Taxering av jordbruksfastighet till den del den ej utgöres av skogsmark och växande skog

Av taxeringsintendenten Helmer Norell

Anledningen till att skattelagstiftningen kommit att skilja på jordbruksfastighet och annan fastighet är att repartitionstalen, d. v. s. underlaget för fördelningen av fastighetsskatten, varit olika för de båda slagen av fastighet. Denna olikhet är numera helt bortfallen. Då emellertid taxeringsmetoderna för uppskattning av värdena å det ena eller andra slaget av fastigheter ställa sig olika, har det ansetts praktiskt att bibehålla skillnaden.

Begreppet jordbruksfastighet

Såsom jordbruksfastighet taxeras fastighet, som användes för jordbruk eller skogsbruk (7 § K.L.). Avgörande äro här samma omständigheter som vid inkomsttaxeringen för frågan, huruvida inkomsten av fastigheten skall hänföras till förvärvskällan jordbruksfastighet eller icke. Jordbruk innefattar enligt anvisningarna till 21 § kommunalskattelagen åkerbruk och ängsskötsel samt i samband därmed bedriven husdjursskötsel. Användes fastighet för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, skall den taxeras som annan fastighet. Ligger fastighet oanvänd, taxeras den som jordbruksfastighet, om det ej är påtagligt att den är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. Fastighet, på vilken icke bedrives annan produktiv verksamhet än trädgårdsskötsel, taxeras såsom annan fastighet. Detsamma är förhållandet med i jord- eller fastighetsregistret särskilt upptaget fiskeri.

Beträffande små fastigheter kan det understundom uppstå tvekan om de skola hänföras till jordbruks- eller till annan fastighet. Landskamrerare Eiserman (”Fastighetstaxeringen” sid. 29) uttalade på sin tid, att ”små egnahemsfastigheter böra hänföras till jordbruk, om däråbedrives animalisk produktion — vilken ju är den vanliga på dessa små fastigheter — till avsalu och om den animaliska produktionen icke uteslutande består i fjäderfäskötsel”. Denna linje är i stor utsträckning följd i de olika länsanvisningarna. Eiserman gjorde vidare följande uttalande: ”Om sädesodling bedrives, är ju saken klar, men även utan sådan kan jordbruk föreligga”. I flera län har man för taxering såsom jordbruksfastighet krävt så stor areal, att däråkan vinterfödas åtminstone en ko (i något län åtminstone två kor). I ett län beslöts vid 1945 års allmänna fastighetstaxering, att fastigheter under två hektar skulle taxeras såsom annan fastighet. I ett annat län uttalade man, att för att en fastighet skall taxeras som jordbruksfastighet måste förutsättningar föreligga att driva jordbruk å densamma som självständig näring. I vissa andra län synes man icke haft någon särskild anvisning till ledning vid frågans bedömande. Det är givetvis önskvärt att så enhetliga bedömningsgrunder som möjligt komma att tillämpas vid den stundande allmänna fastighetstaxeringen. Att för hela riket fastställa en viss arealgräns såsom avgörande för en fastighets beskattningsnatur synes emellertid knappast kunna komma ifråga. Förhållandena i de olika länen erbjuda därtill alltför stora skiljaktigheter, t. ex. beträffande avkastningen per ytenhet. Ur Sveriges officiella statistik ”Jordbruk och boskapsskötsel år 1949” äro hämtade följande skördemedeltal på den skånska slättbygden: höstråg 3010 kg, havre 3030

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

kg och hö från naturlig äng 4120 kg, allt per hektar. Motsvarande siffror utgjorde 1.300 kg höstråg i den värmländska bergsslagen, 990 kg havre i Norrbotten och 888 kg hö på den värmländska slättbygden. Någon allmängiltig regel för små fastigheters taxering på ena eller andra sättet torde svårligen kunna uppställas.

Användes del av jordbruksfastighet stadigvarande för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och är denna del icke alltför obetydlig, skall den mark, som direkt användes för detta särskilda ändamål, taxeras som annan fastighet tillika med därtill hörande byggnader och inrättningar. Byggnad, som regelmässigt utnyttjas till uthyrning, t. ex. såsom sommarnöje, taxeras sålunda jämte erforderligt markområde som annan fastighet. Användes byggnad endast delvis för uthyrning eller dylikt, är den huvudsakliga användningen avgörande. Byggnad å annan tillhörig mark taxeras vanligen såsom annan fastighet, men användes den för jordbruksändamål, t. ex. arrendator tillhörig driftbyggnad, taxeras den dock som jordbruksfastighet. Å de nya deklarationsblanketterna har tillkommit en rad med texten: "Därest å fastigheten finnas byggnader, som icke användas för jordbruket, angivas dessa här:.....". Kännedom om förefintligheten av dylika byggnader kan vara av betydelse även vid värdesättningen av den fastighet, varom fråga är.

Till jordbruk räknas trädgårdsskötsel, som drives tillsammans med annat jordbruk. Såväl området som byggnader och anläggningar för trädgårdsskötseln skall alltså i sådant fall taxeras utan åtskillnad från jordbruksfastigheten i övrigt.

Som binäring till jordbruk räknas bland annat mejerihantering och kvarndrift för förädling av väsentligen det egna jordbrukets produkter; vidare kalkbränning, tegeltillverkning och dylikt, som huvudsakligen drives för eget behov eller med jordbrukets ordinarie arbetskraft och inventarier. Som binäring till jordbruket räknas jämväl bi- och fjäderfäskötsel. Alla byggnader som finnas uppförda för bedrivandet av sådan binäring räknas till jordbruksfastigheten. Bedrives dylik verksamhet i större omfattning såsom mera fristående företag, är ej längre fråga om binäring till jordbruket utan om industriell rörelse, och skall i sådant fall därtill hörande område jämte byggnader taxeras såsom annan fastighet. Så blir förhållandet då mejeri eller kvarn bedrives för förädling jämväl av inköpta varor i mera avsevärd omfattning. Då i överensstämmelse härmed tegelbruk, kalkbrott, anordningar för torvtillverkning och dylikt bör taxeras såsom annan fastighet, skall hit hänföras också så stor del av den angränsande marken, som vid normal drift kan beräknas vara behövlig för att lämna råvaror till driften under de år fastighetstaxeringen är avsedd att gälla.

Å egendomen bedriven försäljning av jordens beståndsdelar i oförädlat skick är i regel att betrakta såsom binäring men kan undantagsvis ske under sådana förhållanden, att särskild näring bör anses föreligga. Så är exempelvis fallet vid försäljning av grus i större omfattning.

Det må framhållas att tomtområde, varå bedrives jordbruk, alltid taxeras såsom jordbruksfastighet.

Tillfällig förändring i användningen av en fastighet eller del av fastighet är utan betydelse för frågan om dess beskattningsnatur.

Vid avgörandet av frågan om beskattningsnaturen tillkommer det icke taxeringsmyndigheterna att bedöma den ur annan än taxeringssynpunkt. Vikten av en riktig tillämpning av taxeringsreglerna härutinnan framträder dock även i andra sammanhang. Här må erinras om den s. k. jordförvärvslagen, d. v. s. 1948 års lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet (nr 329), som efterträtt en lag i samma ämne av år 1945 (nr 805) och ändrats i år

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

(nr 186). Lagen gäller t. o. m. juni 1953 och innebär att fastighet, vilken är taxerad som jordbruksfastighet, eller del av sådan fastighet icke får förvärvas genom köp, byte eller gåva utan tillstånd av vederbörande lantbruksnämnd.* Tillstånd är dock under vissa förutsättningar icke erforderligt för den, som själv har för avsikt att ägna sig åt jordbruket å fastigheten och icke redan är ägare av fastighet med jordbruk. Tillstånd kräves icke heller för förvärv av del av fastighet, som avstyckats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, eller av andel i fastighet, vari förvärvaren redan är delägare. Kronan, kommun och sambruksförening äro befriade från skyldighet att söka tillstånd. Lagen gäller icke då förvärvaren är fångesmannens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock fångesmannens syskon eller syskonbarn och icke heller förvärv från konkursbo. Slutligen är det tillåtet att förvärva jordbruksfastighet genom inrop på exekutiv auktion, men avyttring måste då ske inom två år, såvida ej dessförinnan tillstånd erhållits att behålla fastigheten.

För fastighetstaxeringen är denna lagstiftning av intresse såtillvida, att om den ej funnits, det under de senaste åren med säkerhet skulle ha förelegat än högre köpeskillingar för jordbruksfastigheter än nu är fallet.

För att underlätta bildandet av bärkraftiga brukningsdelar har vidare kronan genom en år 1947 tillkommen lag (nr 324, ändrad 1951 nr 189) tillförsäkrats rätt att vid utbud av fastighet, vilken är taxerad såsom jordbruksfastighet, lösa till sig densamma för det pris köparen utfäst. Förköpsrätten må ej utövas, där köparen står i sådant släkt- eller adoptivförhållande som nyss nämndes.

Vid taxeringen av jordbruksfastighet skola var för sig uppskattas jordbruksvärde, skogsvärde samt tomt- och industrivärde. Summan av dessa delvärden utgör jordbruksfastighetens taxeringsvärde.

Jordbruksvärdet

Jordbruksvärdet innefattar fastighetens hela ägoområde i åker, tomt- och trädgårdsmark, äng och skogsmark samt övrig mark såsom vägar, mossar, myrar, kärr m. m. ävensom till fastigheten hörande vattentäckt område. I jordbruksvärdet ingå också jordägaren tillhöriga byggnader och anläggningar, vare sig de uppförts för jordbruket och dess binäringar samt skogsbruket eller för ägarens eller brukarens bekvämlighet och trevnad. Bostäder för skogspersonal samt lusthus, bad- och båthus, garage för privatbilar, jaktstugor och dylikt inrymmas följaktligen i jordbruksvärdet. Jordbruksvärdet omfattar sålunda hela värdet å fastigheten, använd för jordbruk med binäringar och skogsbruk, utom den växande skogen och det mervärde, som fastigheten kan ha för tomt- och industriändamål. Hur stor del av jordbruksvärdet som är att hänföra till skogsmarken skall angivas i en särskild kolumn i fastighetslängden.

Allmänna saluvärdet

Jordbruksfastighet till den del den ej utgöres av skogsmark och växande skog skall enligt 9 § kommunalskattelagen värdesättas efter ortens pris (allmänna saluvärdet). Härmed förstås enligt anvisningarna till paragrafen det ”belopp, som en förståndig köpare kan antagas vilja betala för fastigheten, om den tänkes såld inom den kundkrets, som för en dylik egendom kan antagas vara att påräkna, och köpt för ett med hänsyn

* 1945 års lagstiftning gällde endast jordbruksfastigheter med högre taxeringsvärden än 5 000 kr. Då 1948 års jordförvärvslag föreslogs skola omfatta alla jordbruksfastigheter, anförde chefen för jordbruksdepartementet (K. M:ts prop. 1948 nr 194 sid. 22) bl. a.: ”För övrigt torde många av de mindre fastigheter, som nu äro taxerade såsom jordbruksfastigheter, böra i taxeringshänseende omföras till annan fastighet.”

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande". Köpeskilling, som under senare tid faktiskt betalts för en fastighet, får icke utan vidare anses som ett exakt uttryck för det allmänna saluvärdet. Köpeskillingen kan ha påverkats av abnorma konjunkturer på fastighetsmarknaden, såsom fallet varit vid tidpunkterna för de senaste allmänna fastighetstaxeringarna, ity att omkring år 1933 fastighetsmarknaden präglades av då rådande depression på affärslivets alla områden, medan senare rått till synes alltjämt fortgående prissteg-ring. Köpeskillingen kan också ha påverkats av släktförhållande och dylikt, av tvingande skäl till försälj-ning eller köp vid viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal m.m. Någon slutsats angående det allmänna saluvärdet får sålunda icke dragas av enstaka köp utan först om det föreligger ett tillräckligt antal försäljningar, rörande vilka anledning ej finnes antaga, att ovidkommande omständigheter inverkat på prissättningen. Det allmänna saluvärdet är att förstå som "ett normalt värde i handel och vandel". Vid sidan av faktiskt betalda köpeskillingar, framhålles vidare i anvisningarna, måste beaktas andra förhållanden, som kunna tjäna till ledning för bedömande av allmänna saluvärdet å en fastighet, såsom fastighetens avkastning m. m. Förut nämndes i anvisningarna också brandförsäkringsvärdet å byggnader, men det utgick genom lagändring år 1937, enär detta värde ansågs lämna föga ledning för taxeringsvärdets bestämmande. Brandförsäkringsvärdet skall emellertid alltjämt uppgivas i fastighetsdeklarationerna. I en tid, då byggnadsbeståndets beskaffenhet spelar större roll vid fastighetstaxeringen än någonsin tillförne, bör det måhända icke helt frånkännas betydelse. Att det allmänna saluvärdet givits företräde framför beräknad avkastning såsom värdemätare vid taxeringen av jordbruksfastighet beror på de svårigheter, som skulle möta för taxeringsmyndigheterna att fastställa en sådan fastighets förhandenvarande och framtida beräkneliga avkastningsförmåga. I avkastningen ligger ju merendels också värdet av ägarens och ofta hans familjs personliga arbete. Att urskilja värdet av detta vore en vidlyftig, ja kanske omöjlig uppgift.

Vid taxeringen får avräkning icke ske för penninginteckningar, undantagsförmåner, avverkningsrätter, odlings- och avdikningslån, förbindelser till elektriska distributionsföreningar eller för andra dylika förpliktelser. Däremot skall kapitalvärdet av servitut avdragas vid bestämmandet av den tjänande (den med servitutet belastade) fastighetens taxeringsvärde och i konsekvens härmed inräknas i taxeringsvärdet för den härskande fastigheten (den till vars förmån servitutet gäller). Servitut kan avse t. ex. rätt att taga väg över den tjänande fastigheten eller att å denna icke får uppföras byggnad, som stänger utsikten för den härskande fastigheten. Servitutet är alltid ett förhållande mellan två fastigheter, ett minus för den ena, som motsvaras av ett plus för den andra.

Enhetsvärden

Med hänsyn till svårigheterna att i flertalet fall direkt fastställa en jordbruksfastighets allmänna saluvärde har skapats den för taxeringen av jordbruksfastighet gällande speciella taxeringsmetoden med de s. k. enhetsvärdena, vilka grunda sig på vissa beräknade värden per ytenhet (59 § T. F.). Dessa enhetsvärden bestämmas inom varje län för sig vid möte med ordförandena i beredningsoch fastighetstaxeringsnämnderna å länets landsbygd m. fl. Sådant möte skall hållas inför landskamreraren senast den 25 oktober året näst före taxeringsåret. Finansdepartementet har hemställt, att dessa möten innevarande år om möjligt hållas tidigare för att beredningsnämnderna skola få mera tid för sitt arbete. Vid mötet

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

redogör landskamreraren för priserna vid försäljning av fastigheter inom länet under tiden efter senaste allmänna fastighetstaxering och för de slutsatser beträffande fastigheternas allmänna saluvärde, som kunna dragas av dessa priser, så ock för övriga av honom kända förhållanden av beskaffenhet att inverka på detta värde. Vid mötet framlägger landskamreraren därjämte förslag till anvisningar och hjälptabell för värdering av skog och skogsmark, värdesättning av övrig mark, bete å skogsmark m. m. Underlag för redogörelsen och förslagen äro, dels den undersökning av taxeringsutfallet beträffande jordbruksfastighet å landsbygden vid närmast föregående allmänna fastighetstaxering, som på uppdrag av Kungl. Maj:t denna gång verkställts av generaldirektör Lindeberg och överdirektör Höijer, dels den statistiska undersökning rörande förhållandet mellan saluvärden och taxeringsvärden för jordbruksfastigheter under tiden 1 juli 1944 — 30 juni 1951, för vilken förste aktuarien Groth redogjort, dels vid länsstyrelsen gjord bearbetning av uppgifter om köpeskillingar enligt lagfartsförteckningarna för åren 1945—1950, dels av hypoteksinrättningarna under tiden 1 juli 1944 — 30 juni 1951 uppskattade belåningsvärden och dels vad som framkommer vid det i samband med denna kurs anordnade landskamreraremötet. Slutligen bruka länsstyrelserna före mötena med beredningS- och fastighetstaxeringsnämndsordförandena inkalla ett antal på här ifrågavarande område sakkunniga personer från olika delar av länet till sammanträde för överläggning angående de enhetsvärden m. m. som böra föreslås (58 § 2 mom. T.F.).

Enhetsvärdena skola fastställas för sådana trakter inom länet, där jordbruksfastigheterna kunna med avseende å ägoslag och jordens beskaffenhet anses vara väsentligen likartade, beträffande fastigheter i skilda storleksgrupper per hektar mark av olika ägoslag, godhetsklasser och brukningsförhållanden under förutsättning av normalt byggnadsbestånd.

På sätt som framgår av deklarations- och kontrollängdsformulären skola för bestämmandet av det egentliga jordbruksvärdet (jordbruksvärdet med undantag för skogsmarken) särskild uppskattning ske och särskilda delvärden uträknas för åker, tomt och trädgård, kultiverad betesmark, naturlig äng, övrig mark, bete å skogen samt särskilda förmåner. Enhetsvärden fastställas i regel endast för åker och äng.

Åker

Vid 1944 års landskamreraremöte enade man sig bl. a. om att åkerjorden borde indelas i tre godhetsklasser och att storleksindelningen borde anslutas till vad som tillämpades i rikets officiella statistik, d. v. s. åtta storleksklasser, därest icke förhållandena i något län föranledde till annat, samt att enhetsvärden icke borde bestämmas för den lägsta storleksgruppen (högst 2 hektar åker).

De hjälptabeller för enhetsvärdenas användande, som upprättades till ledning vid den påföljande allmänna fastighetstaxeringen, anslötos i flertalet län till dessa vid landskamreraremötet utstakade riktlinjer. I några län gjorde man därutöver en indelning efter läget inom socknen, byggnadsbeståndets beskaffenhet eller dylikt. Vid upprättandet av tabellerna går det vanligen så till, att enhetsvärde först fastställes för ett för länet medelstort jordbruk med normalt byggnadsbestånd och jord av medelgod beskaffenhet samt för orten medelgott ekonomiskt läge. Med utgångspunkt från detta ”medelvärde” uträknas därefter övriga enhetsvärden, större för högre godhetsgrad och lägre storleksklasser samt mindre för lägre godhetsgrad och högre storleksklasser. I enhetsvärdena för åker äro inräknade de byggnader och anläggningar, till vil-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

ka hänsyn skall tagas vid taxeringen. I de flesta länen hänför sig därvid indelningen i godhetsklasser till jordens beskaffenhet, brukningsförhållanden, hävd och avdikning samt medelgott byggnadsbestånd.

På den för beredningsnämndens och fastighetstaxeringsnämndens beräkning avsedda sidan av deklarationsblanketten finnas tre rader för åker. Där en fastighet inrymmer jord av olika godhetsklasser, skall nämligen uppdelning ske. I de län, där godhetsklasserna samtidigt hänföra sig till olika godhetsgrader för både jord och byggnader, torde emellertid en riktig differentiering knappast kunna ernås genom tillämpning på en och samma fastighet av flera på dylikt sätt konstruerade enhetsvärden. Då byggnadsbeståndet ju är gemensamt för hela fastigheten och värdet av detsamma torde böra lika fördelas på varje ytenhet åker, synes för en och samma fastighet icke kunna tillämpas mera än en med hänsyn även till byggnadsbeståndets beskaffenhet bestämd godhetsklass. Noga räknat är det, såsom skett i flertalet län, endast jorddelen av enhetsvärdet, som bör lämpas efter åkerns olika godhetsgrader.

I ett län har man uttalat, att *obebyggd åker* torde kunna värderas till hälften av de för medelstora bebyggda fastigheter angivna enhetsvärdena. I ett annat län ha särskilda enhetsvärden angivits för sådan åker (1000—400 kr).

Såsom vid all taxering gäller det även vid fastighetstaxeringen att söka åstadkomma största möjliga likformighet och rättvisa. En schablonmässig tillämpning av hjälptabellen får ej föranleda, att två likvärdiga fastigheter åsättas olika taxeringsvärden eller att en värdefullare fastighet får ett lägre taxeringsvärde än en mindre värdefull. Det måste ihågkommas, att enhetsvärdena ej kunna giva uttryck för annat än den genomsnittliga värdenivån i orten. Det erbjuder vidare många gånger svårigheter att göra en så riktig fördelning av erlagda köpeskillingar mellan å ena sidan inägojord och skogsmark samt å andra sidan den växande skogen, att underlaget för enhetsvärdenas bestämmande kan bliva fullt oantastligt. De särskilda förhållandena beträffande den fastighet varom fråga är, måste därför noga beaktas. Det är med andra ord en individualtaxering som skall äga rum. Nämnderna äro icke bundna av enhetsvärdena utan äro skyldiga att åsätta de taxeringsvärden som anses skäliga. Det oaktat hava enhetsvärdena en mycket stor betydelse, framför allt som ett medel att åstadkomma så att säga en ryggrad vid den allmänna värdesättningen och därmed likformighet de olika distrikten emellan.

I anvisningarna till 9 § 2 p. kommunalskattelagen framhålles utförligt att vid värdesättningen skall noga beaktas, om och i vilken omfattning ökning eller minskning av det värde, som erhålles vid tillämpning av de för fastigheter av motsvarande storlek i orten antagna enhetspriser eller andra allmänna taxeringsgrunder, bör äga rum till följd av förhållanden, vilka äro för den fastigheten säregna. Såsom exempel på sådana förhållanden angivas bl. a.

fastighetens läge samt mer eller mindre goda eller dåliga avsättningsförhållanden,

ägornas inbördes läge och därav föranledda mer än vanligt goda eller svåra brukningsförhållanden samt om fastigheten är i synnerligt god hävd eller vanhävdad och förfallen.

åbyggnadernas beskaffenhet, om de skilja sig från i orten för fastigheter av motsvarande storlek vanligt medelbestånd, d. v. s. om å fastigheten finnes förnämligare bostadsbyggnad eller eljest ovanligt goda åbyggnader eller om åbyggnaderna äro olämpliga, förfallna eller otillräckliga, samt

mera betydande trädgårdsanläggning eller bestånd av växande träd å åker eller äng, som kan påverka fastighetens saluvärde.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

Beträffande *läget* uttalas i ett flertal av de i länen till 1945 års allmänna fastighetstaxering utfärdade anvisningarna, att detta numera ej inverkar så mycket på en jordbruksfastighets värde som förr, detta till följd av de förbättrade kommunikationerna och de genom den alltmera utvecklade föreningsrörelsen ökade avsättningsmöjligheterna. Härvid måste emellertid uppmärksammas, att uttalandet icke gäller från huvudväg avlägset belägna gårdar.

Mycket stor hänsyn måste däremot tagas till *byggnadernas ålder och beskaffenhet.* För varje allmän fastighetstaxering under de senaste årtiondena har detta framhållits med allt mera skärpa, men aldrig har väl denna betydelse varit så stor som vid den allmänna fastighetstaxering som nu förestår. Byggnadskostnaderna äro högre än de någonsin varit, restriktioner råda sedan länge på byggnadsmarknaden och samtidigt äro kraven på byggnader för jordbruksdriften avsevärt ökade. Statens forskningskommitté (numera benämnd forskningsanstalt) för lantmannabyggnader beräknade byggnadskostnaden exklusive byggmästarearvode under år 1950 för bostäder till 6900 kr per rumsenhet och för kreatursstallar till 1500 kr per kreatursplats utom gödselstäder och urinbrunnar. Med hänsyn till den stegring byggnadskostnaderna sedan dess undergått torde motsvarande siffror nu närma sig 9000 respektive 2000 kr. För små jordbruksfastigheter med tidsenliga och väl underhållna åbyggnader bliva hektarvärdena till följd härav mycket höga och enhetsvärdena komma i än högre grad än tidigare att hänföra sig till byggnadsbeståndet. Trots den uppmärksamhet, som redan tidigare ägnats byggnadernas betydelse, har resultatet alltid blivit avsevärd undervärdering av de mindre jordbruksfastigheterna vid jämförelse med de köpeskillingar, som erlagts t. o. m. redan samma år fastighetstaxeringen ägt rum. Anledningen till de höga priserna på mindre jordbruksfastigheter får givetvis även sökas i stor efterfrågan, numera delvis föranledd av bostadsbrist men även av statliga stödåtgärder till förvärv och iståndsättande etc. Det må också framhållas, att om möjligheterna till extra förvärvsarbete i trakten är god, detta ökar efterfrågan på mindre jordbruksfastigheter.

Vid taxeringen av mindre jordbruksfastigheter måste jämförelse alltid göras med likvärdiga fastigheter, som taxeras som annan fastighet. Den omständigheten att en fastighet taxeras som jordbruk får givetvis icke föranleda åsättandet av annat taxeringsvärde än det, som skulle hava framkommit om grunderna för taxering av annan fastighet i stället hade tillämpats. På några håll upptog man vid 1945 års allmänna fastighetstaxering helt eller delvis värdet av byggnaderna på mindre jordbruksfastigheter icke i åkervärdet utan under särskilda förmåner. Ett sådant förfaringssätt står dock, såsom framhålles i "Taxeringsutfallet", icke i överensstämmelse med bestämmelserna i taxeringsförordningen. Ett i förhållande till fastighetens storlek synnerligen gott byggnadsbestånd skall som regel föranleda höjning av à-priset på åkern. Endast onormalt dyra och överflödiga byggnader böra medföra åsättande av värde för särskild förmån, där de icke författningsenligt skola taxeras som annan fastighet.

Efterfrågan på fastigheter med otillräckliga eller dåliga byggnader eller byggnader, som eljest tarva vidlyftigare reparation under de närmaste åren, måste vara mindre än på fastigheter med goda byggnader. Detta manar till försiktighet vid taxeringen av fastigheter med bristfälligt byggnadsbestånd.

Av betydelse är att beredningsnämnderna göra klart för sig vad som är ett för orten medelgott byggnadsbestånd. I Hallands län fastställde man till 1945 års allmänna fastighetstaxering, att normalt bygg-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

nadsbestånd skulle innebära, att såväl bostads- som ekonomibyggnader äro försedda med elektrisk belysning och hårda tak samt bostadsbyggnaden dessutom med vatten-, värme- och avloppsledningar, varjämte ekonomibyggnaderna skola vara av sådan beskaffenhet, att höhiss där kan anordnas. Sannolikt fylla icke de genomsnittliga mangårdsbyggnaderna i alla delar av riket ännu så stora krav som i Halland.

Vid den instruktionskurs, som hölls i Stockholm före 1945 års allmänna fastighetstaxering, behandlades i föredraget om taxering av jordbruk bland annat frågan om mervärde för slottsbyggnader. Därvid återgavs följande av herrar Eiserman och v. Wolcker vid framläggandet av 1917 års kommunalskatteförslag gjorda uttalande: "Någon annan norm för uppskattningen av ett dylikt mer- eller lyxvärde låter sig icke uppställas än att, i samma mån förhandenvaron av ett sådant värde verkligen kan anses tillföra egendomen ett ökat saluvärde och således kan antagas representera ett mervärde även i taxeringshänseende, detta förhållande också bör komma till uttryck vid taxeringen medelst en däremot svarande skälig höjning av egendomens värde i taxeringshänseende". Härvid må endast tilläggas, att fall numera förekomma, då en onödigt stor, slottsliknande mangårdsbyggnad otvivelaktigt är mera till last än till gagn för egendomen. En sådan byggnad är dyrbar att underhålla och kräver ofta en efter våra dagars förhållanden alltför stor stab av tjänare. Beredningsnämnderna böra sålunda i dylika fall göra klart för sig om och i vilken mån byggnaden i fråga verkligen kan anses tillföra egendomen ett ökat saluvärde.

I sammanfattningen av undersökningen rörande taxeringsutfallet vid 1945 års allmänna fastighetstaxering uttala de sakkunniga, att en av de största svårigheterna vid alla allmänna fastighetstaxeringar varit att åstadkomma en värdesättning å de mindre jordbruksfastigheterna, som stått i överensstämmelse med å ena sidan det rådande prisläget å dylika fastigheter och å andra sidan med de åsatta taxeringsvärdena å rena bostadsfastigheter och å större jordbruksfastigheter. De sakkunniga anse därför, att en fullt tillfredsställande lösning av åkerjordens värdesättning vid jordbruksfastigheter av olika storlek icke torde ernås, med mindre värdet av jord och byggnader beräknas var för sig. Såväl vid diskussionen rörande taxeringen av jordbruksfastighet vid kursen 1944 som vid andra tillfällen ha uttalanden gjorts i samma riktning.

En dylik metod tillämpades vid 1945 års allmänna fastighetstaxering i Västerbottens län. Till utgångspunkt tog man där åkern i obebyggt skick, graderad i fyra godhetsklasser från 1000 ned till 400 kronor per hektar efter jordmånens godhetsgrad, ägornas hävd och jordens belägenhet. Till dessa à-priser lade man sedan värdet av jordbrukets driftbyggnader, som för normalt byggnadsbestånd beräknades till i genomsnitt 3.500 kr för fastighet om 2—5 hektar, 5.000 kr för fastigheter om 5—10 hektar och 6.500 kr för fastigheter över 10 hektar. Till ledning vid taxeringen upprättades på grundval av dessa beräkningar en hjälptabell för fastigheter upp till 11 hektar åker, utvisande dels totalvärdet och dels medelvärdet per hektar, byggnadsvärdet inräknat. I kontrolllängden skulle som redovisningsvärde upptagas sammanlagda värdet av jord och byggnader samt medelvärde per hektar uträknas efter detta värde.

Den sålunda tillämpade metoden är i detta sammanhang av intresse. I norra Sverige har dock åkern vid sidan av skogen och byggnaderna avsevärt mindre betydelse som värdebildande faktor än i riket i övrigt. Det torde emellertid kunna antagas, att värderingsmetoden så småningom mera allmänt kommer att gå i riktning mot den som nu berörts.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

De svenska jordbruksfastigheternas värde ligger givetvis till ojämförligt största delen i vad som vid taxeringen är att hänföra till åker och växande skog. Tillbörlig uppmärksamhet måste dock ägnas även åt de delvärden, vilka komma att behandlas i det följande.

Tomt och trädgård

Sedan åkervärdet bestämts, har man att fastställa värdet å tomt och trädgård. Vanligen upptages detta till samma värde som bästa åker, där icke större fruktodlingar, dyrbarare anläggningar eller annat föranleda höjning. I Kristianstads län enade man sig vid sammanträde inför landskamreraren år 1944 om följande beräkningsgrunder, vilka sannolikt kunna tjäna till ledning även för andra trakter, där större fruktodlingar förekomma:

ålder	värde per fruktträd	högsta mervärde per hektar
1—5 år	3 kronor	1200 kronor
5—10 ,,	8 ,,	3200 ,,
10—20 ,,	15 ,,	6000 ,,
över 20 ,,	20 ,,	8000 ,,

Det må framhållas, att *växande träd å annan mark än skogsmarken,* därest de kunna anses medföra ett mervärde, uppskattas efter saluvärdesmetoden och icke efter de särskilda grunder, som gälla i avseende å skogen.

Som taxeringsintendenten Elfving framhöll i sitt anförande, åligger det icke vederbörande beredningsnämnd eller fastighetstaxeringsnämnd att granska uppgifterna till jordbruksräkningen. Dessa uppgifter äro emellertid till vissa delar av intresse även vid fastighetstaxeringen. De skola nämligen innehålla fullständig redogörelse för åkerjordens användning 1951, antal fruktträd uppdelade på tre åldersklasser, areal för odling av hallon och jordgubbar i trädgård, areal om minst 500 m^2 i trädgård för odling av köksväxter, blommor och potatis samt för plantskolor m. m., allt uppgifter, som kunna vara till stort gagn vid värderingen av såväl åker som tomt och trädgård å den fastighet de avse.

Kultiverad betesmark och naturlig äng

Vid 1945 års och tidigare allmänna fastighetstaxeringar skulle enligt då gällande deklarations- och kontrolllängdformulär var för sig såsom delvärden uppskattas slåtteräng, kultiverad betesäng och annan betesäng. Denna tidigare uppdelning står i överensstämmelse med anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen, men i praktiken var det svårt att avgränsa dessa ägoslag såväl inbördes som gentemot övriga ägoslag. Värdena å slåtteräng och annan betesäng hade dessutom visat sig i stort sett sammanfalla. De värden, som man vid 1945 års allmänna fastighetstaxering i de olika länen enade sig om att tillämpa å äng, varierade likväl avsevärt. Växlingarna i avkastningen från mark av ifrågavarande slag äro också mycket stora. I Malmöhus län hade man sålunda att tillämpa hektarvärden mellan 400 och 3000 kr för slåtteräng, mellan 400 och 2000 kr för kultiverad betesäng samt mellan 200 och 1000 kr för annan betesäng. På andra håll kunde man komma ned ända till 100 kr för kultiverad betesäng, 60 kr för slåtteräng och 40 kr för annan betesäng.

Den i deklarations- och längdformulären på förslag av lantbrukssty-relsen nu vidtagna ändringen, varigenom slåtteräng och annan betesäng sammanförts under beteckningen naturlig äng samt beteckningen kultiverad betesmark fått ersätta kultiverad betesäng, innebär en förenkling, som måste antagas vara ägnad att åstadkomma en riktigare och enhetligare bedömning än tidigare. Med kultiverad betesmark avses sådan gräsbärande mark, som förbättrats genom bortröjning av träd och buskar, bearbetning med redskap, gödsling eller insådd av vallväxter

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

utan att marken varit uppbruten till åker. Naturlig äng är sådan naturlig gräsbärande mark, som användes för slåtter eller bete utan att ha varit föremål för förbättringsåtgärder av nyssnämnda slag.

I Sveriges officiella statistik "Jordbruk och boskapsskötsel år 1949" finnas uppgifter bl. a. å höskörden per hektar odlad jord och naturlig äng inom vissa naturliga jordbruksområden, vilka uppgifter kunna giva en viss ledning vid bedömningen av ifrågavarande värden. Anläggning av kulturbeten lär ha ägt rum i stor utsträckning.

Åker, som utlagts till äng av endera slaget, skall hänföras till åker och taxeras därefter med hänsyn till godhetsgrad och läge.

Övrig mark

Beträffande övrig mark uttalas i anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen, att all mark regelmässigt har något, om ock stundom obetydligt saluvärde. Ej ens s. k. impediment kan i regel anses vara helt värdelöst. Till impediment hänföras mossar, myrar, kärr, berg, fjällmark och annan dylik mark, som på grund av klimatiska förhållanden, ogynnsamma vattenförhållanden, näringsbrist eller de lösa jordlagrens ringa djup är av den beskaffenhet, att någon egentlig skogsproduktion där icke kan påräknas. Sådan mark kan tänkas äga användbarhet ur andra synpunkter. Vanligtvis är impedimentets värde dock obetydligt. Domänstyrelsen har en gång uttalat, att övrig marks värde i varje fall borde understiga det värde per hektar, som angivits för lägsta bonitetsklass och för skogen åsatt rotvärdesklass. I allmänhet taxeras impedimentet icke heller högre än sämsta skogsmark, men *något värde skall alltid åsättas.* Uttages torv, sten eller dylikt, skall skäligt värde åsättas i relation till vad som utvinnes.

De vid 1945 års allmänna fastighetstaxering åsatta värdena å övrig mark äro mycket varierande. De genomsnittliga hektarvärdena voro i Malmöhus län 213,4 kronor, i Kopparbergs och Gävleborgs län endast 1,6 kronor.

Även dikad moss- eller myrmark har hänförts till impediment (K.R:n 22/6 1931 på besvär av Tönnångers trävaru A.-B.). Så torde böra ske intill dess säkerhet vunnits om markens varaktiga virkesproducerande förmåga.

Värdet av övrig mark får icke inräknas i värdet å skogsmarken.

Bete å skogen

Å deklarationsblanketten finnes en särskild rad och i kontrollängden en särskild kolumn för värdet av bete å skogen. Bedrives rationellt skogsbruk å skogsmarken, må värde av bete åsättas endast såframt betet plägar utnyttjas. Om rationellt skogsbruk icke bedrives å skogsmarken och betet ej plägar tillgodogöras, anses detta visa, att betet för fastigheten har så obetydligt värde, att anledning att särskilt uppskatta detsamma saknas. Skogsbete anses numera icke vara förenligt med rationellt skogsbruk och torde utnyttjas i allt mindre omfattning. För övrigt torde skogsbete ofta ha ganska ringa värde även å mark, där rationellt skogsbruk icke bedrives.

Utnyttjas betet, bör värdet upptagas i proportion till utnyttjandet. Enligt ett av svenska betes- och vallföreningen med instämmande av lantbruksstyrelsen en gång framställt förslag borde värderingen grundas på antalet djur, beräknat i nötkreatursenheter, som beta å skogen. Såsom nötkreatursenhet ansågs därvid 1 ko, 1 ungdjur över ett års ålder, 1 häst, 6 får eller 4 getter och som halv nötkreatursenhet nötkreatur under ett års ålder. Värdet beräknades då till 15 kr per enhet under 100 dagar och till en nötkreatursenhet ansågs åtgå 1—2 hektar kalhuggen skogsmark, beroende på boniteten, under en betestid av 100

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

—120 dagar. Vid 1945 års allmänna fastighetstaxering rekommenderades i flera län att kapitalisera det årliga betesvärdet efter 5 %, därvid detta beräknades till belopp mellan 4 och 10 kr per nötkreatur. I Södermanlands län enade man sig om att uppskatta förmån av bete å skogen efter 150—200 kr per kreatursenhet. I Västmanlands län skulle värdet av bete å inhägnade skogsmarker beräknas efter högst 20 kr. per hektar.

I "Taxeringsutfallet" ha de sakkunniga funnit värdesättningen inom vissa län missvisande eller ojämn och därför icke fullt tillfredsställande.

Särskilda förmåner

Värdet av övriga särskilda förmåner sammanslås och upptages med beteckningen "särskilda förmåner". I fastighetstaxeringslängdens anteckningskolumn skall emellertid beträffande varje sådan förmån angivas det för denna beräknade värdet och vilken särskild förmån värdet avser. Uppskattningen skall alltid ske till det värde förmånen har för den taxeringsenhet, varom fråga är.

Såsom sådan förmån skall upptagas värdet av *servitut,* som innebär rätt till bete å annan fastighet än den ifrågavarande, att där taga husbehovsvirke och dylikt. Motsvarande värde skall avdragas vid bestämmandet av den tjänande fastighetens taxeringsvärde.

Därest vid skifte undantagen *samfällighet* ej står under särskild förvaltning, skall värdet av den *andel* i samfälligheten, som hör till varje särskild andelsberättigad egendom, beaktas vid samma egendom taxering såsom en densamma tillhörande särskild förmån.

Föreligger *överbyggnad,* skall värdet redovisas under särskilda förmåner. I regel skall, såsom förut nämnts, hänsyn till värdet å byggnader tagas vid bestämmandet av åkervärdet. Även värdet av byggnader å skogen (t. ex. bostäder för skogspersonal), som äro av normal beskaffenhet, skall ingå i värdet å åkern. Skogshärbärgen och dylika mera tillfälliga byggnader åsättas intet särskilt värde. Detta anses nämligen ingå i skogsmarkens värde.

Värdet av sådana naturtillgångar som *lertag, grustäkt, torvtäkt, stenbrott, ej inmutningsbar mineralfyndighet och dylikt* uppskattas efter dessas beskaffenhet och möjlighet att kunna ekonomiskt utnyttjas. Bedrives i anslutning härtill verksamhet av större omfattning, skall så som förut berörts, värdet ej upptagas som särskild förmån för den ifrågavarande jordbruksfastigheten utan hänföras till annan fastighet.

Vid 1945 års allmänna fastighetstaxering påpekades i ett län, att *uthyrning av mark till campingplats* bör föranleda åsättande av värde såsom särskild förmån. Äro särskilda anordningar vidtagna å marken för dess utnyttjande till sådant ändamål, synes området böra taxeras som annan fastighet.

För taxeringen av *vattenfall* har länsstyrelsen i län, där så funnits erforderligt, förordnat två konsulenter, varav den ene företräder taxeringsteknisk och den andre vattenkraftteknisk sakkunskap, för att biträda beskattningsnämnderna (7 a § T. F.)

Så länge vattenfall är outbyggt, skall det uträknade fallvärdet tillföras jordbruksvärdet såsom särskild förmån. Är det utbyggt för kraftproduktion, skall taxering i regel ske såsom annan fastighet och fallvärdet inläggas i det dithörande markvärdet.

Värdet av skyldighet att leverera *ersättningskraft* skall avräknas vid bestämmandet av taxeringsvärdet för vattenfallsfastigheten men tillföras jordbruksfastighetens taxeringsvärde som särskild förmån.

Möjlighet till jakt å skogs- eller annan mark torde alltid böra värdesättas om den utnyttjas av ägaren själv eller av honom utarrenderas. Enligt anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen skall emellertid

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

även möjlighet till jakt, som ej utnyttjas, uppskattas till skäligt belopp. Sålunda torde möjlighet till mera betydande jakt böra taxeras även för det fall att den icke utnyttjas. Arealen bör dock vara så stor att jakt kan bedrivas självständigt på densamma.

Är jakten utarrenderad, torde värdet kunna upptagas till åtminstone 20 gånger den genomsnittliga arrendeavgiften under de närmast förflutna åren. I ett län ansåg man vid 1945 års allmänna fastighetstaxering värdet kunna bestämmas till 25 gånger arrendeavgiften. Utnyttjar ägaren själv jakten och kan ett medelvärde på avskjutningen för de senaste åren erhållas, bör detta kunna läggas till grund vid värderingen. Eljest har man att söka sig fram till ett skäligt värde med hänsynstagande till jaktmarkernas belägenhet, storlek och form, tillgången på vilt samt huruvida detta kan vårdas och beskattas utan förfång för rågrannar och utan intrång från dessa. Väl gallrade skogar äro dåliga jaktmarker. Jaktmarker i närheten av större samhällen anses, trots de bättre avsättningsmöjligheterna, i regel icke vara goda, men betinga likväl ofta höga arrendeavgifter. Minimiarealer anses vara 800—1000 hektar för älgjakt och 400—600 hektar för småvilt med drivande hund. Fågeljakt kan givetvis bedrivas på mindre områden, t. ex. andjakt, och lämnar många gånger god avkastning.

I tveksamma fall torde herrar beredningS- och fastighetstaxeringsnämndsordförande kunna rådföra sig med vederbörande jaktvårdskonsulent, jaktvårdsförening eller dess kommunala ombud.

Som exempel på att det icke är så obetydliga värden det här gäller må nämnas, att Örebro län har en jaktareal av 803.870 hektar och att värdet å den totala avskjutningen för jaktåret 1950—1951 av länets jaktvårdsförening beräknats till 550.199 kr., d. v. s. 68 öre per hektar. Dessa uppgifter avse givetvis bruttoavkastning.

Såsom särskild förmån skall slutligen upptagas *fiskevatten* för såvitt fråga ej är om i jord- eller fastighetsregistret upptaget fiskeri. Sådant utgör som förut nämnts särskild taxeringsenhet och taxeras såsom annan fastighet. Givetvis har fisket för en mängd fastigheter betydligt större värde än jakten. Är fiskerätten utarrenderad, utgör arrendeavgiften nettoavkastning. Den under de senare åren avtalade genomsnittliga arrendeavgiften kan då läggas till grund vid taxeringen. Utnyttjar ägaren själv fisket, har man att försöka få fram det årliga medeltalet för avkastningen, därvid förlusten av redskap och dylikt måste beaktas. I Värmlands län ansågs vid 1945 års allmänna fastighetstaxering kapitalisering böra ske, i förra fallet efter 10 % och i senare fallet efter 20 %. I ett annat län uttalades, att nettoavkastningen borde kapitaliseras efter 5 %.

Vid hithörande frågors bedömande torde råd och upplysningar kunna erhållas av vederbörande fiskerikonsulent.

Genom 1950 års lag om gräns mot allmänt vattenområde (nr 595) har uttryckligen angivits i vad mån vattenområde anses ingå i fastighet eller utgöra allmänt vatten, som ej omfattas av enskild fiskerätt. Huvudregeln, varifrån givas åtskilliga undantag, är att vid öppna havet samt de öppna delarna av Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön fastigheternas enskilda vatten sträcker sig 300 meter ut från stranden eller på långgrunda ställen ut till 3 meters djup. Förut bestämdes avståndet från ”det ställe invid stranden där stadigt djup av 2 meter vidtager”. Alla andra sjöar än de nyss uppräknade utgöra liksom tidigare i sin helhet enskilt vattenområde.

Enligt den samtidigt utfärdade nya lagen om rätt till fiske (nr 596) är gränsen mellan allmänt och enskilt vatten i stort sett avgörande för frå-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

gan, huruvida fisket tillhör jordägaren eller är fritt för vem som helst, och har antalet av de fiskemetoder, som i enskilt vatten äro tillåtna för envar, ökat. Vidare har allt fiske (utom efter ostron) vid Västkusten blivit fritt för envar ända in till stranden. Jordägarens tidigare ensamrätt till hummerfiske med fasta redskap har därigenom fallit bort. I Mälaren, som i sin helhet är att hänföra till enskilt vatten, har fiske med rörligt redskap blivit fritt för envar i de centrala fjärdarna.

Ändringen i bestämmelserna om gränsen mellan enskilt och allmänt vattenområde kan återverka även på jakträtten.

I den mån bestämmelserna medföra minskning i fastighets värde eller eljest intrång i enskild rätt, lämnas enligt lagen om ersättning för mistad fiskerätt m. m. (1950 nr 599) efter framställning till vederbörande fiskevärderingsnämnd gottgörelse av statsmedel.

Vid fastighetstaxeringen bör beaktas, att lagen om gräns mot allmänt vattenområde och den nya fiskelagen kunna medföra minskning men även ökning i strandägarnas rätt.

Tomt- och industrivärde

Tomt- och industrivärde avser det *mervärde* utöver jordbruksvärde, som en jordbruksfastighet eller del därav kan anses äga på den grund, att dess inägojord eller skogsmark *inom överskådlig framtid* lämpligen kan användas såsom tomtmark eller för industriellt eller likartat ändamål. Vid uppskattningen av dylikt mervärde bör iakttagas, att detta merendels är beroende av utvecklingens hastighet. Tillbörlig hänsyn måste därjämte tagas till å ena sidan den avkastning, som kan erhållas från fastigheten, innan försäljningen för tomtändamål kan väntas äga rum, å andra sidan kostnader för exploatering m. m. Tomt- och industrivärdet utgör sålunda skillnaden mellan å ena sidan fastighetens totala taxeringsvärde och å andra sidan dess jordbruks- och skogsvärde. Beträffande uttrycket "överskådlig framtid" framhålles i förarbetena, att det icke varit möjligt att i lagen fastslå en fixerad tidsperiod, inom vilken ett användande för tomt- och industriändamål skulle tänkas ifrågakomma. En fastighetstaxeringsperiod eller fem år hade ansetts för kort, men tidsperioden finge icke anses sträcka sig hur långt som helst. Är det fråga om skogsmark, måste mervärdet bedömas genom jämförelse med *saluvärdet* för området vid användning för skogsbruk. Det enligt den särskilda skogsvärderingsmetoden framkomna värdet kan här ej tjäna till underlag vid jämförelsen.

Därest tomt- och industrivärde belöper allenast å viss del eller vissa delar av en fastighet, skall i fastighetslängden angivas läge och storlek beträffande sådan del eller sådana delar. Finnas å fastighet särskilda områden med olika tomt- och industrivärden, skall sådant likaledes angivas i längden.

Vid bedömandet av frågor om åsättande av tomt- och industrivärde vid den stundande allmänna fastighetstaxeringen torde understundom hänsyn få tagas till verkningarna av den år 1950 tillkomna s. k. strandlagen (nr 639). Denna avser att åt allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv vid havet eller vid insjö eller vattendrag. Lagen gäller intill utgången av år 1952. För denna tid äger länsstyrelsen förordna, att byggnad icke må utan tillstånd uppföras inom ett område om högst 300 meter från strandlinjen. Undantagna härifrån äro områden, som ingå i fastställd stadsplan eller byggnadsplan och i regel område, som ingår i godkänd avstyckningsplan. Utfärdat förbud gäller icke byggnad, som erfordras för försvarets, jordbrukets, fiskets, skogsskötselns eller den allmänna samfärdselns behov. Under den gångna delen av året ha dylika förbud utfärdats i stor utsträckning. Vilka om-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

råden och vilka fastigheter, som drabbats av dessa förbud framgår av länsstyrelsernas därom utfärdade kungörelser.

På grund av den korta tid som förflutit sedan lagen ifråga trädde i kraft, kan det ännu icke bedömas i vilken mån meddelade förbud kunna verka reducerande på därav drabbade fastigheters värden. Det synes dock som om jordbruksvärdet och skogsvärdet sällan skulle kunna röna sådan påverkan. Som nyss nämndes hindrar lagen nämligen icke uppförande av byggnader för jordbrukets eller skogsbrukets behov. Vidare omfatta de meddelade förbuden i viss utsträckning områden, för vilka de äro utan praktisk betydelse, t. ex. sanka och andra mer eller mindre otillgängliga marker, som icke lämpa sig för bebyggelse och icke heller för friluftsliv. Slutligen får friluftsliv för allmänheten anses vara uteslutet på sådana områden, som avses i 24 kap. 4 § strafflagen, vilken lagbestämmelse förbjuder tagande av olovlig väg över tomt eller plantering eller över annan äga som kan skadas därav och med sin innebörd avser att skydda även hemfridsintresset. Det torde med stöd av det sagda kunna antagas, att tillstånd att uppföra byggnad å mark, som är att hänföra till en jordbruksfastighets tomt eller trädgård, merendels icke kommer att vägras.

Särskilt tomt- och industrivärde synes dock knappast böra komma ifråga beträffande område, för vilket byggnadsförbud till följd av strandlagen gäller.

Diskussionen:

Landskamrerare Wigert: Jag skall fatta mig kort, men jag har velat begagna detta tillfälle till att lämna några upplysningar om de rådplägningar vi ha haft i Stockholms län med sakkunniga för värdesättning av jordbruksfastigheter. Jag tror det kan vara av intresse att jag delger erfarenheterna därifrån vid detta sammanträde. Sammanträdena äro ännu inte avslutade utan skola fortsätta sedan denna vecka är över, men vi ha velat känna oss för.

Alla äro väl eniga om att det nu är ännu mer viktigt än tidigare att ta reda på huruvida fastigheten är väl underhållen. Prisstatistiken visar emellertid närmast på en generell och mycket stark stegring av värdena. Vi ha satt frågetecken inför vissa kända fall. Jag kan inte underlåta att här nämna det mest extrema fallet. En jordbruksfastighet i Södertörn, vars mangårdsbyggnad brunnit ned, har ett taxeringsvärde av c:a 124.000 kronor. Den såldes i somras för 400.000 kronor, icke för tomt-exploateringsändamål utan till en driftig jordbrukare. Inför sådana siffror frågar man sig, hurdant läget är på vår fastighetsmarknad. Beträffande redovisningen av olika värden ha många uttalat den förhoppningen, att man skulle få redovisa byggnaderna särskilt. Särskilt fördelaktigt skulle detta vara för de mindre fastighetsägarna. Föredragshållaren nämnde visserligen, och detta är alldeles författningsenligt, att man inte borde sätta något tilläggsvärde för byggnader utan ha högre enhetsvärden, men då blir resultatet, att småfastigheter med dålig åkermark komma att få högre enhetsvärden än välskötta och rationellt drivna jordbruksfastigheter med förstklassig åkermark. Det kunde *vi* förstå, som syssla med de konstiga metoderna för värdering, men för personer, som inte haft tillfälle att studera dessa regler närmare, ter det sig naturligtvis egendomligt att den sämre jorden skall ha högre värde. I Stockholms län ha vi haft medelstora jordbruk som någon sorts normaltyp för enhetsvärdena och procentuellt höjt värdena för mindre jordbruk och sänkt enhetsvärdena för större. Dock uttalade sakkunniga inom länet redan förra året, att man inte borde sänka värdet där full rationalisering var genomförd. För sådana större fastigheter borde högre värden gälla. Allteftersom jordbruksrationaliseringen genomföres, ökas betydelsen av det konstaterade förhållandet. Det är att märka att mindre enheter icke rationaliserats i samma utsträckning som större. Den har ju satt in på de större enheterna. Förste aktuarien Groths siffror visa också en markant höjning av försäljningssummorna för just de större fastigheterna.

Det har talats om att *läget* numera inte har så stor betydelse för en fastighets värde. Det kan vara riktigt när det gäller rena jordbruksvärdet, men för det sammanlagda saluvärdet är nog läget i hög grad avgörande,

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

åtminstone i Stockholms län. Vi äro tvungna att laborera med tomt- och industrivärde i stor utsträckning för att komma upp i taxeringsvärden, som något så när motsvara saluvärdena. Jag är inte alldeles säker på att man inte skall sätta tomt- och industrivärde på fastigheter där byggnadsförbud råder; man har nog annars svårt att komma i närheten av saluvärdet. Hela Stockholms län söder om Norrtälje är ju underkastat en fortgående urbanisering och det gäller att söka få taxeringsvärdena att hinna med saluvärdena. Saluvärdena ligga i regel mycket högt.

Jag vill sluta med att nämna, att lantbruksdirektören i länet uttalat önskvärdheten av att man är försiktig när det gäller framställningar från jordägare som vilja ha sina fastigheter, särskilt mindre sådana, överförda från jordbruksfastighet till annan fastighet. Ofta ligger det bakom en önskan att komma från jordförvärvslagen, och det får man väl inte ta hänsyn till, utan man skall inrikta sig på att ha fastigheterna kvar som jordbruksfastigheter om de brukas som jordbruk.

Jag vet inte om vi i detta sammanhang skola tala om höjningsprocenten. I Stockholms län lågo försäljningssummorna före 1951 för fastigheter över 100 hektar 69 procent över taxeringsvärdet, för fastigheter mellan 50 och 20 hektar 61 procent och för fastigheter mellan 20 och 10 hektar 69 procent över taxeringsvärdet.

Rektor Sigfrid Larsson, Svalöv: Taxeringsintendent Norell framhöll, att fastighetstaxeringen skulle bli särskilt besvärlig för de mindre jordbruksfastigheterna, och det känna vi ju alla till från föregående fastighetstaxeringar, att där är en viss svårighet. Vi se nu av siffrorna för köpesummornas stegring över taxeringsvärdet, att den största stegringen ligger på de mindre jordbruksfastigheterna. Det är egentligen ägnat att förvåna, ty om vi studera lantbruksstyrelsens statistik finna vi att förräntningsprocenten är lägst för de mindre brukningsdelarna. Man skulle ju då väntat, eftersom det ekonomiska utbytet av de mindre fastigheterna är så dåligt, att priserna skulle hållas nere. I själva verket ligga de, räknade i procent av taxeringsvärdet, betydligt över större jordbruksfastigheter. Förklaringen till detta har givits tidigare från denna plats: att det är så ont om bostäder. Många köpa dessa mindre brukningsdelar inte i första hand för att bedriva jordbruk utan för att skaffa sig en bostad. Åtminstone är detta min mening, och jag bestyrkes i den då jag ser efter hur jordbruksfastigheter av mindre storlek ha stigit i värde över taxeringsvärdet i Malmöhus län. Vi ha från länsstyrelsen fått en sammanställning över saluvärdena under de senaste åren för olika storleksgrupper bland jordbruksfastigheter. Vi finna där, att köpeskillingen för jordbruksfastigheter med 10 000 kronors taxeringsvärde eller mindre har legat vid 120 procent av taxeringsvärdet under första halvåret 1950. Om vi se på hela riket, finna vi att siffran blir betydligt lägre. Nu är det emellertid så att Malmöhus län är tätt befolkat, där ligga tätorterna ganska nära varandra. För dem som ha arbetstillfällen i tätorterna är det därför möjligt att skaffa sig ett mindre jordbruk huvudsakligen för att få bostad. Jag kan också uttrycka det så, att det är möjligt att finna avsättning för de allra flesta småbruken i Malmöhus län till någon som har sysselsättning i en tätort. Jag tror detta är anledningen till att vi ha fått denna kolossala stegring av priserna på mindre bruk.

Låt oss sedan se vilka jordbruksfastigheter som gått i handeln sedan föregående fastighetstaxering. Tyvärr har jag inte siffrorna från den 30 juni 1950, de lära vara framräknade, men länsstyrelsen hade väl inte dem tillgängliga när den skickade oss dessa papper. För tiden den 1 januari 1945—30 juni 1950 har det i hela riket ägt rum 34 000 köp av jordbruksfastigheter. Hur många fastigheter med taxeringsvärde på 10.000 kronor eller därunder ha under denna tid gått i köp? 17.000. Mer än halva antalet köp avse alltså jordbruksfastigheter med ett taxeringsvärde av 10.000 kronor eller mindre. Nästa grupp omfattar fastigheter med mellan 10.000 och 50.000 kronors taxeringsvärde. Det är beklagligt att vi ha så stor klassbredd, ty inom denna grupp ligga såvitt jag förstår dels fastigheter där jordbruksdriften är den väsentliga näringen, men dels också fastigheter som man har köpt delvis för att få bostad. Av de 34.000 köp som ha gjorts i hela riket under perioden hänföra sig 33.000 — det är runda tal — till dessa två kategorier. Antalet försäljningar av jordbruksfastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 50.000 kronor har alltså under denna tidrymd endast uppgått till 1.000. Det är alltså inte så förfärligt mycket vi ha att lägga till grund för vårt ställningstagande till den procentsats varmed enhetsvärdena för större egendomar skola höjas. Jag vill dock påpeka, att vårt land är ett småbruksland, och jag är övertygad om att det på grund av bostadsbristen har gjorts relativt sett fler affärer med mindre fastigheter än med större i de olika grupperna.

Vi komma så till frågan om åsättande av enhetsvärden. Det har sagts både i tidigare diskussionsinlägg och i inledningsanförandet, att vi inte skola ha något enhetsvärde för fastigheter under 2 hektar. Det tror inte heller jag är lämpligt, och frågan är om inte denna gräns 2 hektar är för låg. Det finns många jordbruk med 3 eller 4 hektar som vi ändå måste räkna till stödjordbruk. Det är inte meningen att man skall leva enbart på det jordbruket, och det kan man inte göra — man räknar väl med 10 hektar som en genomsnittlig areal för ett bärkraftigt jordbruk. Det går alltså inte att sätta enhetsvärden där, och de skulle inte stämma överens med

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

jordens beskaffenhet. Det är faktiskt så att de småbruk som ligga så till att brukaren inte kan skaffa sig inkomst genom annat arbete faktiskt borde sättas ned i värde och att de som ligga så nära en tätort att de kunna användas som bostad för en som arbetar i tätorten borde höjas så att de komma i samma nivå när det gäller värdet som annan fastighet, bostadshus av samma beskaffenhet. Jag har den erfarenheten från mina bygder, att de som köpt sådana småbruk för att bo på dem och ha arbete i en tätort ofta ha gjort betydande förbättringar så att bostaden befinner sig i gott skick. De som bo i tätorterna och ha likadan bostad men bli högre taxerade äro naturligtvis inte så belåtna med det. Jag vill dock tillägga att man får vara försiktig med att åsätta sådana stödjordbruk som användas av folk som arbeta i tätorter ett taxeringsvärde som ligger ungefär lika högt som för en motsvarande annan fastighet i tätort. Om situationen på bostadsmarknaden utvecklas så att de som arbeta i tätorten kunna få en bostad där — vi få väl hoppas att den dag skall komma då bostadsbristen är övervunnen — vilja naturligtvis dessa människor inte längre ha småbruken, och fastigheterna sjunka i pris.

Om dessa synpunkter äro riktiga och vi för dagen ha ett mycket högt pris på jordbruksfastigheter av mindre storlek, böra vi räkna bort dessa fastigheter när vi diskutera en generell procent som man skall ha som riktpunkt vid åsättande av taxeringsvärde på jordbruksfastigheter. Det menade väl också generaldirektör Dahlgren när han nämnde dessa 60 procent. Det visar sig av denna sammanställning att överpriserna under tiden 1 januari 1945—30 juni 1946 för jordbruksfastigheter över 50.000 kronors taxeringsvärde genomsnittligt voro betydligt lägre. Överpriserna ligga vid 53, vid 51 och vid 54 procent. För dessa grupper kan det väl då knappast bli tal om en genomsnittlig höjning med 60 procent. Man brukar för övrigt i regel inte ta ut hela stegringen vid en fastighetstaxering utan gå litet försiktigare fram. Jag skulle tro att vi för jordbruksfastigheter som användas för jordbruksdrift få tänka oss en genomsnittlig höjning som ligger betydligt lägre än 60 procent. Det framgår också av en tabell som har uppgjorts av länsstyrelsen i Malmöhus län, att om man fördelar överpriserna på olika storleksgrupper, finner man att den största höjningen gäller fastigheter under 5 hektar. För dem råda ju de förhållanden som jag har omnämnt.

Godsägare Ektander: Herr ordförande! Mina herrar! Vi hörde i förrgår av generaldirektör Dahlgren att en förhöjning av taxeringsvärdena med 60 procent från de nuvarande värdena skulle vara lämplig, och det har ju sagts från högre ort. Det var nog många här som blevo litet förvånade när de fingo höra att det skulle bli en så kraftig höjning, men det har inte kommit någon gensaga mot det förslaget. Enligt vad jag kan minnas fick inte generaldirektören några applåder efter sitt anförande. Jag skulle vilja belysa följderna av en så stor höjning av taxeringsvärdena på jordbruksfastigheter.

Jag kan gå över på en annan linje. Vi veta att det är en oerhört stor efterfrågan på lantbruk men att mycket få lantbruk äro till salu, beroende på en hel del omständigheter. Det främsta skälet torde vara inflation och misstro mot penningvärdet. Folk vill ha sina pengar placerade i fastigheter; det anses vara mera säkert än att ha dem på banken. Det finns personer som äro mycket intresserade av att skaffa sig ett lantbruk för sin utkomst, t. ex. en lantbrukarson som skall bilda familj och som inte vill gå ut och bli arbetare i lantbruket. Han har kanske möjlighet att skaffa ett litet kapital, men för att få det där lantbruket måste han betala ett oerhört högt överpris över vad en förståndig köpare skulle vilja betala. Det ligger till på precis samma sätt som med hyresfastigheter, och vi hörde i går att det råder stora meningsskiljaktigheter angående taxeringen av hyresfastigheter. Det finns t. ex. affärsföretag och försäkringsbolag som ha intresse av att köpa en hyresfastighet med centralt läge och som därför betala kolossalt höga överpriser, men för den skull kunna naturligtvis inte hyresfastigheterna över lag höjas med samma procenttal. Det är precis samma förhållande med lantbruket. Jag tror att en utredning har visat, att förräntningen vid jordbruket i de flesta fall ligger under 3 procent på insatt kapital. Sämsta förräntningen ge jordbruksfastigheter med 20—30 och upp till 40 hektar åker.

Vi få också ta hänsyn till hur kreditinrättningarna komma att ställa sig till en höjning av taxeringsvärdena. Om värdena höjas får folk större möjligheter att låna kapital, och det driver ju upp värdena ännu högre. Visserligen blir det kanske en åtstramning på kreditmarknaden, men hypoteksföreningarna och även andra institutioner belåna ju upp till en viss procent av taxeringsvärdet. En höjning av taxeringsvärdena måste därför bli en inflationsdrivande faktor. En höjning av taxeringsvärdena, som annars skulle vara önskvärd, kommer på intet sätt att stoppa upp inflationen utan tvärtom att påskynda den ytterligare. vilket är att djupt beklaga.

Prövningsnämndens ledamöter i Östergötland hade i år ett sammanträde inför landskamreraren och diskuterade därvid de kommande taxeringsvärdena. Vi kommo till att en höjning med 40 procent borde vara maximum, och det var en del som ansågo att 30 procent skulle vara en lämplig höjning. Jag vill framhålla som min åsikt, att det skulle vara mycket olyckligt om man höjde taxeringsvärdena över lag med 60 procent, det vore rent av förkastligt.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

Landskamrerare Gillner: Herr ordförande! Mina herrar! Eftersom jag tidigare har deltagit i diskussionen rörande annan fastighet och då gjorde några uttalanden, kan jag efter att ha hört vad som sagts om jordbruksfastigheter inte underlåta att påpeka, att det måste bli konsekvens i vad man rekommenderar. Jag kan inte med gott samvete ge min anslutning till en schablonmässig procentuell höjning av jordbruksfastigheter, som inte tar hänsyn till fastigheternas storlek.

När jag hörde rektor Larsson tala om köpeskillingsstatistiken för de jordbruksfastigheter som under de senaste sju åren sålts i Malmöhus län slog det mig, att vi i mycket stor utsträckning ha att göra inte med jordbruk utan med fastigheter som böra hänföras till annan fastighet. Såvitt jag kunde förstå var talaren själv av den meningen, att fastigheter under 5 hektar skulle brytas ur den stora samlingen och bedömas med större hänsyn till värdet av bostad för dem som bruka fastigheterna. Vi äro där inne på skillnaden mellan jordbruksfastighet och annan fastighet.

När taxeringsintendent Norell talade om hur denna klassificering görs i olika län, kände jag mig träffad på Göteborgs och Bohus läns vägnar av uttalandet att man på ett ställe har som norm att det skall finnas två kor eller två hektar på en fastighet för att den skall anses som jordbruksfastighet. Det är precis förhållandet hos oss. Vi funno det redan 1938 nödvändigt att i princip överflytta alla de där en-ko-jordbruken och ett hektar-jordbruken till annan fastighet. Jag tror det var 18 000 fastigheter som på det sättet fördes över.

När jag i går talade om annan fastighet, gjorde jag, såsom herrarna kanske erinra sig, en differentiering mellan stenhus, landshövdingehus, enfamiljshus och tvåfamiljshus. Det berodde helt enkelt på att det varit så väsentligt olika överpriser på dessa kategirier att det inte finns någon möjlighet att höja annan fastighet med visst procenttal över lag. Ingen människa skulle kunna bli övertygad av de procenttalen om man tillämpade dem schablonmässigt. Jag kastade i går hastigt fram följande höjningstal för annan fastighet såsom tänkbara: 20 procent på stenhus, 20 procent på landshövdingehus, 50 procent på enfamiljshus och 50 procent på tvåfamiljshus. Därmed antydde jag sålunda vilken väsentlig skillnad det är mellan de olika kategorierna. Vi ha antagligen anledning att göra en differentiering på samma sätt beträffande jordbruksfastigheterna.

Jag har lyckligtvis möjlighet att säga hur det ställer sig för Göteborgs och Bohus län med en sådan differentiering. Vi kunna för sjuårsperioden redovisa 1 134 sålda jordbruksfastigheter, och av dem ligga ungefär hälften i storleksklassen taxeringsvärde högst 10 000 kronor. I klassen 10 000—50 000 kronors taxeringsvärde ligga 561 fastigheter, och efter som det är mycket ont om stora jordbruk i Bohuslän ha vi bara 17 fastigheter sålda med taxeringsvärde över 50 000 kronor och 3 med taxeringsvärde över 100 000 kronor. Jag har räknat ut överpriserna för de olika kategorierna, men jag måste göra en reservation för eventuella felräkningar. För 553 fastigheter i den minsta kategorien är överpriset 70 procent, medan överpriset för 561 fastigheter i kategorien 10 000—50 000 kronors taxeringsvärde uppgår till 45 procent för hela perioden. För de 17 fastigheterna över 50 000 kronors taxeringsvärde är överpriset 40 procent och för de 3 största fastigheterna 26 procent. Jag har med detta bara velat antyda hur en differentiering i storleksgrupper ställer sig, och man kan nog inte förbise att det kan bli nödvändigt att göra en sådan uppspaltning. För alla de 1 134 försålda fastigheterna i länet är överprisprocenten 44. Det betyder att den rekommendation som generaldirektör Dahlgren gjorde, att man skulle höja jordbruksfastigheternas taxeringsvärde med det genomsnittliga överpriset för gångna perioden, vilket för riket i sin helhet utgör 60 procent men för Bohuslän 44 procent, skulle passa ganska bra för kategorierna med mer än 10 000 kronors taxeringsvärde, men inte för den minsta kategorien. Man får nog rättvisligen säga att det måste företas en något högre lyftning inom den kategorien. Hade vi haft fler försäljningar av större fastigheter tror jag att de skulle visat att 40 procents höjning för dem skulle vara något för hög. Jag tror sålunda för min del att man skulle få en mera rättvis anpassning av höjningsprocenten om man delade upp köpeskillingsstatistiken i olika kategorier på angivet sätt efter fastigheternas storlek. Då skulle man inte komma till sådana olyckliga resultat som den siste talaren anså skulle uppstå om man tillämpade höjningstalet schablonmässigt för samtliga jordbruksfastigheter.

Generaldirektör Dahlgren: Mina herrar! Jag förstår att godsägare Ektander får applåder för sitt föredrag av de närvarande jordbrukarna. Det ligger nämligen i sakens natur att den skattskyldige alltid är inställd på att applådera den som säger att han skall betala mindre skatt. För min del måste jag nog, antingen jag får applåder eller inte, hålla mig till vad våra skatteförfattningar stadga.

Om jag ett ögonblick ser på godsägare Ektanders argument mot denna höjning som jag har angivit till genomsnittligt 60 procent men som ju skall graderas, sade godsägaren bland annat att det inte har varit någon verklig värdeökning, det var inflationen som drivit upp priserna. Ja, visst är det det. Det är inflationen som har satt helt nya priser på fastigheterna i kronor räknat, men där

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

måste vi följa med. Den fastighet som tidigare var värd 10 000 gamla kronor är genomsnittligt värd 16 000 kronor nu. Vi kunna inte ha de gamla fastighetsvärdena kvar, utan vi få följa med och sätta de värden som fastigheterna nu ha i kronor räknat.

Vi skola kanske inte tala så mycket om de 60 procenten. Det är alltför många av åhörarna som ha stirrat sig blinda på siffran 60 och inte bara tänkt på att det är ett genomsnitt och att värdena skola baseras på siffermaterialet. När vi räkna upp fastigheterna med den genomsnittliga överprisprocenten för hela sjuårsperioden, äro vi försiktiga. Om man utgår från att den nuvarande prisnivån skall bli bestående kan man nämligen säga att fastighetsvärdena skola räknas upp inte med den genomsnittliga överprisprocenten under sjuårsperioden utan med överprisprocenten för åren 1950 och 1951. Det skulle betyda en uppräkning, inte med genomsnittligt 60, utan med 90—100 procent. Redan om man säger 60 procent har man alltså varit försiktig, men med det kolossala värdefall som vår svenska krona har undergått under de senaste åren komma vi inte ifrån att det måste bli en betydande uppräkning.

Jag skall tillägga att det förvånar mig att godsägaren inte pekade på en annan omständighet som kanske är av större intresse, nämligen uppräkningens inverkan på jordbrukskalkylen. Den saken borde ju ligga godsägaren varmt om hjärtat. Även för jordbrukskalkylen komma dessa höjda siffror att få betydelse, men inte ens det hjälper, utan vi måste följa våra skattelagar. Vi ha ingen befogenhet att göra som vi vilja eller att vid denna taxering slå fast fiktiva taxeringsvärden som inte ha någonting med verkligheten att göra. Vi måste söka få taxeringsvärden som ligga någorlunda i närheten av allmänna saluvärdet, och en genomsnittlig höjning med 60 procent innebär ingalunda att vi komma för högt, utan det är en försiktig höjning om man utgår från att det inte kommer att bli något mera markant prisfall under de närmaste åren, och det räknar nog inte den ekonomiska sakkunskapen med.

Herr Carl Mathiasson: Föredragshållaren framhöll önskvärdheten av att man vid taxering av jordbruksfastighet uppskattar jordbruksvärdet för sig och byggnadsvärdet för sig. Det är av stor betydelse att så sker, ty som vi ha hört äro överpriserna störst på de mindre egendomarna. Vi ha dock ofta fått höra från bankhåll att det är samma enhetsvärden, men det har inte haft så stor betydelse vid föregående taxeringar. Byggnadsvärde och jordbruksvärde ha tidigare i viss mån följt varandra, men nu har byggnadsvärdet stigit betydligt mer än jordbruksvärdet. Det är av mycket större betydelse att få byggnadsvärdet och jordbruksvärdet för sig än att få en särskild uppskattning av tomt- och trädgårdsvärde. Det är svårt för en taxeringsnämnd att kunna göra denna uppdelning likformigt så att alla bli belåtna. Det kanske vore bäst om några deklarationer bordlades under arbetets gång och sedan samtliga ledamöter av nämnden synade dessa egendomar. Det vore angeläget om man till en kommande taxering — nu är det för sent — tog upp jordbruksvärde för sig och byggnadsvärde för sig.

Taxeringsintendent Elfving: Det har sagts, att man måste se till att få rätta taxeringsvärden vilken metod man än begagnar. Detta är nog en riktig inställning, men det gäller också att få fram metoder, som giva så riktiga värden som möjligt. Metoden att taxera jordbruksfastighet efter enhetsvärden måste bliva ett verkligt hjälpmedel för nämnderna. Man får inte först på känn sätta ett värde och sedan sätta enhetsvärden efter detta. Då skulle man taxera baklänges. Enhetsvärdena skola ju vara till för att ge styrsel åt taxeringen, men om detta skall bliva fallet, måste enhetsvärdena vara så konstruerade, att man vinner målet.

När man skall sätta ett grundpris för den s. k. normalgården bör man först göra klart för sig om enhetsvärdet skall gälla för en tänkt typgård eller för en gård som är normalt förekommande i orten. Av taxeringsintendent Norells föredrag framgick, att man i Hallands län utgått från ett närmast ideellt tillstånd hos byggnaderna under det att man beträffande åkern bör utgå från det normala tillståndet på orten. Måhända är det statistiskt sett lättast att fastslå hur en gård bör taxeras, som i *alla* avseenden, alltså även beträffande byggnadsbeståndet, är av genomsnittstyp.

En annan sak som man måste göra klar för sig är hur enhetsvärdet skall glida, när man rör sig från större till mindre gårdar. Detta är en fråga som tarvar ett noggrant studium — helst med ledning av köpeskillingsstatistiken. När man kommer ner till de allra minsta jordbruksfastigheterna måste man inrikta enhetsvärdena så att övergången till annan fastighet blir så mjuk som möjligt. Såsom inledaren har framhållit måste man också ta stor hänsyn till jordens och byggnadernas beskaffenhet, läge, hävd m. m. Ett hjälpmedel härför utgör enhetsvärdenas uppdelning på godhetsklasser. Bland annat i Skaraborgs län har man använt en blankett som är synnerligen intressant emedan man tvingas taga hänsyn till varje förhållande, som kan tänkas inverka på godhetsklassen, för att därur få fram ett helhetsomdöme för gården. Det är emellertid klart att alla dessa faktorer — manhusets, ekonomibyggnaders ålder och skick, åkerns beskaffenhet, hävden etc. — inte kunna väga fullständigt lika, utan man bör rätteligen låta vissa faktorer spela större roll och andra mindre. Ett försök till lösning av denna fråga gjordes vid 1945 års allmänna fastighetstaxering i Göteborgs och

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

Bohus län, där länsstyrelsen tillhandahöll en blankett, i vilken de olika faktorernas variation uttrycktes i indextal, så valda att summan av dessa tal även motsvarade fastighetsvärdets antagliga variation i förhållande till vad ett medelgott jordbruk med motsvarande åkerareal brukade vara värt.

Konstruerar man systemet med enhetsvärden rätt, tror jag att man i allmänhet icke som i Västerbotten behöver värdera byggnader för sig och åkern för sig. Man bör i huvudsak komma till samma resultat.

F. d. landskamrerare Brandel: Jag har märkvärdigt nog blivit föregripen av Göteborgsrepresentanten. Jag hade hand om fastighetstaxeringen i Skaraborgs län förra gången, och det efterlystes här hur man då gick till väga. Vi använde då något annorlunda beräkningar än nu.

Först vill jag säga att vi byggde på en utredning av fastighetsförsäljningar efter renodlat jordvärde med precis samma storleksklasser som sedermera återfunnos i enhetsvärdestabellen. Vi delade ut detta i tryck, och det blev till utomordentligt stöd i arbetet. Enhetsvärdestabellen bygger på att föreskriften i 59 § om tabeller för enhetsvärden inte är någon ovillkorlig regel utan snarare en anvisning. Det talas ju där, såsom det har sagts flera gånger, om enhetsvärden åsatta med ledning av normalt byggnadsbestånd. Så gjorde vi emellertid inte. Vi satte enhetsvärden genomgående efter godhetsklass; mycket god, medelgod, mindre god och dålig. Omdömena avsågo både åker, byggnadsbestånd och läge. Fastigheter på mer än 100 hektar och dåliga fastigheter satte man inte enhetsvärden på; de stora fastigheterna äro så få att man kan bedöma varje särskilt fall för sig, och vanhävdade fastigheter är ingenting att spilla tid på.

Det väsentliga var emellertid en deklarationsbilaga, och det var just den taxeringsintendent Elfving nämnde om. Bilagan var avsedd att vara nära nog ett protokoll som behandlade varje särskild fastighet. Det sattes där ett streck för varje karaktärsbeskaffenhet avseende åbyggnader, läge och åkerjord, och därigenom kunde man göra ett överslag och slå upp värdena i tabellen. Vi ansågo att det skulle underlätta bedömandet i beredningsnämnderna och underlätta jämförelser mellan fastigheter inbördes. Dessutom kunde det tjäna till kontroll i det fortsatta granskningsarbetet. Vi utarbetade en löpande skala för à-priset på åkerjord som varierade mellan 1 700 och 2 000. På den punkten blev emellertid länsstyrelsen och länsstyrelsens sakkunniga överröstade vid mötet 1945. Mötet förklarade att man inte ville vara med om att ha olika à-prisvärden i de båda högsta klasserna.

Av visst intresse är kanske också att vi hade en anmärkning på vår blankett, att endast en tabell med gemensamma enhetsvärden borde användas för hela länet av praktiska skäl. Nu är emellertid Skaraborgs län ganska oenhetligt, och därför sade vi att tabellvärdena borde höjas med 5—10 procent för fastigheter belägna i slättbygdens bördigaste trakter, varjämte beteckningarna dålig och mindre god borde anses vara uteslutna för sådana fastigheter.

Landskamrerare Wilén: Taxeringsintendenten Norell nämnde i sitt inledningsanförande, att man vid 1945 års fastighetstaxering i Västerbottens län använde ett tillvägagångssätt för beräkning av enhetsvärdena, som i viss mån avvek från de i andra län tillämpade metoderna. Då jag vid den tiden var landskamrerare i Västerbottens län, kanske jag bör nämna något om vad som låg bakom detta.

I Västerbottens län finns inte så många storjordbruk men däremot ett mycket stort antal små jordbruksfastigheter. Vid de förberedande överläggningar, som höllos rörande tillämpningen av de allmänna grunderna vid 1945 års fastighetstaxering, stod det klart, att de små jordbruken satts till relativt allt för låga värden, och detta just på grund av att man icke tagit tillräcklig hänsyn till byggnadernas värde. Det gällde alltså att på lämpligt sätt få upp taxeringsvärdena särskilt på småjordbruken. Om man bestämde enhetsvärdena för åkerjorden så, att däri på vanligt sätt inginge även åbyggnadernas värde, skulle detta ha till följd, att relativt mycket höga enhetsvärden måste tillämpas för dessa små jordbruk, som ofta icke lämnade full bärgning utan att ägaren måste skaffa biinkomster, vanligen genom skogsarbete vintertid och flottningsarbete sommartid. Även om några kor kunde födas på fastigheten, låge dess huvudsakliga värde ofta däri, att den tjänade till bostad åt ägaren. Det vore förståeligt, om beredningsnämnderna skulle tveka att tillämpa de höga enhetsvärdena på dylika jordbruk.

För att göra värderingsmetoden litet mer aptitlig och tillika söka förmå nämnderna att taga skälig hänsyn till byggnadsbeståndets värde föreslogs, att man skulle utgå från värdet av åkerjorden i obebyggt skick och därtill lägga värdet av byggnaderna. Efter förslag från sakkunnigt håll bestämdes samtidigt genomsnittsvärden för normalt byggnadsbestånd å fastigheter av olika storleksordning. Såsom redovisningsvärde för åkern upptogs sammanlagda värdet av jord och byggnader. Efter detta värde uträknades medelvärdet per hektar (=enhetsvärdet).

Höijer och Lindeberg ha i sin undersökning av taxeringsutfallet beträffande jordbruksfastighet å landsbygden vid 1945 års allmänna fastighetstaxering uttalat, att det tillämpade förfaringssättet för enhetsvärdenas beräkning onekligen innebure en rationell metod för avvägningen av åkerjordens värde inom olika fastighetsgrupper. Med en riktig uppskattning av byggnadernas värde borde denna metod underlätta en värdesätt-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49

ning av de mindre jordbruksfastigheterna som nära anslöte sig till värdet av jämförliga bostadsfastigheter. Jag tror nog att vi kommo litet för lågt med byggnadsvärdena i Västerbotten, men vi voro kanske inne på en väg, som ledde till något bättre taxeringsvärden än de som tidigare hade tillämpats. Jag kan nämna, att ökningen av det egentliga jordbruksvärdet blev 34,6 procent mot 18,5 i medeltal för rikets landsbygd, och att åkerjordens enhetsvärde i Vilhelmina kommun höjdes från 850 till 1600 och i Dorotea kommun från 1210 till 1800 kronor per hektar. Detta som exempel.

Landskamrerare Rietz: Jag vill som den bästa behållningen av denna kurs framhålla den vederhäftighet som präglat statistiska centralbyråns statistik. Man får ofta höra, när man lägger fram sådana här siffror, att det bara är statistik, men de siffror som här lämnats voro av den karaktären, att man inte kan "vifta" bort dem. Beträffande den siffra för höjningen som här har nämnts finns det ingenting att säga utöver vad generaldirekör Dahlgren har sagt. De förklaringar och tillägg som ha gjorts äro sådana att ingenting kan missförstås.

Utöver de svårigheter som redan ha nämnts beträffande taxeringen av de mindre fastigheterna vill jag påpeka en liten detalj. Det kanske finns anledning att överväga huruvida taxeringsvärdena för de största och näst största fastighetsgrupperna äro väl avvägda.

En omprövning av värdet å dessa fastigheter bör ses mot bakgrunden av jordbrukets rationalisering. Sedan 1945 har det ju inträtt en hel del förändringar på jordbrukets område. Skördetröskor, traktorer o. s. v. användas ju i allt större utsträckning, och ha stor betydelse för jordbruksdriften å egendomar av denna storleksordning.

Landsfiskal E. Grimlund, Arlöv: Jag vill lämna ytterligare en upplysning från den tabell som länsstyrelsen i Malmö har utarbetat. Den visar att man för tiden 1 januari 1945 — 30 juni 1950 i Malmöhus län har haft ett överpris över taxeringsvärdet på 64,1 procent mot 56,3 procent för hela riket. Tabellen har vidare en uppdelning av fastigheterna efter arealens storlek, och det visar sig att överpriset på 1 372 egendomar om högst 5 hektar har varit 87,2 procent; mellan 5 och 10 hektar 74,1; mellan 10 och 20 hektar 61,4; mellan 20 och 50 hektar 54,5; mellan 50 och 100 hektar 41,2 och för fastigheter över 100 hektar 63,5 procents överpris. Kanske ytterligare en siffra vore av visst intresse, nämligen procentsatsen för första halvåret 1951 på dessa smärre egendomar med ett taxeringsvärde av högst 10 000 kronor. Överpriset på dessa fastigheter har under det senaste halvåret varit 140,4 procent i Malmöhus län.

Red *Vanner* framförde härefter förbundets tack till föredragshållarna och riksskattenämndens ordförande, generaldirektör Dahlgren, som närvarit under hela kursen, samt deltagarna för deras visade intresse samt förklarade därefter kursen avslutad.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:08:49