

Allmänna värderingsregler

Av kammarrättsrådet Ulla Wadell och fastighetsrådet Bertil Hall

De grundläggande materiella reglerna om fastighetstaxering finns i 2 kap. KL. Dessa avser bl. a. fastigheters skattepliktsförhållanden, beskattningsnatur och indelning i taxeringsenheter. I 9 och 10 §§ samt anvisningarna till dessa paragrafer finns vidare allmänna värderingsregler som avser värderingsprinciper och regler om åsättande av taxeringsvärde, delvärden m. m. Till de allmänna värderingsreglerna bör även hänföras reglerna i TF om värderingsanvisningarna och dessa anvisningars principiella innehåll. De allmänna värderingsreglerna har helt omarbetats till 1975 års allmänna fastighetstaxering (prop. 1973:162, SkU 1973:70, SFS 1973:1099 m. fl.). Till grund för de nya reglerna låg förslag i 1971 års fastighetstaxeringsutrednings betänkande (SOU 1973:4) Fastighetstaxering.

De nya värderingsreglerna i KL har förenklats i betydande utsträckning. Detaljreglering om olika värderingssituationer och värderingsmetoder har mönstrats ut ur lagtexten. Där finns nu kvar endast de huvudsakliga reglerna om värderingsgrund, värderingsmetoder, taxeringsvärde, delvärden och några speciella värderingsregler. De värderingsregler som behövs därutöver lämnas i anvisningar främst av riksskatteverket. Riksskatteverket har numera utfärdat värderingsanvisningar till 1975 års taxering. Anvisningarna om värderingsmetodiken finns i avdelningarna II—IV i första delen av den handledning för 1975 års fastighetstaxering som utges av riksskatteverket. I avdelning II återfinns bl. a. de allmänna värderingsreglerna och i avdelningarna III och IV de speciella regler för värderingen av olika fastighetstyper som tillhör beskattningens natur jordbruksfastighet resp. annan fastighet.

Marknadsvärdet

Hittills gällande värderingsgrund eller värdebegrepp har – utom för skogsfastigheterna – varit det allmänna saluvärdet. Denna term har fr. o. m. 1975 års taxering bytts ut mot termen marknadsvärde. De båda termerna anses i allt väsentligt ha samma innebörd. Någon saklig ändring har således inte eftersträfvats. Marknadsvärdet är emellertid ett modernare begrepp, som bl. a. används allmänt i ny lagstiftning om värdering av fastigheter. De andra värderingsgrunder som man arbetar med i modern fastighetsvärdering är avkastningsvärdet och kostnadsvärdet. Marknadsvärdet är av intresse vid överlåtelse, avkastningsvärdet vid innehav och kostnadsvärdet i en produktionssituation. Vid taxering av skogsfastigheter har avkastningsvärdet tidigare varit värderingsgrund. Fr. o. m. 1975 års taxering skall enligt 9 § KL marknadsvärdet vara värderingsgrund för alla fastigheter alltså även skogsfastigheterna.

I punkt 1 av anvisningarna till 9 § anges definitionen av marknadsvärde. Därmed avses det pris som en fastighet sannolikt skulle betinga vid en försäljning. Definitio-

nen av marknadsvärdet anknyter till den allmänna marknaden på den typ av fastigheter som det är fråga om. Prisbildningen skall karaktäriseras av att köpare och säljare varken har några speciella relationer till varandra, som t. ex. släktskap, eller befinner sig i en tvångssituation. I samma anvisningspunkt anges också de tre värderingsmetoder som allmänt sett kommer till användning vid uppskattning av marknadsvärdet nämligen ortsprismetoden, avkastningsmetoden och anläggningskostnadsmetoden (produktionskostnadsmetoden). Ortsprismetoden sägs i första hand böra komma till användning. Då ortspriset inte ger den ledning som behövs för värderingen, får denna ske på grund av taxeringsenhetens avkastning m. m. Om det är svårt att beräkna normal avkastning, kan marknadsvärdet beräknas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet, dvs. återanskaffningskostnaden, omräknad till nuvärde under beaktande av byggnadens ålder, förslitning och sannolika varaktighetstid.

I fråga om de tre värderingsmetoderna som kan användas vid beräkningen av marknadsvärdet anfördes i prop. 1973:162 (s. 308) bl. a. följande:

”Ortsprismetoden är den värderingsmetod som främst kommer till användning vid uppskattning av marknadsvärdet. Denna metod grundas på undersökningar av priser på jämförbara fastigheter. Som bas för undersökningen läggs de jämförelseparametrar som finns lämpliga, t. ex. areal, våningsyta, exploateringsgrad, hyresintäkter o. d.

Avkastningsmetoden innebär att man söker bestämma värdet genom en omräkning till nutid av framtida intäkter och kostnader. Metoden kräver en bestämning i tiden av kommande intäkter och kostnader vid fastighetens användning.

Produktionskostnadsmetoden innebär att man söker beräkna marknadsvärdet av en byggnad med utgångspunkt i vad det skulle kosta att producera en likartad byggnad. Vid beräkning av värdet beaktas även den värdeminskning som byggnaden undergått genom ålder och bruk”.

Riksskatteverket anför i anvisningarna om värderingsmetoderna bl. a. att det förhållandet att en taxeringsenhetens marknadsvärde uppskattas enligt avkastningsmetoden eller produktionskostnadsmetoden inte i och för sig innebär att taxeringsenhetens värde skall anses vara lika med det beräknade avkastningsvärdet eller tekniska nuvärdet. För att komma fram till marknadsvärdet kan man behöva justera dessa värden t. ex. med hänsyn till erlagda ortspriser för likartade fastigheter. Om således marknadsvärdet regelmässigt understiger avkastningsvärdet eller det tekniska nuvärdet för viss fastighetskategori, skall dessa värden justeras till marknadsvärdenivå.

I avdelningarna III och IV i riksskatteverkets handledning, del 1 som innehåller speciella värderingsanvisningar för olika fastighetstyper anges vilken värderingsmetod som skall användas samt metodens utformning för resp. fastighetstyp. För småhusfastigheter kan tillvägagångssättet närmast rubriceras som en ortsprismetod för hyresfastigheter och skogsfastigheter som en avkastningsmetod och för industribyggnader som en anläggningskostnadsmetod.

Några undantag skall enligt anvisningspunkt 1 till 9 § KL göras från regeln om marknadsvärderingen. Vid beräkning av marknadsvärdet skall avräkning sålunda inte göras för kapitalvärdet av skyldighet att utge undantag eller av annan privaträttslig förpliktelse som inte är hänförlig till servitut eller annat liknande förhållan-

de. I fråga om byggnad på annans mark beräknas marknadsvärdet utan hänsynstagande till att byggnadens ägare inte äger marken. Riksskatteverket anför i anvisningarna i denna fråga bl. a. att privaträttsliga förpliktelser i och för sig är ägnade att inverka på en taxeringsenhets marknadsvärde och att de därför normalt beaktas vid bestämmande av marknadsvärde. Skälet till undantagsregeln anges vara bl. a. svårigheterna att vid taxeringen få kännedom om sådana förpliktelser. En konsekvens av undantagsregeln är också, sägs det vidare i anvisningarna, att man vid taxeringen bortser från den aktuella belåningen och i stället utgår från en för fastighetstypen normal belåning. Undantagsregeln beträffande byggnad på annans mark har betydelse vid värdering av byggnader på arrendetomter och andra byggnader på ofri grund som inte skall sammanföras med marken till en taxeringsenhet. Värdet av byggnaden skall därvid bestämmas som om byggnadens ägare också äger marken. Markvärdet bör bestämmas som om tomtplatsen varit obebyggd men bebyggbar och med bortseende från arrendebeloppets storlek.

Taxeringen skall enligt 4 § KL ske på grundval av fastighets beskaffenhet vid taxeringsårets ingång, dvs. den 1 januari 1975 (beskaffenhetstidpunkten). Den tidpunkt man skall utgå från då man bestämmer marknadsvärdet på fastigheten – *värdetidpunkten* – skall till skillnad från beskaffenhetstidpunkten vara den 1 januari 1974. I 9 § stadgas sålunda att marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det allmänna prisläget vid ingången av året före taxeringsåret i enlighet med de närmare föreskrifter som riksskatteverket meddelar. Med det allmänna prisläget avses enligt riksskatteverkets anvisningar främst den marknadsvärdenivå som framkommer av fastighetsprisstatistiken över frivilliga köp under det år som ligger två år före taxeringen. Skälet till detta är att senare prisstatistik än den som avser kalenderåret 1973 inte funnits att tillgå vid utformningen av anvisningarna för 1975 års taxering. För skogsfastigheterna skall särskilda i prop 1973:162 (s. 326) angivna grunder för bestämningen av marknadsvärdenivån gälla vid 1975 års taxering.

Taxeringsvärdenivån

Taxeringsvärdet skall utgöra 75 % av det framtagna marknadsvärdet. I riksskatteverkets anvisningar framhålls att man inte skall använda någon säkerhetsmarginal vid bestämmandet av marknadsvärdet och marknadsvärdenivån. Säkerhetsmarginalen vid taxeringen ligger i stället i valet av taxeringsvärdenivå – 75 % av marknadsvärdet – och dessutom i värdetidpunkten. En *extra säkerhetsmarginal* får emellertid enligt anvisningspunkt 2 till 9 § KL tillämpas i vissa fall, då säkerheten vid värderingen är lägre än normalt. RSV har anvisat en sådan extra säkerhetsmarginal för t. ex. jordbruksfastighet med övervärde på grund av den lägre säkerhet som normalt föreligger vid värderingen av sådana fastigheter.

Värderingsanvisningarna

Som tidigare anförts bör till de allmänna värderingsreglerna räknas även regler om och det allmänna innehållet i värderingsanvisningarna, som vid 1975 års taxering

ring får avsevärd omfattning och betydelse och som främst utfärdas av riksskatteverket. Vid 1970 års allmänna fastighetstaxering lämnade riksskattenämnden visserligen en hel del värderingsanvisningar men huvudparten av värderingsanvisningarna utfärdades länsvis. Enligt de nya reglerna i 143 och 144 §§ TF om anvisningsskyldigheten skall riksskatteverket utfärda den övervägande delen av anvisningarna. Verket har i enlighet med dessa regler utfärdat anvisningar av *värderingsteknisk natur* som ingår i handledningen för 1975 års fastighetstaxering.

Riksskatteverket har vidare meddelat preliminära anvisningar med *riktvärden* för olika ägoslag, slag av byggnader och skog samt andra grunder för värdesättningen. Riktvärdena för mark anger genomsnittliga värden per ytenhet av visst ägoslag vid de olika värdeförutsättningar som kan vara aktuella. Riktvärdena för skog anges i skogsvärderstabeller och regleras av föreskrifter i en ny skogsvärderingsinstruktion. RSV har vidare upprättat två serier byggnadsvärderstabeller för småhusfastigheter, de s. k. P- och F-tabellerna, till ledning för de anvisningar som skattecheferna meddelar. Riktvärdena för byggnader skall ange det genomsnittliga värdet för byggnader av visst slag vid olika storlek, ålder, standard och andra förhållanden som inverkar på värdet.

Sedan riktvärdena testats lokalt i länen och skattecheferna inkommit till riksskatteverket med yttrande över de preliminära anvisningarna, har verket att senast den 10 september 1974 fastställa slutliga anvisningar med riktvärden och andra grunder för värdesättningen för alla fastighetstyper utom byggnadsvärderstabeller för småhus och marknadsvärdekartor. Dessa fastställs av skattecheferna i de olika länen. Skattecheferna kan också lämna vissa kompletterande anvisningar. RSV:s anvisningar om riktvärden o. d. ingår i del 2 av handledningen.

Till skillnad från vad som föreskrivits tidigare föreligger enligt punkt 4 av anvisningarna till 10 § KL fr. o. m. 1975 års taxering i princip *bundenhet* till de anvisningar som fastställts av riksskatteverket och skattecheferna.

Riksskatteverkets slutliga värderingsanvisningar kommer således att vara av tre typer:

1. *Värderingstekniska anvisningar* om värderingsprinciper och värderingsmetoder. Dessa har behandlats i det föregående och är antingen av allmän natur eller speciella för olika beskattningsnaturer och fastighetstyper. Anvisningarna gäller normalt hela riket.

2. *Anvisningar med riktvärden* antingen i form av värderstabeller eller enskilda riktvärden. Normalt är dessa anvisningars tillämpningsområde lokalt begränsade. Värderstabellerna är ifråga om

- a) jordbruksfastighet

- J-tabell för åker

- skogsvärderstabeller

- P-tabell för bostadsbyggnader

- E-tabell för ekonomibyggnader

- b) annan fastighet

- H-tabell med bruttokapitaliseringsfaktorer för hyreshus.

Vidare lämnar riksskatteverket riktvärden i varierande form för t. ex. jakt, ängs- och betesmark, övrig mark.

3. *Anvisningar om andra grunder för värdesättningen* med t. ex. vissa generella korrekationer, förtydligande beskrivningar och liknande. Anvisningarna kan avse antingen hela riket eller vara lokalt begränsade.

Riksskatteverket har lämnat en del anvisningar om tillämpningsområdena för riktvärdena m. m. De geografiska områden som anvisningarna gäller för betecknas *värderingsområden*. Anvisningarna för ett värderingsområde kallas *områdesanvisningar*. Riksskatteverket har indelat landet i ca 110 värderingsområden såvitt gäller jordbruksanvisningarna. Anvisningarna för skogsfastigheterna lämnas också för värderingsområden som riksskatteverket fastställt till 10. För annan fastighet fastställs anvisningarna per fastighetstaxeringsdistrikt eller del av distrikt som alltså blir värderingsområde för sådana fastigheter.

I områdesanvisningarna ingår i första hand riktvärden för olika slag av mark och byggnader, ofta i tabellform. Värdetabellerna upprättas med utgångspunkt i de *värdefaktorer* som skall bestämmas för de olika objekten, t. ex. godhetsklass, brukningsklass, storlek, standard. Dessa faktorer är ingångsdata i tabellerna. Rutorna i tabellerna innehåller riktvärdena för den aktuella kombinationen av värdefaktorer. En sådan kombination betecknas *värdeklass*. Bestämmandet av värdefaktorerna, areal o. d. kallas också klassificering och värdefaktorerna m. m. klassificeringsdata. Mellan riktvärdena får man *interpolera* endast i de få fall då detta angetts i anvisningarna.

I områdesanvisningarna skall vidare anges om *särskilda hänsynstaganden* skall göras i något avseende i fråga om riktvärdena, t. ex. nedsättning med viss procent av värdena inom viss del av värderingsområdet på grund av speciella förhållanden där.

Den egendomsmassa som värderas för sig benämns i anvisningarna *värderingsenhet*. I fråga om jordbruksmark är normalt varje ägoslag en värderingsenhet. Varje småhus på en taxeringsenhet utgör vidare en värderingsenhet. Det huvudsakliga arbetet vid värderingen kommer oftast att avse bestämningen av värdefaktorerna ifråga om värderingsenheten. Sedan detta gjorts, framtas riktvärdet ur områdesanvisningarna ev. med interpolering och justering för s. k. särskilda hänsynstaganden. I det sålunda enligt områdesanvisningarna framtagna värdet skall vidare göras *generell korrektion* om sådan föreskrivs i riksskatteverkets anvisningar, t. ex. nedsättning i allmänhet med 20 % då det gäller byggnad på ofri grund.

Sedan värderingen på detta sätt utförts i enlighet med föreskriften i punkt 4 av anvisningarna till 10 § KL om bundenhet till bl. a. riksskatteverkets anvisningar, återstår det sista steget vid värderingen. Enligt anvisningspunkt 1 till 9 § skall värderingen av varje enhet ske individuellt. Man skall sålunda utöver det värde som erhålls genom tillämpning av områdesanvisningarna och andra allmänna värderingsanvisningar ta hänsyn till sådana *säregna förhållanden* som råder för fastigheten ifråga och som inte ingått i förutsättningarna för riktvärdena m. m. i anvisningarna.

Resultatet av värderingen redovisas i taxeringsbeslutet. Detta skall enligt 150 §

2 mom. TF redovisas i fastighetslängden. Enligt 73 § TK skall i fastighetslängden särskilt anges bestämmandet av skatteplikt och beskattningsnatur för fastighet, fastighetsindelning i taxeringsenheter samt åsättande av taxeringsvärde, delvärde och delposter. Vidare skall enligt 73 § TK grunderna för beslutet och övriga uppgifter om fastigheten för taxeringen anges enligt riksskatteverkets närmare anvisningar. Följande grunder och skäl för beslutet skall redovisas enligt riksskatteverkets anvisningar nämligen totalareal, och, såvitt gäller jordbruksfastigheter, areal av olika ägoslag samt de övriga värdefaktorerna på vilka taxeringen grundas. Vidare skall anges om avvikelse skett från i områdesanvisningarna intagna värdetabeller, enskilda riktvärden eller andra normer samt i vissa fall vilken eller vilka värdetabeller som tillämpats. Dessa data skall förutom i fastighetslängden också i erforderlig utsträckning redovisas i underrättelserna om fastighetstaxeringen till fastighetsägarna, som därigenom får en förhållandevis utförlig redovisning av taxeringsbeslutet och skälen därför.

I detta sammanhang kan nämnas att delvärdena och delposterna förändrats i åtskilliga avseenden både då det gäller jordbruksfastighet och annan fastighet. Delvärdena och delposterna skall i huvudsak vara följande:

| | | |
|----------------------------|-------------------------------|--|
| <i>Jordbruksfastighet:</i> | <i>Delvärden</i> | <i>Däri ingående delposter</i> |
| | Jordbruksvärde | Åkervärde |
| | Skogsbruksvärde | Skogsmarksvärde |
| | Värde av övrig mark | Tomtvärde |
| | Byggnadsvärde | Värde av ägares och arrendators bostadsbyggnader |
| | | Sammanlagt värde av ekonomibygnader |
| | | Värde av överbyggnad |
| | Värde av särskilda tillgångar | |
| | Övervärde | |
| <i>Annan fastighet:</i> | Markvärde | |
| | Byggnadsvärde | |

I vissa fall kommer ytterligare delposter o. d. att redovisas t. ex. fallvärde på vattenfallsfastighet. Särskilt maskinvärde skall däremot inte redovisas i fortsättningen. Taxeringsbesluten kommer vidare att innehålla åtskilliga koduppgifter. Dessa avser främst skattepliktskod, kod för beskattningsnatur, ägarekod, kod för taxeringsenhet, jämförelsekod och typkod.

Värderingssystemets utveckling

Som torde ha framgått av den redogörelse som lämnats har värderingssystemet ändrats väsentligt inför 1975 års allmänna fastighetstaxering liksom skedde inför 1970

ringensreglerna på å ena sidan anvisningar, å andra sidan författning har tidigare hettaxeringsstruktion som aviserats (prop. 1973: 162 s. 349).

års taxering. Det kan därför vara av intresse att söka analysera och sammanfatta den utveckling som skett på fastighetstaxeringens område ur värderingsteknisk synvinkel.

Tillförlitligheten av en schematisk värdering – som knappast kan undvikas när över två miljoner fastigheter skall värderas – är främst beroende av

1. tillämpade värderingsprinciper och värderingsmetoder
2. värderingsmännens kunnande och
3. kännedom om värderingsobjekten.

De förändringar som skett i samband med 1970 och 1975 års allmänna fastighetstaxeringar har i allt väsentligt varit inriktade på att modernisera och i övrigt förbättra *värderingsprinciperna* och *värderingsmetoderna* vid fastighetstaxeringen. En klar målsättning för värdesättningen har erhållits genom stadgandet att taxeringsvärdet skall utgöra 75 % av marknadsvärdet. För flertalet fastighetstyper har införts enhetliga värderingsmetoder, som genomgående innebär att man primärt skall fastställa utgångspunkterna för värderingen genom en klassificering av värderingsobjektet i de hänseenden som är relevanta för värdet och först därefter bestämma värdet.

Ett framtida arbete med värderingsmetoder och värderingsprinciper för fastighetstaxeringen torde – vad man idag kan bedöma – kunna karakteriseras som justeringar och kompletteringar av 1975 års system. För vissa speciella fastighetstyper, t. ex. vattenfallsfastigheter kan dock en mera påtaglig ändring av värderingsmetodiken bli aktuell. Dessa frågor liksom en ev. översyn av fördelningen av fastighetstaxeringsreglerna på å ena sidan anvisningar, å andra sidan författning har tidigare aktualiserats i olika sammanhang. De knyter vidare an till den omarbetning av regelkomplexet med en utbrytning av fastighetstaxeringsreglerna till en särskild fastighetstaxeringsinstruktion som aviserats (prop. 1973:162 s. 349).

Beträffande punkten 2 som avser *värderingsmännens kunnande* finns det av naturliga skäl avsevärda svagheter, eftersom fastighetstaxeringsnämnderna endast undantagsvis består av personer med någon större erfarenhet av fastighetsvärdering. Detta förhållande har man sökt kompensera på olika sätt. Mest betydelsefullt torde därvid vara att riktvärden för mark och byggnader av skilda slag och för skog vid 1975 års taxering till helt övervägande delen utarbetats centralt av sakkunniga samt — efter lokal testning under viss medverkan av nämnderna – fastställts innan nämndernas värdering av de enskilda objekten påbörjas. En annan betydelsefull åtgärd är att ovanliga och svårvärderade objekt flyttats över till speciella nämnder, som vid värderingen har hjälp av s. k. konsulenter för fastighetstaxering som skall vara sakkunniga i fastighetsvärdering. Därutöver bör nämnas att ett omfattande arbete lagts ned på att åstadkomma en effektiv undervisning av berörda tjänste- och förtroendemän.

Lekmannamedverkan i fastighetstaxeringsarbetet i första instans har allmänt ansatts vara en förutsättning för ett gott resultat av detta arbete. Det torde inte finnas något allmänt önskemål eller skäl till ändring i denna ordning. För ett rationellt ut-

nyttjande av nämndledamöternas erfarenheter på fastighetsområdet och för att effektivisera deras inflytande på taxeringsarbetet kan emellertid viss omDispositionering av deras arbetsinsatser tänkas vara till fördel. Mest väsentligt i nämndens arbete bör liksom hittills vara själva beslutsfattandet. I övrigt kan ett önskemål vara att tyngden i nämndens arbete flyttas från granskning av deklARATIONER o. d. till ett mera fördjupat och avgörande deltagande i arbetet med att ta fram och fastställa riktvärden av olika slag. Nämndledamöternas inflytande på taxeringsresultatet skulle därigenom öka väsentligt, eftersom det i realiteten är genom bestämmandet av riktvärdena som taxeringsresultatet i huvudsak läggs fast. Ett önskemål i detta sammanhang är vidare att ökade resurser även i övrigt satsas på framtagandet av riktvärden för de vanligaste fastighetskategorierna. Bl. a. för att riktvärdena skall få en god förankring i förtroendemannaleden kan det vara lämpligt att hela taxeringsnämnderna ges tillfälle att följa och delta i arbetet. Med hänsyn till det förberedande arbetets betydelse för taxeringsresultatet kan eventuellt också vara lämpligt att föra ut resultatet av detta arbete till en större allmänhet. Utnyttjandet av specialnämnder för taxering av svårvärderade fastigheter torde vidare framdeles kunna göras effektivare, då en bättre klassificering av fastigheterna uppnåtts vid 1975 års taxering.

Den tredje förutsättningen för värderingen, dvs. *kännedomen om värderingsobjekten*, är utan tvekan den där de största bristerna nu föreligger. Vad som har skett på denna punkt är att deklARATIONSblanketterna systematiserats och förbättrats samt att viss begränsad uppgiftslämning från fastighetsbildningsmyndigheterna, byggnadsnämnderna och lantbruksnämnderna införts. Taxeringsnämndernas ortskänedom har dock snarast försämrats. Några mera väsentliga förbättringar ifråga om kännedomen om värderingsobjekten torde generellt sett inte ha skett. En påtaglig förbättring i detta avseende torde kräva att man för flertalet fastigheter kompletterar uppgifterna i fastighetsdeklARATIONEN med någon enklare form av besiktning, dvs. en förändring av stor praktisk och principiell innebörd. En sådan förändring skulle sannolikt medföra att klassificeringen av fastigheterna i första omgången bör överflyttas på tjänstemän. Några betänkligheter mot detta borde inte föreligga, eftersom det rationella i att taxeringsnämnden kontrollerar deklARATIONERNA och klassificerar fastigheterna kan ifrågasättas. Som tidigare berörts torde taxeringsnämndens arbete i stället förutom själva beslutsfattandet – böra inriktas för *vanliga fastighetstyper* på att medverka i framtagandet av riktvärden och, fastställa klassificeringen för fastigheterna samt, när dessa uppvisar säregna förhållanden, bestämma avvikelser från riktvärdena samt för *ovanliga och svårvärderade fastigheter* på att bestämma värdena efter utredning av värderingssakkunnig.

Ett hinder för införandet av en enkel besiktning som komplettering till uppgifterna i deklARATIONEN är att taxeringen av landets alla fastigheter är koncentrerad till några månader vart femte år. För att besiktningar skall vara praktiskt möjliga måste dessa och det preliminära klassificeringsarbetet i stort sett utföras av tjänstemän. En sådan ordning skulle lättare kunna komma till stånd om inte samtliga fastigheter be-

hövde taxeras på en gång. Detta kan ske genom att taxeringen av fastigheterna delades upp så att t. ex. en femtedel av landets fastigheter taxerades varje år. En sådan åtgärd kan tyckas ogenomförbar främst med hänsyn till nivåkillnader som kunde uppkomma mellan områden som taxerades olika år. Sådana nivåkillnader skulle emellertid i allt väsentligt kunna undvikas, om man generellt justerade taxeringsvärdenivån för de fastigheter, som inte nytaxerades visst år. Justeringarna fick företas med hänsyn till de ändringar av värdenivån som inträffat för olika fastighetskategorier och beräknas med utgångspunkt i värdena under det basår som lagts till grund för val av värdenivå för taxeringsperiodens första år. En förutsättning för justering av taxeringsvärdena borde vara att värdeförändringarna varit icke oväsentliga i förhållande till basåret och att de uppgått till visst minimibelopp e. d. Oavsett om den nuvarande ordningen i Sverige bibehålls eller ej, kan en sådan successiv förändring av taxeringsnivån övervägas. Därigenom skulle man nämligen avdramatisera de allmänna fastighetstaxeringarna med de stora förändringar av taxeringsvärdena som då ofta förekommer.