Prisutvecklingen i fråga om jordbruksfastigheter

Av 1:e aktuarie Sverker Groth

Vid motsvarande tillfälle i september 1944 redogjordes för resultatet av en av statistiska centralbyrån på Kungl. Maj:ts uppdrag utförd undersökning rörande förhållandet mellan saluvärden och taxeringsvärden för jordbruksfastigheter på grundval av de under tiden 1/7 1941—30/6 1944 ingivna lagfartsansökningarna. Redogörelsen finnes återgiven i Svensk skattetidning 1944 s. 359—371. Den fullständiga officiella berättelsen rörande undersökningen har av centralbyrån offentliggjorts i en särskild publikation med titeln Priser och taxeringsvärden å jordbruksfastigheter 1/1 1938—30/6 1944 (Statistiska Meddelanden, serie A, Band VI:I). Vidare ha undersökningens huvudresultat anförts i den av Höijer och Lindeberg utförda, i serien Statens offentliga utredningar 1950:34 publicerade undersökningen av taxeringsutfallet beträffande jordbruksfastighet å landsbygden vid 1945 års allmänna fastighetstaxering. Liknande undersökningar ha genomförts även för vissa tidigare år. År 1945 bemyndigades centralbyrån att föra *fortlöpande* statistik över förhållandet mellan taxerings- och saluvärden å jordbruksfastigheter samt att vid lämpliga tidpunkter av trycket utgiva sådan statistik. Häradsskrivarna ålades att till centralbyrån lämna de för statistiken behövliga primäruppgifterna ur lagfartsförteckningar och taxeringslängder. Uppgifterna skola lämnas å blanketter enligt formulär av det utseende bild *1* visar.

Statistiken i fråga har motiverats bl. a. med att fastigheternas taxeringsvärden i första hand skola bestämmas efter deras allmänna saluvärden. En hela riket omfattande, i olika avseenden tillräckligt specificerad statistik över de pris som betalas på den fria fastighetsmarknaden måste därför få en stor betydelse för taxeringsarbetet i allmänhet och särskilt för genomförande av enhetlighet i uppskattningsmetoderna.

Den redogörelse som nu skall lämnas är avsedd att ge en bild av huvuddragen av utvecklingen under löpande fastighetstaxeringsperiod fram till 1/7 1951. Redogörelsen kommer att tryckas i tidskriften Skattenytt. Stencilerade exemplar av de tabeller som ligga till grund för framställningen komma att före slutet av innevarande månad överlämnas till Kungl. Maj:t och riksskattenämnden samt utsändas till länsstyrelserna. En utförlig berättelse omfattande perioden 1/1 1945—30/6 1951 utkommer senare.

Enligt de anvisningar (se s. 242) för ifyllande av uppgiftsformulären, som utfärdats av statistiska centralbyrån, skola uppgifterna avse jordbruksfastigheter, som lyda under häradsrätt och som köpts vid frivillig försäljning för pris överstigande 2.000 kronor. Förvärv å exekutiv auktion eller konkursauktion, genom inlösen enligt ensittarlagen, expropriation eller annat s. k. exstinktivt fång är icke medräknat i statistiken. Vissa kategorier av köp vid frivillig försäljning, vilka falla utom den normala fastighetsmarknaden, ha icke heller medräknats, såsom exempelvis släktköp och köp av fastighet, vars värde får anses avvika från normala prisnivån på grund av att fastigheten till sin beskaffenhet i märklig mån avviker från normal självständig jordbruksfastighet. Sålunda ha icke medräknats köp av fastighet, som varit obebyggd, eller tvärtom

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

Avskrift. 1.

Uppgift angående försåld jordbruksfastighet.

Sorunda *kommun,* Öknebo *fögderi,*

Södertörns *domsaga,* Stockholms *län.*

Tid för lagfartssökande			§ i protokoll eller nr i dagbok	Fullständig beteckning å fastigheten
År	Mån.	Dag		
1951	maj	30	1067	Österby 1:6
Köpehandlingens datum			Köpeskilling kr.	
År	Mån.	Dag		
1951	maj	22	38.000	

Taxeringsvärden					Arealer			
Hela värdet, kr.	Jordbruksvärde		Skogsvärde kr.	Tomt- och industrivärde kr.	Hela arealen ha	Åker ha	Ängs- och betes mark, ha	Skogsmark, ha
	Hela värdet kr.	Därav skogsmarksvärde kr.						
27.100	22.000	2.200	5.100		69	14		55

Anmärkningar:

varit försedd med en slottsbyggnad, som stått i uppenbart missförhållande till omfattningen av fastighetens jordbruk, och icke heller köp av fastighet med mineraltillgång eller vattenfall, vars värde uppgått till ett i förhållande till fastighetens hela värde högt belopp.

Man har vid undersökningen beaktat vikten av att uppgifterna om köpeskillingar och taxeringsvärden äro riktiga. Om beträffande ett visst köp priset på själva fastigheten icke kunnat med säkerhet utrönas, har detta köp lämnats utanför statistiken. Hit höra köp, vid vilka undantagsförmån till ej angivet värde ingår i köpeskillingen; köp, som förutom själva fastigheten avser jämväl inventarier, avbärgad gröda eller dylikt och beträffande vilka det ej framgår vad av köpeskillingen som belöper å fastigheten och vad som därav belöper å lös egendom och vidare köp i vilka ingått både jordbruksfastighet och annan fastighet och beträffande vilka det ej framgår vad av köpeskillingen som belöper å den ena och den andra.

Understundom — och kanske icke så sällan — är det pris som verkligen betalas för en fastighet högre än vad som framgår av de lagfarna köpehandlingarna. En sådan uppgörelse "under bordet" kan åsyfta exempelvis att förebygga en höjning av taxeringsvärdet och möjligen också att nedbringa lagfartskostnaden. Därest den verkliga och icke den i lagfartsärendet redovisade köpeskilling-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

en kunnat läggas till grund för statistiken, skulle överprisprocenten i förhållande till taxeringsvärdet kommit att bliva ännu större än den utredningen nu visar.

En förutsättning för att statistiken skall kunna ge en fullt riktig bild av relationen mellan saluvärden och taxeringsvärden måste uppenbarligen vara, att för varje särskilt fall den angivna köpeskillingen och det angivna taxeringsvärdet avse samma föremål. Vid minsta anledning till misstanke att så ej varit fallet, har efterforskning skett. Någon bristfällighet på denna punkt torde därför icke skäligen kunna tillvitas undersökningen, även om det icke är osannolikt, att trots all försiktighet fall kunna ha medtagits i vilka taxeringsvärdet avsett fastighet med skog på rot och köpeskillingen samma fastighet sedan skogen avverkats eller annan inkongruens förelegat mellan taxeringsenheten och köpobjektet.

I undersökningen ha medtagits köp, som ägt rum under tiden 1/1 1945—30/6 1951 och som lagfarits under samma tid. Köp, som ägt rum under redogörelseperioden men icke hunnit lagfaras innan dess slut, äro sålunda icke medräknade i statistiken, och på grund härav är primärmaterialet för senaste delen av perioden icke fullständigt. Med stöd av erfarenhet från tidigare utredningar kan man emellertid utgå från att den funna överprisprocenten för slutet av observationsperioden — år 1950 och första halvåret 1951 — icke nämnvärt avviker från den som skulle ha framkommit, om man kunnat räkna även med de köp som lagfarits efter redogörelseperiodens slut. För de tidigare åren är redovisningen praktiskt taget fullständig. Hela undersökningsmaterialet omfattar 38 344 köp.

Den bild undersökningens resultat ger av prisutvecklingen på den fria marknaden för jordbruksfastigheter bör kunna hållas för verklighetstrogen.

I genomsnitt för hela riket och för hela den intill 1/7 1951 gångna delen av löpande fastighetstaxeringsperiod låg allmänna saluvärdet för jordbruksfastigheter 61.7 % över taxeringsvärdet för sådana fastigheter. Med stöd av äldre utredningar har gjorts en sammanfattning, som i grova drag visar variationerna i överprisprocenten ända från taxeringsperioden 1918/21.

Taxeringsperioder	Överpris i %	År	Överpris
1918/21	45	1945	39
1922/27	21	1946	47
1928/32	15	1947	61
1933/37	20	1948	70
1938/44	39	1949	80
1945/30/6 1951	62	1950	90
		1/1—30/6 1951	106

Vid de allmänna fastighetstaxeringarna år 1918 åsattes fastigheterna värden, som torde ha avsevärt understigit deras dåvarande allmänna saluvärde. Med stigande penningvärde under 1920-talet sjönk marknadspriserna, och denna omständighet i förening med höjning av taxeringsvärdena vid 1922 års allmänna fastighetstaxering medförde en betydlig minskning av överpriset. Detta höll sig dock under hela taxeringsperioden 1922/27 omkring 20 % av taxeringsvärdet. Vid allmänna fastighetstaxeringen 1928 höjdes återigen taxeringsvärdena. Allmänna saluvärdet bibehöll sig emellertid på en högre ehuru visserligen efter hand sjunkande nivå ända till och med första halvåret 1932, men under senare hälften av år 1932 synes marknadspriset ha varit något lägre än taxeringsvärdet. Allmänna fastighetstaxeringen år 1933 gav till resultat, att jordbruksfastigheternas taxeringsvärden sänktes med genomsnittligen ungefär 8 %. För år 1934 har noterats ett till 9.1 % uppgående överpris; denna procent ökades efter hand under taxeringsperioden och var under första halvåret 1937 26.6 %. Sedan taxeringsvärdena år 1938 ökats med 9.4 %, sjönk överprisprocenten till 14.4 samma år men

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

Tab. A. Överpris för jordbruksfastigheter, länsvis.

Län	1/1 38—31/12 44		1/1 45—30/6 51		Län	1/1 38—31/12 44		1/1 45—30/6 51	
	Nr	Överpris %	Nr	Överpris %		Nr	Överpris %	Nr	Överpris %
Stockholms . . .	14	+ 37·7	7	+ 67·8	Älvsborgs	7	+ 44·2	8	+ 66·4
Uppsala	21	+ 26·1	23	+ 46·7	Skaraborgs	13	+ 37·8	14	+ 60·7
Södermanlands. .	6	+ 44·5	16	+ 58·2	Värmlands	19	+ 29·7	19	+ 54·6
Östergötlands . .	5	+ 45·4	10	+ 64·2	Örebro	11	+ 39·9	21	+ 50·0
Jönköpings . . .	4	+ 46·6	4	+ 69·6	Västmanlands . .	17	+ 31·0	24	+ 44·0
Kronobergs . . .	2	+ 52·4	3	+ 71·4	Kopparbergs. . .	18	+ 30·4	18	+ 55·2
Kalmar	3	+ 51·6	17	+ 55·5	Gävleborgs. . . .	22	+ 21·5	20	+ 52·7
Gotlands	9	+ 42·4	2	+ 75·7	Västernorrlands	15	+ 35·0	15	+ 59·9
Blekinge	12	+ 38·1	1	+ 76·9	Jämtlands	9	+ 42·4	9	+ 64·3
Kristianstads. . .	1	+ 53·6	6	+ 68·6	Västerbottens . .	20	+ 27·0	12	+ 62·2
Malmöhus	10	+ 42·2	5	+ 68·7	Norrbottens . . .	16	+ 34·8	13	+ 62·1
Hallands	8	+ 42·7	11	+ 62·7	Hela riket		+ 40·6		+ 61·7
Gtbg o. Bohus . .	14	+ 37·7	22	+ 47·8					

steg därefter åter från år till år och noterades för år 1944 till 53.2 %. Enligt Höijer-Lindebergs undersökning rörande taxeringsutfallet höjdes taxeringsvärdena vid 1945 års allmänna fastighetstaxering med 29.1 %, och följden blev till en början en minskning av överprisprocenten. Den ökades emellertid sedan undan för undan, så att genomsnittsvärdet för hela den gångna delen av löpande taxeringsperiod, 1/1 1945—30/6 1951, har blivit 61.7 %.

Tab A visar överprisprocenten för varje län under observationsperioden och under taxeringsperioden 1938/44. Länen äro i tabellen upptagna i sedvanlig ordningsföljd. Nummerkolumnerna ange procenttalens storleksordning på det sätt, att ett lågt nummer anger jämförelsevis hög överprisprocent eller m. a. o. jämförelsevis stor skillnad mellan pris och taxeringsvärde. För den tidigare perioden har Kristianstads län den högsta överprisprocenten (53.6 %) och Gävleborgs län den lägsta (21.5 %); den senare periodens maximi- och minimital återfinnas vid Blekinge län (76.9 %) resp. Västmanlands län (44.0 %). För vissa län, t. ex. Södermanlands, Kalmar och Blekinge, ha ordningsnumret ändrats ganska mycket från ena perioden till den andra. Särskilt för Uppsala, Gävleborgs, Värmlands, Kopparbergs och Västmanlands län redovisas för båda perioderna en relativt god överensstämmelse mellan taxeringsvärdena och salupriserna.

Ett önskemål är, som inledningsvis antytts, att få till stånd allt större enhetlighet inom riket beträffande taxeringens genomförande. Man kan med ledning av tab. A bilda sig en uppfattning om, i vad mån strävandena att förverkliga detta önskemål krönts med framgång. Tabellen anger den genomsnittliga överprisprocenten för riket i dess helhet för var och en av de båda tidsperioderna (40.6 resp. 61.7). Ju mindre länssiffrornas spridning kring respektive medeltal är, desto jämnare äro uppenbarligen taxeringsresultaten. Visserligen är det icke lika säkert men dock mycket sannolikt, att större jämnhet i taxeringsresultaten har sin grund i större likformighet de olika länen emellan vid tillämpningen av taxeringsreglerna. Det visar sig nu, att dispersionen (standardavvikelsen) kring riksmedeltalet är för den tidi-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

gare perioden 7.871 och för den senare perioden 7.989. Sätter man nu dessa dispersionstal i relation till respektive riksgenomsnitt, erhålles för den tidigare perioden variationskoefficienten 19.4 % och för den senare variationskoefficienten 12.9 %. Variationen visar sig sålunda vara betydligt mindre för den senare perioden än för den förra, och resultatet av undersökningen på denna punkt är då, att taxeringen blivit mera enhetligt genomförd under löpande taxeringsperiod än under den närmast föregående.

Överpris i procent av taxeringsvärde

Tax.-v. Kr.	Tax.-v. Kr.
Högst 10 000	10 100—50 000
I 51.7 %	35.5 %
II 79.5 %	56.9 %
Tax.-v. Kr.	Tax.-v. Kr.
50 100—100 000	Över 100 000
I 32.7 %	31.1 %
II 57.8 %	59.8 %

I = 1/1 1938—30/6 1944
II = 1/1 1945—30/6 1951

I ovanstående tablå ha de sålda fastigheterna grupperats efter storleken av deras taxeringsvärden. Överprisprocenten är avsevärt större för de fastigheter, vilkas taxeringsvärde icke överstiger 10 000 kronor, men de övriga grupperna skilja sig ej mycket från varandra i detta avseende. För den närmast föregående taxeringsperioden kan iakttagas en viss nedgång i procenttalen med stigande taxeringsvärde, medan för nu löpande period överprisprocenten tvärtom stiger något med taxeringsvärdet. Dessa överprisvariationer för fastigheter med mer än 10 000 kronors taxeringsvärde äro emellertid alltför obetydliga för att kunna betraktas som utslag av en bestämd tendens. Den höga överprisprocenten för små fastigheter är däremot en företeelse som icke kan tillskrivas slumpen. Förklaringen till densamma kan visserligen icke utläsas ur primärmaterialet till denna statistik men bör otvivelaktigt sökas däri, att byggnadsvärdet för dessa fastigheter är jämförelsevis stort och att detta värde regelmässigt blir för lågt uppskattat. Företeelsen har, så vitt angår riket i dess helhet upprepats år efter år under tiden 1938—30/6 1951 med det enda undantaget att år 1947 de allra största fastigheterna (>100 000 kr. tax.-värde) hade högre överprisprocent än de minsta (80.1 % mot 76.5 %). Ser man däremot på de särskilda länens siffror för de olika åren, äro undantagen icke så sällsynta.

Som huvudprincip gäller enligt kommunalskattelagen, att taxeringsvärde skall åsättas till det belopp som motsvarar taxeringsenhetens värde efter ortens pris, det s. k. allmänna saluvärdet. Denna princip modifieras emellertid beträffande fastigheter med område, som utgöres av skogsmark och växande skog, enär sådant område regelmässigt skall upptagas till det värde, det kan anses äga vid ett efter rationella grunder bedrivet skogsbruk, d. v. s. till avkastningsvärdet. Med hänsyn härtill har det ansetts vara påkallat att undersöka saluvärdets relation till taxeringsvärdet inom klasser av jordbruksfastigheter, bestämda efter den procent skogsmarkens och skogens taxeringsvärden tillsammans utgöra av hela taxeringsvärdet.

Överpris i procent av taxeringsvärde för fastigheter med

	0.0 % skog	0.1—25 % skog	25.1—50 % skog
I	44.5 %	34.7 %	45.0 %
II			36.6 %
	50.1—75 % skog	75.1—90 % skog	över 90 % skog
I	45.0 %	60.2 %	78.6 %
II	62.6 %	86.5 %	104.1 %

I =1/1 1938—30/6 1944
II =1/1 1945—30/6 1951

Som regel lärer ett efter avkastningsvärde bestämt taxeringsvärde vara lägre än ett efter allmänna saluvärdet bestämt taxeringsvärde, och i följd därav är man måhända benägen att på förhand antaga större överpris i förhållande till taxeringsvärdet ju större del därav som utgöres av skogsmarks- och skogsvärde. Statistiken bekräftar så

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

till vida riktigheten av ett dylikt antagande som fastigheterna med skogsmark och skog till mera än 75 % av hela taxeringsvärdet ha — i genomsnitt för hela riket och för hela den gångna delen av nu löpande taxeringsperiod — högre överpris än de övriga fastigheterna. Vad angår den närmast föregående taxeringsperioden gäller detta beträffande fastigheter med mer än 50 % skog. Redovisningen för de särskilda länen och åren företer talrika avvikelser från de i tablån angivna genomsnittsuppgifterna.

Fastigheterna med högst 25 % skog ha fördelats efter åkerarealens storlek på sätt framgår av den följande tablån.

Överpris i procent av taxeringsvärde för fastigheter med högst 25 % skog och med

	högst 5 ha åker	5—10 ha åker	10—20 ha åker
I	54.2 %	42.9 %	36.4 %
II	84.4 %	64.7 %	58.2 %
	20—50 ha åker	**50—100 ha åker**	**över 100 ha åker**
I	31.5 %	28.4 %	29.8 %
II	52.7 %	49.1 %	57.9 %

I = 1/1 1938—30/6 1944
II = 1/1 1945—30/6 1951

Liksom den förut berörda fördelningen efter taxeringsvärde ger även denna vid handen, att största överprisprocenten kommer på de minsta fastigheterna. I fråga om de övriga storleksgrupperna gör sig emellertid här — i motsats till vad fallet är vid uppdelning efter taxeringsvärde — gällande en tydlig tendens till nedgång i överprisprocenten med stigande omfattning av åkerarealen, dock med avbrott vid det sista ledet i serierna vilket representerar egendomarna med mer än 100 ha åker. Enär antalet försålda fastigheter i denna storleksklass är litet, torde avbrottet i serien icke böra tillmätas någon egentlig betydelse.

Höijer och Lindeberg ha i sin utredning angående taxeringsutfallet 1945 funnit, att taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter ligga 29.1 % högre enligt 1945 års taxering än enligt 1938 års taxering. Med utgångspunkt i detta relativtal har uträknats, vilka taxeringsvärden som enligt 1938 års nivå skulle gällt för de under åren 1945—1951 sålda fastigheterna. Härefter ha de för dessa fastigheter avtalade köpeskillingarna, på sätt som förut skett med köpeskillingarna för de under åren 1938—1944 sålda fastigheterna, satts i relation till 1938 års taxeringsvärden. Sedan man sålunda för alla under perioden 1938—30/6 1951 försålda fastigheter bestämt priset i förhållande till en och samma värdenivå, har man jämfört de erhållna relationstalen inbördes och därigenom fått fram en indexserie, som utvisar prisvariationerna beträffande landsbygdens jordbruksfastigheter under tiden 1938—30/6 1951. Se tab. *B*.

Tab. B. Index för priserna å jordbruksfastigheter, 1/1 1938—30/6 1951.

År	Index	Procentuell ökning från år till år
1938	100	—
1939	107	6·5
1940	112	4·9
1941	117	4·9
1942	127	8·8
1943	135	5·8
1944	134	—0·7
1945	157	17·5
1946	166	5·6
1947	182	9·4
1948	192	5·6
1949	203	5·6
1950	215	5·7
1951	233	8·5

Man finner av tabellen en så gott som oavbruten och ganska jämn stegring i priserna. Endast år 1944 visar avbrott, vilket möjligen kan förklaras av att köplusten dämpats av ovissheten om vad det stundande krigsslutet kunde bära i sitt sköte.

Ökningen i saluvärdena måste naturligen om icke helt och hållet så dock till väsentlig del tillskrivas ned-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

gången i penningvärdet. Det har så mycket mindre varit möjligt att exakt ange inflationens inverkan på fastighetsprisen som något precisionsmått på själva inflationen icke stått till buds. Emellertid har i *diagram I* vid sidan om en kurva för prisstegringen på jordbruksfastigheter inlagts fyra andra kurvor som i sin mån äro ägnade att belysa förändringarna i penningens allmänna köpkraft. De fyra kurvorna återge socialstyrelsens levnadskostnadsindex samt kommerskollegii indices över partipriser, exportpriser och importpriser. Diagrammet är graderat efter logaritmerna för de vid y-axeln angivna talen, medan de olika åren avsatts på x-axeln. Denna anordning medför den fördelen, att diagrammet återger dels den procentuella prisstegringen med 1938 som basår och dels den procentuella prisstegringen från år till år. Förstnämnda stegring framgår av siffrorna utefter y-axeln, den sistnämnda markeras av kurvornas böjning. Kurvan för fastighetspriserna följer som synes från år 1946 väl partipriskurvan.

Diagram II visar förhållandet mellan index för fastighetspriserna,

Diagram I. Fastighetspriser, partipriser m. m., åren 1938–1951

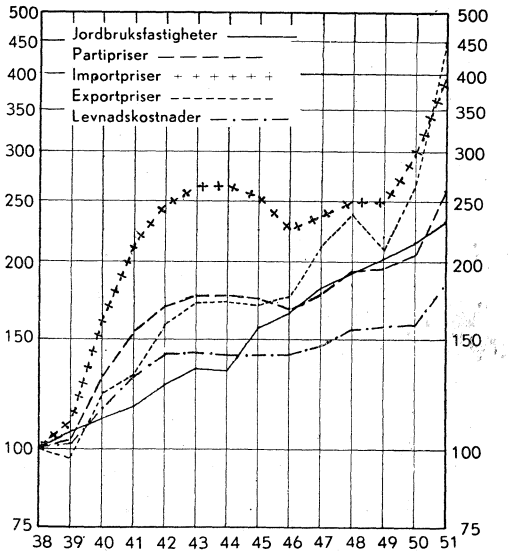
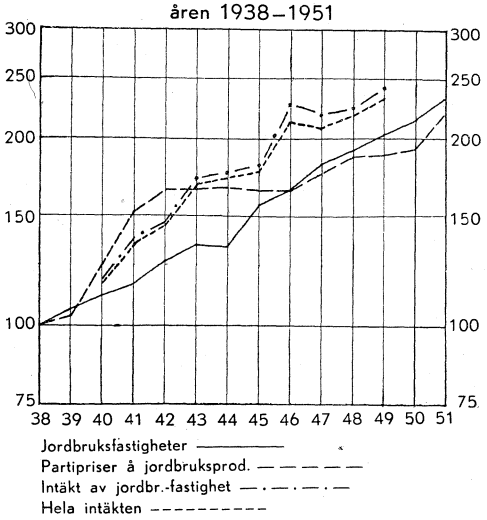


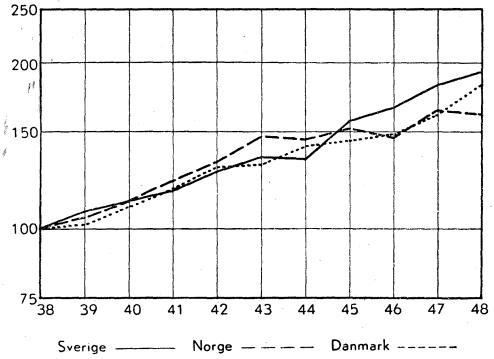
Diagram II. Fastighetspriser, jordbruksintäkter m. m. åren 1938–1951



kommerskollegii index för partipriserna på jordbruksprodukter samt jordbruksnämndens indices för dels jordbrukarnas samtliga taxerade nettointäkter och dels de taxerade nettointäkterna av jordbruksfastighet. Diagrammet visar för den senare delen av perioden en ganska god överensstämmelse mellan fastighetskurvan och kurvan för jordbruksprodukterna. Intäktskurvorna ligga en smula högre men löpa tämligen jämsides med fastighetskurvan. Korrelationskoefficienten är för fastighetspriserna och produktpriserna + 0.84 och för fastighetspriserna och intäkterna + 0.96.

I tanke att det måhända kunde vara av intresse att lära känna i vad

Diagram III. Priset på jordbruksfastigheter i Sverige, Norge och Danmark, åren 1938–1948



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

mån utvecklingen i vårt land kan ha gått i samma riktning som i våra grannländer Danmark och Norge, har i *diagram III* vår priskurva för jordbruksfastigheter ställts vid sidan av de nämnda ländernas motsvarande kurvor. Det kan i förbigående nämnas att Danmarks och Norges officiella statistik redovisar prisutvecklingen i fråga om jordbruksfastigheter ända från mitten av 1800-talet.

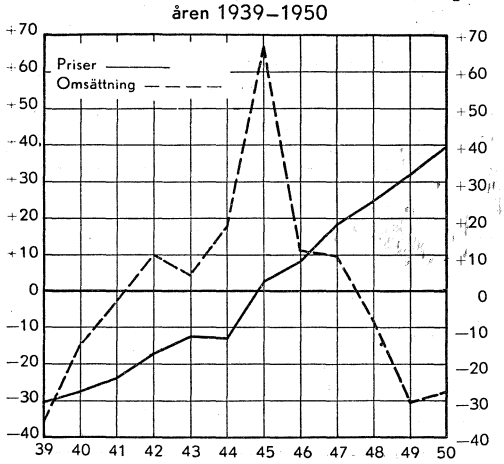
Omsättningen på den fria marknaden för jordbruksfastigheter, mätt med antalet försålda fastigheter, ter sig som följer (åren 1938 och 1951, för vilka redovisningen är ofullständig äro uteslutna från sammanställningen).

Antal köp, åren 1939—1950

1939	3 781
1940	5 046
1941	5 723
1942	6 469
1943	6 142
1944	6 933
1945	9 823
1946	6 535
1947	6 443
1948	5 389
1949	4 082
1950	4 278

Diagram IV, som icke är logaritmiskt, visar variationerna dels i omsättningen och dels i priserna, sådana dessa variationer erhållits genom uträkning av de procentuella avvikelserna från genomsnitten för perioden 1939—1950.

Diagram IV. Fastighetspriser och -omsättning, åren 1939–1950



Det normala är ju, att prisen stiga med ökad efterfrågan och falla med minskad efterfrågan. Ser man på diagrammet, så visar det i stort sett en fortgående stegring i antalet omsatta fastigheter ända fram till och med år 1945, trots att priserna oupphörligt gått i höjden. Men från och med år 1946 minskas omsättningen plötsligt mycket starkt. Man frågar sig, om detta verkligen kan ha berott på den fortsatta prisökningen, som ju väsentligen har inflatorisk karaktär, eller om det tillkommit någon ny faktor som har inflytande på fastighetsomsättningen. Detta är med all säkerhet fallet, och den nya faktorn skulle då vara ikraftträdandet med ingången av år 1946 av den s. k. jordförvärvslagen eller lagen 21/12 1945 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, vilken lag nu ersatts med en lag 17/6 1948 med enahanda rubrik. Denna lagstiftning förklarar för övrigt inte bara nedgången i omsättningen efter år 1945 utan också den exceptionellt starka stegringen närmast före år 1946. Man har skyndat sig att köpa, innan lagen lade hinder i vägen därför. Vilken inverkan denna lagstiftning tilläventyrs kan ha haft på fastighetspriserna kan icke utrönas med ledning av det material, som stått till buds för denna undersökning.

Enligt programmet för kursen skulle mitt bidrag ha utgjorts av en redogörelse för prisbildningen på fastighetsmarknaden. Jag har icke kunnat lämna upplysning om annat än förhållandena på marknaden för jordbruksfastigheter. Material för en prisstatistik rörande andra fastigheter skulle nog kunna anskaffas, och så har väl också i viss utsträckning skett av länsstyrelserna, men någon central bearbetning av sådant material har icke blivit anbefallt.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

Diskussionen:

Generaldirektör Dahlgren: Mina herrar! Frågan om den värdenivå mot vilken vi böra sikta vid årets allmänna fastighetstaxering är i själva verket den viktigaste av alla de frågor, sammanhängande med fastighetstaxeringen, till vilka vi måste ta ståndpunkt. Frågan om värdenivån är ju helt avgörande för taxeringens betydelse sedd ur allmän synpunkt, och självfallet blir också för den enskilde den värdenivå mot vilken man vid taxeringen siktar av helt dominerande betydelse.

Frågan torde emellertid också vara en av de allra ömtåligaste. Om man bara följer lagtexten, tycker man kanske inte att saken borde vara så besynnerlig. Vi veta alla att det står i kommunalskattelagen, att taxeringen skall baseras på det allmänna saluvärdet. Det står också i anvisningarna till 9 §, att en faktiskt erlagd köpeskilling för en viss fastighet inte utan vidare kan tas som bevis för att det allmänna saluvärdet är i överensstämmelse därmed — det anmärkes att köpeskillingen kan vara beroende av olika omständigheter som göra att denna erlagda köpeskilling inte får anses vara representativ för det allmänna saluvärdet hos fastigheten i fråga. I anvisningarna till 9 § står det även, att först om man har en någorlunda representativ sammanställning över gjorda försäljningar får man dra bestämda slutsatser om värdenivån.

Nu är ju förhållandet vid den kommande fastighetstaxeringen det, att vi ha den bästa statistik rörande faktiskt erlagda köpeskillingar som kan tänkas. Vi fingo av föredragshållaren veta, att statistiken omfattar alla i verkligheten gjorda försäljningar av jordbruksfastigheter från den 1 januari 1945 och till den 30 juni 1951. Vi vet också, att detta material är statistiskt-vetenskapligt bearbetat. Man har sålunda plockat undan sådana fall, där det av en eller annan anledning kan misstänkas att köpeskillingen inte är representativ. Vi ha ett fullgott material omfattande alla försäljningar.

Då vi också vet, att den allmänna fastighetstaxeringen skall anknyta till förhållandena vid taxeringsårets ingång, d. v. s. i detta fall den 1 januari 1952, kan det tyckas att man bara hade att applicera det senaste årets siffror på de gamla taxeringsvärdena för att komma fram till en måttstock för den ungefärliga procentuella höjning man bör företa.

Så enkelt får man emellertid inte se på saken. För att det senare årets eller de två senaste årens siffror skola kunna godtas måste man ställa en ekonomisk prognos. Man måste göra klart för sig i vad mån de priser som äro betalda 1950 och 1951 kunna antas bli bestående för framtiden, ty först om de kunna antas bli ungefärligen bestående för framtiden kunna vi godta dem som norm för den uppräkning av nivån som vi naturligtvis måste tänka oss.

Anpassningen till den nya nivån måste av de skäl jag nu har utvecklat bli en omdömesfråga, och det har då synts önskvärt att de grundläggande övervägandena göras centralt och att inte varje länsstyrelse för sig skall sitta och göra ekonomiska antaganden och med utgångspunkt i dessa prognoser fixera en nivå som man tror varar riktig. Jag har därför i min egenskap av riksskattenämndens ordförande haft tillfälle att föra vissa underhandsdiskussioner med finansministern och statssekreteraren i finansdepartementet om dessa ting. Finansministern var därvid angelägen att understryka, att det han hade att säga endast var uttryck för hans personliga mening. Han är ju lika medveten som vi andra om att han inte har någon konstitutionell befogenhet att ge direktiv för taxeringen, utan den skall ske efter våra skattelagar, tolkade efter bästa förstånd och samvete av beskattningsmyndigheterna. Det synes emellertid ligga i sakens natur att det måste vara av utomordentligt värde även vid sådant förhållande att taxeringsfolket får veta vilken uppfattning finansministern och hans närmaste medarbetare, statssekreteraren, hysa. Vid de samtal som jag sålunda har deltagit i ansåg man sig kunna utgå från att den närmaste framtiden rymmer så många ovissa faktorer av politisk och ekonomisk natur, att det inte kan anses klokt och försiktigt att utan vidare låta 1950 och 1951 års siffror vara normgivande för uppräkningen av nivån. Å andra sidan kunna vi inte heller bortse från det statistiska materialet hur som helst. Alla som ha med taxering att göra äro ju bundna av skattelagarna, och det är ju endast fråga om tolkningen av de direktiv som äro nedlagda i skattelagstiftningen. Vi kommo då till att den genomsnittliga överprisprocenten för de år som förflutit sedan den föregående allmänna fastighetstaxeringen den 1 januari 1945 borde anses vara en lämplig mätare på den uppräkning av nivån som man måste tänka sig. Som riktpunkt för uppräkningen av värdenivån tar man alltså den genomsnittssiffra som förste aktuarien Groth statistiskt har kommit fram till — den var ju som vi erinra oss 61,7 procent eller avrundat 60 procent.

Nu är det naturligtvis inte finansministerns och inte heller min mening att man schablonmässigt skulle applicera denna siffra, 60 procent. Eftersom taxeringen alltjämt skall vara individuell, såsom finansministern underströk i morse, måste man variera och gradera litet. De 60 procenten äro alltså bara avsedda som allmän riktpunkt. Som vi sågo på diagrammen ligga de flesta länen ganska nära 60 procent under de ifrågavarande åren. Flertalet ligger bara några få procent över

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

eller under, och i stort sett ligga länen ganska väl samlade. Om jag minns rätt var det Västmanlands län och Blekinge län som representerade extremerna. Överprisprocenten var 44 för Västmanland och 77 för Blekinge. Det betyder att man i Västmanland har drivit anpassningen av taxeringsvärdena till den faktiska värdenivån längre, medan man i Blekinge har hunnit påfallande liten bit på den vägen. I Blekinge var man sålunda 1944 och 1945 optimistisk beträffande en återgång av priserna. Sådana olikheter göra emellertid att de 60 procenten inte kunna tas helt generellt och schablonartat, utan i vissa län måste man modifiera höjningen med hänsyn till vad det statistiska materialet visar för länen i fråga.

Jag måste emellertid göra ytterligare reservationer. Jag menar inte heller att man i de län där siffran 60 procent i och för sig är godtagbar skall räkna upp alla värden med 60 procent. Eftersom taxeringen alltjämt skall vara individuell måste vi även för dessa län beakta, att dessa 60 procent är ett genomsnitt för fastigheter av olika typer. Den indelning i klasser som aktuarie Groth följde baserade sig på taxeringsvärdet resp. storleken av skogs- och åkerarealen; och för de olika grupperna slogo ökningstalen något olika. Det är ju inte mer än rimligt att denna olikhet för fastigheter tillhörande olika grupper beaktas vid taxeringen. Även om man godtar dessa 60 procent som allmän riktpunkt för uppräkning av nivån, måste alltså varje län för sig vid upprättandet av sina tabeller snegla på det statistiska materialet för fastigheter tillhörande olika grupper och utmejsla den procentuella ökningen i den riktning som det statistiska materialet anger.

Jag understryker att vad jag nu sagt endast gäller jordbruksfastigheter — det är bara statistiken för dem som är centralt bearbetad.

Om man godtar den princip som jag här har givit uttryck åt och alltså uppställer som allmän riktpunkt en uppräkning av nivån med 60 procent, betyder det att taxeringsvärdena i vårt land i stort sett stiga med 60 procent. Det är väl att förmoda, att en del människor tycker det är mycket. Jag tror emellertid inte att någon som vill objektivt behandla dessa spörsmål med fog kan hävda, att det är för mycket. Som jag ser saken betyder det att man bara tar ett steg — låt vara ett ganska väsentligt steg — på vägen mot en anpassning av taxeringsvärdena till försäljningsvärdena och det levande livets förhållanden. Jag vill här understryka, att överprisprocenten för innevarande år är så hög som 106 och för 1950 års försäljningar genomsnittligt 90, alltså väsentligt mer än de 60 jag här rekommenderar. Jag tror inte det finns någon ekonomiskt förståndig människa som i ljuset av att kurvan för fastighetspriser har visat en fortgående stegring ända sedan 1938 tror på att nivån skulle gå ned så mycket under de år som stunda, att en höjning med 60 procent skulle vara för hög. Jag tror sålunda icke att en 60-procentig uppräkning med fog kan kritiseras såsom vårande för hög; jag tror snarare att den med fog kan kritiseras såsom varande för försiktig.

f. Landskamrerare Brandel: Allt vad vi nu ha hört har gällt endast värdet av jordbruksfastighet. Statistiken för annan fastighet har ju, som det upplystes, inte bearbetats centralt, men jag förmodar att taxeringsnämnderna äro angelägna om att få ett godtagbart material även för annan fastighet. Jag vet inte hur man skall behandla taxering av annan fastighet om man inte får ett sådant material med anvisningar från länsstyrelsen.

Landskamrerare Rundqvist: Jag vill endast lämna en upplysning med anledning av att Blekinge sades skilja sig från de övriga länen i fråga om överpriser på jordbruksfastigheter. En undersökning som jag verkställer i Blekinge har tyvärr inte fortskridit så långt att jag kan lämna någon förklaring till den statistik som här har framlagts — den är ju svår att bemöta. Det förhåller sig emellertid så att denna överprisprocent inte har varit så hög i de fögderier som vi hunnit undersöka — den har hållit sig mellan 50 och 60. Med min kännedom om taxeringarna tror jag mig kunna säga, att det i de fögderier som ännu inte har undersökts har förekommit några få stora köp av fastigheter med särskilt mycket skog. Sådana siffror kunna givetvis ha förryckt denna statistik. Jag kan inte utan vidare godta påståendet att Blekinge i detta avseende skulle avvika från de andra länen.

Förste aktuarie Groth: Denna statistik kan knappast ha förryckts av att det funnits ett mindre antal fastigheter med mycket stor procent skog som sålts till mycket höga priser. I statistiken finns nämligen en gruppering av fastigheterna efter den andel som skogens och skogsmarkens värde utgör av hela taxeringsvärdet. Det finns naturligtvis en del extrema fall här och var i riket, men de försvinna alldeles i den stora massan. Man skall erinra sig att det är 38 344 köp som här ha sammanförts.

*

Anvisningar för ifyllande av formulär till uppgift angående försåld jordbruksfastighet

1. Uppgifterna skola avse fastigheter, vilka
   a. lyda under häradsrätt; och
   b. äro taxerade såsom jordbruksfasighet;

samt beträffande vilka

   c. lagfart sökts under tiden från och med 1 jan. 1945 på grund av

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28

d. köp vid frivillig försäljning för
e. pris överstigande 2000 kronor.

Såsom sökande av lagfart enligt punkt **c.** härovan skall icke räknas fullföljande av vilandeförklarat lagfartsärende.

Med hänsyn till föreskriften att redovisningen skall avse endast fastigheter, som överlåtits genom frivillig försäljning, skola uppgifter icke lämnas om fastigheter beträffande vilka lagfart sökts på grund av förvärv å exekutiv auktion eller konkursauktion, genom inlösen enligt ensittarlagen, expropriation eller annat s. k. exstinktivt fång.

Beträffande ytterligare begränsningar av redovisningens omfattning, se nedan punkterna 2 och 3.

2. Förbigås skola:

a. Så kallade släktköp, såsom köp mellan närskylda samt mellan familjebolag och intressent i detsamma ävensom de fall då i samband med arvskifte en delägare löser in annan delägares andel i dödsboet tillhörig fastighet.

b. Köp beträffande vilka den för fastigheten avtalade köpeskillingen ej med säkerhet kan utrönas. Exempel 1: undantagsförmån till ej angivet värde ingår i köpeskillingen. Exempel 2: köpet avser förutom fastighet jämväl inventarier, avbärgad gröda eller dylikt, och det framgår ej vad av köpeskillingen som belöper å fastigheten och vad som därav belöper å lös egendom. Exempel 3: i ett och samma köp ha ingått både jordbruksfastighet och annan fastighet, och det framgår ej. vad av köpeskillingen som belöper å den ena och den andra.

c. Köp vid vilka köpeskillingen veterligen influerats av något tillfälligt konjunkturförhållande, såsom exempelvis affärsföretags tvångsläge vid behov av markförvärv för utvidgning av driften eller realisationstvång med anledning av likviditetssvårigheter.

d. Köp av fastighet, vars värde får anses avvika från den normala prisnivån på den grund att fastigheten till sin beskaffenhet i märklig mån avviker från normal självständig jordbruksfastighet. Såsom exempel på fall, som här avses, kan anföras: fastigheten är obebyggd; fastigheten är försedd med byggnader (ex. slottsbyggnad), som stå i uppenbar disproportion till jordbrukets å fastigheten omfattning; å fastigheten finnes minraltillgång, vars värde uppgår till ett i förhållande till fastighetens hela värde högt belopp.

e. Köp av fastighet, som icke utgör taxeringsenhet.

f. Köp, vilka av annan anledning än här förut nämnts icke kunna anses representativa för prisnivån på fastighetsmarknaden.

3. Vid utskrivande av köpehandlingens datum tages hänsyn till den köpehandling (kontraktet), varå äganderättens övergång till köparen grundas.

4. Uppgiften om köpeskillingens belopp skall avse vad därav belöper å själva fastigheten (jämför ovan punkt 2 b).

5. Uppgifterna om taxeringsvärde och arealer skola avse tiden (året) för köpet (jämför punkt 3).

6. Uppgiften om ängs- och betesmark skall avse vad i taxeringslängden benämnes slåtteräng, kultiverad betesäng och annan betesäng.

7. Summan av hela jordbruksvärdet, skogsvärdet samt tomt- och industrivärdet skall överensstämma med hela taxeringsvärdet.

8. Av synnerlig vikt är, att full identitet föreligger emellan den köpta fastigheten och taxeringsenheten, så att de å blanketten angivna taxeringsvärdena ej avse varken mera eller mindre än den köpta fastigheten.

9. För arealuppgifterna anlitas fastighetstaxeringslängderna samt vid behov även annan lämplig källa.

10. Blanketterna böra ifyllas med blyerts (ej med anilinpenna).

Stockholm i augusti 1946.

Kungl. Statistiska centralbyrån.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:28