Taxering av industrifastighet

Synpunkter på brandförsäkringsvärdet som motsats till eller stöd för taxeringsvärdet.

Av Överingenjör Thure Malmer, Stockholm

Utgångspunkt

Detta föredrag kommer att grunda sig på de förutsättningar, som bestämmer värdet av en industrifastighet i samband med försäkring, normalt brandförsäkring. Jag har accepterat att hålla föredraget helt med den uppfattningen att jag skall tala om för mina åhörare vad jag som försäkringsman vet om värdering. Det vore fel av mig att göra anspråk på att veta något om fastighetstaxering för beskattningsändamål.

Ändå tror jag att denna församling kan ha nytta i sitt arbete av att känna till något av vad som döljer sig i begreppet brandförsäkringsvärde. Det är kanske till och med möjligt att man i det taxeringsarbete som förestår skulle kunna ha nytta av en del av det arbete som ständigt pågår inom industrin antingen för att fastställa eller för att underhålla brandförsäkringsvärdena på byggnader. Men då är det av stor betydelse att man vet vad som innehålles i brandförsäkringsvärdet och vad som inte ingår, och att man har klart för sig alla de avdrag och nedsättningar som måste göras för att man från ett brandförsäkringsvärde skall komma till ett taxeringsmässigt värde. Brandförsäkringsvärdet och taxeringsvärdet är i vissa lägen sina direkta motsatser. Likaväl som man i en del fall kan tänkas ha nytta av ett brandförsäkringsvärde som utgångspunkt vid taxeringen, lika viktigt är det att inse, att ett brandförsäkringsvärde av fullt legitima skäl kan vara högt även på en byggnad som ur allmän ekonomisk synpunkt har ett lågt värde, ett lågt taxeringsvärde. I det senare fallet måste taxeringen givetvis ske helt med utgångspunkt från avkastningen och andra ekonomiska faktorer.

Brandförsäkringsvärdets ändamål

Ett brandförsäkringsvärde skall egentligen bara fylla två uppgifter: det skall vara underlag för den premie som försäkringstagaren skall betala till försäkringsbolaget och det skall vara gräns för försäkringsbolagets ersättning vid största möjliga skada. Ur dessa synpunkter skulle ett brandförsäkringsvärde strängt taget kunna vara grundat på vilka omständigheter som helst, bara det ger en rättvis premiefördelning mellan olika försäkringstagare och är tillräckligt högt som gräns för ersättning vid skada.

I försäkringsavtalen måste emellertid också finnas regler för hur man skall beräkna storleken av en inträffad brandskada d v s grunder för beräkning av ersättning. Det är naturligt att brandförsäkringsvärdet i första hand anknyter till dessa grunder.

I försäkringens natur ligger att ersättning skall grundas på återanskaffning

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

eller iståndsättande av skadad egendom. Försäkring skall om möjligt försätta den försäkrade i samma situation som den han skulle varit i om skadehändelsen inte inträffat. När en skadad byggnad iståndsättes efter en brand behöver man strängt taget inte alls fråga efter vad byggnaden i sig själv är värd. Det intressanta är: Vad kostar det att reparera? Byggnadens värde i egenskap av premieunderlag och gräns för bolagets ersättningsskyldighet bestämmes då av svaret på frågan: Vad kostar det att återställa hela byggnaden om den helt förstöres av brand?

Huruvida det är förståndigt eller ändamålsenligt att återställa den skadade byggnaden hör helt enkelt inte hit. Sedan byggnaden reparerats skall allt helst vara som om skadan aldrig hade inträffat. Försäkringsvillkoren är också utformade så, som vi strax skall se, att försäkringstagarens ersättning inte påverkas av några marknadsvärderingar, om han bara återställer eller återuppför byggnaden.

På denna punkt tror jag att vi finner en av de viktigaste skillnaderna mellan försäkringsbolagens och skattemyndighetens situation. En skattemässig taxering skall så vitt jag kan förstå utgå från vad en förståndig köpare skulle vilja betala för den aktuella fastigheten. Härvid har han kanske skäl att utgå från vad det skulle kosta honom att själv uppföra en byggnad motsvarande den aktuella och så långt kan han ha intresse av att känna till vad det skulle kosta att uppföra en likadan byggnad. Men ofta kan han vara i den situationen att den aktuella byggnaden inte passar honom. Ibland kanske den överhuvudtaget inte passar för någon köpare.

Om en industri, som arbetar inom en industrigren med vikande konjunkturer, har en speciellt byggd anläggning, som består av flera byggnader, så måste företaget så länge det överhuvudtaget består, kunna reparera eller återuppföra en byggnad som skadas av brand. En sådan byggnad kan för försäkringsändamål inte värderas med utgångspunkt från de omständigheter, som bestämmer dess värde på den allmänna marknaden.

Å andra sidan kan en byggnad av speciell natur i ett tillspetsat läge även ur brandförsäkringssynpunkt behöva värderas med samma utgångspunkter som i skattemässiga sammanhang. Ett klassiskt exempel är ett tegelbruk, som ligger vid en lertäkt som håller på att ta slut. Ett sådant bruk bör även för försäkringsändamål åsättas ett nedsatt värde, med tanke på att en reduktion av ersättningen kan bli aktuell vid skada. Ett särskilt problem i detta sammanhang är hur man skall lösa frågan om ersättning av småskador, som även i ett fall som detta kan behöva ersättas trots anläggningens ringa återstående livslängd.

Försäkringsmässigt byggnadsvärde

Ett försäkringsmässigt byggnadsvärde grundas på en bestämmelse i de allmänna försäkringsvillkoren som säger på vilka grunder skada skall beräknas. Sedan villkoren först talat om hur värdet på varor och fabrikater skall beräknas, gäller för bl a byggnader följande:

"Värdet å annan egendom än nu sagts skall anses motsvara vad det omedelbart före skadan skulle ha kostat att få egendomen ersatt med ny av samma eller lika ändamålsenligt slag efter avdrag av vad den kan ha förlorat genom ålder och bruk, nedsatt användbarhet eller annan omständighet, dock att ifråga om byggnad som av försäkringshavaren iständ-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

sättes eller återuppföres, avdraget ej skall avse annat än skillnaden mellan nytt och gammalt."

Avdraget för "ålder och bruk"

Genom den sedan ett 10-tal år tillbaka så gott som helt genomförda nyvärdes- eller återanskaffningsförsäkringen har man satt också avdraget för ålder och bruk ur spel i de fall då den skadade egendomen iståndsättes eller återuppföres. Detta skall enligt det för denna försäkringsform särskilt gällande villkoret ske inom 2 år från skadedagen. Den del av ersättningen som hänför sig till det annars verkande avdraget för ålder och bruk ersättes endast i den mån motsvarande kostnad utgivits i samband med återställandet. Vad man numera i och med nyvärdesförsäkringens allmänna tillämpning försäkrar är alltid den utgift man måste vidkännas för att skaffa tillbaka samma egendom som den man förut haft. Syftet med denna anordning är den att försäkringstagaren inte skall behöva ansträngа sin likviditet med utlägg i samband med en skada. Bolagen har inte alltför stränga krav på var och i vilken form återuppförandet av en totalskadad byggnad sker. Det kan få ske på annan plats men skall avse en byggnad av i huvudsak samma utförande och för samma ändamål som den skadade byggnaden. I detta sammanhang bör också beaktas att man oftast har att räkna med delskador, även om totalskador kan vara vanliga.

Avdrag för "nedsatt användbarhet eller annan omständighet"

Det hör till sällsyntheterna att avdrag för "nedsatt användbarhet eller annan omständighet" behöver göras vid skada, och ännu mera sällan har man anledning göra sådant avdrag då försäkringsvärdet bestämmes. Det är ovanligt att det ur försäkringsmässig synpunkt föreligger sådana särskilda omständigheter eller en så nedsatt användbarhet att man vid en skada måste räkna med att de skall inverka på ersättningen. Dels vilar en bevisbörda på bolagen, och det är inte ofta bevisen är så klara att man är beredd att hävda att ersättningen skall nedsättas, dels är som förut nämnts totalskador inte det man oftast möter. Vidare är det inte säkert att man när försäkringen tecknas eller förnyas kan överblicka ett eventuellt kommande läge ifråga om "nedsatt användbarhet eller annan omständighet". Behovet att vid en delskada kunna få full ersättning för reparationskostnader gör också, att det i allmänhet är i försäkringstagarens intresse att hålla fullt försäkringsbelopp, även om han skulle vara medveten om något som i och för sig kan sätta ner byggnadens värde på det beskrivna sättet.

Undantagsvis brukar man ordna försäkring av byggnader, som skall kunna repareras vid delskador, men som annars har ett starkt nedsatt värde, som s k första riskförsäkring. Det betyder att försäkringsbolaget går med på att försäkringsbeloppet sättes ner men ändå åtar sig att betala alla reparationskostnader fullt intill försäkringsbeloppet.

Avdraget för "nedsatt användbarhet eller annan omständighet" sättes ju ur kraft om en skadad byggnad iståndsättes eller återuppföres. Det kan ha sitt intresse i denna församling att berätta att ett sådant återuppförande enligt rättspraxis måste ske bokstavligt på den plats där den skadade byggnaden legat. Denna praxis har i ett särskilt utlåtande från försäkringsbolagens villkorsnämnd tol-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

kats så, att ett återuppförande faktiskt också kan få ske på annan plats, nämligen om den "särskilda omständigheten" står kvar även i det nya läget. I det förut nämnda exemplet med tegelbruket, vars lera håller på att ta slut kan man översätta denna tolkning så, att tegelbruket anses som "återuppfört" även på annan plats, bara det fortfarande är lika illa ute i fråga om tillgången på lera.

Värderingssituationen

Man måste alltid ha i minnet att försäkringstagarens värderingssituation när han bestämmer sitt försäkringsbelopp i regel ligger långt före den situation han befinner sig i vid en skada. Han måste därför i regel bestämma sina värden utan hänsyn till att det vid en skada sedan kan komma att visa sig att särskilda omständigheter påverkar värdet.

Vad som ingår i det försäkringsmässiga begreppet industribyggnad

I brandförsäkring utgår man alltid från vad som enligt lagen om fast egendom hör till byggnad. Från denna grundregel görs ifråga om industribyggnader två viktiga undantag.

Ett av dessa undantag är intaget i de vanligen gällande allmänna försäkringsvillkoren för brandförsäkring och avser byggnadsgrund. Villkorsbestämmelsen härom har följande lydelse:

"Utan särskilt avtal ersättes icke:

— — —

skada å sådan del av maskinfundament, byggnadsgrund eller grundmur, som helt och hållet ligger lägre än såväl källargolv som angränsande jord- eller vattenyta;"

Detta undantag har i många tider varit regel för alla byggnader. På senare tid har man emellertid slopat undantaget när det gäller villkor och bostads-, kontors- och affärsfastigheter, vilka brukar försäkras genom s k villa- eller fastighetsförsäkring.

För andra slag av byggnader har man också i vissa fall haft anledning ta med grundläggningskostnaden i försäkringsbeloppet. Det gäller när en byggnad på grund av rådande byggnadsförbud i stadsplan inte får återuppföras efter brandskada av viss omfattning. I ett sådant läge gör försäkringstagaren en förlust även ifråga om grunden och han kan genom en s k restvärdesförsäkring skaffa sig skydd både för denna förlust och för förlusten av de byggnadsrester, som han måste riva efter en brand.

Industrivillkoret

För byggnader inom industriföretag är enligt de flesta försäkringsbolagens praxis det s k industrivillkoret i regel åsatt försäkringen, och där gäller en särskild definition av vad som skall ingå i försäkringsbeloppet för byggnad. Den har följande lydelse:

"Försäkring av "byggnad" omfattar — med i nästa stycke nämnda undantag — även sådan i 3 § lagen den 24 maj 1895 nämnd fast inredning, som är att hänföra till "avbalkningar, ledstänger, spiltor, krubbor och annat dylikt", varemot annat, som enligt nämnda lagrum hör till byggnad — såsom vissa här nedan under mom. A3 omnämnda maskiner, ångpannor, värmepannor, ugnar och ledningar — inbegripes i försäkringen endast i den mån detta särskilt angivits i försäkringsbrevet.

Vid försäkring av byggnader, uteslutande använda för lagring eller magasinering samt boningshus, kontors-, affärs- och liknande byggnader, gäller däremot

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

lagens bestämmelser utan inskränkning."

Mom. A3, som nämns i citatet, talar om vad som skall ingå bland de försäkringsföremål, som sammanfattas i beteckningen "maskinerier". Dit hänföres normalt alltså även sådana fasta maskiner, som enligt lag eljest hänföres till fast egendom.

Vidare har bolagen rekommendationsvis klarlagt vad som skall inräknas i byggnadsvärdet. En sådan rekommendation har följande lydelse:

"Nyanskaffningsvärdet omfattar utöver materialkostnader och arbetslöner även:

Allmänna kostnader, varmed förstås bl a kostnader för försäkringar, befäl, bodar, elkraft, elinstallation under byggnadstiden, maskinhyror samt frakter av redskap och maskiner;

centraladministration och vinst, varmed förstås ansvarig byggmästares kontors- och övriga kostnader samt arvode;

arkitekt, konstruktions- och kontrollantarvoden samt räntor under byggnadstiden."

Vad som nu närmast sagts kan sammanfattas så, att ett försäkringsbelopp för en industribyggnad i regel täcker kostnaden för själva byggnadskroppen ovanför källargolvets underkant.

Värdering för försäkring

Det kan i detta sammanhang vara av betydelse att ge en bild av hur försäkringsvärden inom industrin bestämmes. Bakgrunden till industriernas försäkringsbelopp kan nämligen skifta i hög grad. Skall man i något sammanhang använda brandförsäkringsvärden som underlag för ett bestämt syfte, t ex till jämförelse vid taxering, är det nödvändigt att man tar reda på hur brandförsäkringsvärdena kommit fram.

I allra sämsta fall finns ingen värdering. Antingen har företaget ifråga utgått från mer eller mindre väl kända anskaffningskostnader, som sedan genom åren indexerats, eller också har man gjort en enkel uppskattning. Även en sådan kan ju kallas värdering, men en osäker sådan. I sammanhanget skall man också ha klart för sig dels att ett anskaffningsvärde i förfluten tid inte alltid är tillförlitligt att bygga på, dels att indexberäkning under långa tidrymder kan leda till vanskliga resultat. En anskaffningskostnad för en byggnad, som uppförts enligt en gången tids uppfattning om arkitektur, material, arbetsmetoder och arbetsmarknadsförhållanden, kan inte utan vidare genom ett indextal översättas till ett värde som skall motsvara dagens byggnadstekniska ståndpunkt.

En anskaffningskostnad betraktas av många som ett objektivt mått på en byggnads värde. Detta kan på goda grunder diskuteras. När man begär anbud på en byggnad kan man få uppleva stor spridning mellan de olika anbudssummorna. Det anbud, som antages behöver inte vara uttryck för en i alla lägen riktig byggnadskostnad, även om det är lägst. Det kan vara felräknat eller det kan vara pressat av skäl, som hänger samman med anbudsgivarens aktuella situation — han kan ha ont om arbete, han kan ha en färdig organisation på platsen. I tider av översysselsättning eller under forcerade förhållanden kan omvänt anskaffningskostnaderna bli abnormt höga.

Mot bakgrund av dessa synpunkter är det klart, att en regelrätt värdering ur alla synpunkter är nödvändig eller önskvärd, om man skall komma ifrån de

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

vanskligheter som vidlåder ett värde av oklart ursprung. Industrin använder också i viss utsträckning värdering för att fastställa sina försäkringsbelopp. Oftast har sådana värderingar gällt även andra syften, t ex kostnadsfördelning, belåning, överlåtelser. Fullständig värdering med massberäkning är emellertid en rätt kostsam sak, och detta har haft till följd, att värdering inte haft någon större spridning.

För att fylla denna lucka och med direkt syfte att underlätta för industrin att mera allmänt värdera eller låta värdera sina industribyggnader, har försäkringsbolagen för ett par år sedan utarbetat ett starkt förenklat värderingssystem. Till detta system har alla marknadens försäkringsbolag anslutit sig och man kan säga att systemet har auktoriserats genom att bolagen till detsamma knutit en viss garanti. Värderingssystemet bygger på standardiserade värden på de viktigaste byggnadselementen och tar inte hänsyn till skiftande detaljer i byggnadernas utförande. Man kan kort beskriva metodiken så, att man genom systemet får fram vad det idag skulle kosta att bygga en lika stor byggnad som den aktuella och med i huvudsak samma grad av ändamålsenlighet.

Genom detta sätt att arbeta har man eliminerat verkan dels av sådana egenheter som sammanhänger med en byggnads ålder, dels av tillfälligheter, som bestämt dess utformning. Man kommer också ifrån tillfälligheter, som påverkat prisbildningen då byggnaden uppfördes. De värden som kommer fram enligt metoden har visat sig stämma väl med de värden som kommer fram enligt konventionella värderingsmetoder, och metoden har också hållit måttet då den provats på efterkalkylerade byggen från senare tid. Det kan inträffa, att enstaka byggnader får värden, som med 10—15 % avviker från vad som kan anses vara ett riktigt värde. Sådana fall är dock mycket sällsynta och har ur försäkringssynpunkt liten betydelse.

Värdering enligt detta nya förfarande har tills dato genomförts av ett stort antal företag i landet. Särskilt har flera större koncerner funnit det fördelaktigt att använda metoden för att få till stånd enhetlig värdering inom de olika koncernföretagen.

I samband med utformningen av försäkringsbolagens metod för byggnadsvärdering har många intressanta synpunkter på värderingsproblemet kommit fram. Det starkaste intrycket är, att det utförande en byggnad en gång fått i längden har rätt liten betydelse för byggnadsvärdet. Stora eller små fönster, tegel eller betong i väggarna, många av de särskilda egenskaper som en byggnad utrustas med från början förlorar under årens lopp sitt egenvärde. Ändrad användning av byggnaden eller ändrade tekniska anspråk under i övrigt oförändrade användningsförhållanden gör, att de specifika detaljerna hos en byggnad mycket snart förlorar i betydelse. Till slut kvarstår som värdebestämmande endast det förhållandet, att man har en viss byggnadsvolym, som med större eller mindre ändringar kan användas för ett eller annat industriellt ändamål.

En annan erfarenhet från utvecklingsarbetet är den, att det är förkastligt att arbeta med priser i kr/m³ som en enkel värderingsmetod. Studiet av de faktorer, som påverkar en byggnads värde visar, att det är svårt att på "ögonmått" bestämma ett riktigt m³-pris på en byggnad. Två

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

lika stora byggnader med till synes samma kvalitet i utförande och samma inredning kan i själva verket ha helt olika grad av "kompakthet".

De horisontella elementen i en byggnad — golv, bjälklag och tak — brukar svara för omkring halva byggnadskostnaden. Har en byggnad som i övrigt är lik en annan dubbla takhöjder mot denna, kan den alltså ha ett m³-pris som är 25 % lägre.

Vad skiljer ett taxeringsvärde från ett brandförsäkringsvärde?

Som förut framhållits finns många olikheter mellan brandförsäkringsvärden och taxeringsvärden. Jag skall nu söka sammanfatta de viktigaste av dessa olikheter:

1. Brandförsäkringsvärdet skall representera återanskaffningskostnaden för en byggnad av samma eller lika ändamålsenligt slag. Denna skall då grundas på de priser som råder vid den aktuella tidpunkten eller på de priser som kan bli aktuella under det närmaste året.

   Ett taxeringsvärde däremot skall representera vad en förståndig köpare vill betala för den aktuella byggnaden med det utförande den har och i det skick den befinner sig.
2. På brandförsäkringsvärdet inverkar i regel bara själva den aktuella byggnaden och dess utförande. På taxeringsvärdet inverkar ett stort antal omständigheter utanför själva byggnaden: råvarutillgångar, konjunkturer m m.
3. Brandförsäkringsvärdet omfattar i regel bara själva byggnadskroppen, från grundmurens eller källargolvens underkant. Taxeringsvärdet bör däremot ta hänsyn till grundläggningskostnader. I vissa fall är en grundläggning av särskilt slag — t ex pålning — betingad av byggnaden som sådan, i andra fall betingas den av verksamheten i byggnaden — fundament, stora belastningar av varulager t ex.
4. Värdet av maskiner och installationer ingår normalt inte i brandförsäkringsvärdet för en byggnad. I taxeringsvärdet däremot skall värdet av vissa fasta maskiner och ledningar ingå.
5. Brandförsäkringsvärdet innefattar på grund av återanskaffningsprincipen alla de kostnader, som är förbundna med att bygga nytt vid den aktuella tidpunkten. Försäkringstagaren skall kunna få tillbaka en lika ändamålsenlig byggnad utan att själv behöva göra några utlägg. Den förståndige köparen däremot har anledning att se efter i vilket skick en byggnad befinner sig. Ett taxeringsvärde måste därför skilja sig från ett brandförsäkringsvärde genom avdrag för byggnadens ålder och grad av förslitning.
6. Vid en brandskada kan det som nämnts i sällsynta fall bli fråga om att sätta ner värdet av en skadad byggnad med hänsyn till vad som i försäkringsvillkoren kallas "nedsatt användbarhet eller annan omständighet". Det är alldeles klart, att den värdeminskning, som följer av ett sådant förhållande, också kan inverka på ett taxeringsvärde. Det är däremot inte lika självklart att det skall inverka på brandförsäkringsvärdet i betydelse av brandförsäkringsbelopp i försäkringsavtalet. Antag att leran vid ett tegelbruk beräknas räcka ytterligare 10 år och att detta ger ett avkastningsvärde på tegelbruket som är 50 % av kostnaden för att efter en brand åter-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

uppföra detsamma. Då kan ändå finnas anledning att brandförsäkra tegelbruket till fulla återanskaffningskostnaden. Blir det en delskada vid en brand kan man ha anledning reparera för att kunna fortsätta de 10 åren ut. Vid totalskada har ju försäkringstagaren också rätt att lyfta hela ersättningen om han bygger upp tegelbruket igen, och det kan ju i vissa lägen vara ett intresse för honom att göra detta. Gör han det inte får han sin ersättning reducerad — i exemplet skulle det rätta ersättningsbeloppet då vara 50 % av återanskaffningskostnaden.

Situationer som den nyss beskrivna är sällsynta i försäkringspraxis. De flesta byggnader kan användas för ett eller annat ändamål och de blir i regel återuppförda eller iståndsatta efter en brand. Det måste också ställas rätt stora krav på bevisning innan ett försäkringsbolag eller de för skadevärderingen tillsatta värderingsmännen kan kräva avdrag för nedsatt användbarhet eller annan omständighet. I många fall handlar det också om att se in i framtiden, att bedöma vilka öden som skulle väntat en byggnad i en framtid, om den inte hade brunnit. I ett sådant läge måste nog bolagen oftare fria än fälla.

När man skall fastställa ett taxeringsvärde gäller det däremot, om jag förstått saken rätt, också att bedöma en byggnads framtida öden. Här gäller det väl närmast att inte vara mer optimistisk än den förståndige köparen.

7. En industribyggnad, som byter ägare, är sällan användbar i det skick den då befinner sig i. Köparen måste som regel först lägga ner stora summor på byggnaden. Detta i förening med den affärsrisk han löper, gör att han kan ha anledning att sätta ner byggnadsvärdet.
8. Försäkringsvärden sådana man finner dem inom industrin kan slutligen vara felaktiga.

Slutord

Med den begränsning och de förbehåll, som jag inledningsvis lade fram, har jag försökt ge mina åhörare en bild av vad som står till buds vid taxeringsarbetet inom industrin i form av värderingsunderlag och försäkringsvärden. Viktigare faktorer som enligt mitt bedömande därutöver måste beaktas vid en taxering är sammanfattningsvis följande:

Vilka inskränkningar ifråga om byggnadens användbarhet kan finnas i framtiden; vilka utbyggnadsmöjligheter finns; hur är underhålls- och värmeekonomin; hur ser råvarutillgången ut; hur är kommunikationerna nu och i framtiden; hur är tillgången på arbetskraft; hur är försörjningen med elkraft tryggad; vilka konjunkturer har man att räkna med.

Det är tydligt, att skillnaden kan vara stor mellan ett väl underbyggt brandförsäkringsvärde och det pris den förståndige köparen kan vilja betala för en byggnad.

Diskussion

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag ber att få framföra mötets tack till överingenjör Malmer för ett mycket intressant föredrag om taxering av industrifastighet.

Som överingenjör Malmer flera gånger under sitt föredrag framhöll och strök

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

under, är förutsättningarna ganska olika för den värdering som försäkringsbolagen gör och för det värde vi skall söka oss framtill. Detta framgår ju redan i den grundläggande bestämmelsen i kommunalskattelagens anvisningar, där det framhålles att beträffande byggnad för industriellt ändamål, för vilken det är svårt att direkt beräkna en normal procentuell avkastning, kan det exempelvis visa sig lämpligt att utgå antingen från den faktiska kostnaden för fastigheten eller den uppskattade, som förvandlas till nuvärde under beaktande av förändringar i penningvärde, byggnadsålder, förslitning och sannolika varaktighet m m. Det är ju alldeles klart att ett värde enligt denna stadga, väsentligt kommer att avvika från det nyvärde eller återanskaffningsvärde som är — enligt överingenjör Malmer — det vanliga i våra dagar för en industrianläggning.

Även på årets blankett frågar vi efter försäkringsvärdena. Som första alternativ efterfrågar vi om det är nyvärde och återanskaffningsvärde eller om det till äventyrs är nyanskaffningsvärde. För industriens del har jag förstått att det är mest aktuellt med nyvärde eller återanskaffningsvärde. Det är, som framhållits och som framgår av författningen, klart att vi inte omedelbart kan använda ett sådant värde.

Jag vill till sist framhålla, att jag tror att det för alla som sysslar med taxering har varit mycket värdefullt att ha fått ta del av de synpunkter som läggs på detta från försäkringshåll. Det är kanske litet svårsmält materia att dra ut de nyttiga och användbara konsekvenserna ur. Det tål nog att resonera om på sina ställen. Med detta vill jag ånyo framföra mötets tack till överingenjör Malmer.

Landskamreraren Elfving:

Finns det någon indexserie publicerad för industribyggnader efter den värderingsform som överingenjör Malmer redogjorde för?

Överingenjör Malmer:

Försäkringsbolagen ger sedan gammalt ut en indexserie av svenska skadeförsäkringsföreningen. Tidigare hette den svenska tariffserien. Vad beträffar industribyggnader är den grupperad på fyra olika typer av hus, från det rena trähuset till det rena betonghuset. Där ingår också indexsystem för villor och bostadsfastigheter av olika utförande. Jag tror jag vågar påstå att den har blivit väl etablerad på marknaden. Jag skulle bara vilja varna för att alltför okritiskt använda indextal och alltför långa tidsrymder. Har man ett anskaffningsvärde, som är daterat tjugo år tillbaka i tiden, tycker jag inte det är tillräckligt att indexera på den anskaffningskostnaden. Man vet dels inte hur den har kommit till, och dels kan så mycket ha ändrats byggnadstekniskt sett. Jag tror vilket försäkringsombud som helst kan skaffa fram denna indexserie.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Det skulle vara av betydande intresse framför allt för länsstyrelserna att få tillgång till dessa indexserier. De skulle kunna ha nytta av dem för sina anvisningar. Hur skall vi bära oss åt för att få tag i dem?

Överingenjör Malmer:

Det bästa vore väl att jag ser till att

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46

länsstyrelserna får dem sig tillsända. De rekvireras varje kvartal, och den serie vi således nu skulle sända ut skulle vara daterad den 1 april.

Landskamreraren Elfving:

Om man inte taxerar villorna och jordbruksfastigheterna till dagspris, uppstår frågan hur man skall förfara med industrifastigheterna. Skall de taxeras upp till dagens återanskaffningspriser eller skall man företa en nedvärdering? Så mycket är väl klart och alla är överens om att det gäller att vara försiktig.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Landskamrerare Elfvings senaste fråga var kanske snarare adresserad till mig än överingenjör Malmer. Situationen är en annan i fråga om industrifastigheter än i fråga om jordbruksfastigheter, egnahem och hyresfastigheter. Vi har nämligen ingen statistik på samma sätt när det gäller industrifastigheter som för övriga kategorier.

Det nivåtänkade jag har ägnat mig åt i olika sammanhang har som utgångspunkt tagit den överprisprocent som statistiskt är belagd, och jag har uppgjort vissa förslag om hur mycket vi skall tänka oss att ta ut vid taxeringen. När det gäller industrifastigheter har vi ingen sådan statistik och vi lär väl aldrig få någon sådan heller. Ett material skulle aldrig kunna bli statistiskt och vetenskapligt hållbart. Det går således inte att ge någon sådan allmän rekommendation. Jag tror man får nöja sig med att dels reducera med hänsyn till ålder och förslitning och dels iakttaga stor försiktighet.

Jag skall sluta med att säga att denna fråga är så känslig att det inte är av stort värde att yttra sig mer om den nu, utan vi får anledning återkomma till den under våra separata överläggningar med landskamrerarna och intendenterna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:31:46