Markvärde för annan fastighet

Av överingenjör Bertil Hall

Totalvärdet av en bebyggd fastighet konstitueras i normala fall av "avkastningen" från både marken och byggnaderna, d. v. s. från helheten. Detta medför att en uppdelning av totalvärdet i ett markvärde och ett byggnadsvärde inte kan göras utan att man definierar vad som skall hänföras till de båda delvärdena.

Enligt kommunalskattelagen torde med markvärdet för en bebyggd fastighet böra förstås värdet av en likartad fastighet i obebyggt skick. För en obebyggd fastighet eller för en fastighet, vars byggnader är saneringsmogna, är markvärdet lika med totalvärdet.

Vid åsättande av markvärde bör man således utgå från ortens pris på obebyggda tomter. Om försäljningar av obebyggda tomter ej skett och uppgifter inte kan hämtas från andra likartade områden, kan man vid värderingen i vissa fall ta kommunens kostnad för färdiga tomter till utgångspunkt.

I vissa områden kan en dubbel prisnivå förekomma på det sättet att kommunen säljer tomter enligt en prisnivå och enskilda markägare till en annan. Vid val av taxeringsnivå bör man i detta fall i princip beakta båda prisnivåerna och göra en avvägning mot bakgrund av frekvensen av köp enligt de båda nivåerna. Detta förfarande bör dock inte utan närmare analys tillämpas då kommunens försäljningar kan sägas vara subventionerade och skett enbart till personer som en längre tid väntat på möjlighet att köpa tomt, eftersom priset därvid ofta inte kan anses ge uttryck för marknadsvärdenivån. Motsvarande gäller då enskild markägare genom markmonopol kan tillämpa oskäligt höga priser.

Mark som är upplåten med *tomträtt* synes böra taxeras med samma utgångspunkter som nyss sagts. Värdet bör sålunda inte bestämmas genom kapitalisering av den utgående tomträttsavgälden.

Villafastigheter m. fl.

Vid beräknande av markvärde för villafastighet m.fl. småhusfastigheter bör hänsyn i första hand tas till *läge* och *användningssätt* (d. v. s. om fastigheten är avsedd för ex. friliggande villa eller för radhus). Därutöver bör beaktas om *tomtstorleken* avsevärt avviker från det normala. Även andra omständigheter t. ex. om anslutningsavgifter o. d. erlagts kan påverka värdet, men dessa syns böra beaktas endast då de har särskild tyngd.

Normalt bör en direkt värdebestämning av tomten i dess helhet eftersträvas. Värdet bör således om möjligt inte bestämmas med utgångspunkt från ett pris per kvm.

I flertalet fall torde markvärdet (ortspriset för obebyggda tomter) vara så osäkert att det inte är möjligt att göra en säkrare bestämning än att hänföra taxeringsen-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-08-01 07:06:07

heten till en viss värdeklass, d. v. s. att skilja på 15.000-kronors tomter, 20.000-kronors tomter o. s. v. Detta gäller främst i områden med bebyggda fastigheter. En noggrannare värdeangivelse än i hela 1.000-tal kronor torde ytterst sällan vara motiverad.

För att underlätta bestämmandet av markvärdet för de enskilda fastigheterna avses att markvärdekartor skall upprättas. Markvärdekartorna bör utvisa det totala markvärdet för en normaltomt i olika lägen och med skilda användningsändamål. Normaltomtens egenskaper bör vara klara och entydiga, så att FTN kan bedöma i vilka fall en korrigering måste ske. Då det gäller fastigheter för permanentboende synes det ofta lämpligt att tillägga normaltomten följande egenskaper.

1. Genomsnittlig storlek för området.
(Denna storlek bör anges på markvärdekartan i 100-tal kvm.)
2. Anslutnings- och gatukostnader erlagda.
3. Trädgårdsanläggningar av normal omfattning.
4. Normal markbeskaffenhet.
5. Byggnadstekniska förutsättningar normala.

Som tidigare berörts torde det i första hand vara avvikelser i storlek som motiverar en korrigering. Som allmänna riktlinjer torde kunna sägas att någon korrektion normalt inte torde vara erforderlig, om taxeringsobjektets areal inte understiger 80 % av normaltomtens storlek eller inte överstiger densamma med mer än 30 %. Vid större avvikelser synes en korrektion med ca 20 % av värdet vara motiverad. Skulle tomten vara så stor att den i realiteten är delbar, synes dock en uppräkning av normaltomtens värde med ca 60 % kunna aktualiseras. Om särskilda värdeklasser användes bör erforderlig korrektion på grund av att den enskilda tomten över- eller understiger normaltomtens storlek ske genom att den hänförs till värdeklassen närmast över eller under normaltomtens.

Lämplig kartskala för markvärdekartorna torde vara 1:4000—1:5000. I vissa fritidsområden synes kartskalan 1:10—20.000 (eller undantagsvis 1:50.000) vara tillräcklig för att entydigt kunna redovisa riktlinjerna för bestämmandet av markvärdena.

Hyreshus- och affärsfastigheter

Markvärdet för hyres- och affärshus påverkas normalt av läget och den tillåtna byggnadsrättens omfattning och fördelning på bostäder, kontor och butiker. Även extraordinära grundläggningskostnader och anslutningsavgifter o. d. som ej erlagts kan inverka på värdet. Andra faktorer än dessa torde endast i undantagsfall påverka markvärdet så påtagligt att hänsyn härtill behöver tagas i taxeringssammanhang.

Det torde med hänsyn till de varierande förutsättningar som förekommer på olika orter inte vara möjligt eller lämpligt att — som då det gäller villafastigheter m. fl. — rekommendera ett enhetligt tillvägagångssätt vid åsättande av markvärde och upprättandet av markvärdekartor.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-08-01 07:06:07

De två omständigheter som främst bör påverka valet av tillvägagångssätt är dels hur saluvärdet normalt utbildats i en ort, dels vilka möjligheter som finns att bestämma den tillåtna byggnadsrättens omfattning.

Inom vissa perifera områden med lågt markutnyttjande eller centrala områden utan verklighetsbetonade detaljplaner uttryckes ortens pris på mark ofta som ett värde per kvm tomtyta. I dessa fall bör även taxeringen ske på motsvarande sätt och markvärdet således i princip beräknas som produkten av tomtarealen och ett enhetsvärde per kvm tomtyta.

Eftersom byggnadsrätten i flertalet fall inte är proportionell med tomtytan blir det allt vanligare att ortens pris uttrycks som ett värde per kvm tillåten våningsyta ovan mark enligt gällande stadsplan.

Endast i ett fåtal städer finns uppgifter om den tillåtna byggnadsrätten för de enskilda fastigheterna att tillgå. Där så är fallet bör dessa uppgifter givetvis utnyttjas. Om endast totala byggnadsrätten finns, bör markvärdet beräknas som produkten av våningsytan och ett enhetsvärde per kvm våningsyta ovan mark. Om även uppgifter om byggnadsrättens uppdelning på olika användningssätt (bostäder, kontor och butiker) finns tillgängliga, kan det vara enklare att ange ett enhetsvärde för varje användningssätt.

I samband med taxeringen torde man endast kunna bestämma byggnadsrätten för ett begränsat antal taxeringsenheter. För övriga fastigheter är man således nödsakad att göra en schematisk beräkning av våningsytan med utgångspunkt från den totala lägenhetsytan inom befintliga byggnader. Härvid måste man givetvis beakta att denna inte alltid kan anses representativ för det byggnadssätt, som skulle aktualiseras vid nybyggnad. I byggnader av normal utformning torde man kunna förutsätta att tillåten våningsyta vid nybyggnad är 25 % större än lägenhetsytan i befintlig bebyggelse. (I vissa fall kan en grov kontroll av den på detta sätt framräknade våningsytan ske med hjälp av ett bedömt tomtexploateringstal.) På detta sätt kan man få en uppfattning om den totala tillåtna bebyggnadsrätten. Däremot synes man inte kunna göra någon uppdelning av denna på olika användningsområden med ledning av taxeringsenhetens aktuella användning. En sådan måste göras med utgångspunkt från allmänna bedömanden om fastighetens läge.

Vad nu sagts leder till att markvärdekartorna kan få olika utformning varvid åtminstone tre olika typer kan urskiljas.

1. Kartor som visar hur markvärdet, uttryckt per m^2 vy tillåten byggnadsrätt för bostäder, kontor och butiker, varierar med olika läge.

(En sådan markvärdekarta fordrar att uppgifter om de enskilda taxeringsenheternas byggnadsrätt, fördelad på motsvarande utnyttjande-former, finns att tillgå.)

2. Kartor som visar hur markvärdet, uttryckt per m^2 vy tillåten byggnadsrätt ovan mark, varierar med olika läge.

(Denna markvärdekarta fordrar att uppgifter om de enskilda taxeringsenheternas totala byggnadsrätt finns att tillgå eller kan bedömas med utgångspunkt från befintlig bebyggelse.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-08-01 07:06:07

En svårighet i detta fall är hur man skall beakta, att byggnadsrättens procentuella fördelning på olika användningssätt varierar förutom med läget även med hushöjden. Det kan antingen ske vid upprättandet av markvärdekartan eller vid taxeringen. Jag tror att det senare kommer att bli vanligare, d. v. s. att markvärdekartan utgår från det normala våningsantalet inom olika områden.)

3. Kartor, som visar markvärdet, uttryckt per m² tomtyta.

(Denna markvärdekarta fordrar endast uppgifter om tomtarealen. Svårigheten i detta fall ligger däri att den som gör markvärdekartan måste beakta såväl byggnadsrättens procentuella fördelning på olika användningssätt som byggnadsrättens omfattning.)

Industrifastigheter m.fl.

Ortens pris för tomtmark för industri torde vanligen uttryckas per kvm tomtyta men även kvm våningsyta förekommer. Några principiella skillnader gentemot vad som sagts beträffande hyres- och affärshus torde inte finnas. Lämplig kartskala för markvärdekartorna synes vara 1:4000—1:5000, men man bör givetvis inte välja större kartskala än som behövs för en tydlig redovisning av skilda områden.

Exploateringsfastigheter

Taxering av exploateringsfastighet skall i princip ske på samma sätt som redovisats av lantbruksdirektör Sköld beträffande exploateringsvärde för jordbruksfastighet. Även i detta fall bör sålunda planerings- och värderingssituationen klarläggas.

Bestämningen av exploateringsfastigheters värde och jordbruksfastigheters exploateringsvärde bör ske i ett sammanhang. Detta innebär att markvärdekartor lämpligen bör upprättas gemensamt för dessa båda fastighetstyper. Kartorna utvisar lämpligen det totala taxeringsvärdet (vid utnyttjande för bebyggelse) uttryckt i kr/m². Taxeringsvärdenivåns beroende av planerings- och värderingssituationen måste således beaktas vid markvärdekartans upprättande.

Planerings- och värderingssituationen redovisas inte på själva markvärdekartan utan på en särskild inventeringskarta (jämför följande avsnitt).

Vid upprättande av detta slags markvärdekartor inställer sig en rad olika svårbemästrade frågor. Troligen kommer dessa kartor att bli de svåraste att upprätta. De torde emellertid vara ett ofrånkomligt hjälpmedel när det gäller att erhålla erforderlig överblick över ifrågavarande problem.

Arbetsmetodik för markvärdekartorna

Arbetet med markvärdekartorna kan lämpligen uppdelas i två led; det första ett upprättande av en *inventeringskarta,* det andra utformningen av *markvärdekartan.*

Arbetet med inventeringskartan bör påbörjas så snart som möjligt med framta-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-08-01 07:06:07

gande av kartunderlag och införande på detta av representativa köpeskillingar från de senaste åren, tomträttsupplåtelser o. dyl.

Ftomb skall i första hand söka få dessa uppgifter från myndigheter och institutioner som har tillgång till dessa, t. ex. fastighetskontor, kommunal bostadslånemyndighet, länsbostadsnämnden och lantmäteriet. Andra källor är lagfartsbevis och kartoliner. Man bör om möjligt använda samma kartunderlag för denna inventering som för den redovisning av gällande plan- och byggnadsbestämmelser, som berörts i handledningens avsnitt I:2 förb. åtg. och I:4 åtg. u. tax. arb.

Det bör särskilt poängteras att inventeringen av gällande plan- och byggnadsbestämmelser gäller *endast* sådana planer och bestämmelser som har påtaglig betydelse för markvärdena och som Ftomb och FTN alltså måste känna till vid upprättandet av markvärdekartan och åsättande av markvärde. Inventeringskartan synes endast behöva upprättas i ett ex, däremot kan det t. ex. då det gäller exploateringsfastigheter vara lämpligt att dela upp redovisningen på flera kartor eller kartkalker.

Det egentliga arbetet med markvärdekartan torde komma igång först sedan FPN:s anvisningar fastställts även om visst förarbete kan ske. Senast i detta sammanhang måste samråd förekomma med FTN i frågor rörande t. ex. områdesavgränsningar och intervaller för markvärden. FTN skall pröva och godkänna de genom Ftomb:s medverkan upprättade förslagen till markvärdekartor med därpå angivna värdeuppgifter att läggas till grund för det fortsatta taxeringsarbetet.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-08-01 07:06:07