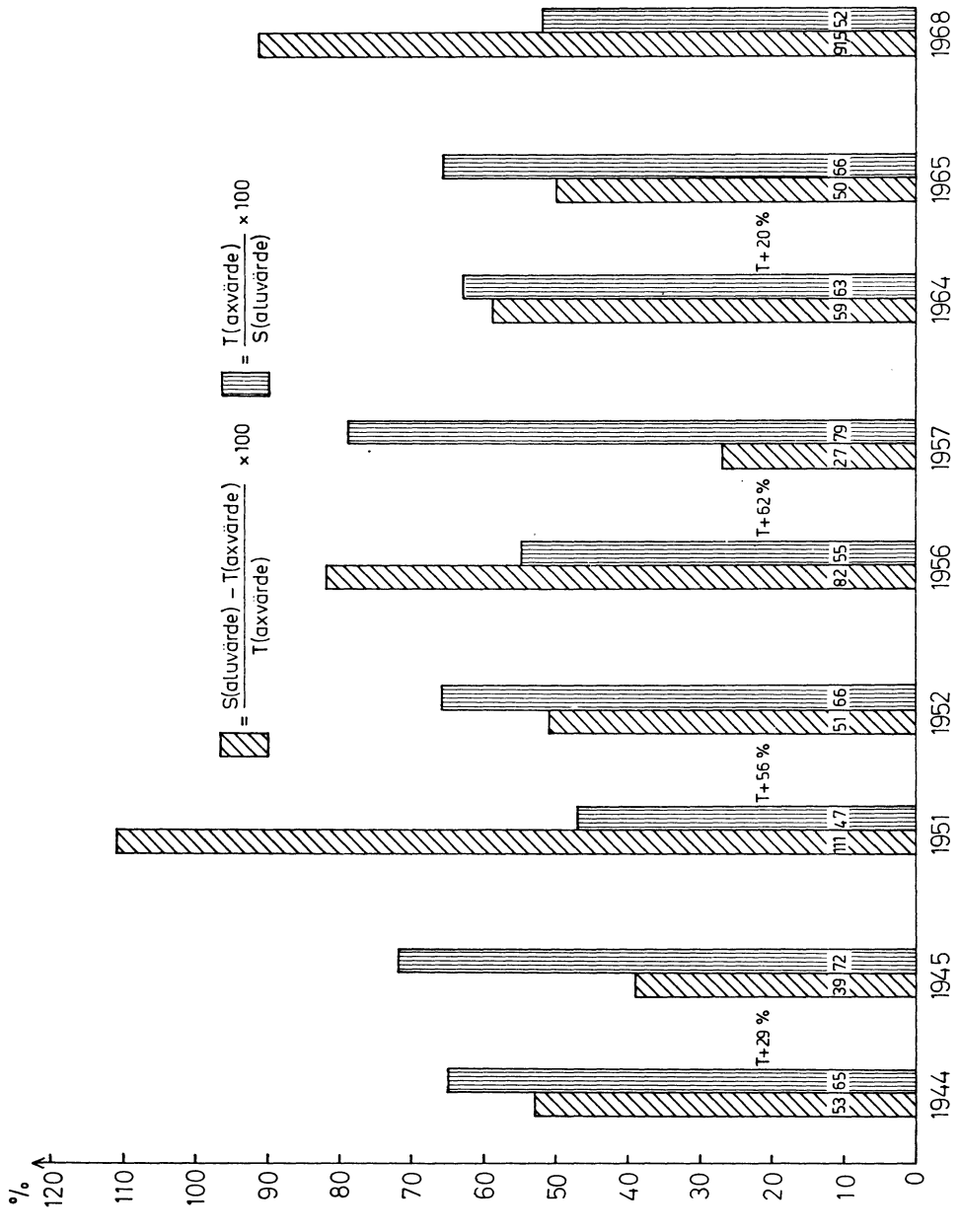
För 1968 visar de preliminära siffrorna ett överpris på 92 %.

För de fastigheter, som gått i köp 1965 och fanns upptagna i fastighetslängden för år 1964, har vi i prisstatistiken räknat fram taxeringsvärdehöjningen år 1965. Denna beräkning, som alltså avser *försålda* fastigheter, visar en höjning av taxeringsvärdena för dessa med 25 %, något mer alltså än för det totala fastighetsbeståndet enligt fastighetstaxeringskommittéerna.

En länsredovisning av resultaten lämnas i *tab. 3*. Till jämförelse har i tabellen inlagts också de genomsnittliga överprisprocenterna för varje län, dels enligt de preliminära siffrorna för perioden 1957—1963, dels enligt de definitiva siffrorna för hela taxeringsperioden. Flera län har överpriser, som ligger ganska nära riksmedeltalet. Utfallet visar i dessa fall en ganska god överensstämmelse med riksmedeltalet Men spridningen kring detta är stor.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Diagram 1 Överpris och taxeringsvärden för jordbruksfastigheter 1944—1968



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tab. 3 Taxeringsvärdehöjning för jordbruksfastigheter 1965

Län	Överprisprocent 1957—1963[1]	Överprisprocent 1957—1964	Taxeringsvärde-höjning % 1964—1965
Stockholms stad o. län	37,7	39,0	32,9
Uppsala län	34,1	37,4	16,6
Södermanlands län	39,4	41,3	25,3
Östergötlands län	36,0	38,1	20,9
Jönköpings län	26,1	29,6	18,1
Kronobergs län	40,3	45,6	28,9
Kalmar län	26,6	28,0	17,2
Gotlands län	27,7	29,6	27,3
Blekinge län	39,5	40,5	24,4
Kristianstads län	45,0	48,8	38,1
Malmöhus län	36,0	41,1	27,2
Hallands län	32,8	35,1	28,8
Göteborgs o. Bohus län	40,3	42,6	27,7
Älvsborgs län	35,2	37,9	27,4
Skaraborgs län	34,8	37,0	23,5
Värmlands län	43,0	45,2	20,8
Örebro län	32,1	35,1	16,7
Västmanlands län	38,8	41,8	29,8
Kopparbergs län	39,8	42,1	30,0
Gävleborgs län	29,3	33,7	13,5
Västernorrlands län	39,0	41,4	24,7
Jämtlands län	29,8	32,0	11,8
Västerbottens län	33,1	34,9	25,3
Norrbottens län	27,8	31,3	16,2
Summa	35,6	38,6	24,6

[1] Preliminära siffror 1963.

Tab. 4 visar både de vägda och de ovägda pristalen för åren 1965—1968. Överprisprocenterna är här angivna med sina exakta värden.

Tab. 4 Överprisprocent för jordbruksfastigheter 1965—1968

År Taxeringsperiod	Överpris % Vägt	Ovägt
1965	50,4	52,6
1966	75,3	70,3
1967	87,2	79,9
1968	91,5	81,6
1965—1968	76,2	70,3

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Det visar sig att de vägda medeltalen så gott som genomgående är högre än de ovägda. Taxeringsvärdena har alltså inte slagit igenom och givit lägre värden vid medeltalsberäkningen. Detta torde vara något ganska karaktäristiskt, när det gäller överpriserna på jordbruksfastigheter.

En fördelning av köpen länsvis och på år ger på grund av det ringa totalantalet köp i flera fall ett mycket litet antal köp per län och år.

Innan jag övergår till att presentera dessa siffror vill jag därför först lämna en motsvarande fördelning på större regioner nämligen på produktionsområden. Siffrorna är sammanställda i *tab. 5.*

Tab. 5 Överprisprocent för jordbruksfastigheter efter produktionsområden 1965—1968

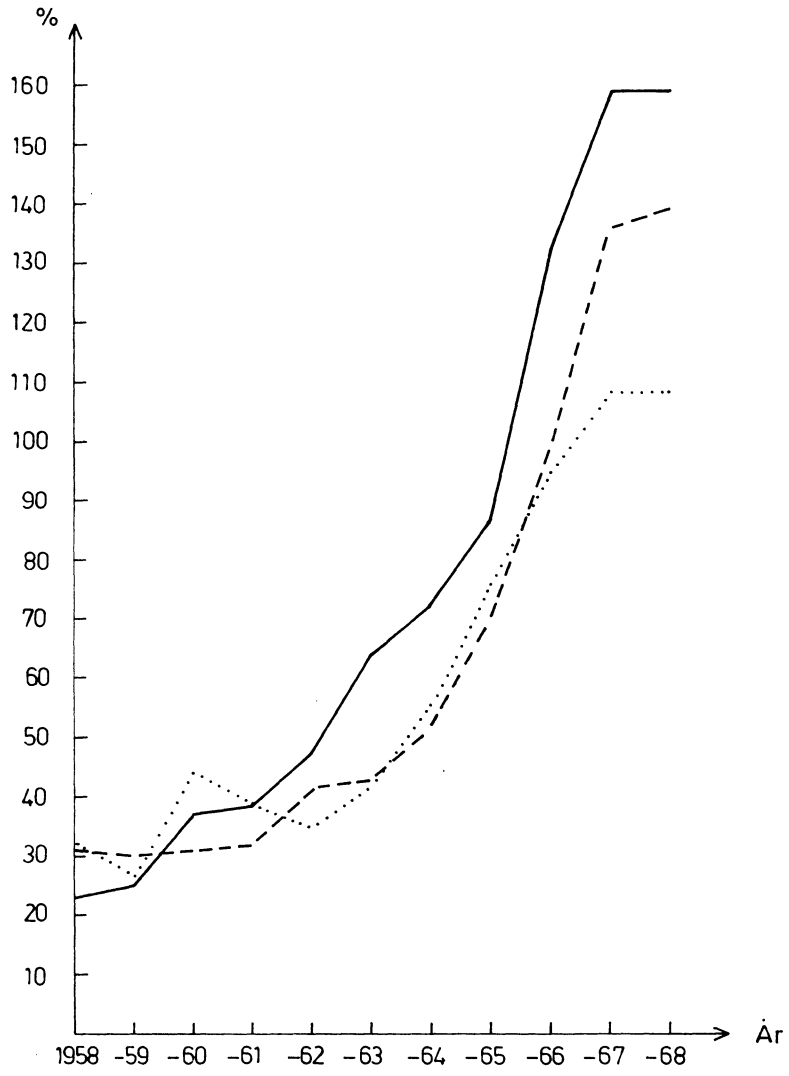
Produktionsområden	1965	1966	1967	1968	1965—1968
Götalands					
södra slättbygder	50,0	87,4	107,7	107,8	91,2
mellanbygder	53,4	68,9	84,4	94,2	75,7
skogsbygder	59,4	86,9	88,3	86,6	80,2
norra slättbygder	37,4	68,5	90,1	92,2	71,0
Svealands					
slättbygder	49,1	66,7	73,5	96,8	71,2
skogsbygder	48,4	68,5	80,8	66,1	67,4
Norrland					
nedre	40,6	56,1	67,3	67,3	58,3
övre	52,7	56,9	74,0	69,2	62,1
Summa	50,4	75,3	87,2	91,5	76,2

De högsta överpriserna noteras för Götalands södra slättbygder, 91,2 % för perioden 1965—1968. Närmast i ordningen kommer Götalands skogsbygder med 80,2 %. Den relativt sett starkaste prisstegringen visar Götalands norra slättbygder. Överpriserna har där stigit från 37,4 % år 1965 till 92,2 % år 1968. Nedre Norrland har den lägsta genomsnittliga överprisprocenten för perioden, eller 58,3 %. Prisutvecklingen för dessa områden åskådliggörs i *diagram 2.*

Länssiffrorna återges i *tab. 6.* Det ligger i sakens natur att en rangordning av länen efter överprisprocentens storlek skall visa ganska stor överensstämmelse med fördelningen efter produktionsområden i tab. 5.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Diagram 2 Överpriser för jordbruksfastigheter efter produktionsområden 1958—1968



Överpriserna för 1965–1968 är korrigerade med hänsyn till taxeringsvärdehöjning vid 1965 års allmänna fastighetstaxering.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tab. 6 Antalet köp och överprisprocent för jordbruksfastigheter, länsvis 1965–1968

Län	1965		1966		1967		1968		1965—1968	
	Antal köp	Över-pris %	Antal köp	Över-pris %	Antal köp	Över-pris %	Antal köp	Över-pris %	Antal köp	Öve pris
Stockholms län	18	61,6	15	59,6	16	161,1	12	137,6	61	98
Uppsala län	32	44,9	20	74,6	30	62,8	23	149,2	105	91
Södermanlands län	77	52,7	45	86,1	48	79,1	36	83,2	206	71
Östergötlands län	109	44,9	110	84,5	110	102,5	80	100,7	409	84
Jönköpings län	98	61,2	57	84,9	77	94,2	61	91,4	293	81
Kronobergs län	72	53,7	80	78,4	85	85,5	66	97,4	303	77
Kalmar län	63	73,5	73	101,5	62	98,7	40	75,6	238	91
Gotlands län	35	40,1	22	59,3	24	67,7	15	111,9	96	61
Blekinge län	16	58,5	25	69,6	34	77,1	16	55,5	91	70
Kristianstads län	168	54,4	185	65,9	152	89,2	110	85,3	615	73
Malmöhus län	226	52,0	235	94,5	202	112,3	244	111,7	907	96
Hallands län	64	45,3	54	76,1	52	76,7	59	81,5	229	69
Göteborgs och Bohus län	28	84,6	24	71,0	35	76,4	22	76,5	109	77
Älvsborgs län	157	43,5	158	65,3	175	77,3	108	65,6	598	63
Skaraborgs län	235	43,2	219	68,9	193	80,5	172	87,5	819	68
Värmlands län	118	46,4	89	64,5	93	58,8	105	47,5	405	54
Örebro län	90	49,8	81	61,2	98	78,6	69	84,5	338	69
Västmanlands län	42	46,7	31	48,4	42	63,8	38	96,4	153	64
Kopparbergs län	33	46,4	23	61,7	31	51,8	26	51,5	113	53
Gävleborgs län	46	34,8	68	44,1	76	60,9	54	75,5	244	54
Västernorrlands län	89	39,3	88	59,6	83	87,2	79	71,3	339	63
Jämtlands län	41	36,4	38	47,1	54	43,9	31	46,3	164	43
Västerbottens län	111	49,5	86	46,6	82	67,6	51	52,0	330	54
Norrbottens län	57	58,5	44	83,4	42	98,4	33	103,7	176	81
Summa	2.025	50,4	1.870	75,3	1.896	87,2	1.550	91,5	7.341	76

Norrlandslänen har också som regel överprisprocenter för perioden som ligger under både riksmedeltalet och pristalen för övriga län.

Tab. 7 ger en fördelning av fastigheterna efter taxeringsvärdets storlek. Klassindelningen har ändrats från och med år 1965 och anpassats efter det nya läge, som rationaliseringssträvandena inom jordbruket medfört, bl.a. med en stark reduktion av antalet små jordbruk som följd. De förutvarande två lägsta taxeringsvärdeklasserna, högst 10.000 kr. resp. 10.100—50.000 kr., har ersatts med klasserna 5.100—20.000 kr. och 20.100—50.000 kr. Samtidigt har den högsta taxeringsvärdeklassen över 100.000 kr. delats upp på tre klasser 100.100—200.000, 200.100—300.000 och över 300.000 kr.

Tab. 7 Överprisprocent för jordbruksfastigheter efter taxeringsvärdet

År Taxeringsperiod	Överpris i % vid ett taxeringsvärde av kr					
	5.100— 20.000	20.100— 50.000	50.100— 100.000	100.100— 200.000	200.100— 300.000	Mer än 300.000
1965	66,0	47,8	45,7	47,7	58,4	64,7
1966	76,1	66,3	66,0	72,1	91,8	110,1
1967	81,8	77,7	78,1	79,6	104,0	108,0
1968	82,8	76,7	78,5	86,9	111,3	128,5
1965—1968	76,1	66,2	65,5	72,0	95,4	106,7

Den bild tabellen ger är rätt mycket en annan än den vi tidigare varit vana vid.

Fortfarande har visserligen fastigheterna med taxeringsvärden på 20.100—100.000 kronor de lägsta överpriserna. Men de minsta fastigheterna har inte längre de högsta överpriserna. Det har i stället de största fastigheterna med taxeringsvärden över 200.000 kronor. Dessa visar också den relativt starkaste prishöjningen under den löpande perioden. Per år räknat är naturligtvis antalet köp i de två högsta värdeklasserna mycket litet, men tendensen syns fullt klar.

Skogsmark och växande skog värderas skilda från övriga i taxeringsvärdet ingående värden. Område, som utgörs av skogsmark och växande skog, upptas enligt kommunalskattelagen till det värde det kan anses äga vid uthålligt skogsbruk, d.v.s. till avkastningsvärdet. Prisstatistiken upptar av denna anledning en fördelning av köpen efter den procent skogsvärdet utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Resultatet återges i *tab. 8.*

Tab. 8 Överprisprocent för jordbruksfastigheter efter värdet av skogsmark och skog, 1965—1968

År Taxeringsperiod	Värdet av skogsmark och skog i % av hela taxeringsvärdet					
	0,0— 5,0 %	5,1— 25,0 %	25,1— 50,0 %	50,1— 75,0 %	75,1— 90,0 %	över 90,0 %
1965	49,5	42,5	44,9	59,9	81,9	97,2
1966	79,9	59,7	65,7	77,4	131,7	99,8
1967	94,1	77,3	79,1	90,7	96,0	97,7
1968	101,0	89,4	80,2	82,7	97,9	78,9
1965—1968	82,2	66,5	66,4	78,8	102,0	95,3

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

I stort sett kan man notera stigande priser med stigande skogsvärde. Ett undantag utgör köpen av fastigheter med ett skogsvärde om mer än 90 %. På den punkten avviker den löpande perioden från tidigare perioder. Men antalet köp i den högsta skogsvärdeklassen är mycket litet (41).

Helt skoglösa eller mycket skogfattiga fastigheter befinner sig någonstans mitt på skalan.

Den relativt sett största ökningen visar fastigheter med 5,1–25,0 % skog. Överpriset för dessa fastigheter har mer än fördubblats från 1965 till 1968.

Från 1967 till 1968 noteras enligt de preliminära siffrorna sjunkande eller i huvudsak oförändrade överpriser för fastigheter med mer än 25 % skog.

Fastigheter med högst 25 % skog har i *tab. 9* fördelats efter åkerarealens storlek.

Tab. 9 Överprisprocent för jordbruksfastigheter med högst 25 % skog efter åkerarealen

År Taxerings-period	Hela antalet	Därav med en åkerareal av högst 5,0 ha	5,1—10,0 ha	10,1—20,0 ha	20,1—30,0 ha	30,1—50,0 ha	50,1—100,0 ha	Mer än 100,0 ha
1965	46,3	55,1	44,9	44,7	44,1	45,9	48,0	25,3
1966	71,8	65,2	67,0	62,5	66,4	80,0	87,0	124,7
1967	87,2	75,3	72,7	79,3	88,2	93,3	107,1	137,5
1968	96,6	75,9	78,1	82,3	107,6	112,2	105,5	141,9
1965—1968 .	75,8	67,6	64,3	65,7	79,2	84,4	91,8	124,5

Tidigare perioder har de minsta fastigheterna, d.v.s. med högst 5 ha åker, alltid haft de högsta överpriserna. De definitiva siffrorna för perioden 1957—1964 ger för första gången en antydan om en förändring på den punkten.

Under nu löpande period har fastigheter med mer än 20 ha åker genomsnittligt sett högre överpriser än de mindre fastigheterna.

Den största ökningen av överpriserna från 1965 till 1968 visar de större fastigheterna. I de två högsta klasserna är köpen under perioden dock mycket få (59 resp. 21). De har trots sin osäkerhet ändå medtagits, då de faller ganska väl in i den bild tabellen ger av överprisprocenten.

Antalet köp av obebyggda skogsskiften är för litet för statistisk bearbetning.

För perioden 1965—1968 har redovisats sammanlagt 447 sådana köp. En tredjedel faller på Västernorrlands, Jämtlands och Västerbottens län.

Överprisprocenten för hela riket har legat på 164 % år 1965, 174 % år 1966, 159 % år 1967 och 129 % år 1968. Överpriserna har sålunda sjunkit något under periodens två sista år.

För jordbruksfastigheterna har det varit möjligt att belysa prisutvecklingen genom en indexserie. Detta har möjliggjorts genom de utredningar rörande taxeringsutfallet, som gjorts i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna. Med stöd av de uppgifter, som därvid framkommit om höjningarna av taxeringsvärdena, har taxeringsvärdena för de fastigheter, som blivit sålda under den aktuella taxeringsperioden kunnat räknas om till basårets nivå.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Indexserien går tillbaka till 1938. Vid omräkningen av taxeringsvärdena för de fastigheter, som gått i köp under nu löpande taxeringsperiod, har emellertid prisstatistikens egna uppgifter om höjningen av taxeringsvärdena använts. Indexserien återges i *tab. 10.*

Tab. 10. Priserna för jordbruksfastigheter 1938—1968. Index 1938 = 100

År	Index	Procentuell ändring från år till år
1938	100	—
1939	107	+ 6,5
1940	112	+ 4,9
1941	117	+ 4,9
1942	127	+ 8,8
1943	135	+ 5,8
1944	134	— 0,7
1945	157	+17,5
1946	166	+ 5,6
1947	181	+ 9,0
1948	192	+ 6,1
1949	203	+ 5,6
1950	215	+ 5,7
1951	238	+10,7
1952	265	+11,6
1953	283	+ 6,6
1954	297	+ 5,0
1955	312	+ 5,3
1956	319	+ 2,2
1957	360	+12,9
1958	368	+ 2,0
1959	363	— 1,4
1960	383	+ 5,6
1961	394	+ 3,0
1962	407	+ 3,3
1963	418	+ 2,6
1964	453	+ 8,4
1965	533	+17,6
1966	621	+16,5
1967	663	+ 6,8
1968	678	+ 2,3

De procentuellt största prishöjningarna noteras enligt tabellen regelmässigt för de år, under vilka en allmän taxering ägt rum.

Efter 1965 års allmänna taxering noteras en höjning av priserna på jordbruks-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

fastigheter med närmare 18 %. Prishöjningen var nästan lika stor följande år (17 %). Lika stor procentuell höjning av överpriserna har sedan 1938 förekommit endast efter 1945 års allmänna fastighetstaxering.

Prisstegringen sammanhänger naturligtvis med penningvärdeförändringen. Däremot kan man inte se något mera påtagligt samband mellan prisvariationerna och förändringarna i omsättningen av jordbruksfastigheter. Priserna stiger oberoende av om omsättningen ökar eller minskar. Mot det efter 1962 minskade utbudet av fastigheter svarar dock en brantare prisstegring fr.o.m. 1964. Detta kan man se av *diagram 3*. Där är årsvariationerna i priser och omsättning inlagda i förhållande till medelvärdet för hela perioden. Jämförelsen avser åren 1957—1968. Medelvärdet markeras i diagrammet genom 0-linjen. Den svagare lutningen av priskurvan 1968 sammanhänger åtminstone delvis säkerligen med att värdena för detta år är preliminära.

I *diagram 4* har förutom prisindex på jordbruksfastigheter lagts in konsumentprisindex och partiprisindex på jordbruksförnödenheter för åren 1957—1968.

Man ser också av detta diagram att år 1964 utgör en brytningspunkt. Fr.o.m. detta år går kurvorna skilda vägar. Prisstegringen på jordbruksfastigheter är därefter väsentligt starkare än stegringen av konsumentprisindex och partiprisindex för jordbruksförnödenheter.

Som avslutning på den här delen av framställningen kan det kanske vara av intresse att jämföra prisutvecklingen på jordbruksfastigheter hos oss med utvecklingen i Danmark och Norge. Detta har gjorts genom de indexserier, som lagts in i *diagram 5*.

Man kan konstatera att prisutvecklingen i vårt land inte på något sätt är unik. Den har sin fulla motsvarighet i Danmark och Norge och har där tidvis varit avsevärt starkare än hos oss. Avmattningen 1967 hos oss saknar motsvarighet i våra två grannländer.

Priserna på bostads- och affärsfastigheter, tomträtter samt hus på ofri grund

Begreppsbestämningar

Statistiken hämtar en stor del av sina uppgifter ur deklarationer och fastighetslängder. Det är här därför knappast anledning kommentera i statistiken använda definitioner och begrepp. Jag ska bara i all korthet ta upp ett par av de använda definitionerna.

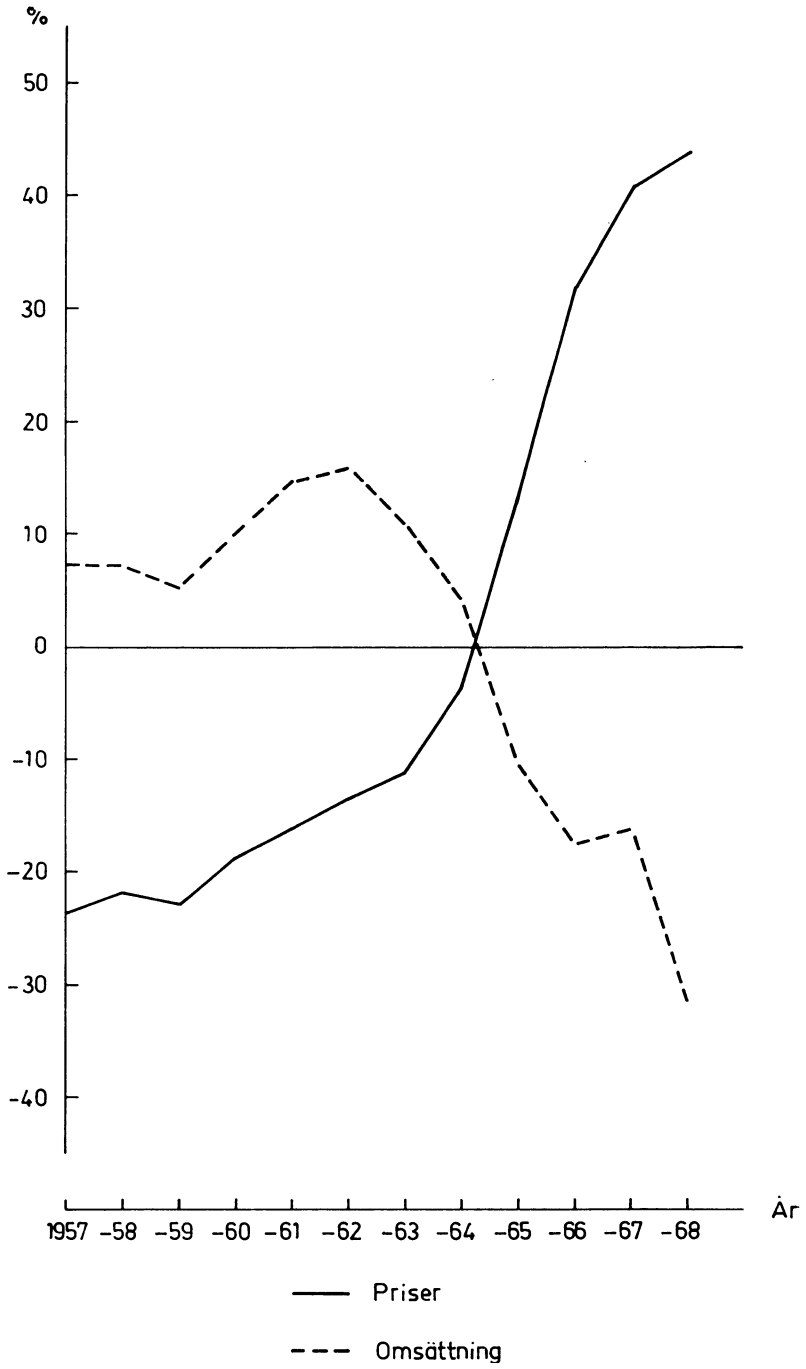
Det gäller uttrycket *fritidsbostäder*. Som sådan räknas i statistiken dels fastighet, på vilken icke någon är mantalsskriven dels fastighet på vilken någon är mantalsskriven, men som köpts för att användas som fritidsbostad.

Indelningen av flerfamiljsfastigheterna i bostadsfastigheter, kombinerade bostads- och affärsfastigheter och rena affärsfastigheter genomförs efter relationen mellan hyrorna för affärslokaler och den totala hyresinkomsten.

Gränsdragningen har gjorts så att en fastighet räknas som *bostadsfastighet,* då lokalhyrorna ej går upp till 15 % av totalhyran. För *kombinerade bostads- och*

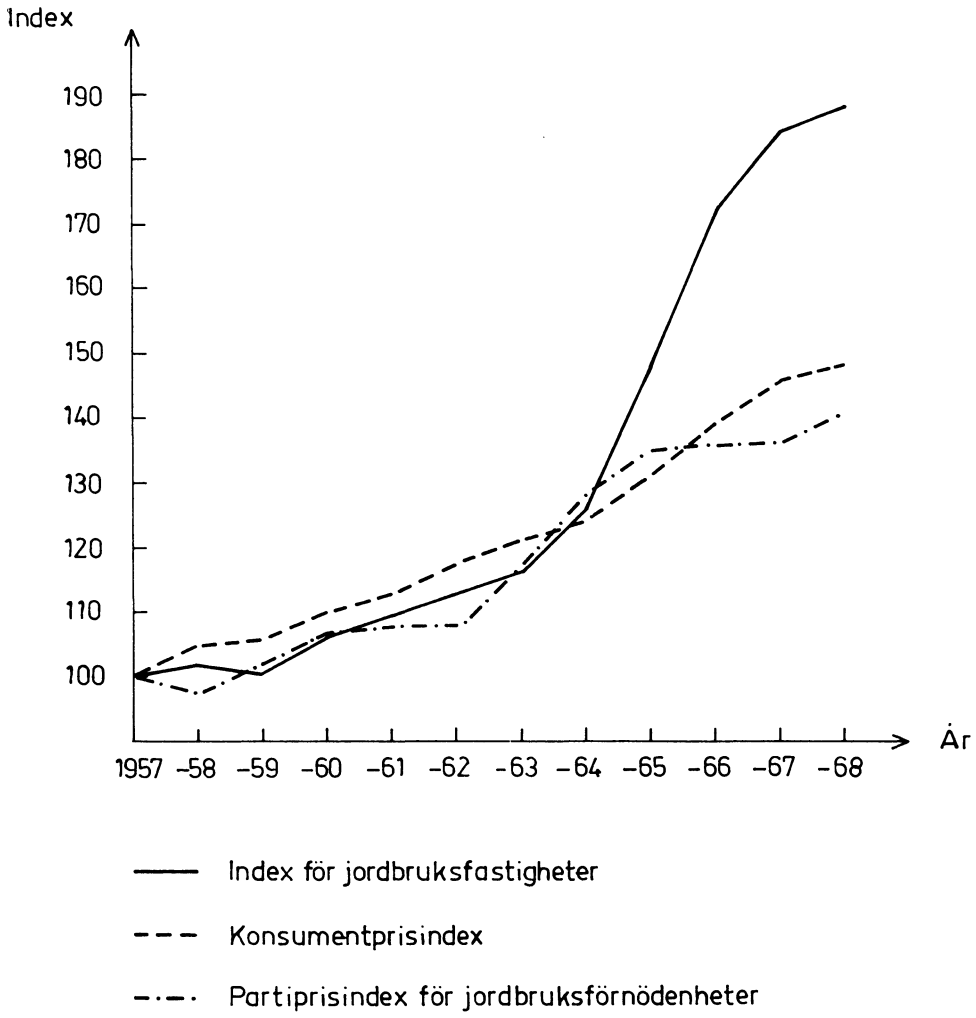
Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Diagram 3 Priser och omsättning på jordbruksfastigheter 1957—1968. Procentuella avvikelser från medeltalet



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Diagram 4 Priser på jordbruksfastigheter, konsumentpriser m. m. 1957—1968. Index 1957 = 100

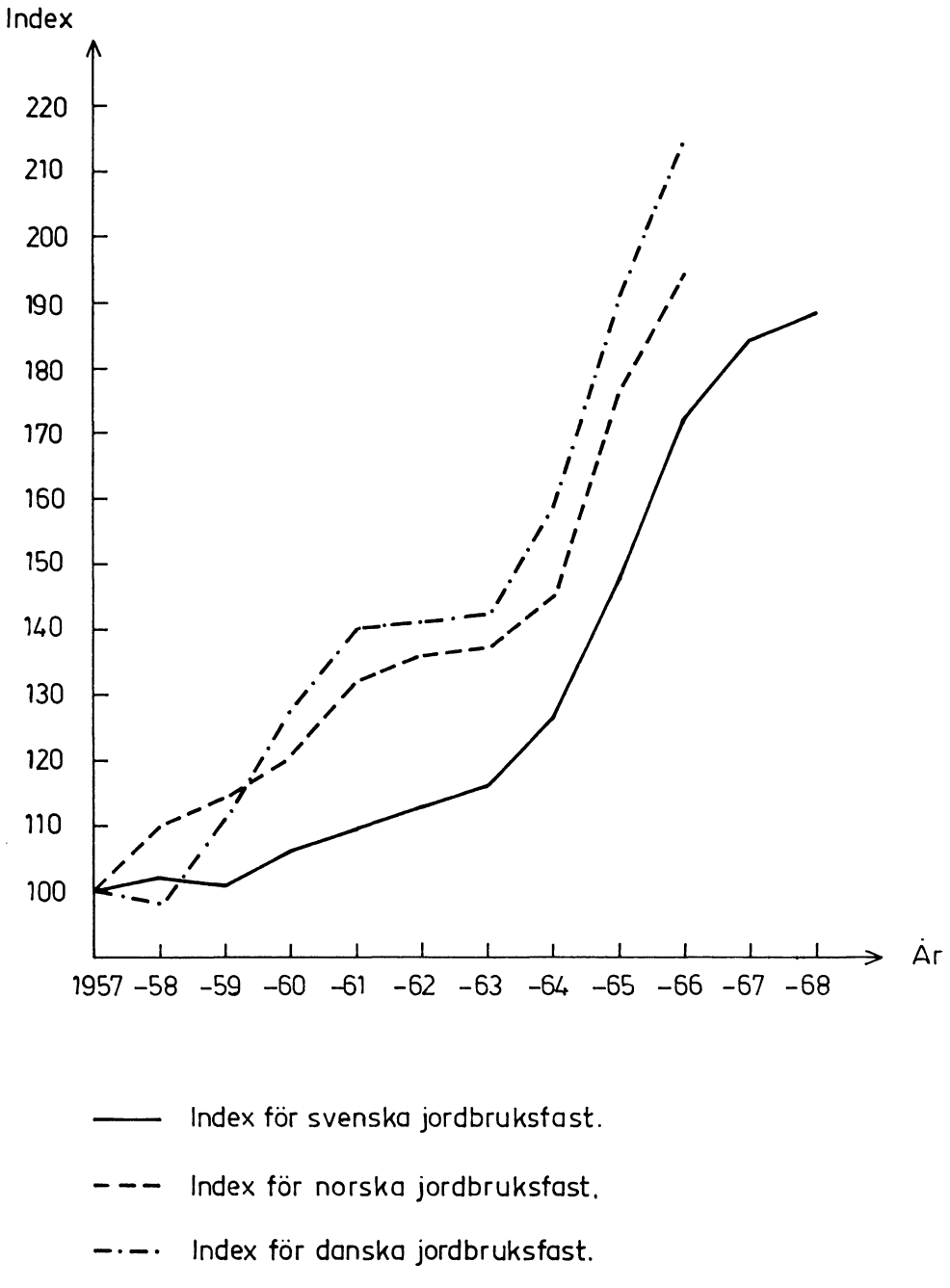


affärsfastigheter ligger lokalhyran mellan 15 % och 75 % och överstiger den 75 % har fastigheten förts till kategorin *rena affärsfastigheter.*

Vid omläggningen 1965 ersattes den tidigare indelningen i *administrativa tätorter* och *landsbygd* med en indelning baserad på det vid 1965 års folkräkning använda tätortsbegreppet. Man skiljer i enlighet härmed på *tätortsbebyggelse* och *glesbebyggelse.* Indelningen har inte à jour-hållits under perioden utan bibehållits oförändrad sådan den var vid tidpunkten för 1965 års folkräkning.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Diagram 5 Priser på jordbruksfastigheter i Sverige, Norge och Danmark. Index 1957 = 100



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Jag nämnde förut att vi från och med år 1965 har tre nya statistikgrenar, en statistik över *ny- och omtaxerade fastigheter,* en över försålda *tomträtter* och en över *enfamiljshus på ofri grund.* Man skiljer också här på permanent- och fritidsbostäder. Men i den sistnämnda statistiken fördelas köpen på administrativa tätorter och landsbygd.

Uppgifterna rörande *husen på ofri grund* lämnas av de lokala taxeringsnämnderna eller av särskild taxeringsnämnd, som har att taxera fysiska personer och dödsbon. Uppgifterna lämnas med ledning av självdeklarationerna. De skall insändas till länsstyrelsen senast den 30 juni året närmast efter redogörelseåret. Vi har därför i dagens läge uppgifter bara för åren 1965—1967.

Vad tomträtterna angår, har man att räkna med att rapporteringen inte är helt fullständig. Skyldighet att inskriva tomträtt infördes den 1 januari 1965. Den nya lagen gäller i princip inte äldre tomträtter, d.v.s. sådana som upplåtits före den 1 januari 1965, men kan göras tillämplig också på sådana tomträtter genom en mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren träffad överenskommelse, som skall inskrivas för att bli gällande. Sådana fång är inte belagda med stämpelskatt. Detta gör att uppgift inte alltid föreligger, huruvida vederlag utgått eller inte. I en hel del fall har komplettering kunnat införskaffas men storleken av bortfallet är inte med säkerhet känt. Även när det gäller husen på ofri grund har man anledning räkna med att statistiken inte är helt fullständig.

Bostads- och affärsfastigheter

Statistikens omfattning

Det bestånd av fastigheter vi har med i statistiken är mycket heterogent och frekvensen av köp är för olika fastighetstyper mycket skiftande. En uppfattning om detta får man av *tab. 11.*

Tab. 11 Antal köp 1965—1968

Fastighetskategori	Tätort	Glesbygd	Hela riket
En- och tvåfamiljsfastigheter			
Permanentbostäder	49.150	14.680	63.830
Enfamiljsfastigheter	39.581	13.091	52.672
Tvåfamiljsfastigheter	9.569	1.589	11.158
Fritidsbostäder	5.658	15.124	20.782
Summa	54.808	29.804	84.612
Flerfamiljs- o. affärsfastigheter			
Bostadsfastigheter	5.653	262	5.915
Komb. bostads- o. affärsfastigheter	2.351	372	2.723
Rena affärsfastigheter	806	155	961
Summa	8.810	789	9.599
Tillsammans	63.618	30.593	94.211

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Totalt redovisas för perioden 94.200 köp motsvarande omkring 23.000 i medeltal för år.

Flerfamiljs- och affärsfastigheterna utgör bara en tiondel av totalantalet, medan resten — 90 % — avser en- och tvåfamiljsfastigheter. Bland dessa dominerar naturligtvis permanentbostäderna.

Köpen av fritidsbostäder uppgår till en fjärdedel och köpen av tvåfamiljs permanentbostäder till omkring 13 % av dessa köp.

Särskilt på glesbygden blir i flera fall fördelningar länsvis eller klassindelningar inte meningsfulla. Detta gäller framför allt köpen av flerfamiljs- och affärsfastigheter.

De köp, som här redovisats avser alla fastigheter, vilka fått sina taxeringsvärden åsatta vid *allmän fastighetstaxering*.

Gör man en jämförelse med 1964 finner man att antalet köp av enfamiljsfastigheter — permanent- eller fritidsbostäder — ökat med drygt 7.000 eller från ca 10.600 år 1964 till 17.900 år 1965. Den större delen av denna ökning — uppskattningsvis drygt 4.000 — kommer på fastigheter, som ny- eller omtaxerats mellan de två senaste allmänna fastighetstaxeringarna, d.v.s. åren 1957—1964. Det är alltså en del av nyproduktionen, som på det sättet kommit med i statistiken för perioden 1965—1968.

Vill man få en uppfattning om överpriserna på nyproduktionen under den löpande perioden får man gå till statistiken över ny- eller omtaxerade fastigheter.

Permanentbostäderna är till övervägande delen (ca 60 %) moderna. Beståndet av halvmoderna fastigheter motsvarar omkring 13 % och de omoderna husen ca 25 %.

Bland fritidsbostäderna dominerar däremot de omoderna husen helt (ca 83 %). Som regel är det här fråga om hus av trä. Drygt en femtedel av dessa hus är byggda före 1920. Av permanentbostäderna är nästan lika stor andel byggda åren 1930—1939.

De här uppgifterna kan förefalla ointressanta. Men det är självfallet så att de överpriser vi får fram ur statistiken, är beroende av sammansättningen av det bestånd av fastigheter, som gått i köp under perioden. Hur pass representativ statistiken i detta avseende är för hela beståndet av fastigheter är tyvärr inte möjligt att säga.

Prisutvecklingen

Omläggningen av statistiken gör jämförelser med tidigare år svåra att genomföra.

Den köpeskillingsgräns, som tillämpades före år 1957, medförde att huvuddelen av fritidsbostäderna blev medtagna i statistiken först från och med det året.

Ett ytterligare tillskott av köp fick man, då den tidsgräns utsträcktes, inom vilken lagfart skulle vara sökt, för att köpet skulle medtas i statistiken. Och slutligen medför kravet på att taxeringsvärde ska vara åsatt vid allmän taxering, som redan påvisats, ett visst tillskott av nyproduktionen av fastigheter med det första året i varje ny taxeringsperiod.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Man har alltså inte att göra med samma bestånd av sålda fastigheter under de olika perioderna. Sammansättningen är inte helt densamma från period till period.

En jämförelse, som gjordes vid den förra allmänna taxeringen, visar emellertid att i fråga om de två huvudtyperna av fastigheter — en- och tvåfamiljsfastigheterna och flerfamiljsbostadsfastigheterna — detta förhållande inte i någon mer påtaglig grad inverkade på överprisprocenterna för hela riket. Jag vågar mig därför på försöket att också för de köp, som här avses, göra en tillbakablick, som i grova drag visar prisförändringarna mellan de tre olika taxeringsperioder, för vilka vi har siffror tillgängliga.

Av *tab. 12* kan ses att den genomsnittliga överprisprocenten för riket för en- och tvåfamiljsfastigheter under perioden 1952—1956 var 59 %. Den siffran gäller fastigheter med en köpeskilling över 15.000 kronor. Men en omräkning av de preliminära siffrorna för perioden 1957—1963 gav inte större utslag än en à två procentenheter och denna omräkning verkade i sänkande riktning.

Tab. 12 Överprisprocent för en- och tvåfamiljsfastigheter samt flerfamiljsbostadsfastigheter, 1952—1968

Period	Överprisprocent En- och tvåfamiljsfastigheter	Flerfamiljsbostadsfastigheter (hyreshus)
1952—1956[1]	59	18
1957—1964	56	24
1965—1968	66	32
1965	49	28
1966	61	30
1967	71	34
1968	83	35

[1] Endast fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 15,0 tkr

Man vågar nog därför säga, att överpriserna under perioden 1957—1964 för denna fastighetskategori genomsnittligt sett för hela riket hållit sig på ungefär samma eller något lägre nivå än under perioden 1952—1956.

Vi vet inte, hur mycket taxeringsvärdena för dessa fastigheter höjdes vid den allmänna fastighetstaxeringen 1957. Men man kan uppskattningsvis konstatera att överpriserna gick ned från omkring 70 % år 1956 till 36 % år 1957.

1964 var enligt *tab. 13* överpriset på en- och tvåfamiljsfastigheter 93 %. Vid den allmänna taxeringen 1965 höjdes taxeringsvärdena med 41 %. Den siffran bygger på en skattning med hjälp av prisstatistikens uppgifter om taxeringsvärdena åren 1964 och 1965 för fastigheter som gick i köp år 1965.

Överpriserna sjönk sedan från 93 % år 1964 till 49 % år 1965.

Överpriserna på en- och tvåfamiljsfastigheter steg under den löpande perioden successivt från 49 % år 1965 till 83 % år 1968. Man kan av tab. 13 se att öknings-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tab. 13 Överprisprocent 1957—1968

År Period		En- och två-familjs-fastigheter		Enfamiljs-fastigheter		Tvåfamiljs-fastigheter		Flerfamiljs-bostadsfastigh. (hyreshus)	
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
1957	1965	35,9	48,9	38,1	51,0	30,6	37,7	16,2	28,1
1958	1966	39,6	61,3	42,1	63,3	33,4	51,3	18,2	29,7
1959	1967	41,7	71,0	44,9	73,1	34,1	60,1	18,5	33,7
1960	1968	47,3	82,6	51,3	85,1	37,3	68,0	21,8	34,9
1961	1965—								
	1968	54,4	66,4	58,9	68,7	43,0	54,5	23,1	31,8
1962		61,5		66,8		49,7		27,4	
1963		75,2		82,4		60,4		26,9	
1964		93,0		101,0		73,7		35,9	
1957—1964		56,2		60,7		45,5		23,9	

takten under dessa år (1965—1968) varit starkare än under motsvarande del av den förra taxeringsperioden.

Tabellen skiljer mellan en- och tvåfamiljsfastigheter. De högre värdena för enfamiljsfastigheter beror naturligtvis till en del på att bland dessa fastigheter återfinns i den här tabellen också fritidsfastigheterna.

Går man så över till flerfamiljs-bostadsfastigheter — d.v.s. i stort sett de egentliga hyreshusen — kan man till en början konstatera att en jämförelse med tidigare perioder här kan ske med större säkerhet än i fråga om en- och tvåfamiljsfastigheterna. Den vid förra taxeringen gjorda omräkningen av överpriserna visar genomgående differenser, som understiger en procentenhet.

Överpriserna för dessa fastigheter låg under perioden 1952—1956 enligt tab. 12 vid ett genomsnitt för hela riket på 18 %. Höjningen av taxeringsvärdena vid 1957 års allmänna taxering känner vi inte heller här till. Men de bragte ned överpriserna från omkring 27 % år 1956 till 16 % år 1957.

Under perioden 1952—1956 låg överpriserna för flerfamiljs-bostadsfastigheterna på en genomsnittligt högre nivå på landsbygden än i de administrativa tätorterna. Genom 1957 års taxering bragtes priserna på landsbygdsfastigheterna i det stora hela ned till prisnivån i de administrativa tätorterna, d.v.s. till ett genomsnitt för hela perioden 1957—1964, som ligger mycket nära genomsnittet för hela riket (24 %).

Vid den allmänna taxeringen 1965 höjdes taxeringsvärden för flerfamiljs-bostadsfastigheterna enligt en skattning på basis av prisstatistikens egna siffror med 17 %. Överpriserna sjönk då enligt vad av tab. 13 framgår från 36 % år 1964 till 28 % år 1965, ett ingångsvärde, som är högre än för någon av de två föregående perioderna, om man undantar landsbygdssiffrorna för perioden 1952—1956 (33 % för år 1952). Det genomsnittliga överpriset för perioden 1965—1968 för dessa fastigheter är 32 %.

Sammanfattningsvis kan man säga att ingångsvärdena under den löpande perioden varit högre än under den förra (1957—1964) och att prisstegringen skett i

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

snabbare takt än under första delen av den förra perioden (1957—1960). Det ligger närmare till hands att jämföra den med prisstegringen under den förra periodens fyra sista år. Genomsnittsvärdena för den löpande perioden har därigenom kommit att genomgående ligga betydligt högre än för den förra perioden.

Taxeringsutfallet 1965 för en- och tvåfamiljsfastigheter på länsnivå kan illustreras genom *tab. 14*. Tabellen visar överpriserna enligt de preliminära siffrorna för perioden 1957—1963, de definitiva siffrorna för perioden 1957—1964 och slutligen överpriserna 1964 och 1965 samt taxeringsvärdehöjningen 1965. De sistnämnda siffrorna är skattade och hämtade ur prisstatistiken.

Tab. 14 Taxeringsvärdehöjningen för en- och tvåfamiljsfastigheter, 1965

Län	Överpris 1957—63	Överpris 1964	Överpris 1957—64	Tax.värde-höjning 1965 i %	Överpris 1965
Stockholms stad	72,6	159,0	83,6	57,1	60,7
Stockholms län	62,8	145,8	71,7	53,7	65,0
Uppsala län	35,5	79,6	40,7	44,6	50,0
Södermanlands län	42,4	84,2	47,7	37,6	38,2
Östergötlands län	49,5	90,5	55,3	40,0	46,9
Jönköpings län	32,4	54,9	36,2	29,2	37,9
Kronobergs län	34,1	58,7	37,9	28,1	35,7
Kalmar län	39,7	57,6	42,1	31,3	39,4
Gotlands län	37,3	80,5	42,9	31,3	52,4
Blekinge län	38,8	64,2	42,5	28,2	36,6
Kristianstads län	37,6	71,4	43,0	28,4	44,2
Malmöhus län	53,1	115,5	61,5	42,8	55,5
Hallands län	50,0	108,6	58,0	42,4	65,5
Göteborgs o. Bohus län	70,5	136,5	78,1	55,3	70,8
Älvsborgs län	44,0	83,8	49,6	34,9	51,6
Skaraborgs län	42,4	74,1	46,2	32,1	41,8
Värmlands län	51,5	74,6	54,7	39,0	37,0
Örebro län	48,1	72,3	51,8	41,7	35,5
Västmanlands län	54,9	90,0	59,6	43,9	43,3
Kopparbergs län	56,4	82,1	59,7	47,5	34,7
Gävleborgs län	41,1	58,5	43,3	37,9	28,4
Västernorrlands län	44,6	64,2	47,3	37,6	31,8
Jämtlands län	44,2	47,9	44,4	28,4	25,4
Västerbottens län	38,7	55,3	41,3	29,9	24,3
Norrbottens län	41,0	51,2	42,6	27,9	26,6
Summa	50,6	93,0	56,2	41,3	48,9

Spridningen kring riksmedeltalen är, som ses av tabellen, mycket stor i de olika länen. Men man får här räkna med förekomsten av fritidsfastigheter i vissa län.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Inflytandet av dessa är inte eliminerat i denna tabell men den ger en uppfattning om hur länssiffrorna tillsammans konstituerat den genomsnittliga taxeringsvärdehöjningen och det genomsnittliga överpriset för hela riket för år 1965, som vi tidigare tagit fram för en- och tvåfamiljsfastigheterna.

Med denna tillbakablick har jag velat ge en bakgrund till den aktuella prisutvecklingen och sätta in denna i sitt sammanhang med tidigare perioder. Möjligheterna härtill är, av skäl redan nämnts, tyvärr begränsade.

Jag övergår nu till att helt hålla mig till den löpande taxeringsperioden och de aktuella siffrorna för denna.

Övergången till folkräkningens tätortsbegrepp från den förutvarande indelningen i administrativa tätorter och landsbygd och till en särredovisning av fritidsbostäderna utesluter här alla jämförelser med tidigare år. Sådana måste, som vi gjort här, göras på riksnivå.

Av *tab. 15* ser man att överpriserna på *enfamiljs permanentbostäder* i tätorter och glesbygder ligger anmärkningsvärt nära varandra och har mycket god överensstämmelse under hela perioden.

Tab. 15 Överprisprocent för en- och tvåfamiljsfastigheter, permanentbostäder 1965—1968

År	Enfamiljsfastigheter			Tvåfamiljsfastigheter		
	Tätort	Glesbygd	Summa	Tätort	Glesbygd	Summa
1965	47,7	47,0	47,6	37,6	31,9	37,0
1966	59,4	59,2	59,4	51,5	43,7	50,7
1967	68,5	68,6	68,5	60,1	52,7	59,3
1968	81,2	82,2	81,3	68,9	59,3	68,0
1965—1968	64,8	65,1	64,9	54,7	46,7	53,9

I genomsnitt för perioden 1965—1968 är överprisprocenten i båda fallen 65 %.

1968 års preliminära siffra är i tätorterna 81 % och i glesbygderna 82 %. Detta innebär en stegring i båda fallen från 47—48 % år 1965.

Överpriserna för *tvåfamiljsfastigheterna* ligger efter vanligheten på en lägre nivå. Tätortspriserna intar en mellanställning.

För perioden noteras ett överpris i tätorterna på inte fullt 55 % och i glesbygderna på inemot 47 %.

Om man jämför med enfamiljs permanentbostäderna får man för perioden en nivåskillnad i tätorterna på 10 procentenheter. Tvåfamiljsfastigheterna i tätorterna ligger alltså i genomsnitt för perioden så mycket lägre än enfamiljsfastigheterna.

I glesbygderna är nivåskillnaden större. Den uppgår här till 18 procentenheter.

Håller man sig till rikssiffrorna blir nivåskillnaden 11 procentenheter.

Lägger man tillsammans de två fastighetstyperna får man naturligtvis till stånd en viss utjämning av överpriserna för vardera fastighetstypen. De utjämnade värdena är angivna i *tab. 16*.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tab. 16 Överprisprocent för en- och tvåfamiljsfastigheter, permanentbostäder 1965—1968

År	Överpris %		
	Tätort	Glesbygd	Hela riket
1965	45,9	44,8	45,7
1966	57,9	57,2	57,8
1967	66,9	66,3	66,9
1968	79,0	79,7	79,1
1965—1968	63,0	62,7	62,9

Tätorts- och glesbygdssiffrorna följer varandra, som av tabellen ses, mycket nära. Genomsnittet för perioden är i båda fallen 63 %. Detta värde ligger mycket nära de motsvarande pristalen för enfamiljsfastigheterna, men 8 resp. 16 procentenheter högre än motsvarande överprisprocenter för tvåfamiljsfastigheterna.

Köper man fritidshus, så är det enfamiljsfastigheter det i allmänhet rör sig om. Av samtliga köp av fritidshus — i runt tal 20.800 — är det inte mycket mer än 5 %, som gällt tvåfamiljsfastigheter, se tab 11.

Tab. 17 visar överpriserna för köpen av *fritidshus* fördelade på tätorter och glesbygder.

Tab. 17 Överprisprocent för en- och tvåfamiljsfastigheter, fritidsbostäder 1965—1968

År	En- och tvåfamiljsfastigheter		
	Tätort	Glesbygd	Summa
1965	69,9	69,9	69,9
1966	87,3	90,0	89,2
1967	97,3	99,4	98,7
1968	110,2	109,6	109,8
1965—1968	91,6	92,0	91,9

I genomsnitt för perioden ligger överpriserna för fritidshus, som tabellen visar, på omkring 92 % både i tätorter och glesbygder. 1968 var överpriset i båda fallen 110 %, en ökning med omkring 40 procentenheter sedan 1965.

Flerfamiljs-bostadsfastigheterna, d.v.s. i huvudsak hyreshusen, behandlas i *tab. 18.*

Tab. 18 Överprisprocent för bostadsfastigheter 1965–1968

År	Bostadsfastigheter		
	Tätort	Glesbygd	Summa
1965	28,0	28,3	28,1
1966	29,4	47,9	29,7
1967	33,4	56,7	33,7
1968	34,6	50,2	34,9
1965—1968	31,6	43,4	31,8

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Överpriserna har som synes, ökat relativt mer i glesbygderna än tätorterna eller från 28 % i båda fallen år 1965 till 35 % i tätorterna och 50 % i glesbygderna. Men antalet köp i glesbygderna är för litet för att läggas till grund för någon bedömning (ca 260 för perioden).

Periodsiffrorna är för flerfamiljs-bostadsfastigheterna i tätorterna 32 % och i glesbygderna 43 %.

Genomsnittet för hela riket ligger vid 32 %. Det bestäms så gott som helt av tätortspriserna.

Överpriserna för *kombinerade bostads- och affärsfastigheter* visar enligt *tab. 19* också de en relativt starkare prisstegring i glesbygderna än i tätorterna. Men periodmedeltalen ligger på i huvudsak samma nivå; 36 % för tätorterna och 39 % för glesbygden. Glesbygdsköpen är här ganska fåtaliga (ej fullt 400 för perioden). Rikssiffran är enligt tabellen 36 %. Ökningen blir — om man går på rikssiffrorna — i huvudsak densamma som för tätorterna eller från 27 % år 1965 till 41 % år 1968.

Tab. 19 Överprisprocent för kombinerade bostads- och affärsfastigheter 1965—1968

År	Bostads- och affärsfastigheter		
	Tätort	Glesbygd	Summa
1965	27,0	14,4	26,6
1966	38,1	28,9	37,8
1967	38,1	61,6	38,6
1968	40,6	49,4	40,9
1965—1968	35,7	38,6	35,8

Nivåskillnaden mellan hyreshusen och de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna är, om man går på rikssiffrorna, obetydlig, endast 4 procentenheter.

Av *rena affärsfastigheter* har under den löpande perioden inte fullt 1.000 gått i köp, därav ca 150 i glesbygden. Glesbygdssiffrorna ger därför inte något gott underlag för att bedöma prisutvecklingen. Överpriserna återges i *tab. 20.*

Tab. 20 Överprisprocent för rena affärsfastigheter 1965—1968

År	Rena affärsfastigheter		
	Tätort	Glesbygd	Summa
1965	45,6	19,1	45,0
1966	76,6	46,4	75,7
1967	62,7	53,2	62,2
1968	51,3	57,8	51,5
1965—1968	57,0	43,4	56,6

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Man noterar i tätorterna en stark nedgång i överpriserna åren 1967 och 1968 eller med ej mindre än 25 procentenheter. Det genomsnittliga överpriset för perioden är i tätorterna 57 %, i glesbygden 43 % och i hela riket 57 %.

Länssiffrorna visar i allmänhet ganska stor spridning kring medeltalen för hela riket.

Vissa norrlandslän har för en- och tvåfamiljs permanentbostäder så låga överpriser i tätorterna efter den allmänna taxeringen 1965 som 23 %—25 % men visar en stark prisstegring under senare år. Pristalen har härigenom gått upp till 64 %—67 % år 1968. Det högsta i något län år 1965 noterade överpriset för dessa fastigheter är 68 %. Bilden blir i stort sett densamma för glesbygderna.

Köpen av fritidsbostäder i glesbygderna är till ganska stor del koncentrerad till vissa län. För några av dessa noterades redan år 1965 så höga överpriser som 76, 82 och 88 %. 1968 hade överpriserna för dessa län stigit till 120, 98 resp. 135 %. Det högsta under år 1968 i något län noterade överpriset är 165 %.

Köpen av fritidsbostäder i tätorterna är i flera fall för litet för att läggas till grund för någon analys.

Vid länsredovisningen av flerfamiljsfastigheterna har både *bostads- och kombinerade bostads- och affärsfastigheter* slagits ihop till en grupp. De rena affärsfastigheterna är inte särskilt redovisade på länsnivå.

Endast för tätorterna redovisas ett antal köp, som möjliggör en bedömning av prisutvecklingen, men också här är för vissa län antalet köp så litet att utrymme lämnas för slumpmässiga variationer i pristalen.

Några län redovisar så låga överpriser efter 1965 års taxering som 12 till 15 %. För andra län redovisas en överprisprocent på 48 eller 50 %. Några län visar sjunkande överpriser under det eller de sista åren i perioden, medan andra visar en tämligen jämn utveckling av överpriserna under hela perioden.

Efter denna översikt av prisutvecklingen ska jag säga några ord också om överpriserna för de olika fastighetstyperna, då man fördelar köpen efter taxeringsvärde, modernitet, byggnadsmaterial och byggnadsår. Jag har härvid slagit samman de båda kategorierna av permanentbostäder — en- och tvåfamiljsfastigheterna — till en grupp. De rena affärsfastigheterna förbigår jag med hänsyn dels till det ringa antalet köp, dels till att standarden på sådana lokaler inte redovisas i statistiken. Jag går inte in i några detaljer utan nöjer mig med några allmänna reflexioner kring några fördelningar, som kan sägas vara typiska för en viss kategori fastighetsköp och visar en påtaglig samvariation med vissa variabler, som t.ex. taxeringsvärde och byggnadsår.

Av *en- och tvåfamiljs permanentbostäderna* i tätorterna har, som ses av följande tablå, de minsta och de största betingat de högsta överpriserna, d.v.s. fastigheter med ett taxeringsvärde av 5.100—20.000 kr. resp. mer än 200.000 kronor. Men detta förhållande beror på att en- och tvåfamiljsfastigheter slagits ihop. Ser man enbart till tvåfamiljsfastigheterna, är prisnivåerna för de olika taxeringsvärdeklasserna ganska jämna, frånsett den lägsta och den högsta klassen, som har ett högre överpris. Antalet köp i den högsta klassen är dock för litet för att tillåta en jämförelse.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tablå 1 Överpriserna för en- och tvåfamiljsfastigheter, efter taxeringsvärde, 1965—1968

Tax.värde i 1.000 kr.[1]	Permanentbostäder Tätort	Permanentbostäder Glesbygd	Fritidsbostäder Glesbygd
5,1— 20,0	78,7	77,7	96,4
20,1— 35,0	64,7	58,6	87,0
35,1— 50,0	59,5	54,6	91,5
50,1—100,0	59,4	58,7	91,8
100,1—125,0	72,1	72,5	93,3
125,1—150,0	74,5	67,7	123,6
150,1—200,0	75,2	70,1	78,7
Mer än 200,0	77,2	70,8	40,4
35,1— 55,0	59,5	54,6	91,5
Summa	63,0	62,7	92,0

[1] Antalet köp av fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 100.000 kr är i glesbygderna för litet för en bedömning.

I övrigt är bilden densamma för båda kategorierna, till en början avtagande priser med stigande taxeringsvärde och därpå — för de s.k. lyxvillorna, d.v.s. för fastigheter med ett taxeringsvärde av mer än 100.000 kronor — åter stigande överpriser.

En viss neddämpning av prisutvecklingen och i vissa fall en sänkning av överpriserna för dessa fastigheter kan iakttas från och med år 1967, då skärpningen av den s.k. villaschablonen för beräkning av intäkt genomfördes. Priserna för år 1968 ligger det oaktat på en högre nivå än år 1965.

Vad glesbygderna angår, är antalet köp av permanentbostäder för fastigheter med ett taxeringsvärde på mer än 100.000 kronor för litet för några slutsatser. För de mindre fastigheterna är bilden i stort sett densamma som för tätortsfastigheterna — lägre priser i de högre taxeringsvärdeklasserna.

Köpen av *fritidsbostäder* avser till den alldeles övervägande delen fastigheter med ett taxeringsvärde på 5.100—20.000 kronor. Köpen av fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 100.000 kronor är fåtaliga.

Här är det huvudsakligen glesbygdssiffrorna som har intresse.

De genomsnittliga överpriserna för perioden 1965—1968 i glesbygderna visar enligt tablån ovan inte så stora skiljaktigheter för fastigheter med ett taxeringsvärde understigande 100.000 kronor. För de olika åren kan man i stort sett notera en ganska ensartad prisnivå vid olika taxeringsvärde. Men redan ingångsvärdena efter den allmänna taxeringen 1965 var genomsnittligt sett mycket höga (70 % överpriser).

Av övriga fastighetskategorier behandlas här bara *flerfamiljs-bostadsfastigheterna och de kombinerade bostads- och affärsfastigheterna.* Jag begränsar mig vidare till siffrorna för tätorterna. Dessa återges i härefter intagna tablå.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tablå 2 Överpriserna för flerfamiljs-bostadsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter i tätorter, efter taxeringsvärde, 1965—1968

Tax.värde i 1.000 kr.	Överpris % Bostadsfastigheter	Kombinerade bostads- och affärsfastigheter
5,1— 30,0	59,6	49,9
30,1— 60,0	50,8	50,7
60,1— 100,0	47,5	37,8
100,1— 200,0	32,1	36,9
200,1— 500,0	25,5	42,2
500,1—1.000,0	27,3	30,9
Mer än 1.000,0	26,3	33,6
Summa	31,6	35,7

För *bostadsfastigheterna* är överpriserna sjunkande vid stigande taxeringsvärde. De högsta taxeringsvärdeklasserna där de egentliga hyreshusen finns, visar de lägsta överpriserna. För de *kombinerade bostads- och affärsfastigheterna* blir bilden i det stora hela densamma.

En fördelning av köpen efter graden av fastighetens modernitet ger inte så mycket, i varje fall inte på riksnivå och utan kombination med andra variabler.

Av *flerfamiljs-bostadsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter* tillsammantagna har de omoderna betingat de högsta överpriserna i tätorterna, närmast i ordningen följda av de halvmoderna. De lägsta överpriserna har här de moderna fastigheterna; se följande tablå.

Tablå 3 Överpriserna för flerfamiljs-bostadsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter, efter modernitet, 1965—1968

Modernitet	Överpris % Tätort	Glesbygd
Modern	29,2	33,9
Halvmodern	40,8	31,0
Omodern	46,9	44,0
Okänd	46,1	97,5
Samtliga	33,3	40,8

Fördelas dessa fastigheter efter byggnadsmaterial kommer ju de egentliga hyreshusen i gruppen "annat material". Detta medför enligt tablån nedan att denna grupp i tätorterna får de lägsta överpriserna. I glesbebyggelsen förefaller förhållandet vara det motsatta.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tablå 4 Överpriserna för flerfamiljs-bostadsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter, efter byggnadsmaterial, 1965—1968

Byggnadsmaterial	Överpris % Tätort	Glesbygd
Trä	40,5	30,2
Trä/annat	39,8	45,9
Annat	30,8	54,9
Okänt	30,2	42,8
Samtliga	33,3	40,8

En fördelning efter byggnadsår ges i följande tablå. Det framgår att för permanentbostäder och även för flerfamiljs-bostadsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter i tätorterna de äldsta husen har de högsta överpriserna. I övrigt är överpriserna i det stora hela sjunkande med avtagande byggnadsålder.

Tablå 5 Överpriserna efter byggnadsår, 1965—1968

Byggnadsår	Överpris % En- och tvåfamiljsfastigheter				Flerfamiljs-bostads-fastigheter och komb. bostads- och affärsfastigheter
	Permanentbostäder		Fritidsbostäder		
	Tätort	Glesbygd	Tätort	Glesbygd	Tätort
Före 1900	83,1	75,3	112,4	99,0	59,8
1900—1919	72,3	64,3	87,4	89,9	36,9
1920—1929	71,9	62,9	88,5	93,6	32,1
1930—1939	70,0	61,7	94,6	97,4	31,0
1940—1944	63,2	60,6	91,2	101,3	21,8
1945—1949	62,6	58,2	88,5	98,9	23,7
1950—1954	60,6	55,9	95,3	97,3	21,4
1955—1959	55,1	58,1	94,1	94,4	18,0
1960—1964	54,0	63,5	88,3	77,8	17,5
1965—	81,2	52,4	85,0	44,1	45,1
Okänt	62,4	64,7	85,1	87,1	44,7
Summa	63,0	62,7	91,6	92,0	33,3

De senast uppförda husen har — på något undantag när — de lägsta överpriserna. Men man får då komma ihåg att de under den löpande perioden ny- eller omtaxerade fastigheterna ej är medräknade.

För fritidsbostäderna är prisvariationerna mindre. Men de äldsta husen har också här de högsta överpriserna.

Jag skall så säga något också om köp av ny- och omtaxerade fastigheter, tomträtter samt byggnader på ofri grund.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Ny- och omtaxerade fastigheter

Antalet köp av ny- och omtaxerade fastigheter uppgår för perioden 1965—1968 till 8.700; se *tab 21*. Det övervägande flertalet utgörs av enfamiljs permanentbostäder (ca 70 %). Antalet köp av flerfamiljs- och affärsfastigheter har stannat vid något mer än 200. Någon redovisning kommer jag därför inte att lämna för dessa köp och en länsfördelning lämnas bara för fritidsbostäderna.

Tab. 21 Antal köp av ny- och omtaxerade fastigheter 1965—1968

Fastighetskategori	Tätort	Glesbygd	Hela riket
Permanentbostäder			
Enfamiljsfastigheter	5.009	1.007	6.016
Tvåfamiljsfastigheter	289	83	372
Fritidsbostäder	306	1.793	2.099
Summa	5.604	2.883	8.487
Flerfamiljs- och affärsfastigheter			
Bostadsfastigheter	108	20	128
Komb. bostads- och affärsfastigheter	47	7	54
Rena affärsfastigheter	27	9	36
Summa	182	36	218
Tillsammans	5.786	2.919	8.705

Ny- eller omtaxering ska ju i princip ske efter samma grunder som vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen. Detta borde leda till samma överpriser som för fastigheter taxerade vid den allmänna taxeringen.

Till en början kan då konstateras att till detta resultat har man inte nått vid de särskilda fastighetstaxeringarna.

Håller man sig till en början till permanentbostäderna — en- och tvåfamiljsfastigheter — finner man av *tab. 22* en någorlunda god överensstämmelse i prisnivå för ny- och omtaxerade fastigheter och fastigheter taxerade vid den allmänna taxeringen. Men för ny- och omtaxerade fastigheter ligger prishöjningarna ett år efter i tiden. Dessa fastigheter når i huvudsak samma prisnivå som fastigheterna taxerade vid den allmänna taxeringen ett år senare än dessa. Detta tyder på att man sätter taxeringsvärdena högre vid särskild än vid allmän taxering och högre ju senare den särskilda taxeringen sker. Det genomsnittliga överpriset för perioden ligger för enfamiljs permanentbostäder vid 59 % och för tvåfamiljs permanentbostäder vid 62 %.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Tab. 22 Överpriser för fastigheter taxerade vid allmän och vid särskild fastighetstaxering 1965—1968

År	Permanentbostäder Enfam. Allm. f. tax.	Permanentbostäder Enfam. Särsk. f. tax.	Permanentbostäder Tvåfam. Allm. f. tax.	Permanentbostäder Tvåfam. Särsk. f. tax.	Fritidsbostäder Allm. f. tax.	Fritidsbostäder Särsk. f. tax.	Flerfamiljs-bostadsfastigheter Allm. f. tax.	Flerfamiljs-bostadsfastigheter Särsk. f. tax.
1965	47,6		37,0		69,8		28,1	
1966	59,4	47,1	50,7	47,6	89,2	65,6	29,7	26,8
1967	68,5	57,1	59,3	57,3	98,7	66,6	33,7	22,5
1968	81,3	65,9	68,0	70,6	109,8	73,4	34,9	25,9
1965—1968 .	64,9	58,9	53,9	61,5	91,9	69,3	31,8	25,0

Även för fritidsbostäder och flerfamiljs-bostadsfastigheter är prisnivån i förhållande till taxeringsvärdena lägre för fastigheter taxerade vid särskild än för fastigheter taxerade vid allmän taxering.

Tomträtter

Någon officiell statistik rörande överlåtelser mot vederlag — köp — av tomträtter har, som redan nämnts, inte funnits tidigare.

För perioden 1965—1968 redovisas enligt *tab. 23* mindre än 4.000 köp av tomträtter, de flesta åsatta taxeringsvärde vid 1965 års allmänna fastighetstaxering och på några få undantag när belägna inom tätbebyggelse.

Tab. 23 Antal köp och överprisprocent för tomträtter[1] till en- och tvåfamiljsfastigheter, permanentbostäder samt flerfamiljs- och affärsfastigheter[2] 1965—1968

År	En- och tvåfamiljs-fastigheter Antal	En- och tvåfamiljs-fastigheter Överpris %	Flerfamiljs- och affärs-fastigheter Antal	Flerfamiljs- och affärs-fastigheter Överpris %
1965	601	45,0	59	12,9
1966	834	57,6	52	15,0
1967	954	65,7	97	6,0
1968	1.085	80,2	75	13,2
1965—1968	3.474	64,7	283	11,0

[1] Enbart tätort — [2] Exkl. rena affärsfastigheter

Köpen av tomträtter i glesbygder (9) och av ny- eller omtaxerade tomträtter (238) är för få för att en redovisning av överpriserna ska ha någon mening.

Tab 23 visar också överpriserna på köp av permanentbostäder — en- och tvåfamiljsfastigheter i tätorter. Dessutom har trots det ringa antalet köp medtagits också flerfamiljs- och affärsfastigheterna.

Av tabellen ses att överpriserna för köpen av tomträtter till en- och tvåfamiljsfastigheter med permanentbostäder i genomsnitt för hela perioden är i det närmaste desamma som för enfamiljsfastigheterna med permanentbostäder, d.v.s. 65 %.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Enfamiljshus på ofri grund

Denna statistik är liksom statistiken över köp av tomträtter nyinrättad. Uppgifter finns för närvarande tillgängliga bara för åren 1965—1967. Dessa återges i *tab. 24.*

Tab. 24 Enfamiljsfastigheter belägna på ofri grund, 1965—1967, fritidsbostäder. Fastigheter med taxeringsvärde under 5.000 kr. ej medtagna

År	Städer		Landsbygd		Summa	
	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %	Antal köp	Överpris %
1965	80	58,5	472	42,3	552	44,9
1966	66	56,0	261	52,0	327	52,9
1967	49	78,3	350	58,4	399	60,7
1965—1967	195	62,3	1.083	50,1	1.278	52,1

Köpen av enfamiljshus på ofri grund är färre än man förväntat, sammanlagt bara omkring 1.300. Antalet är så litet att man kan ifrågasätta statistikens bibehållande. Det alldeles övervägande antalet köp avser naturligtvis fritidsbostäder på landsbygden. Redovisningen länsvis har därför inskränkts till fritidsbostäderna och till genomsnittsvärden för perioden 1965—1967.

Det genomsnittliga överpriset i städerna för perioden 1965—1967 kan närmast jämföras med överpriset för en- och tvåfamiljsfastigheterna med permanentbostäder (62,3 %). Också prisutvecklingen sammanfaller ganska nära för dessa fastighetskategorier.

Till slut vill jag söka åskådliggöra prisutvecklingen med några diagram.

Diagram 6 visar priserna för en- och tvåfamiljsfastigheter och för flerfamiljs- och affärsfastigheter samt konsumentpriserna åren 1957—1968. Fastighetspriserna har korrigerats för taxeringsvärdehöjningen 1965 och omräknats till en index.

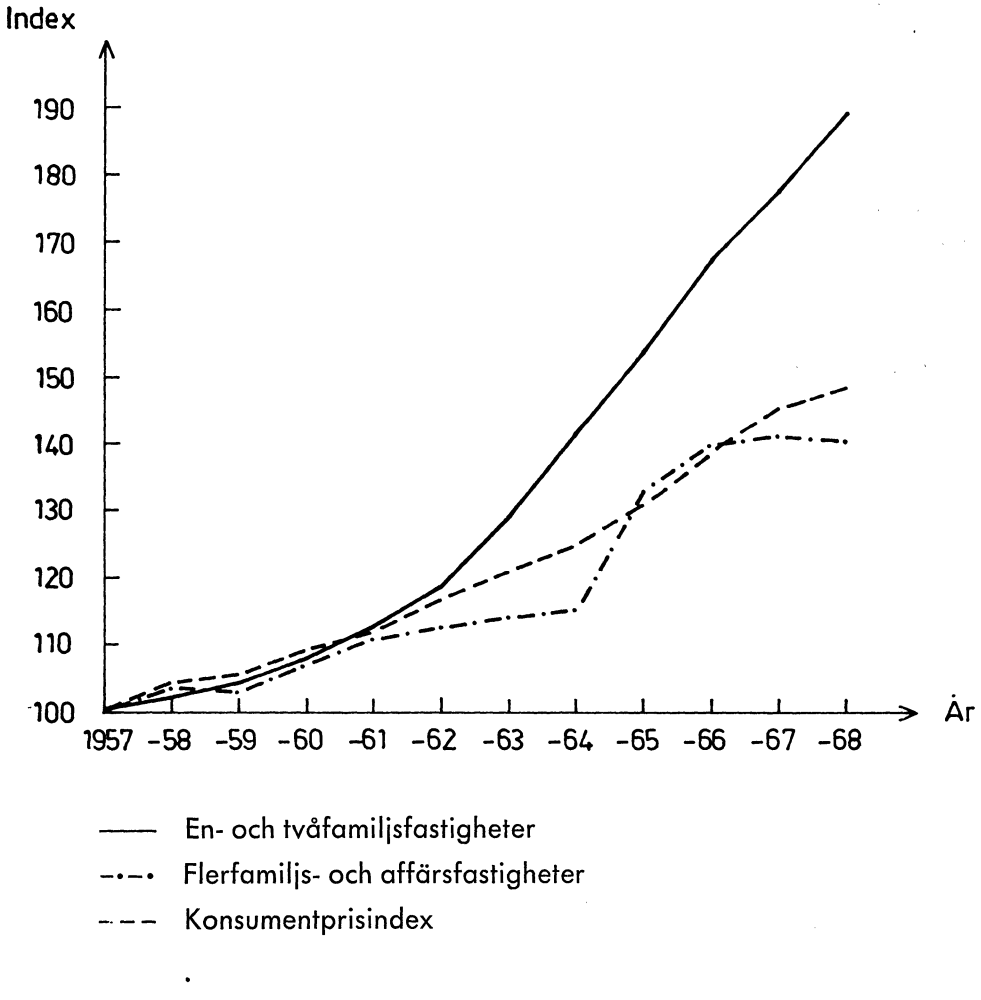
Prisförändringarna följer varandra ganska väl fram till 1962. Därefter stiger priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter starkare än konsumentpriserna. Utvecklingen för flerfamiljs- och affärsfastigheterna är därefter oregelbunden. Åren 1965 och 1966 markerar skärningslinjer mellan prisindex för dessa fastigheter och för konsumentprisindex. Den branta stegringen av priserna på flerfamiljs- och affärsfastigheter sammanfaller med en stegring av hyreskostnaderna.

Diagram 7 visar prisutvecklingen för en- och tvåfamiljsfastigheter, permanent- och fritidsbostäder samt för flerfamiljs-bostadsfastigheter och kombinerade bostads- och affärsfastigheter under den löpande taxeringsperioden 1965—1968. Priserna är omräknade till index. Skillnaderna i prisutvecklingen för de olika fastighetskategorierna framträder klart.

Slutligen har i *diagram 8* inlagts index för en- och tvåfamiljsfastigheter av trä och byggnadskostnadsindex för sådana hus. Särskilda index är framräknade för permanent- resp. fritidsbostäder. Diagrammet avser åren 1965—1968.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

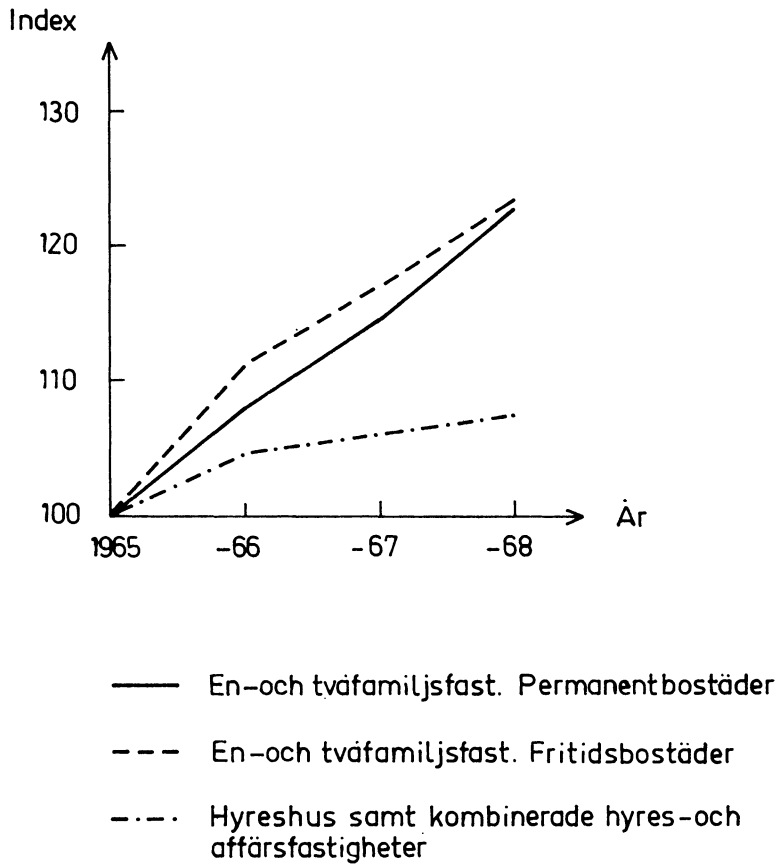
Diagram 6 Priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter och konsumentpriser, 1957—1968. Index 1957 = 100



Nu gäller fastighetsprisindex ett bestånd av fastigheter, som till stor del upptar äldre byggnader. Medan en sådan jämförelse för perioden 1957—1963 visade en ganska god överensstämmelse mellan index för fastighetspriserna och byggnadskostnadsprisindex steg under perioden 1965—1968 index för fastighetspriserna starkare än byggnadskostnadsindex.

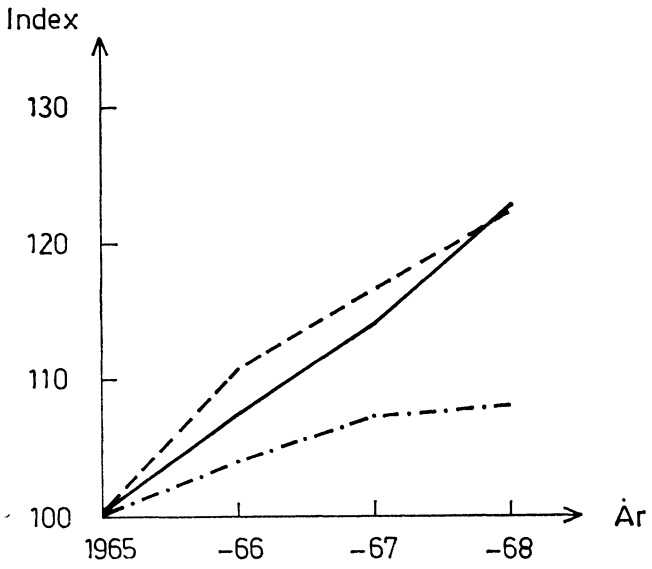
Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Diagram 7 Priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter, hyreshus och kombinerade hyres- och affärsfastigheter, 1965—1968. Index 1965 = 100



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12

Diagram 8 Priserna på en- och tvåfamiljsfastigheter med hus av trä samt byggnadskostnadsindex för enfamiljshus av trä, 1965—1968. Index 1965 = 100



——— En- och tvåbarnsfamiljsfastigheter av trä. Permanentbostäder
– – – En- och tvåfamiljsfastigheter av trä. Fritidsbostäder
–•–• Byggnadskostnadsindex, enfamiljshus av trä

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:12