Prisstatistik och nivåanpassning

Av professor Erik Carlegrim

Fastighetsmarknaden

Kommunalskattelagen anger som huvudregel att taxeringsvärde skall åsättas till det belopp som bedöms vara fastighetens värde efter ortens pris. Bedömningen av ortsprisnivån har emellertid enligt praxis kommit att ske mycket försiktigt, vilket medfört att taxeringsvärdenivån i allmänhet betydligt understigit den allmänna saluvärdenivån (marknadsnivån).

För att erhålla den önskade anknytningen till det allmänna saluvärdet för fastigheter måste informationer i stor utsträckning hämtas från de priser som betalas på den allmänna fastighetsmarknaden. En värderingsman måste därför ha kunskap om denna marknad — framförallt dess prisutveckling men också dess allmänna funktion och struktur.

Den totala fastighetsmarknaden — omfattande ca 110.000 lagfarna köp av fast egendom år 1967 med en omsättning om ca 8,7 miljarder kronor — kan sägas bestå av en rad delmarknader, var och en avseende en homogen fastighetstyp — jordbruksfastigheter, villor, sommarstugor, hyreshus, råmark etc. Marknaderna splittras vidare geografiskt. Man kan ha helt skilda marknadssituationer och därmed högst varierande prisutveckling för olika fastighetstyper och inom olika områden.

Tillgänglig prisstatistik

För vissa delar av fastighetsmarknaden finns en kontinuerlig och detaljerad redovisning i Statistiska centralbyråns (SCB:s) fastighetsprisstatistik. För denna statistik lämnar byråchefen Hammarberg en ingående beskrivning i en särskild artikel i detta tidskriftsnummer.

Statistiskt material finns f. n. för åren 1965 t.o.m. 1968, för det senare året t.v. dock i form av preliminära uppgifter. Materialet redovisas huvudsakligen per län samt i vissa fall också per kommunalblocksregioner. Särskilt intresse knyter sig till redovisningen av den s.k. överprisprocenten. Denna anger det procenttal, varmed köpeskillingarna genomsnittligt överstiger de försålda fastigheternas taxeringsvärden.

SCB kommer vidare att tillhandahålla länen resultatet av de specialbearbetningar av fastighetsprismaterialet, som länen efter särskild förfrågan beställt hos SCB.

Med tanke på den högst varierande prisutvecklingen mellan olika kommuner inom ett och samma län, har det även ansetts angeläget att ha tillgång till kommunvis redovisad statistik. Denna bör vidare vara redovisad årsvis så att man kan taga hänsyn till föreliggande pristrend inom de skilda kommunerna. I syfte att tillgodose de krav på statistiskt underlag som sålunda kan ställas inför taxeringsarbetet har finansdepartementet uppdragit åt riksskattenämnden att låta framtaga, bearbeta och kommentera visst ytterligare statistiskt material beträffande villa- och fritidsfastig-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16

heter. Detta arbete skall genomföras inom institutionen för fastighetsstrukturens ekonomi vid KTH. Resultatet kommer att redovisas av institutionen i form av särskilda pm — en för varje län.

Slutligen må nämnas att de formulär, varå uppgifter rörande de i SBC:s statistik medtagna köpen noterats (de s.k. kartolinerna), har ställts till länens förfogande fr.o.m. våren 1969. På detta sätt har länen och taxeringsorganisationen även fått tillgång till data rörande de enskilda köpen.

Begreppet jämn taxering

Bedömning av den skäliga taxeringsnivån bör bl.a. ske med beaktande av kravet på jämnhet i taxeringen. Med tanke på kommunalskattelagens regler är det naturligt att begreppet jämn taxering ges den innebörden att relationen mellan åsatt taxeringsvärde och den vid taxeringen aktuella ortsprisnivån är i huvudsak lika för skilda fastighetstyper och/eller orter. En på detta sätt definierad jämn taxering torde också uppfattas som en rättvis taxering.

Allmänna rekommendationer rörande taxeringsvärdenivå inför 1970 års taxering

Jämnheten i taxeringsvärdena skulle alltså kunna erhållas genom en rekommendation inför 1970 års allmänna fastighetstaxering att åsätta taxeringsvärden som utgjorde viss procentuell andel av ortsprisnivån. Ett sådant förfaringssätt föreslogs av fastighetstaxeringskommittéerna (SOU 1968: 32), och det har också rekommenderats vid skattemötet i Stockholm under maj månad 1969. Därvid har rekommendationerna preciserats på sätt som närmare framgår på annan plats i detta tidskriftsnummer. I principiellt avseende innebär detta att man vid 1970 års taxering bör eftersträva en taxeringsvärdenivå, som för huvuddelen av fastighetsbeståndet (t.ex. villor, fritidsfastigheter och jordbruksfastigheter), utgör 75 procent av den ortsprisnivå som genomsnittligt gällde under år 1968. För vissa andra fastighetstyper, t.ex. flerfamiljshus- och affärsfastigheter, skulle däremot en 80-procentig nivå eftersträvas. — Det bör också betonas att särskild hänsyn även måste tagas till osäkerheten vid bestämning av ortsprisnivån.

Tidigare förfaringssätt

Vid 1957 och 1965 års allmänna fastighetstaxeringar har anknytningen till ortsprisnivån skett genom direkt utnyttjande av SCB:s fastighetsprisstatistik. Rekommendationerna fick därvid formen av redovisning av vissa procenttal med vilka de tidigare taxeringsvärdena genomsnittligt borde höjas. Tillvägagångssättet var i princip följande.

På grundval av prisstatistiken fastställdes först — med uppdelning på skilda fastighetstyper — den genomsnittliga överprisprocenten under den period för vilken man hade tillgång till statistik. Detta procenttal minskades därefter med ett bestämt antal procentenheter, olika för olika fastighetstyper. Det så erhållna procenttalet utgjorde den procentuella ökning, som enligt rekommendationerna borde eftersträvas vid kommande taxering. Denna regel skulle tillämpas inom de olika länen med anpass-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16

ning till de överprisprocenter som gällde respektive län. Hänsyn skulle även tas till förekommande skillnader i genomsnittlig prisnivå för olika delar av länet liksom för fastigheter av olika storlek och beskaffenhet.

Konsekvenserna av det använda tillvägagångssättet har ingående diskuterats i fastighetstaxeringskommittéernas betänkande, SOU 1968:32 (sid. 71—76), till vilket hänvisas för närmare detaljer. Det framgår därav att systemet kunde leda till betydande ojämnheter i taxeringsvärdenivån, beroende på skillnader i pristrend under den period som lades till grund för medeltalsräkningen beträffande överprisprocenten. Den praktiska konsekvensen blev att taxeringsvärdenivån ofta blev betydligt lägre i förhållande till den faktiska prisnivån framförallt inom storstadsregionerna, där prisstegringarna normalt var kraftigast, än inom orter med lugnare prisutveckling.

Nuvarande taxeringsvärdenivå ojämn

Det använda systemet för bestämning av taxeringsvärdenivåer ledde som nämnts inte sällan till betydande ojämnhet i taxeringen. Detta framgår också om man studerar prisstatistiken för år 1965, d.v.s. det första år som de nya taxeringsvärdena gällde.

De prisförändringar som ägt rum inom fastighetsmarknadens olika delmarknader under åren 1965—1968 har till en del medfört att den ursprungliga ojämnheten accentuerats. Emellertid har, som framgår av det av byråchefen Hammarberg framlagda prismaterialet, pristrenden varit betydligt mera homogen under perioden 1965—1968 än under den föregående taxeringsperioden.

Den nuvarande situationen beträffande taxeringsvärdenivåerna kan kartläggas med utgående från SCB:s fastighetsprisstatistik. Det visar sig därvid att nu gällande taxeringsvärden (1965 års) utgör 56 % av 1968 års salupriser för villafastigheter (för permanent boende), 48 % för fritidsfastigheter, 73 % för flerfamiljs- och affärsfastigheter och 52 % för jordbruksfastigheter. En betydande ojämnhet mellan skilda fastighetstyper föreligger alltså för riket i dess helhet.

Erforderliga höjningar — genomsnitt för riket

Som ovan nämnts innebär de centrala rekommendationerna att 1970 års taxeringsvärden skall sättas till 75 % av den saluvärdenivå som är förhanden år 1968. För gruppen flerfamiljs- och affärsfastigheter m.fl. skulle dock procenttalet sättas till 80 %. Den nuvarande taxeringsvärdenivån ligger alltså för flertalet fastighetstyper betydligt lägre än den för 1970 års taxering eftersträvade nivån. Genomsnittligt måste därför relativt kraftiga höjningar sättas in. Dessa höjningar kan beräknas ur det tillgängliga prismaterialet. För de ovan uppräknade grupperna av fastigheter fås därvid höjningar med 34 %, 57 %, 9 % respektive 44 %. — Det kan vara av intresse att notera att angivna höjningar är lägre än vad som blivit fallet om rekommendationerna utformats enligt samma principer som inför 1957 och 1965 års allmänna fastighetstaxeringar.

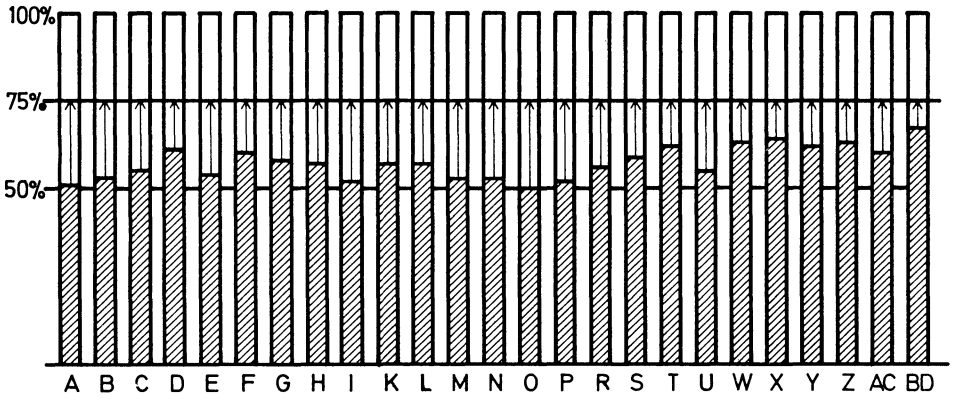
Som en sammanfattning av situationen för riket i dess helhet lämnas följande tabellariska sammanställning.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16

Fastighetstyp	Antal köp	Överpris-procent 1968, %	Taxerings-värdenivå (tax.v. 1965 i % av salu-värde 1968)	Erforder-lig höj-ning av 1965 års tax.värde, %
Villafastigheter (permanent boende)	17.000	79	56	34
Fritidsfastigheter	5.000	110	48	57
Flerfamiljs- och affärsfastigheter	2.000	37	73	9
Jordbruksfastigheter	1.500	92	52	44

Erforderliga höjningar — länsvis

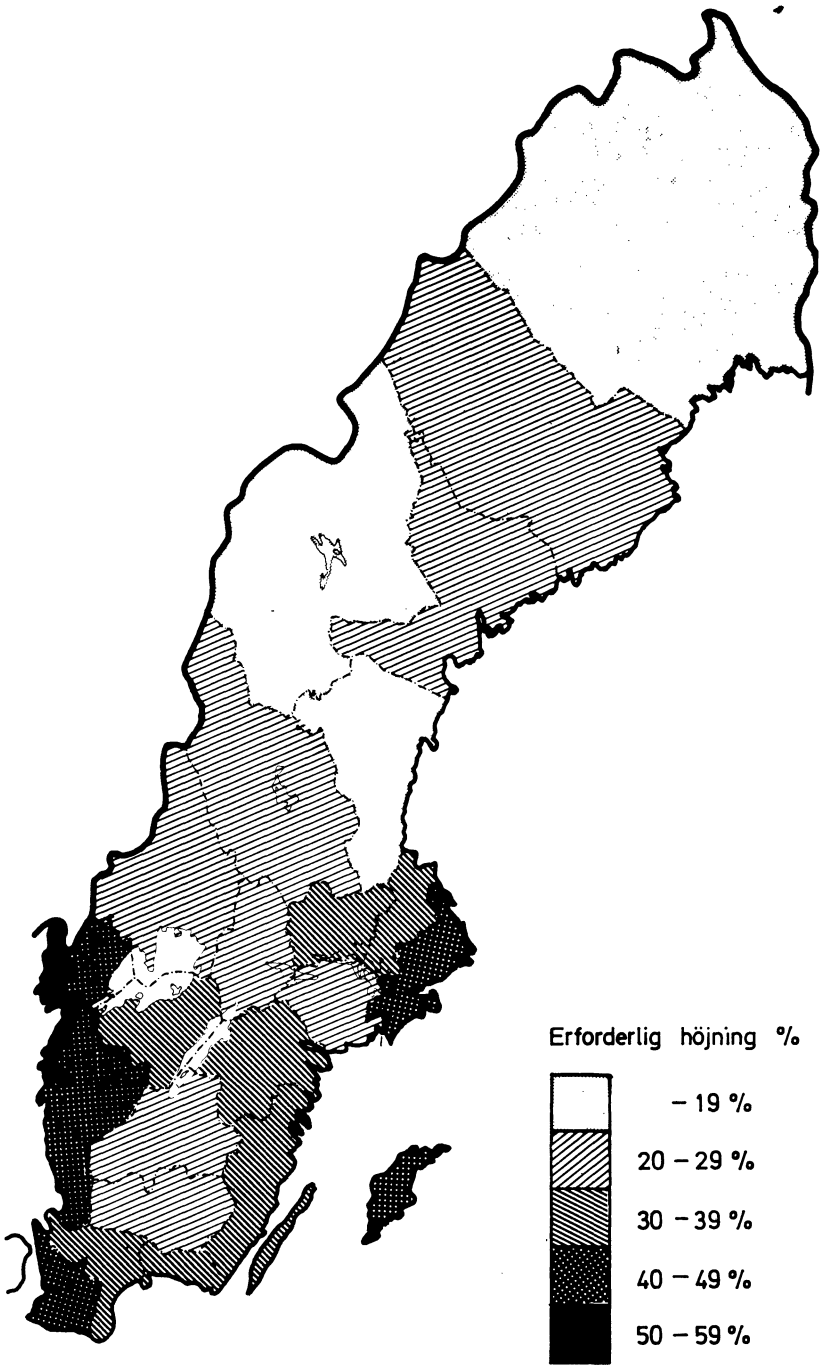
Av föregående avsnitt har det framgått att skillnaderna i taxeringsvärdehöjningarna är ganska betydande om man jämför skilda fastighetstyper. Väl så stora skillnader föreligger också mellan de olika länen. För villafastigheter (för permanent boende) framgår detta av *figur 1*. Där har i första hand redovisats den nuvarande taxeringsvärdenivån — 1965 års taxeringsvärde i procent av 1968 års saluvärden — i form av stapeldiagram. Nivån varierar från drygt 50 % i vissa storstadslän till 67 % i Norrbottens län. Om man nu eftersträvar 75 % nivå måste samtliga staplar i diagrammet "fyllas på" till denna nivå genom 1970 års allmänna fastighetstaxering. Detta har antytts genom de uppåtriktade pilarna i diagrammet.



Figur 1 Nuvarande taxeringsvärdenivå (1965 års taxeringsvärden i procent av 1968 års saluvärden) för villafastigheter använda för permanent boende. Redovisning per län. Se vidare texten

Det är vidare uppenbart att de erforderliga höjningarna måste variera starkt mellan de olika länen för att den rekommenderade nivån skall kunna uppnås. I de län där taxeringsvärdena i genomsnitt är låga måste höjningarna bli tämligen kraftiga för att man skall få den eftersträvade jämnheten i taxeringen. Dessa skillnader mellan länen åskådliggöres i kartogrammet, *figur 2*.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16



Figur 2 Erforderliga höjningar i procent av nuvarande genomsnittliga taxeringsvärdenivå för villafastigheter använda för permanent boende. Redovisning per län. Se vidare texten

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16

För de övriga fastighetstyperna lämnas här endast en siffermässig sammanställning länsvis av de nuvarande taxeringsvärdenivåerna och erforderliga genomsnittliga höjningar av de nuvarande taxeringsvärdena. Detta sker i *tabell A*. För vissa län är det statistiska underlaget för bedömningen emellertid svagt. Detta gäller bl.a. nästan genomgående för jordbruksfastigheter. Av den anledningen har de i tabellen redovisade sifferuppgifterna för jordbruksfastigheter grundats på genomsnittliga prisnivån 1967/68, d.v.s. på två års prisstatistik, i stället för enbart på prisnivån 1968.

Tabell A. Nuvarande taxeringsnivå (1965 års taxeringsvärde i procent av 1968 års saluvärde) och erforderliga höjningar för uppnående av rekommenderad nivå vid 1970 års allmänna fastighetstaxering. V = villafastighet för permanent boende (nivå 75 %), F = fritidsfastighet (75 %), H = flerfamiljs- och affärsfastighet (80 %), J = jordbruksfastighet (75 %). Uppgifter grundade på mindre än 50 köp i fastighetsprisstatistiken har satts inom parentes. För jordbruksfastigheter har procenttalen genomgående beräknats ur genomsnittlig prisnivå under åren 1967/68.

Län	Taxeringsvärdenivå, %				Erforderlig höjning, %			
	V	F	H	J	V	F	H	J
A	51	(44)	76	(40)	47	(71)	5	(87)
B	53	50	(77)		41	49	(4)	
C	55	49	(78)	49	35	52	(3)	55
D	61	50	78	55	23	51	2	36
E	54	46	73	50	39	61	10	52
F	60	47	78	52	25	60	3	45
G	58	49	(69)	52	28	52	(17)	43
H	57	47	71	53	31	61	13	40
I	52	(39)	—*	(53)	44	(91)	—*	(42)
K	57	45	(76)	60	32	68	(5)	25
L	57	43	(69)	53	31	73	(16)	40
M	53	47	71	47	40	59	13	59
N	53	45	74	56	42	66	8	34
O	50	43	66	57	51	73	21	32
P	52	42	76	58	43	77	6	28
R	56	52	69	54	33	45	16	38
S	59	51	67	65	28	46	17	15
T	62	52	77	55	22	45	4	37
U	55	48	74	56	36	57	7	35
W	63	48	79	66	20	55	2	14
X	64	55	80	59	17	36	0	26
Y	62	55	69	56	22	36	16	34
Z	63	53	(71)	69	18	40	(12)	9
AC	60	50	(77)	63	25	51	(4)	20
BD	67	56	(72)	50	13	34	(11)	50

* Underlag saknas (endast 4 köp 1968)

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16

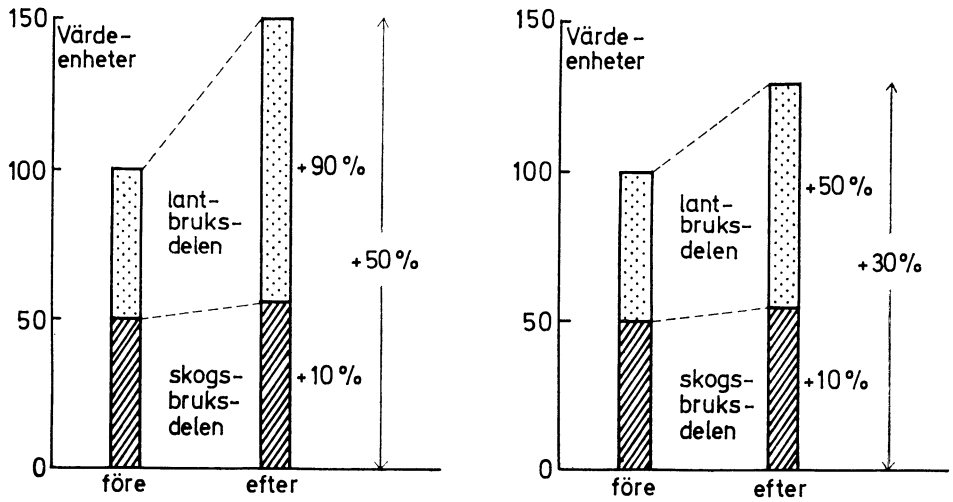
Specialproblem rörande kombinerade jord- och skogsbruksfastigheter

Fastighetsprisstatistiken för jordbruksfastigheter härrör från fastigheter som normalt innehåller såväl lantbruks- som skogsbruksdel. Lantbruksdelen skall, enligt huvudregeln i kommunalskattelagen, taxeras med hänsyn till det allmänna saluvärdet. För skogsbruksdelen gäller däremot andra regler — uppskattningen skall ske med hänsyn till den avkastning som erhålles vid ett uthålligt skogsbruk, d.v.s. enligt metoder, som saknar direkt anknytning till saluvärden så som de kommer till synes i fastighetsprisstatistiken. I stället utgår man vid värdesättningen primärt från virkespriserna under den senaste femårsperioden.

Med hänsyn till dessa skilda värderingsregler för olika delar av en kombinerad lantbruks- och skogsbruksfastighet kan fastighetsprisstatistiken uppenbarligen inte tjäna till ledning vid bestämmande av genomsnittliga höjningar av taxeringsvärdena för dessa fastigheter som helhet. Om skogsbruksdelen värderas på sitt speciella sätt och fastighetens totala taxeringsvärde bestämmes med ledning av fastighetsprisstatistiken blir ju följden att jordbruksdelen får tjäna som en regulator för ernående av den taxeringsvärdenivå för hela fastigheten, som i och för sig vore motiverad med hänsyn till fastighetsprisstatistiken. Detta förfaringssätt har dock, åtminstone i princip, använts vid de senaste allmänna fastighetstaxeringarna.

Man kan delvis undvika svårigheterna genom att avstå från att utnyttja prisstatistiken för bedömning av jordbruksfastigheternas totala taxeringsvärden och använda den endast för bestämning av lantbruksdelens värdehöjning. Detta förfaringssätt har accepterats av dep.ch. i Kungl. Maj:ts prop. 1968:154. Kvar står dock problemet att i prisstatistiken särskilja lantbruksdelens prisutveckling.

Figur 3 ger en schematisk bild av situationen vid utnyttjandet av fastighetspris-



Figur 3 Principskisser rörande fastighetsprisstatistikens utnyttjande för kombinerade lantbruks- och skogsbruksfastigheter. Vänstra bilden tidigare förfarande, högra bilden nu rekommenderat förfarande. Se vidare texten

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16

statistik för bedömning av kombinerade fastigheters taxeringsvärdehöjning. Till vänster redovisas hur, enligt tidigare förfarande, lantbruksdelen får tjäna som regulator för ernående av viss värdehöjning för hela fastigheten (i exemplet 50 %), sedan skogsdelens värdehöjning fixerats enligt de speciella reglerna (i exemplet 10 %). Om, såsom i exemplet, fastigheten värdemässigt till hälften består av skog, erfordras sålunda en höjning med 90 % av lantbruksdelen för att fastigheten totalt skall höjas 50 %.

I figurens högra del redovisas effekten av det nu rekommenderade förfarandet. Därvid uppräknas lantbruksdelen med de 50 % som härletts ur prisstatistiken. Den totala uppräkningen för hela fastigheten stannar då vid 30 %.

De skilda principerna för bestämmande av lantbruks- respektive skogsbruksdelens värde medför sålunda att man inte direkt kan binda rekommendationer rörande taxeringsvärdenivåernas förändring till prisstatistiken. I detta avseende är statistikens användbarhet under rådande förhållanden tämligen begränsad.

Statistikens roll i taxeringsarbetet

Rent allmänt kan man säga att prisstatistikens roll i det egentliga taxeringsarbetet i viss mån minskat genom de nya principerna för bestämning av taxeringsvärdenivåerna.

Tidigare gavs de centrala rekommendationerna i form av procentuella uppräkningar av tidigare taxeringsvärdenivåer. Vid 1970 års taxering skall värdet däremot direkt knytas till de aktuella saluvärdena. I princip skall detta ske för varje enskild fastighet för sig.

För det praktiska taxeringsarbetet förutsättes emellertid att man använder sig av särskilda, i förväg iordningställda, hjälpmedel. Dessa får formen av värdekartor och värdetabeller av olika slag. För upprättande och användande av dessa redogörs på annan plats. Gemensamt är emellertid att de bygger direkt på förekommande köpeskillingar i orten eller eljest på värderingsexperters bedömning av den aktuella saluvärdenivån och endast i undantagsfall på uppgifter ur den officiella fastighetsprisstatistiken.

Fastighetsprisstatistiken kommer emellertid in i bilden på flera andra sätt. Bl.a. utgör den ett nödvändigt underlag för centrala rekommendationer rörande taxeringsvärdenivåer, eftersom man endast med statistikens hjälp kan få en klar uppfattning om konsekvenserna av att utforma rekommendationerna på skilda sätt. Så t.ex. har ju konsekvenserna av den rekommendation för olika fastighetstyper och/eller områden som lämnats inför 1970 års allmänna fastighetstaxering kunnat analyseras och redovisas i denna uppsats. — Vidare ger statistiken möjligheter att — såväl under taxeringsarbetet som i efterhand — kontrollera resultatet av de genomförda taxeringarna och deras anpassning till betalda köpeskillingar.

I anslutning till 1970 års allmänna fastighetstaxering torde det finnas anledning att i skilda avseenden omforma den officiella fastighetsprisstatistiken. Bl.a. bör man även i dessa sammanhang utnyttja de nya möjligheter till ökad differentiering av

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16

statistiken, som erbjuder sig i och med införandet av klassificering av fastighetsbeståndet i samband med fastighetstaxeringen. Detta skulle i sin tur öka prisstatistikens användbarhet inför framtida fastighetstaxeringar, t.ex. för framställning av värdetabeller. Alldeles säkert skulle prisstatistiken därigenom kunna få en vidgad användning i andra värderingssammanhang. Slutligen må framhållas det utomordentliga värde en så utformad prisstatistik skulle kunna få för analyser av mera vetenskaplig karaktär för belysning av fastighetsmarknadens funktioner och prisreaktioner.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:16