

Taxering av hyresfastigheter

Av Ingenjör S. Osberg

Skandinaviska Banken, Stockholm

Vid inledningen till dessa kurser brukar alltid framhållas betydelsen av riktiga och välavvägda taxeringsvärden med hänsyn till den roll dessa värden spelar på fastighets- och kreditmarknaden och för en rättvis fördelning av skattebördan.

I klara ord har deklarerats att syftet med taxeringen är en individuell bedömning av varje fastighet, vilket ju också är lagens mening.

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen för snart 8 år sedan hade man till sin hjälp ett större och, som statsrådet Sträng sade sig hoppas, även bättre statistiskt material än tidigare. Statsrådet underströk trots detta att försiktighet borde iakttagas då man försöker dra slutsatser på grundval av sådant material.

I samma syfte, men möjligen från andra synpunkter, vill jag lägga dessa välbetänkta maningar till grund för detta anförande om taxering av hyresfastigheter.

Anledningen är den tyvärr mycket aktuella frågan: Kan man överhuvudtaget nå en verklig kontakt med marknadens, kreditinstitutens och förvaltningarnas värderingar av hyresfastigheterna med de möjligheter och metoder som står taxeringsorganisationen till buds?

Låt oss försöka att se kallt och klart på den frågan.

Det råder inte minsta tvivel om att taxeringsvärdena för hyresfastigheter under senare år tappat terräng:

Kreditinstitutet frigör sig alltmera från beroende av taxeringsvärden;

Domstolarna tillmäter dem knappast reell betydelse;

Fastighetsmarknaden betraktar dem som a priori missledande; och

Erfarna värderingsmän varnar ganska allmänt för att av taxeringsvärden överhuvudtaget dra slutsatser om värde och pris.

Vi har bara att konstatera detta, försöka finna orsakerna och söka vägar ur dilemmat.

Nu är det tyvärr också så att man har den alltför onyanserade uppfattningen att taxeringsvärden alltid är för låga. Det är mycket vanligt, att man t o m anser sig veta att priserna för ett visst slag av fastigheter ligger så eller så många procent över taxeringsvärdena. Det är att tro allt för mycket på taxeringsvärdenas jämnhet och på objektens likformighet.

Det förhåller sig enligt min erfarenhet i stället så att vissa slags hyreshus säljes till priser omkring — ofta under — gällande taxeringsvärden. Vissa andra kategorier säljes regelbundet till högre priser, ofta till dubbla eller tre-fyra gånger högre priser.

Det är därför fel att säga att taxeringsvärdena är för låga eller för höga. Sådan kritik kan på sin höjd drabba taxeringsnivån.

Det kan emellertid vara rätt att säga att de enskilda taxeringsvärdena vanligen är fel — och det är illa nog!

Taxeringsarbetet är alltför mödosamt och dyrbart för att resultaten skall bli

slumpartade och därför likgiltiga i allvarliga sammanhang.

Vilka krav bör då taxeringsvärdena fylla?

Att nå fram till noggranna värden skulle — om sådant överhuvudtaget vore möjligt — ta alltför lång tid och kräva professionell värderingsmannakompetens.

Däremot vore det rimligt att kräva att fastigheterna, betraktade som "normalfall", värderades efter principer som icke *måste* ge felaktiga resultat — med andra ord att man använder *riktiga värderingsmetoder* på ett nödvändigtvis något förenklat — normaliserat — värdeunderlag. Man bör på så sätt få en betydligt riktigare fördelning av värdena på olika fastighetskategorier.

Ett av de viktigaste villkoren för riktiga och rättvisa värden torde dock vara att man stöder sig på *säkra grunder* och avhåller sig från att i dessa sammanhang medvetet eller omedvetet blanda in spekulativa moment.

Temporära avvikelser i enskilda fall från "normalförhållanden" måste nog i allmänhet försummas. Mindre omfattande ändringar av stadsplanebestämmelserna, som i de flesta fall har sina verkningar ställda på en mer eller mindre avlägsen framtid måste nog också lämnas därhän liksom individuellt olika belåningsförhållanden o d.

Grava eller bestående avvikelser från normalförhållanden, förestående rivning, inlösen o d måste dock föranleda särbehandling. Okulärbesiktning borde därför alltid ske i direkt samband med taxering och under sakkunnig ledning.

Man har tyvärr goda skäl att ifrågasätta köpeskillingsstatistikens hållbarhet som underlag för "ortens pris" i lagens

bemärkelse, men också huruvida statistiken är uppdelad så, att den avgränsar och lokaliserar sådana olikheter i salupristendenserna som marknaden i princip väl känner.

Likaså kan man med skäl fråga sig hur nu tillämpade metoder för taxering ger möjlighet till sådan individuell bedömning av varje fastighet som både lagen och dess talesmän framhåller som taxeringens syfte.

Statistiken

Det må vara förklarligt om man vid bedömandet av värdenivån så långt som möjligt vill stödja sig på köpeskillingsstatistik. "Ortens pris" (allmänna saluvärdet) anges ju i lagen som "det belopp, som en förständig köpare kan antagas vilja betala . . ."

Emellertid är det ett känt förhållande att en betydande del av de köp som numera kommer till stånd — särskilt i centrala delar av städer — sker med motiv som prismässigt icke ger uttryck för fastigheternas värden vid förvaltning.

Syftet med många av dessa köp är starkt spekulativt. Företag köper för att uppnå goda affärslägen eller för att koncentrera spridda lokaler till en fastighet som kan trygga lokalbehovet för en framtid. Sådana köp sker vanligen f. n. i stark konkurrens med andra företag. Byggföretagare köper för att bygga om eller bygga nytt. Man anlägger i dessa fall huvudsakligen företagsekonomiska och skattek tekniska synpunkter på priset. Det viktigaste är att syftet verkligen nås. Ett betydande överpris kan lätt betalas för möjligheten att nå en företagsekonomisk fördel eller att göra en lukrativ affär.

Att man kan göra lönsamma affärer i samband med köp av fastigheter till pri-

ser högt över deras avkastningsvärden har man i hög grad hyresregleringen att tacka för. Man har upptäckt att lägets (tomtmarkens) värdeförutsättningar kan ekonomiskt realiserars endast i samband med nybyggnad eller omfattande ombyggnad, och utnyttjar på detta sätt hyresregleringslagens något egendomliga möjlighet att konvertera låga, reglerade värden till höga marknadsmässiga värden.

På sådant sätt har många byggnader, som i och för sig kunde betraktas som väl brukbara, dömts till för tidig rivning. Alltför låg reglerad hyresavkastning kan ha pressat ned värdet till det pris man ansett sig kunna betala för en fastighet som byggnadstomt betraktad.

Den fatala hyresregleringen har sålunda bidragit till en förskjutning av värdet från byggnaden till marken — något som samhällsmyndigheterna minst av allt önskar. Värdefulla byggnader kommer på detta sätt att betraktas som ekonomiskt värdelösa.

Detta är ett upprörande slöseri med dyrbara nyttigheter.

För att köpeskillingen vid fastighetsköp skall anses ge uttryck åt "ortens pris" (allmänna saluvärdet) gäller enligt lagen villkoret "... såld inom den kundkrets som för en dylik egendom kan antagas vara att påräkna och köpt för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande ..."

Det förefaller mig ganska klart att den sorts köp, som genom prisbildningen måste förutsätta en *annan användning* av fastigheten än den hittills haft, icke uppfyller detta villkor.

Vidare kan det starkt ifrågasättas om det överhuvudtaget längre finns ett "ortens pris" i lagens bemärkelse i städernas kommersiellt viktiga delar. Det är tydligt

att marknadsstrukturen ändrats avsevärt sedan den lagen skrevs.

Man kan utgå från att fastighetsmarknaden i sådana områden berör en fristående grupp, och att det övervägande antalet stadsfastigheter utanför denna grupp saknar betingelser för att säljas till höga överpriser om de skulle marknadsföras. Man har säkerligen förväntningar om höga salupriser även för dessa, bl a genom att man ganska allmänt hoppas på en uppmjukning av hyresregleringen, men sannolikt är just kraven på höga priser anledning till att försäljning icke — enligt ägarens mening *ännu icke* — kommit till stånd. Köparna är betydligt mera professionellt prisedvetna än de presumtiva säljarna, som uppvisar en envis, men ofta ogrundad optimism.

Om taxeringsvärdena hade mera troget återspeglat verkliga värdeförhållanden hade många falska förhoppningar hindrats att uppstå och växa för att sedan grusas, och fastighetsmarknadens alltför heta atmosfär skulle därmed ha fått en välbehövlig avkylning.

För övrigt vet man ingenting om i vilken mån hyresregleringens eventuella uppmjukning eller avskaffande kommer att infria fastighetsägarnas förhoppningar om att kunna tillgodogöra sig en sådan värdestegring.

Det kan konstateras att köpeskillingsstatistiken, som den nu redovisas, ger en alltför brokig sammansättning *inom statistikgrupperna* och att taxeringsvärdena därför har en tendens att bli mera likformiga och utjämnade än som motsvarar den verkliga värdespridningen inom varje sådan grupp. Statistiken skulle emellertid knappast tåla en i och för sig rimlig uppdelning utan att bli så mager att den knappast längre uppfyller villkoret på

ortens pris: ”Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligga, om vilka anledning ej finnes antaga, att ovidkommande omständigheter påverkat prisbildningen kan ur dem dragas en tillförlitlig slutsats angående det allmänna saluvärdet... ett *normalt pris* i handel ochandel.”

Att åsätta fastigheter taxeringsvärden efter en saluprisnivå som icke ger dem möjlighet till en fortsatt normalt lönande förvaltning måste vara principiellt felaktigt. Det skulle innebära en i de allra flesta fall felaktig presumtion av försäljning till överpris. Så har man helt enkelt inte rätt att göra!

Att åsätta fastigheter taxeringsvärden under normala avkastningsvärden skulle givetvis vara lika felaktigt.

Då köpeskillingsstatistiken som den nu redovisas måste innebära allvarliga risker för felslut om värdenivån vore det rimligt att man i taxeringsarbetet regelmässigt inriktar sig på hyresfastigheters avkastningsvärden.

Man skall beskattas för vad man har — icke för vad man till äventyrs kunde råka få.

Efter det taxeringsvärdena har nått en bättre överensstämmelse med avkastningsvärdena vore det måhända rimligt att beskatta uppkommande överpriser, d v s skillnader mellan taxeringsvärden och köpeskillingar.

Den svarta marknaden skulle möjligen på detta sätt ges ytterligare en chans genom frestelsen att uppge lägre köpeskilling än den verkliga mottagna, men det vore också tänkbart att en sådan beskattning skulle bidra till att dämpa den *farligt inflationsdrivande* prisutvecklingen.

Vidare skulle förvaltningsfastigheterna, som enligt min erfarenhet inte alltid

har det så lätt med ekonomien, slippa att som nu dela skattebördan lika med de objekt som säljes till höga överpriser.

Jag övergår nu till att närmare behandla

Värderingsfrågan

Redan för mer än 20 år sedan hyste man i värderingsmannakretsar uppfattningen att bruttokapitalisering av hyran är en mycket farlig värderingsmetod om man icke känner kapitaliseringstalets stora föränderlighet med fastighetens läge och byggnadens ålder. Och ändå kan man spåra tillbörlig respekt för dessa grundläggande realiteter redan för mer än 200 år sedan.

Liksom vid motsvarande kurs 1956 har jag således anledning bringa i åtanke värderingsreglerna i 1752 års förordning för riksbankens (!) fastighetsbelåning där det heter "... så bör *näst belägenheten, fastheten och åldern, deras hyra... tagas till fundament*, sedan alla utgifter av hvad namn de wara måge, jemte något årligit till deras underhållande, bliwit afdragne, och *den behållne inkomsten uträknas till capital...*" (citrat från citat ur Cramér och Fredriksson "Svensk Fastighetskredit").

Detta är uttytt: *Tomtvärde, ålder och skick* samt *hyrans behållna nettovärde* (efter frånräkning av skatt, drift- och underhållskostnader samt värdeminskningsskompensation). Metoden kallas nettokapitaliserings- eller räntabilitetsmetoden.

Nu är det inte min mening att föreslå en värderingsmetod som helt skulle omöjliggöra taxeringsarbetet.

Jag vet hur gärna man ville hålla sig till en enda liten behändig siffra, vars utseende är enklare än dess namn —

bruttokapitaliseringsprocenttalet. Och att man helst hade velat se den som ett helt tal — en åtta eller en nia. Kanske helst en tia, som ju är lätt att räkna med. Men se då hänger inte fastigheterna med i all den önskvärda enkelheten!

Vi måste så långt det går koncentrera

och nedbringa antalet faktorer — men de väsentligaste måste vara kvar, och de måste behandlas på ett riktigt sätt.

För att tydligare visa vad läge och aktuell ålder betyder för värdet och för bruttokapitaliseringstalet skall jag visa några exempel:

Tabell 1

Bruttokapitaliseringstalets varians för fastigheter

med *samma totalhyra*
men av *olika ålder*
och med *olika lägen*

$$\left\{ \begin{aligned} F &= \frac{100 (H-D) + p_a \cdot T}{p_a + p_k + p_s} = \frac{100 N + p_a T}{p_a + p_k} \\ F &= B + T \end{aligned} \right.$$

| | nybyggda bostadshus | | 50 år gamla bostadshus | | |
|--|------------------------|--|------------------------|------------------------|---------------|
| | i centralt bostadsläge | i tämligen perifert bostadsläge i stad | i centralt bostadsläge | i centralt bostadsläge | i affärs-läge |
| (H) Hyror | 60.000 | 60.000 | 60.000 | 60.000 | 60.000 |
| (D) Drift och underhåll | 13.500 | 15.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| (S) Skatt | 2.000 | 2.000 | 1.000 | 1.500 | 2.000 |
| (N) Netto (före kap.kostn. och avsattn.) | 44.500 | 43.000 | 39.000 | 38.500 | 38.000 |
| (p _k) Räntetal för kapital | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % |
| (p _a) Avsättningstal | 0,8 % | 0,8 % | 6,0 % | 6,0 % | 6,0 % |
| (p _s) Skattetal | 0,4 % | 0,4 % | 0,4 % | 0,4 % | 0,4 % |
| (T) Tomtvärde | 200.000 | 100.000 | 100.000 | 300.000 | 700.000 |
| (F) <i>Fastighetsvärde</i> | 730.000 | 700.000 | 400.000 | 500.000 | 700.000 |
| (B) Byggnadsvärde | 530.000 | 600.000 | 300.000 | 200.000 | — |
| <i>Bruttokapitaliseringstal</i> | 8,2 % | 8,5 % | 15 % | 12 % | 8,5 % |

Anmärkning:

| | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Uthyrd yta ly | 750 m ² | 1.000 m ² | 2.000 m ² | 2.000 m ² | 2.000 m ² |
| Hyra kr/ly | 80 | 60 | 30 | 30 | 30 |
| Byggnadsvärde » | 700 | 600 | 150 | 100 | — |
| Tomtvärde » | 270 | 100 | 50 | 150 | 350 |
| » per m ² våningsyta | 215 | 80 | 40 | 120 | 280 |

Som framgår av tabellen är nybyggnaderna vid samma hyressumma betydligt mindre än de äldre husen (därav bl a de något lägre kostnaderna för drift och underhåll).

Av tabellen, vars värden uträknats med utgång från rimliga antaganden efter en matematiskt riktigt princip, kan följande utläsas:

- Bruttokapitaliseringstalen varierar starkt med byggnadens varaktighet och fastighetens läge.

- Värdevariationen på grund av läget är särskilt stor för fastigheter med äldre byggnader, medan nybyggda eller relativt nybyggda fastigheter är tämligen okänsliga för ändringar i lägesvärdet.

- Riktig uppskattning av markvärdet är därför särskilt viktig för fastigheter med äldre hus. Men markvärdet erbjuder samtidigt största svårigheten att bestämma. Man bör därför ägna denna fråga betydligt mer uppmärksamhet än tidigare.

Det är då nödvändigt att man skaffar sig insikt i tomtmarkens värdeförutsättningar och särskilt dess inflytande på hyror och fastighetsvärde. Köpeskillingsstatistiken för obygd tomtmark torde nog vara alltför mager för att ge tillräcklig ledning härvidlag — även i Stockholm har man förvånande svaga grunder för tomtpris- och tomtvärdeuppfattningen. Inför det stundande taxeringsarbetet torde man emellertid få nöja sig med en mera schematisk spridning av erfarenhetsmässigt kända markvärden så att de någorlunda passar olika kategorier av hyresfastigheter. Därmed mera i det följande.

Jag skall senare visa ett mera utförligt exempel på hur man kan beräkna och ställa upp i en tabell de bruttokapitaliseringsstal, som är tillämpliga på fastighetsbeståndet i en stad eller ort. Detta är möjligt genom att på lämpligt sätt kombinera förekommande värdefaktorer och beräkna avkastningsvärden för dessa kombinationer. Bruttokapitaliseringsstalen kommer då att innehålla alla väsentliga värdefaktorer och kan därigenom ge tillräckligt noggranna resultat i taxeringsarbetet. Efter anspråken på noggrannhet kan en sådan tabell göras mer eller mindre omfattande.

Men först bör en del frågor av mera principiell natur beröras.

Taxeringsnivån kan sägas representera det fiskaliska intresset som under senare tid lär ha blivit mindre framträdande. Marknads-, kredit- och rättviseintresset

är riktat mot en rättvis fördelning av värdena över hela det brokiga fastighetsbeståndet.

Taxeringsnivån

torde till sin natur vara sekundär i detta sammanhang. Först och främst måste ju de individuella fastighetsvärdena vara så riktiga som möjligt. *Skatteutfallet* har man ju åtminstone i princip möjlighet att reglera genom repartitionstal och skatteuttag oberoende av taxeringsnivån. Dessa båda inställningsrattar borde kunna hanteras så att de vid ett visst rättvist fördelat skatteunderlag ger önskade eller nödvändiga skatteintäkter. Trots att detta ligger utanför ämnet och sannolikt är välbekant för taxeringsfackmän vill jag därför konstatera att taxeringsvärdena på intet sätt behöver sättas så eller så för att säkra vissa skatteintäkter.

Taxeringsnivån påverkas emellertid generellt av vissa faktorer, främst *kapitalräntan*. Medelräntan för fastighetskapitalet (= inteckningslån + ägarekapital) borde för rimlig jämnhet i värdeutfallet kunna bestämmas centralt före taxeringsarbetets påbörjande, förslagsvis efter samråd med tex konjunkturinstitutet, representanter för kreditväsen och näringsliv samt fastighetsekonomisk expertis. Medelräntan kan variera med hänsyn till fastighetsslag och fastigheternas belägenhet, men för taxeringsarbetet torde endast ett fåtal siffror behöva anges för hyresfastigheter. Individuella variationer i belåningsförhållanden genom lånebindning över eller under marknadsräntan, räntekompensationer od torde i detta sammanhang icke behöva beaktas, då sådana förhållanden kan ändras under en taxeringsperiod. För närvarande kan man anse medelräntan för fastighetskapital

(utan räntesubvention) ligga mellan 5,5 och 6,0 %.

Statsbelånade hyresfastigheter med räntesubvention faller här helt ur ramen, då det för sådana icke finns andra värden — icke ens i taxerings-sammanhang — än de som bestämts av bostadsstyrelsen. För dessa finns heller icke en normal marknad, som kunde ge anvisning om andra värden.

Principen för årlig värdeminskningssav-sättning är likaså en gemensam angelägenhet för alla hyreshus och borde därför med fördel kunna fastställas enhetligt före taxeringsarbetets påbörjande.

Att avsättningen måste variera med byggnadens aktuella ålder — d v s bestämmas med hänsyn till beräknelig återstående varaktighetstid — är självklart. Det gäller ju här icke det skattemässigt avdragsgilla procenttalet, 0,6 % (resp. 1,0 %) av byggnadsvärdet årligen, vilket i detta sammanhang vore tillräckligt enbart om en från nybyggnadsåret växande nybyggnadsfond hade medföljt fastigheten vid ett köp.

Förslag till procenttal (p_a) i förhållande till byggnadens bedömda återstående varaktighetstid (med hänsyn till ålder men framförallt till framtida brukbarhet):

| | Av byggnadens värde avsättes årligen |
|---------------|--------------------------------------|
| 0—10 år | 10,0 % |
| 10—20 » | 4,0 % |
| 20—30 » | 2,5 % |
| 30—40 » | 1,5 % |
| 40—50 » | 1,0 % |
| 50—60 » | 0,75 % |

(Procenttalet [p_a] ingår i min formel i tabell 1 på två ställen:

$$F = \frac{100 (H - D) + p_a \cdot T}{p_a + p_k + p_s}$$

Detta procenttal har beräknats med någon hänsyn till de olikheter i samman-sättning av mer och mindre varaktiga byggnadsdelar som normalt kännetecknar byggnader av olika ålder.

Anmärkning:

Husets ursprungliga uppförandetid kan här spela en jämförelsevis obetydlig roll. Det är ganska få äldre hus som bibehållits i sitt ursprungliga skick. Om ett hus normalt anses kunna bibehållas omkring 60 à 70 år skulle ju som regel en byggnad uppförd t ex 1890 anses förbrukad. Men om den är väl planerad och underhållen och har moderniserats, är det fullt möjligt att återstående varaktighetstiden kan bedömas vara 20—30 år. Bl a med hänsyn till vikten av en någotsånär god känne-dom om taxeringsobjekten härvidlag bör en okulärbesiktning undantagslöst ske i direkt samband med taxeringsarbetet.

Sedan är det en annan sak att en byggnad som i och för sig är fullt brukbar kan genom hyresregleringen ha blivit ekonomiskt rivningsmogen.

Taxeringsarbetet

Jag börjar med en fundering med lite längre syftning än till det nu förestående taxeringsarbetet. Det är kanske en alltför radikal tanke därför att realiserandet fordrar en omorganisation och samarbete mellan olika myndigheter. Emellertid syftar den till att dels bättre utnyttja resurser som finns — om än på annat håll —, dels eliminera en felkälla och dels också att kontinuerligt föra och tillhandahålla fastighetsdata för taxering, statistik m m.

För detta fordras en del arbete, men huvudsakligen av engångsnatur. Tiden mellan två allmänna fastighetstaxeringar borde räcka till för detta. Men nu till saken:

Fastighetsbeståndet blir ju i huvudsak tämligen oförändrat genom ganska många taxeringsperioder. Ägarna kan emellertid skifta och deras förmåga att korrekt deklarerera sin egendom så att man får ett tillförlitligt bedömningsunderlag kan allvarligt sättas i fråga. Deklarationsformulären är dessutom krångliga. Åtskilliga institutioner har emellertid — oftast var för sig — anledning att hålla sig underlättade om fastigheternas data och att behandla och registrera dessa på ett betydligt säkrare och mera fackmässigt sätt. Att ta vara på det material och den fackkunskap som här finnes borde vara högst angeläget för att komma åt fakta.

Sålunda har

Domsagorna registerbeteckningar, uppgifter om arealer, ägo- och gränssändringar, servitut, gravationsuppgifter m m.

Byggnadsnämnderna ritningar, beskrivningar, ändringsdata m m.

Brandförsäkringsinrättningarna byggnadsdata och beskrivningar.

Kreditinstituten byggnadsdata, beskrivningar och ofta egna värderingar.

Hyresnämnderna i många fall lägenhets- ytor och hyresförteckningar.

Stadsplanemyndigheter gällande stadsplaner och förslag till nya sådana.

En *central sammanställning* och *redovisning* av *fastighetsdata* skulle utan tvekan innebära en rationalisering och bespara åtskilligt dubbelarbete. Det stora värde hyresfastigheterna representerar

för ägare, försäkringsinrättningar, kreditinstitut och för samhället själv borde väl motivera en sådan omsorg.

Enhetlighet i redovisningen vore dessutom i och för sig en avgjord fördel och skulle sannolikt få stor statistisk betydelse.

Det är väl heller icke osannolikt att vissa av de nämnda institutionerna skulle vara intresserade av en sådan anordning och därför villiga till samarbete. Den enskilde fastighetsägaren kunde för deklaration få sina fastighetsdata för granskning, godkännande eller ändring. Hans huvuduppgift blev då koncentrerad till en omsorgsfull redovisning av hyresintäkter.

Byggnadsnämnderna borde lätt kunna kontinuerligt rapportera tillkomsten av nya fastigheter och deras data, liksom rivning av gamla hus, väsentliga förändringar av de bestående samt förändringar i stadsplaner (byggnadsrätt) m m. På så sätt skulle *aktuella fakta* kunna ställas till förfogande för behöriga institutioner eller personer. Bedömning av värde eller risk bör vara vederbörandes ensak. Förslaget förefaller mig ligga helt i linje med tidens krav på enhetlighet och rationellt arbete.

En enhetlig och fackmässigt riktig redovisning av fastighetsdata torde alltså vara allmänt önskvärd och även kunna väsentligt underlätta taxeringsarbetet i fortsättningen.

Vid *detta* tillfälle får man emellertid inrikta sig på att på bästa sätt utnyttja den organisation som finns. Resultaten kan väl därför inte bli perfekta, men en betydande förbättring borde vara möjlig genom tillämpning av en metod som beaktar väsentliga värdefaktorer, vilka hittills icke kunnat påverka taxeringsutfallet.

Metoden

Jag utgår från att bruttokapitalisering av hyresintäkten är en acceptabel metod för överslagsvärdering av hyresfastigheter under förutsättning att kapitaliseringstalen är anpassade efter fastigheternas individuella förhållanden.

Den i tabell 1 visade generella formeln för fastighetsvärdet (F) kan transformeras så att den ger bruttokapitaliserings-talet (x) och kan då skrivas

$$x = \frac{h(p_a + p_k + p_s)}{h - d + p_a \cdot \frac{T}{100}}$$

För förekommande hyrestal h bestäms regionalt ungefär motsvarande tal för drift och underhåll d , båda storheterna uttryckta i kr/m² lägenhetsyta.

Återstående varaktighetstider för byggnad indelas i grupper med 10 års intervall från 10—60 år, vilket ger komponenten p_a enligt förslaget (sid. 300).

Förekommande värden på tomtmark kan lämpligen uppdelas i grupper för olika användning t ex.

bostadsläge

bostads- och butiksläge

affärsläge

vilka grupper förutsättes gripa in i var-

andra så att man får totalt 5—10 olika värden. Dessa värden kan variera något från ort till ort och bör därför *bestämmas* regionalt eller *väljas* regionalt ur en centralt uppgjord större tabell.

Man kan på detta sätt göra upp en tabell som omfattar ett tillräckligt stort antal bruttokapitaliseringstal för att anpassningen till individuella förutsättningar skall bli godtagbar. *Tabell 2* visar en sådan sammanställning.

Efter någon erfarenhet av denna tabell anser jag att en tabell med omkring 30 rader och 20 tomtvärdekolumner centralt uppgjord skulle kunna täcka mer än 90 % av landets hyreshusbestånd. Regionalt kunde sedan en sådan tabell avgränsas till tillämplig omfattning och uppdelning av tomtvärdena ske på användningsområden efter lokala förhållanden.

Nu vet jag mycket väl av egen erfarenhet att metoder som denna när de framställs för första gången kan te sig krångliga — betydligt krångligare än de visar sig vara i tillämpningen. Därför skall jag visa ett par exempel på förfarandet.

Vi förutsätter att tabellvärdena beräknats och att resultatet föreligger i form av *tabell 2*. (En centralt uppgjord tabell med 30 rader och 20 kolumner skulle kunna framställas av 1 man på 1 eller 2 dagar.)

$$x = \frac{h(p_k + p_a + p_s)}{h - d + p_a \cdot \frac{T}{100}}$$

Tabell 2

Bruttokapitaliseringstal x vid tomtvärden enligt
kolumnhuvudet i kr/m² ly

| rad | h kr/m ² ly | d | år kvar | Bostadsläge | | Bostäder + butiker | | | Affärsläge | | |
|--------|---------------------------|----|------------|-------------|------|--------------------|------|------|------------|-----------------|-----|
| | | | | 50 | 100 | 150 | 200 | 300 | 400 | 600 | 800 |
| 1 | 20 | 8 | | 18,8 | 14,5 | 11,9 | 10,0 | 7,6 | 6,2 | (Klar rivnings- | |
| 2 | 30 | 10 | 10 | 19,2 | 16,0 | 13,7 | 12,0 | 9,6 | 8,0 | (6,0) mognad | |
| 3 | 40 | 12 | | 19,4 | 17,9 | 14,9 | 13,3 | 11,0 | 9,4 | 7,3 | 6,5 |
| 4 | 20 | 8 | | 14,3 | 12,5 | 11,1 | 10,0 | 8,3 | 7,2 | (Rivnings- | |
| 5 | 30 | 10 | 20 | 13,6 | 12,5 | 11,5 | 10,7 | 9,4 | 8,3 | 6,8 mognad | |
| 6 | 40 | 12 | | 13,3 | 12,5 | 11,8 | 11,1 | 10,0 | 9,1 | 7,7 | 6,7 |
| 7 | 50 | 13 | | 12,8 | 12,2 | 11,6 | 11,1 | 10,2 | 9,4 | 8,2 | 7,3 |
| 8 | 30 | 10 | | 12,0 | 11,3 | 10,7 | 10,2 | 9,3 | 8,5 | 7,3 | 6,4 |
| 9 | 40 | 12 | 30 | 11,6 | 11,2 | 10,7 | 10,3 | 9,6 | 8,9 | 7,9 | 7,1 |
| 10 | 50 | 13 | | 11,1 | 10,8 | 10,4 | 10,1 | 9,6 | 9,0 | 8,2 | 7,5 |
| 11 | 60 | 14 | | 10,8 | 10,5 | 10,2 | 10,0 | 9,5 | 9,1 | 8,4 | 7,7 |
| 12 | 30 | 12 | | 12,0 | 11,6 | 11,1 | 10,7 | 10,0 | 9,4 | 8,3 | 7,5 |
| 13 | 40 | 13 | 40 | 10,8 | 10,5 | 10,2 | 10,0 | 9,5 | 9,1 | 8,3 | 7,7 |
| 14 | 50 | 14 | | 10,2 | 10,0 | 9,8 | 9,6 | 9,3 | 8,9 | 8,3 | 7,8 |
| 15 | 60 | 15 | | 9,8 | 9,7 | 9,5 | 9,4 | 9,1 | 8,8 | 8,3 | 7,9 |
| 16 | 40 | 13 | | 10,2 | 10,0 | 9,8 | 9,7 | 9,3 | 9,0 | 8,5 | 8,0 |
| 17 | 50 | 14 | 50 | 9,6 | 9,5 | 9,3 | 9,2 | 9,0 | 8,8 | 8,3 | 8,0 |
| 18 | 60 | 16 | | 9,4 | 9,3 | 9,2 | 9,1 | 8,9 | 8,8 | 8,4 | 8,1 |
| 19 | 70 | 18 | | 9,3 | 9,2 | 9,2 | 9,1 | 8,9 | 8,8 | 8,5 | 8,2 |
| 20 | 80 | 18 | | 9,0 | 8,7 | 8,8 | 8,7 | 8,6 | 8,5 | 8,2 | 8,0 |
| 21 | 50 | 15 | | 9,6 | 9,5 | 9,4 | 9,3 | 9,1 | 8,9 | 8,7 | 8,2 |
| 22 | 60 | 16 | 60 | 9,1 | 9,1 | 9,0 | 8,9 | 8,8 | 8,6 | 8,4 | 8,1 |
| 23 | 70 | 18 | | 9,0 | 9,0 | 8,9 | 8,8 | 8,7 | 8,6 | 8,4 | 8,1 |
| 24 | 80 | 20 | | 9,0 | 8,9 | 8,8 | 8,8 | 8,7 | 8,6 | 8,4 | 8,2 |
| 25 | 90 | 22 | | 8,9 | 8,8 | 8,8 | 8,7 | 8,6 | 8,6 | 8,4 | 8,2 |
| 26 | 100 | 25 | | 9,0 | 8,9 | 8,9 | 8,8 | 8,7 | 8,7 | 8,5 | 8,3 |
| kolumn | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |

Tabellvärdena grundar sig på följande antaganden:

kapitalmedelränta $p_k = 5,6 \%$
skattetal $p_s = 0,4 \%$
avskrivningstal p_a enl. tabell sid. 10

en totalhyra av 48.000 kr/år
en lägenhetsyta av 1.200 m²

Den får då ett hyrestal av 40 kr/m² ly

Vi besiktigar fastigheten och finner att den ligger i ett typiskt *bostadsområde* med *medelgott bostadsläge* och att byggnadens skick ger oss anledning uppskatta den återstående varaktigheten till 20 à 30 år.

Exempel 1

Exemplet gäller en fastighet som enligt deklarationen har

I tabell 2 finner vi hyrestalet 40 på rad 6 resp. 9 och läser i tomtvärdekolumnen 2 värdena 12,5 resp. 11,2. Medelvärde 11,8. Vi anser med hänsyn till utvecklingen i närheten en varaktighet av 20 år mera sannolik än 30 år och höjer siffran till 12,0.

Resultat:

$$\begin{array}{l} \text{Tax.-värde } \frac{48.000 \cdot 100}{12} = 400.000 : - \\ \text{Markvärde } 100 \cdot 1.200 = \underline{120.000 : -} \\ \text{Byggnadsvärde } \dots\dots\dots = 280.000 : - \end{array}$$

Alternativ

Skulle vid besiktningen allvarliga fasadsprickor iakttagits som sätter ner byggnadens värde med (av fackmannen bedömt) ca 30.000 : - blir byggnadsvärdet ca 250.000 : -

Resultat:

$$\begin{array}{l} \text{Markvärde } \dots\dots\dots 120.000 : - \\ \text{Byggnadsvärde } \dots\dots\dots \underline{250.000 : -} \\ \text{Totalt taxeringsvärde } \dots\dots 370.000 : - \end{array}$$

Exempel 2

visar ett fall där det kan vara besvärligare — verkligheten är ju inte alltid så enkel.

Samma byggnad som i exempel 1 antages ligga på en tomt som får användas för kommersiellt ändamål, och som har ett hyggligt affärsläge. Tomtvärdet uppskattas vara 400 kr/m² lägenhetsyta. Byggnadens varaktighetstid bör då bedömas kortare. Här antages högst 20 år.

Rad 6 kol. 6 ger $x = 9,1$.

$$\begin{array}{l} \text{Tax.-värde } \frac{480.000 \cdot 100}{9,1} = 530.000 : - \\ \text{Markvärde } 400 \cdot 1.200 = \underline{480.000 : -} \\ \text{Byggnadsvärde } \dots\dots\dots = 50.000 : - \end{array}$$

Detta betyder nära ekonomisk rivningsmognad för byggnaden, vilket gör en närmare undersökning nödvändig.

Stadsplanen visar sig icke medge hittills befintlig gårdflygel på 200 m² ly. I trakten pågår sanering och varaktighetstiden justeras därför till högst 10 år. Relativt höga priser har betalats för rivningshus i denna trakt.

Rad 3 kol. 6 ger $x = 9,4$ men då byggnadsrätten minskar något bör detta likställas med en viss sänkning av tomtvärdet vid oförändrad byggnadsrätt. Här går man ett obetydligt steg åt vänster och väljer $x = 9,6$.

Resultat:

$$\begin{array}{l} \text{Tax.-värde } \frac{48.000 \cdot 100}{9,6} = 500.000 : - \\ \text{Markvärde } 400 \cdot 1.000 = \underline{400.000 : -} \\ \text{Byggnadsvärde } \dots\dots\dots = 100.000 : - \end{array}$$

Största omsorgen om värde och värdefördelning måste således ägnas äldre fastigheter i goda lägen. Här svänger värdena på kapitaliseringstalen mest. Man måste bedöma tomtvärdena med vederbörlig försiktighet men har i allmänhet ett visst stöd av enskilda betalade köpeskillingar under senare tid, vilka brukar vara kända i byggekretsar.

Sammanfattning av den föreslagna taxeringsmetoden:

Centralt

bestämmas *medelvärdet* för *fastighetskapital* (lån och ägarekapital) som P_k för hyreshusbeståndet bör kunna presenteras som ett eller högst ett par olika procenttal (= en eller två tabeller).

bestämmas principen för årlig värde-
minskningsavsättning, vilken bör
Pa åskådliggöras i en tabell för avsät-
ningstal för 10 års intervall; exempel
sid. 300.

uppgöres tabeller för *bruttokapitali-
seringstal* x med förslagsvis 30 rader
x för hyror och omkostnader samt 20
kolumner för olika lägesvärden
(exempel tabell 2).

kan även utföras sådana beräkningar
T som ger bakgrund för *tomtvärdets
varians* och *fördelning* på olika an-
vändningsområden.

Regionalt eller lokalt

föres tabellen med indelning av före-
kommande lägesvärden för fastigheter
T med olika användning och *tabellen av-
gränsas* därmed till lokalt gällande
omfattning.

Samarbete med byggnadsfackmän och
byggnadsmyndigheter är därvid nöd-
vändigt.

Erfaret fackfolk ställes till förfogan-
de vid taxeringsbesiktningar. Därvid
göres bedömanden om *återstående
varaktighet* för byggnaderna, *mar-
kens framtida användningsområde*
och *lägets klass*.

Inom nämnderna

utföres *besiktning*, göres *beräkning*
av *taxeringsvärde* som fördelas på
markvärde och byggnadsvärde enligt
tidigare exempel. I tveksamma fall
konsulteras värderingsmän och bygg-
myndigheter.

Anvisningar

Tabell nr 2 har uträknats på grundval
av antagande om

kapitalmedelränta 5,6 %
skattetal 0,4 %

(16 kr/skattekrona och 2,5 %
repartitionstal) samt

avsättningstal enligt tabell
(sid. 10) 0,75—10 %

Sådana värden bör bestämmas cent-
ralt före uppgörande av slutliga tabel-
ler.

Hyran

(H) bör bestämmas som *kallhyra* in-
klusive *generellt medgivna hyrestill-
lägg samt va-avgift* men utan hänsyn
till eventuell räntekompensation.

Kvadratmeterhyran (h) som ingår i
tabellen beräknas med ledning av de-
klarationsuppgiften om totala lägen-
(h) hets- och lokalytan. Kontroll på ytan
bör kunna erhållas genom byggnads-
nämnden på orten om så skulle er-
fordras.

Drift- och underhållskostnaderna

(d) bör med tillräcklig noggrannhet
(d) kunna bestämmas centralt. Kostnaden
kan antagas följa byggnadens utrust-
ning och standard. Den uttryckes i
kr/m² lägenhetsyta liksom hyran.

Äldre, omoderna men stora lägenheter
uppvisar den lägsta kostnaden, 8—10
kr/m², medan toppmoderna, välutrus-
tade smålägenheter kan antagas dra
högsta kostnad per m² räknat, 18—25
kr. Kontor kan antagas ha ungefär
motsvarande kostnader. Butiker och

kontor i högsta klass med fullständig luftkonditionering (även kyla) kan dra kostnader upp till 30—35 kr/m² och däröver.

Då kostnadsposten kan antagas mera följa lägenheternas ålder och utrustningsstandard än byggnadens kvaliteter och underhållsbehov i övrigt, kan man i detta sammanhang med tillräcklig noggrannhet räkna med ett tämligen fast förhållande mellan hyran per m² och drift- och underhållskostnaden per m². Det bör dock vara klart att man i centralt belägna fastigheter kan förutsätta att en tämligen stor del av hyran hänför sig till fastighetens belägenhet. Kostnaderna för drift och underhåll stiger naturligtvis icke för att t. ex. en lokal åsättes högre hyra än en annan på grund av bättre affärsförhållande.

Siffrorna som tabell 2 visar svarar närmast mot förhållanden i Stockholm. Lokala olikheter torde emellertid vara ganska obetydliga och även ha mycket begränsat inflytande på värdeutfallet.

Tomtvärdet

(T) motsvarar fastighetens saluvärde om den köptes för rivning och nybyggnad enligt gällande plan. Ett sådant värde står därför i visst förhållande till den framtida byggnadsrätten, som vanligen uttryckes i m² tillåten våningsyta, medan däremot tomtarealen i och för sig är mindre betydelsefull för värdet.

För jämförbarhet mellan olika lägen måste man förutsätta "normalförhållanden" beträffande övriga kvaliteter, grund, byggbarhet m. m., och anger

sålunda värden för kvalitetsnormaliserad tomtmark färdig för nybyggnad. I en bebyggd fastighet ingår tomtmarken naturligt nog med ett *lägre värde* beroende på att kostnader av olika slag, som är förbundna med byggnadens utrymning, rivning, eventuell grundförstärkning o. dyl., måste nedläggas innan tomtmarken blir färdig för nybyggnad och därvid uppnår sitt fulla värde.

Dessa kostnader kan vara svåra att bedöma i varje individuellt fall. I samband med taxeringsarbetet torde det dock vara tillräckligt att tomtvärdet bedömes med tillbörlig försiktighet — hellre för lågt än för högt.

Klassning

Indelas tomter efter användningsslag och dessa i klasser som i följande mall, kan man sålunda vid taxering av bebyggda fastigheter approximera nettovärdet genom att gå en klass nedåt på värdeskalen i förhållande till kända bruttovärden för byggbar mark. I en framtid kan mera noggranna bedömningar vara önskvärda. Det är lämpligt att här återge markvärden i kr/m² *lägenhetsyta* (dvs. i samma enhet som användes för hyra, driftkostnader och byggkostnad) trots att man i allmänhet känner dem i kr/m² våningsyta. Anledningen är att man för bestämmandet av taxerade markvärdet skall multiplicera dem med ytenheten lägenhetsyta.

Approximativt kan lägenhetsytan som avser uthyrd yta antagas vara 80 % av våningsytan, som avser bruttoyta (inkl. ytterväggar, trapphus o dyl). Denna approximation har gjorts i följande mall med fingerade siffror.

Tomtvärdemall för T-stad

| | | | L ä g e s k l a s s e r | | | | |
|------------------------------|-------|-------|-------------------------|-------------|-----------------|-------------|---------|
| | | | I | II | III | IV | V |
| | | | Dåligt | Mindre gott | Gott (ordinärt) | Mycket gott | Utmärkt |
| Bostadshus | kr/ly | | 20 | 40 | 80 | 100 | 160 |
| Bostäder + lokal för rörelse | kr/ly | | 50 | 100 | 160 | 200 | 250 |
| Butiks- och kontorshus | kr/ly | | 100 | 200 | 360 | 560 | 1.000 |

Beräkning av tabellvärden (Tabell 2)

Bruttokapitaliseringstalet $x =$

$$= \frac{h(p_a + p_k + p_s)}{h - d + p_a \cdot \frac{T}{100}}$$

Ett fall:

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| hyran | $h = 40$ kr/m ² ly |
| drift och underhåll | $d = 12$ kr/m ² ly |
| varaktighetstid 30 år | $p_a = 2,5$ |
| kapitalmedelränta | $p_k = 5,6$ |
| skattetal | $p_s = 0,4$ |
| 1) tomtvärde | $T = 200$ kr/m ² ly |
| 2) » | $T = 300$ kr/m ² ly |
| 3) » | $T = 600$ kr/m ² ly |

$$1) \frac{40 \cdot 8,5}{40 - 12 + 2,5 \cdot \frac{200}{100}} = \frac{340}{33} = 10,3$$

(rad 9 kol. 4.)

$$2) \frac{340}{28 + 2,5 \cdot \frac{300}{100}} = \frac{340}{35,5} = 9,6$$

(rad 9 kol. 5.)

$$3) \frac{340}{28 + 2,5 \cdot \frac{600}{100}} = \frac{340}{43} = 7,9$$

(rad 9 kol. 7.)

Diskussion

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag ber att få framföra mötets tack till ingenjör Osberg för hans mycket idé- och uppslagsrika redogörelse för taxering av hyresfastigheter. Föredragshållaren har ådagalagt inte bara förmåga att göra ett besvärligt ämne förståeligt — för min egen del åtminstone i vissa delar! — utan också förmåga att lära ut det på ett trevligt sätt. Vi tackar honom lika mycket för det sakliga innehållet som för den intressanta form, i vilken han presenterade materialet.

Och så några små erinringar.

Jag tror det kan ligga många goda uppslag i det som ingenjör Osberg här anförde, och det är möjligt att man i framtiden, med erforderlig bearbetning, kan komma ett gott stycke på väg. Men jag vänder mig emot det i mitt tycke alltför onyanserade uttalandet om statistik contra värdering mera in casu. Föredragshållaren underkände praktiskt taget all vår statistik och fann den ganska värdelös. Det finner jag vara alldeles för onyanserat. När vi, såsom i fråga om enfamiljshus, har ett försäljningsmaterial som omfattar 70.000 à 75.000 fastigheter och en så klar stegringstendens som fallet är under de gångna sju åren, och när vi har räknat fram en så hög genomsnittlig överpris-

procent som 55, så är det väl ändå ganska klart att man inte bara kan vifta bort det materialet och säga att statistiken inte betyder något. Vi kan säkert få hur många vetenskapsmän som helst på statistikens område att vitsorda, att en sådan statistik kan man inte bara skjuta åt sidan. Det är inte realistiskt.

När man å andra sidan hörde ingenjör Osberg på sitt charmfulla sätt tala om värdering in casu, fick man intrycket att när en värderingsman kommer med i sammanhanget, så är hela saken genast ordnad. Då finns det inget annat alternativ än hans.

Detta är missvisande. Man behöver inte ha varit med så många år i denna verksamhet för att få kännning av hur diametralt olika framstående experter bedömer ett och samma material. Jag har för egen del erfarenhet av det från min tidigare domstolsverksamhet och från arbetet i riksskattenämnden. Jag har hört framstående fackmän bedöma ett och samma objekt helt olika. Det har jag också sett många exempel på i mitt egentliga ämbetsverk, kammarkollegiet, där vi bl a har hand om försäljning av ecklesiastisk mark. Där får man se många skiftande värderingsnormer hos olika experter.

Och har man erfarenhet från domstol, eller om man läser tidskrifter som handlar om juridiska spörsmål, så står det oftast inte länge på förrän man stöter på exempel, där båda parterna i ett mål åberopar framstående experter som stöd för sin åsikt. Och dessa experter åberopar sin sakkunskap som garanti för att det omtvistade värdet är det och det, medan motpartens lika sakkunniga experter påstår något annat. "Min ärade kollega tar fel", säger de. "Värdet är det och det."

Jag vitsordar emellertid som sagt att

det ligger mycket i vad ingenjör Osberg sade, men jag upprepar att hans framställning var alldeles för onyanserad. Statistiken är inte över lag felaktig, och en framstående värderingsmans utlåtande är ingalunda alltid Guds ord!

Ja, jag vill gå så långt att jag säger, att då det är fråga om fastighetstaxering finns det inget absolut riktigt värde. Det varierar med olika experters uppfattning. Och till syvende og sidst beror värdet på vilken köpare man kan hitta. Något absolut riktigt värde kan ingen värderingsman fastställa, med anspråk på att sedan få stå oemotsagd. Det finns alltid många lika framstående experter, som har en annan uppfattning.

Detta var litet allmänt om statistikens värde contra värdering in casu.

Men sedan tror jag visst att det kan vara värdefullt för oss att få sådana tabeller som ingenjör Osberg här talat om. Jag vill bara framhålla, att även om vi får sådana tabeller, så kommer det ändå att bli en del gruff. Om jag t ex går till tabell 2, andra kolumnen från vänster märkt "d", så återfinner vi där drift- och underhållskostnaderna, årligt genomsnitt för en längre tid framöver. Där skall man alltså ta ställning till ett tal varierande mellan 8 och 25 och med högst betydliga variationer inom varje delgrupp. Och det valet är helt avgörande för värdet. Det blir mycket stora skillnader, om man tar 8 i stället för 12 eller 16 som utgångstal. Och det är sannerligen inte lätt för fastighetstaxeraren att bestämma vilket tal han skall ta!

Eller låt oss ta kolumn tre från vänster. Där gäller det att bestämma sig för om fastigheten har 10, 20, 30, 40, 50 eller 60 år kvar. Även där blir värdena ytterligt olika beroende på vilken grupp man placerar in huset i. Och jag kan som fastig-

hetstaxerare eller värderingsman inte helt tvärsäkert och med anspråk på att få stå oemotsagd säga att villan har t ex 20 år kvar. Är 30 år i stället det riktiga, så blir det värde jag får fram, om jag väljer 20 år, helt oriktigt.

Vår nuvarande metod är givetvis inte idealisk, men jag vill säga att bekymren är ingalunda borta om vi i stället får en metod som mera överensstämmer med den som föredragshållaren talade för. Det kommer ändå att kvarstå många tveksamheter, som beror på vilken av flera mycket svårfångade och obestämda faktorer jag väljer för värderingsobjektet i fråga.

Ingenjör Osberg:

Det som herr ordföranden sist anförde är givetvis i och för sig invändningsfritt. Men de svårigheter som finns ute på fältet kommer vi aldrig ifrån. Verkligheten är sådan, att vi får underkasta oss ett visst besvär för att ha åtminstone teoretiska möjligheter att finna de rätta värdena.

Om jag blundar och kastar pil mot en måltavla, så kan jag även då träffa rätt någon gång. Men chanserna att göra det är större, om jag tittar med åtminstone det ena ögat. Och om jag tittar med båda ögonen, har jag ganska goda förutsättningar att träffa prick, om jag dessutom har litet vana i handen. Men det fordras att man har vana!

Men med hjälp av dessa tabeller, blir det hela enklare. Först slår man t.ex fast att det taxeringsobjekt det gäller är en bostadsfastighet. Då har jag fyra eller fem kolumner att hålla mig till i stället för annars kanske 20. Vidare kan jag t ex lätt avgöra, även om jag är lekman, att läget inte är extremt dåligt men inte hel-

ler speicellt gott. Jag tar bort två kolumner på vardera sidan. Då hamnar jag i mittenkolumnen utan att ha ansträngt mig särskilt mycket. Felet vid val mellan två intill varandra liggande kapitaliseringstal i tabellen blir i allmänhet ganska litet.

Sedan håller jag dock med herr ordföranden om att det inte finns något absolut riktigt fastighetsvärde. Men jag är inte så säker på att värdena blir så olika, om man fastställer dem utifrån samma utgångspunkter. Det är vanligen utgångspunkterna som skiftar, när det blir olika resultat. Men här är saken entydig och klar, här gäller det taxering. Vederbörande skall taxeras för det ekonomiska värde hans egendom har.

Om en oförutsedd köpare uppträder med ett prisbud på fyra eller fem gånger så mycket, så kan han ju resa utomlands för pengarna. Men om han reser på sina till nuvärde kapitaliserade framtidsförhoppningar, så är han inte vederhäftig. Skattemyndigheter skall vara vederhäftiga.

Laborator Erik Carlegrim:

Jag vill börja med att säga, att jag delar de allmänna synpunkter som ingenjör Osberg här anförde, fastän jag i likhet med herr ordföranden är avsevärt mera optimistisk när det gäller att utvinna informationer ur ett statistiskt material, bara vi behandlar det på ett vettigt sätt och tolkar det nyktert.

Jag delar också ingenjör Osbergs uppfattning när det gäller bruttokapitaliseringsmetoden. Den kräver att man arbetar med differentierade procentsatser med hänsyn till fastighetens ålder. I princip tror jag därför på den tabell som före-

dragshållaren har delat ut och som har beteckningen Tabell 2.

Men jag begärde inte ordet här för att bara hålla med utan för att ställa en fråga rörande Tabell 1. Hur är det med tomtvärdena i de fem fall som där skisserats? I både kolumn 1 och kolumn 4 är det fråga om bostadshus i centralt bostads-läge. Varför har man inte utgått från samma tomtvärde? Det värdet differentieras ju ändå efteråt, då man till nuvärde omräknar den kapitaliserade framtida avkastningen med utgångspunkt från den obebyggda tomten. Det är ju den definition man har enats om och använder i dessa sammanhang. Har ingenjör Osberg möjligen en egen terminologi där?

Vidare vill jag peka på formeln högst upp på sidan i Tabell 1. På den bygger såvitt jag förstår alla de siffror som sedan serveras. Och då är det självfallet nödvändigt att den är riktig. Men jag måste tyvärr anmäla tveksamhet där. Så som formeln är uppställd är det fråga om kapitalvärdet. Jag har inte haft tid att analysera den, men det är en sådan formel som man stöter på i fastighetstaxeringssammanhang. Och nog måste det väl ändå vara ett slut på parenteserna ovanför bråkstrecket?

När man räknar ut kapitalvärdet, får man självfallet hålla avskrivningarna borta från de framtida kostnaderna. Det är intäkterna minskade med kostnaderna, exklusive avskrivningarna, som man får kapitaliserade, när man använder den metoden. Jag skall emellertid inte här närmare ingå på metodfrågan utan anger bara den sammanfattande syn jag där har. Och här finns nu avskrivningarna med. De är inkopplade på ett komplicerat sätt. Jag kan inte nu säga hur denna oegentlighet i formeln ändrar siffermaterialet, men det

skulle inte förvåna mig om den kan ställa till trassel i sifferserierna.

Ingenjör Osberg framhöll också i sitt föredrag att man vid värderingar av denna typ måste utgå från ett fåtal ingångsfält och att man måste förenkla metoderna men att det som man till sist stannar för måste vara logiskt och riktigt. Det vill jag gärna vitsorda. Och det tycker jag borde gälla också för den formel som lägges till grund för siffrorna.

Ingenjör Osberg:

Här blir jag tydligen angripen på allvarliga punkter och måste försöka klara ut begreppen.

”Varför är inte tomtvärdena lika i kolumnerna och 4?” frågar laborator Carlegrim. Ja, de är olika, men inte på det sätt man kanske i förstone tror. I den första kolumnen står det 200.000 och i den fjärde står 300.000 kronor. Av detta förhållande kan man ju förledas tro att det senare värdet är högre, men så enkelt är det inte. Tvärtom förhåller det sig så, att en äldre byggnad som ger 60.000 kronor i brutto måste vara *ungefär dubbelt så stor* som ett nytt hus, som ger samma brutto. Det framgår av nedersta raden. Där står det i första kolumnen 215 kronor per kvadratmeter våningsyta men bara 120 kronor i kolumn 4. Jag förstår att laborator Carlegrim har utgått ifrån att de absoluta talen stod i ett visst förhållande till varandra, men de är som sagt olika på ett ’tvärt-emot-sätt’ i stället.

Jag har också under tabellen skrivit: ”Som framgår av tabellen är nybyggnaderna vid samma hyressumma betydligt mindre än de äldre husen.” Det kostade ju mycket mindre att bygga hus på den tiden. Den äldre fastigheten som ger 60.000 kronor är därför ungefär dubbelt

så stor som den nya. 300.000 svarar mot en större men billigare byggnadsrätt.

Nog om det. Skillnaderna har alltså sin förklaring — liksom fallet är med det mesta här i världen.

Sedan var det frågan om formeln i Tabell 1. Laborator Carlegrim känner alldeles säkert till detta med fast annuitet. Formelns p_a är avskrivningstalet i denna fasta annuitet. Avskrivningstalet p_a är så beskaffat att den årligen lika stora avsättningen räcker för att avskriva byggnadsvärdet under den bedömda återstående varaktighetstiden.

Om bedömningen hade skett om 5 år hade byggnadsvärdet väl varit lägre och den återstående avskrivningstiden 5 år kortare. Då blir annuiteten alltså en helt annan och större, eftersom de 5 årens försummade avsättningar måste kompenseras under de därpå följande åren.

Men anmärkningen att parenteserna i formeln skall ha ett slut håller jag med om. Det skall vara ett parentestecken mellan bokstaven D och plustecknet ovanför bråkstrecket. Det är ett utskrivningsfel.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

I anslutning till laborator Carlegrims fråga rörande tomtvärdena 200.000 och 300.000 skulle jag vilja ha en liten upplysning. Jag har inte heller fattat den saken riktigt. Är det så att förstå, att tomten som upptagits till 300.000 kronor är större än den i första kolumnen upptagna? Är denna 300.000-kronorstomt exempelvis 50 procent större än 200.000-kronorstomten? Jag trodde det var fråga om precis samma tomtstorlekar. Därför tyckte jag liksom laborator Carlegrim att exemplet var obegripligt. Kanske är det olika kvadratmeterpris?

Ingenjör Osberg:

Det är inte samma kvadratmeterpris varken på tomten eller i huset.

Här är det fråga om *olika fastigheter* som endast har det gemensamt att hyressumman är lika. Värdena blir olika, vilket betyder att man måste använda olika kapitaliseringstal för denna hyressumma. Det är endast detta jag ville visa.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Matematik är tydligen rätt krångligt. I ena fallet har vi ett tomtvärde på 200.000 och i det andra ett värde på 300.000 kronor. Ingenjör Osberg medgav att den sistnämnda tomten var större. Om den är 50 procent större än den första, så leder det omedelbart till att det måste vara fråga om samma kvadratmeterpris på båda — eller hur?

Ingenjör Osberg:

Tomternas storlek är det väl ingen glädje med att diskutera i detta sammanhang. Här gäller det tomtvärde per kvadratmeter uthyrbar yta. Och då kommer frågan i ett annat läge.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Ingenjör Osberg slank liksom undan en fråga som jag tidigare ställde, och han fick då skrattarna på sin sida samtidigt. Det retar ju alltid den frågande litet extra!

Det var när vi var inne på frågan om drift- och underhållskostnaderna samt vilken kolumn man skulle välja för bestämmande av fastighetens återstående år o s v. Där gick ingenjör Osberg inte in i svaromål utan sade att om läget inte är extremt åt något håll, så tar man

bara bort de två yttersta kolumnerna på var sida — och sedan står man, utan allt huvudbry, i mittentabellen. På det sättet slipper man undan alla svårigheter.

Då vill jag fråga: Skall vi göra på samma sätt, när vi skall avgöra hur många år fastigheten har kvar? Skall vi strunta i besväret där också och bestämma oss för mittenkolumnen? I annat fall måste ju fastighetstaxeraren bedöma vilka de genomsnittliga drift- och underhållskostnaderna är på längre sikt, och han måste också ta ställning till frågan hur många år fastigheten har kvar. De värden han får fram beror ju helt på vilken kolumn han bestämmer sig för.

Antingen tvingas man att grundligt pröva sitt val — och blir osäker — eller också handlar man lika oklart i punkterna 2 och 3 som i punkt 1.

Men då kan vi ju lika gärna strunta i alla tabeller och ta ett schablonmässigt värde — som är sämre än en dåligt tillämpad statistik.

Laborator Erik Carlegrim:

Jag konstaterar att ingenjör Osberg använder sig av en helt annan terminologi än den som är vedertagen vid fastighetstaxeringar. Det är ju vedertaget att man utgår från tomtens värde i obebyggt skick, och man beräknar det oberoende av den byggnad som för tillfället råkar vara belägen på tomtens. Jag menar att alldeles oberoende av vad det ligger för ett hus på tomtens kommer man fram till samma totala tomtvärde.

Vidare konstaterar jag att vi också har olika terminologi när det gäller avkastningsvärde och kapitalvärde, och jag vågar påstå att ingenjör Osbergs terminologi även där skiljer sig från den allmänt

vedertagna. Det finns väl här ingen anledning att gå djupare in i metod- och terminologifrågorna, men jag har här velat deklarerat min uppfattning i detta fall.

Vad slutligen gäller frågan om vilket tal som är högst, 200.000 eller 300.000 kronor, så finner jag att det problemet är alltför avancerat för att behandlas här.

Ingenjör Osberg:

Jag är ledsen för att jag råkade gå förbi frågan om drift- och underhållskostnaderna. Men jag kan upplysa om att jag berört de frågorna i anvisningarna, som jag dock inte ville uppta auditoriets tid med att läsa upp. Jag har i anvisningarna skrivit att drift- och underhållskostnaderna bör med tillräcklig noggrannhet kunna bestämmas centralt. Kostnaderna kan antas följa byggnadens utrustning och standard. Man kan med tillräcklig noggrannhet fastställa ett tämligen konstant förhållande mellan hyran per kvadratmeter lägenhetsyta och drift- och underhållskostnaderna per kvadratmeter.

Det bör dock stå klart att man i centralt belägna fastigheter kan förutsätta att en ganska stor del av den hyra man betalar är vederlag för det goda läget och alltså inte har något med byggandens kvalitet att göra. Och det är givet att drift- och underhållskostnaderna inte påverkas av den delen av hyran. Den hör till tomtsidan.

Och om man inte bedömer en sak, så bör resultatet bli mera onyanserat än om man gör sig besvär med en bedömning. Vill man inte bedöma — ja, då skall man självfallet akta sig för egen inblandning så mycket som möjligt. Men det vore ju inte till någon fördel för resultatet.

Här har vi alltså vissa fasta utgångspunkter.

Avkastning och salupris ger inte alltid samma värde, det erkänner jag. Men det är onödigt att underkänna saluprisnivån därför att den inte okritiskt kan läggas till grund för taxeringen. Jag tycker att

saluprisnivån säger mycket, även om den inte direkt kan läggas till grund för taxeringsarbetet.

Jag anser således att statistiken sådan den nu är utformad kan få ett försämrade inflytande på taxeringsutfallet.