Del 2

Ref

Rullande fastighets taxering m.m.

SOU 1984:38

Slutbetänkande av fastighetstaxeringskommittén

Del 2

Ref

Rullande fastighets taxering m m

SOU 1984:38

Slutbetänkande av fastighetstaxeringskommittén

137

Statens offentliga utredningar
1984:38
Finansdepartementet

Rullande fastighets-taxering m m

Del 2

1976 års fastighetstaxeringskommitté

Slutbetänkande av fastighetstaxeringskommittén

Stockholm 1984

Omslag Johan Ogden

ISBN 91-38-08138-5
ISSN 0375–250X

Minab/Gotab Stockholm 1984

Innehåll

Förkortningar

AFT 81 1981 års AFT	1981 års allmänna fastighetstaxering
FRU	Förvaltningsrättsutredningen
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1979:1193)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FTN	Fastighetstaxeringsnämnd
FTR	Fastighetstaxeringsregistret
KL	Kommunalskattelagen (1928:370)
LMV	Lantmäteriverket
LSM	Lokal skattemyndighet
RSV	Riksskatteverket
SCB	Statistiska centralbyrån

A Författningsförslag

Förslag till
Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)[1]

dels att 16 kap. 6–9 §§, 17 kap. 18 §, 18 kap. 15 §, 20 kap. 14–23 §§ och 25–32 kap. skall upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 16 kap. 2, 6 och 9 §§ samt rubriken närmast före 25 kap. skall utgå,

dels att i 5 kap. 1, 2 och 8 §§, 7 kap. 3, 4, 6 och 16 §§ samt 11 kap. 5 § ordet "taxeringsvärde" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "basvärde" i motsvarande form,

dels att 1 kap. 1, 3, 6 och 7 §§, 5 kap. 4 §, 7 kap. 7 §, 16 kap. 1–5 §§, 17 kap. 1–4, 6–8, 15, 17, 20 och 25 §§, 18 kap. 1, 3–12, 14, 22, 25, 29, 30, 32, 38 och 41 §§, 19 kap., 20 kap. 1, 2, 4, 6, 7 och 9–13 §§, 21 kap. 1 och 3–6 §§, 22 kap. 2 och 4–7 §§, 23 kap. 1–3 §§, 24 kap. 1, 3, 4 och 5 §§ samt rubrikerna till 1, 5, 16, 18 och 19 kap. och rubriken närmast före 17 kap. skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas nya bestämmelser, 1 kap. 8–10 §§, 18 kap. 42–45 §§ och 19 kap. 8–21 §§ samt närmast före 1 kap. 1 och 7–9 §§, 18 kap. 1, 12, 22, 29 och 42 §§, 19 kap. 1, 4, 9, 15, 16, 18 och 21 §§ samt 20 kap. 1, 6, 10, 11 och 13 §§ nya rubriker av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 kap. Inledande bestämmelser	**1 kap. Grundläggande bestämmelser**
	Allmänt om fastighetstaxering
	1 §
	Fastighetstaxering sker årligen vid avstämning, omtaxering och omräkning.
Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall beskatt-	Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall beskatt-

[1]Senaste lydelse av
11 kap. 5 § 1980:149
16 kap. 6 § 1981:1119
16 kap. 7 § "-
16 kap. 8 § "-
16 kap. 9 § "-
20 kap. 23 § "-
25 kap. 1981:1119
26 kap. "-
27 kap. "-
28 kap. "-
29 kap. "-
30 kap. "-
31 kap. "-
32 kap. "-
rubriken närmast före 16 kap. 2 § 1981:1119
rubriken närmast före 16 kap. 6 § 1981:1119
rubriken närmast före 16 kap. 9 § 1981:1119
rubriken närmast före 25 kap. 1981:1119.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ningsnatur och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt.	ningsnatur, *basvärde* och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. *Basvärde och* taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt.
3 §	
Med taxeringsår menas i denna lag det kalenderår för vilket fastighetstaxering bestäms.	
	Beslut om fastighetstaxering skall gälla under det taxeringsår då taxeringen skall åsättas i första instans.
6 §	
Fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.	Fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning, beskaffenhet och *ägarförhållanden* vid taxeringsårets ingång.
	Avstämning
7 §[2]	
Allmän fastighetstaxering skall ske vart femte år. Beslut vid allmän fastighetstaxering skall, om inte annat föranleds av föreskrifterna i 16 kap., gälla från ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker till ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker nästa gång (den löpande taxeringsperioden).	*Varje fastighets taxering skall avstämmas vart åttonde år.* *Avstämning skall göras av de i 4 kap. 5 § angivna skilda slagen av taxeringsenheter enligt följande.* *a. 1987 hyreshusenheter och industrienheter* *b. 1989 småhusenheter* *c. 1991 lantbruksenheter* *d. 1993 specialenheter och exploateringsenheter. Från och med 1995 skall avstämning ske vartannat år på så sätt att varje enhet avstäms vart åttonde år. Enheterna skall avstämmas i den ordningsföljd som nu angetts.* *Avstämningsår för en fastighet är det taxeringsår, då fastigheten avstäms.*

[2] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Omtaxering

8 §

Omtaxering av fastighet skall ske under år, som inte utgör avstämningsår för fastigheten, om

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas

2. beskattningsnaturen bör ändras

3. skattepliktsförhållandena bör ändras

4. basvärdet bör ändras på grund av att taxeringsenhetens beskaffenhet eller användning förändrats

5. taxeringsenhet tidigare taxeringsår åsatts en felaktig taxering.

Omräkning

9 §

Taxeringsvärdet och däri ingående delvärden beräknas genom omräkning av basvärdet och däri ingående delvärden med ett index. Omräkningen skall göras årligen enligt de grunder som anges i 16 kap.

10 §

Regeringen beslutar om index.

Nya indextal skall bestämmas vartannat år, såvida regeringen inte finner särskilda skäl föreligga.

År, då omräkning skall ske med nya index, betecknas indexår.

5 kap. Bestämmande av taxeringsvärde

5 kap. Bestämmande av basvärde

4 §[3]

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under *andra året före det år då allmän fastighetstaxering sker.*

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under *basåret.*

Med basår avses tiden från och

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

med den 1 juli fjärde året före avstämningsåret till och med den 30 juni tredje året före avstämningsåret.

7 kap.

7 §

Regeringen *eller myndighet som regeringen bestämmer* skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8-15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Regeringen skall besluta om närmare föreskrifter om klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8-15 kap.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om indelning i värdeområden. Mot sådant beslut får talan ej föras.

16 kap. Särskild fastighetstaxering

16 kap. Bestämmande av taxeringsvärde

1 §[4]

Särskild fastighetstaxering skall verkställas de år då allmän fastighetstaxering inte äger rum.

Vid särskild fastighetstaxering fastställs nästföregående års taxering oförändrad om ny taxering enligt 2-5 §§ inte skall ske.

Index skall bestämmas så att det genomsnittliga förhållandet mellan taxeringsvärdet och marknadsvärdet blir 0,75 för likartade taxeringsenheter inom ett prisbildningsområde på sätt närmare stadgas i detta kapitel. Marknadsvärdet bestäms utifrån det genomsnittliga prisläget under nivååret. Om väsentliga förändringar av prisnivån har skett under nivååret skall marknadsvärdet dock bestämmas utifrån prisläget vid nivåårets slut.

Med nivååret menas tiden från och med den 1 juli andra året före indexåret till och med den 30 juni året före indexåret.

Nytaxeringsgrunder

2 §[5]

Ny taxering av fastighet skall ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas

2. taxeringsenhets beskattningsnatur eller skattepliktsförhållande bör ändras.

Index skall bestämmas särskilt för småhus-, hyreshus-, industri- och lantbruksenheter. Inom varje sådan typ av taxeringsenhet kan olika index bestämmas med hänsyn till enheternas användning, beskaffenhet, värde och belägenhet.

[3]Senaste lydelse 1981:1119.

[4]Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

För varje taxeringsenhet får endast ett index användas utom vad avser lantbruksenhet och exploateringsenhet. De i basvärdet för en lantbruksenhet ingående delvärdena får omräknas med olika index. Vid taxeringen av exploateringsenhet skall sådan del av markvärdet, som avser tomtmark för småhus, omräknas med index för småhusenhet. På motsvarande sätt skall vid taxeringen av exploateringsenhet del av markvärde som avser tomtmark för hyreshus eller för industribyggnad och övrig byggnad räknas om med tillämpligt index för hyreshusenhet respektive för industrienhet.

3 §[6]

Ny taxering av taxeringsenhet skall ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat genom sådan förändring i enhetens fysiska beskaffenhet att åsatt taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor. Ny taxering skall dock alltid ske om kostnader som har uppgått till minst en miljon kronor har lagts ned på taxeringsenheten eller, för värderingsenhet med småhus och, i förekommande fall, därtill hörande tomtmark, om det sammanlagda värdet av småhuset och tomtmarken på grund av förändringen bör höjas eller sänkas med minst 100 000 kronor.

Oavsett vad som nu har sagts skall ny taxering ske om bebyggelse skett på taxeringsenhet, som förut varit obebyggd, eller bebyggelsen på en förut bebyggd taxeringsenhet rivits, brunnit ned eller förts bort.

Vid bedömning om ny taxering skall ske på grund av minskning i en taxeringsenhets värde genom skogsavverkning eller annan förändring i fråga om skogsbeståndet skall hän-

Index bestäms som regel utifrån en generell och en regional omräkningsfaktor. Genom den generella omräkningsfaktorn beaktas generella prisförändringar som för en typ av taxeringsenheter kan vara olika på grund av skillnader i enheternas beskaffenhet, användning och värde. Skillnader i prisutvecklingen för en typ av taxeringsenheter mellan olika prisbildningsområden föranleder under de förutsättningar som anges i 4 § andra stycket bestämmande av regionala omräkningsfaktorer. Indextalet bestäms slutligt genom att den generella omräkningsfaktorn multipliceras med en regional omräkningsfaktor, då en sådan skall tillämpas. Kan det antas att marknadsvärdena förändrats utan att detta kan fastläggas med ledning av erlagda köpeskillingar får dock i stället ett särskilt index bestämmas. Det särskilda indextalet skall uppskattas efter vad som befinnes skäligt främst med hänsyn till förväntade priser och ändringar i avkastningen.

Index skall anges med två decimaler.

[5] Senaste lydelse 1981:1119.
[6] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
syn tas även till den värdeökning som den återstående skogen undergått på grund av tillväxt under den löpande taxeringsperioden.	
	4 §[7]
Ny taxering av taxeringsenhet skall ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat *1. genom beslut om fastställelse av generalplan, stadsplan eller byggnadsplan* *2. genom annat beslut av myndighet om beslutet innebär ändring i rätten att förfoga över eller i övrigt använda enheten* *3. genom att avgift till allmän vaanläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning (anslutningsavgift) eller ersättning för gatukostnader erlagts för enheten.* *Ny taxering skall ske endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor. Om förändringen medför en ökning eller minskning av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kronor skall ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.*	*Vid bestämmandet av en generell omräkningsfaktor uppskattas först det genomsnittliga förhållandetalet mellan basvärde och marknadsvärde för sådan egendom för vilken index enligt 2 § skall bestämmas. Omräkningsfaktorn beräknas därefter som kvoten mellan talet 0,75 och det sålunda uppskattade förhållandetalet. En regional omräkningsfaktor bestäms på motsvarande sätt för prisbildningsområde eller del av sådant område.* *Regional omräkningsfaktor skall bestämmas för en typ av taxeringsenheter endast om det genomsnittliga förhållandetalet mellan basvärdena, omräknade med de generella omräkningsfaktorerna, och marknadsvärdena understiger 0,70 eller överstiger 0,80.*
	5 §[8]
Ny taxering av taxeringsenhet, vars värde har bestämts under förutsättning att den används i förvärvsverksamhet av visst slag, skall ske om verksamheten stadigvarande helt eller i allt väsentligt har lagts ned under den löpande taxeringsperioden. *Ny taxering får ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare och om taxeringsvärdet till följd av värdeminskning i anledning av nedläggningen bör sänkas med minst hälften.*	*För bestämningen av regionala omräkningsfaktorer skall riket delas in i prisbildningsområden för småhusenheter, hyreshusenheter, industrienheter och lantbruksenheter. Indelningen skall ske så att fastighetsprisutvecklingen inom ett prisbildningsområde kan förväntas bli likartad.* *Beslut om indelning i prisbildningsområden meddelas av regeringen.*

[7] Senaste lydelse 1981:1119.
[8] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse

Avd. 2 Förfarandet m.m. vid allmän fastighetstaxering[9]

Föreslagen lydelse

Avd. 2 Förfarandet m.m. vid fastighetstaxering

17 kap.

1 §

Med skattechef avses i denna lag chefen för länsstyrelsens skatteavdelning eller, i Stockholms län, chefen för länsstyrelsens taxeringsavdelning.

Under benämningen taxeringsintendent inbegrips, förutom nämnda tjänstemän samt chef för besvärsenhet och taxeringsintendent, även den, åt vilken uppdragits att i sin tjänst utföra göromål som ankommer på taxeringsintendent.

Om inte annat föreskrivs, får skattechefen uppdra åt chef för taxeringsenhet eller besvärsenhet att fullgöra uppgift som ankommer på honom enligt denna lag. I Stockholms län får skattechefen även lämna sådant uppdrag åt sin ställföreträdare.

Med chef för taxeringsenhet eller besvärsenhet jämställs enligt denna lag chef för sektion vid sådan enhet i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län.

Den myndighet som i första instans skall besluta om fastighetstaxering enligt denna lag (beskattningsmyndighet) är den lokala skattemyndigheten, om ej annat sägs i 4 §. Myndigheten verkställer taxering av fastigheterna inom fögderiet.

Fastighetstaxeringsdistrikt

2 §

Län indelas i fastighetstaxeringsdistrikt för taxering av småhus-, lantbruks- , hyreshus- och industrienheter. I distrikt för industrienheter taxeras även special- och exploateringsenheter.

Taxeringsenhet får utan hinder av vad som sägs i första stycket hänföras till annat fastighetstaxeringsdistrikt om det erfordras med hänsyn till behovet av lokalkännedom i nämnden eller eljest för taxeringsarbetet.

I län skall finnas lokala fastighetstaxeringsdistrikt och gemensamma fastighetstaxeringsdistrikt.

Lokalt fastighetstaxeringsdistrikt skall utgöras av kommun, del av kommun eller flera kommuner, som är belägna inom samma fögderi. Mer än tre kommuner får inte ingå i ett lokalt fastighetstaxeringsdistrikt. Kommun eller del av kommun får ingå i två eller flera fastighetstaxeringsdistrikt. I lokalt distrikt taxeras småhusenheter och exploateringsenheter som avser endast tomtmark för småhus.

[9] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse

Alla taxeringsenheter, som bildas av samma fastighet, hänförs till samma fastighetstaxeringsdistrikt.

Föreslagen lydelse

För övriga slag av taxeringsenheter utom dem som avses i sista stycket skall i varje län finnas gemensamma fastighetstaxeringsdistrikt för dels hyreshus-, industri- och specialenheter, dels lantbruksenheter. Gemensamt distrikt skall omfatta hela länet eller ett eller flera fögderier inom länet.

Hela riket skall utgöra ett fastighetstaxeringsdistrikt för industrienheter med vatten-och värmekraftanläggningar.

Fastighetstaxeringsnämnder

3 §

Fastighetstaxeringsdistrikt för taxering av småhusenheter omfattar kommun eller del av kommun.

Fastighetstaxeringsdistrikt för taxering av lantbruks-, hyreshus- och industrienheter omfattar kommun, del av kommun eller flera kommuner.

Kommun eller del av kommun får ingå i två eler flera fastighetstaxeringsdistrikt.

För varje lokalt fastighetstaxeringsdistrikt skall finnas en lokal fastighetstaxeringsnämnd och för varje gemensamt fastighetstaxeringsdistrikt skall finnas en gemensam fastighetstaxeringsnämnd.

De lokala och gemensamma fastighetstaxeringsnämnderna skall pröva besvär som fastighetsägaren har anfört över den lokala skattemyndighetens taxering av hans fastighet samt de taxeringsärenden som den lokala skattemyndigheten enligt 19 kap. 12 § överlämnat till fastighetstaxeringsnämnden.

4 §

För *varje fastighetstaxeringsdistrikt* skall finnas en fastighetstaxeringsnämnd, *som inom distriktet verkställer taxering av de enheter distriktet avser.*

För *riket* skall finnas en fastighetstaxeringsnämnd *för industrienheter med vatten-och värmekraftanläggningar (fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar). Nämnden skall som första instans besluta om fastighetstaxeringen av vatten- och värmekraftanläggningarna.*

6 §

Ordförande i fastighetstaxeringsnämnd förordnas av länsstyrelsen *senast den 15 september andra året före det år då allmän fasstighetstaxering äger rum.*

Ordförande i fastighetstaxeringsnämnd förordnas av länsstyrelsen *för tre taxeringsår.*

Nuvarande lydelse

Länsstyrelsen *får* förordna ytterligare en ledamot i fastighetstaxeringsnämnd. *Därvid gäller vad som sägs i första stycket.*

Föreslagen lydelse

Länsstyrelsen *skall* förordna ytterligare en ledamot i fastighetstaxeringsnämnd *för tre taxeringsår. Denne får efter ordförandens bestämmande tjänstgöra som ordförande vid sammanträde med nämnden.*

Regeringen förordnar för högst två år i sänder ordförande och ledamöter i fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar.

7 §

Övriga ledamöter i fastighetstaxeringsnämnd och suppleanter för dem utses genom val. *Val av ledamöter och suppleanter förättas före utgången av december månad andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum.*

Övriga ledamöter i fastighetstaxeringsnämnd och suppleanter för dem utses genom val *för en period av tre år.*

Val av ledamöter och suppleanter i fastighetstaxeringsnämnd förrättas av kommunfullmäktige. Ingår i fastighetstaxeringsdistrikt mer än en kommun förrättas dock valet av landstinget, eller, om i distriktet finns kommun som ej ingår i landstingskommun, av landstinget och kommunfullmäktige med den fördelning dem emellan som länsstyrelsen bestämmer efter befolkningstalen.

Val av ledamöter och suppleanter i fastighetstaxeringsnämnd förrättas av kommunfullmäktige.Ingår i fastighetstaxeringsdistrikt mer än en kommun förrättas dock valet av landstinget, eller, om i distriktet finns kommun som ej ingår i landstingskommun, av landstinget och kommunfullmäktige med den fördelning dem emellan som länsstyrelsen bestämmer efter befolkningstalen. *I motsvarande ordning skall i samband med valet utses i lokal fastighetstaxeringsnämnd tre och i gemensam fastighetstaxeringsnämnd fem av ledamöterna att på kommunens bekostnad deltaga i arbetet inom sådan arbetsgrupp, som avses i 18 kap. 43 §. I arbetsgruppen för fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar skall fastighetstaxeringsnämndens samtliga ledamöter ingå.*

Val skall vara proportionellt, om det begärs av minst så många ledamöter som motsvarar den kvot, vilken erhålls om antalet närvarande ledamöter delas med det antal personer som valet avser, ökat med 1. Om kvoten är ett brutet tal, skall den avrundas till närmast högre tal. Om förfarandet vid sådant proportionellt val finns bestämmelser i lagen (1955:138) om proportionellt valsätt vid val inom landsting, kommunfullmäktige m.m.

Nuvarande lydelse

8 §[10]

Antalet valda ledamöter i fastighetstaxeringsnämnd skall vara *minst fem och högst åtta. Antalet ledamöter bestäms av den som förättar valet eller, om ledamöterna skall väljas av skilda organ, av länssstyrelsen.*

Föreslagen lydelse

Antalet valda ledamöter i *lokal* fastighetstaxeringsnämnd skall vara *åtta om fastighetstaxeringsdistriktet omfattar en kommun. För varje ytterligare kommun eller del av kommun som distriktet omfattar väljs ytterligare åtta ledamöter. Antalet valda ledamöter i gemensam fastighetstaxeringsnämnd skall vara åtta. I fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar skall utöver ordföranden ingå åtta ledamöter.*

För de valda ledamöterna skall väljas lika många suppleanter. Om suppleanterna inte väljs proportionellt, skall vid valet även den ordning bestämmas i vilken de skall kallas till tjänstgöring.

Den som har varit ordförande vid ett val, skall omedelbart underrätta länsstyrelsen, fastighetstaxeringsnämndens ordförande och de valda om utgången av valet.

Särskilda bestämmelser om konsulenter, sakkunniga, m.m.

15 §

Länstyrelsen förordnar *senast den 15 september andra året före det år, då allmän fastighetstaxering äger rum,* erforderligt antal personer med sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering (konsulenter för fastighetstaxering) att biträda fastighetstaxeringsnämnd vid *den allmänna* fastighetstaxeringen.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer förordnar erforderligt antal personer med sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering (konsulenter för fastighetstaxering) att biträda *lokal skattemyndighet och* fastighetstaxeringsnämnd vid fastighetstaxeringen. *Sådant förordnande får omfatta flera taxeringsår.*

Konsulent får ej vara ledamot av fastighetstaxeringsnämnd som han biträder.

Kommunstyrelsen får förordna tjänsteman hos kommunen som länsstyrelsen godkänner att granska deklarationer och andra handlingar. Godkännandet får när som helst återkallas.

Mot länsstyrelsens beslut enligt denna paragraf får talan ej föras.

17 §

Konsulent för fastighetstaxering skall enligt skattechefens bestämmande medverka vid förberedelsearbetet inför *den allmänna fastig-*

Konsulent för fastighetstaxering skall enligt skattechefens bestämmande medverka vid förberedelsearbetet inför *avstämningarna.* Han

[10] Senaste lydelse 1981:1111.

Nuvarande lydelse

hetstaxeringen. Han skall vid taxeringen granska de deklarationer och andra handlingar som nämnden för sådant ändamål överlämnar till honom.

Föreslagen lydelse

skall vid taxeringen granska de deklarationer och andra handlingar som *den lokala skattemyndigheten eller* nämnden för sådant ändamål överlämnar till honom.

Konsulenten skall efter erforderlig utredning avge skriftliga utlåtanden till ledning vid taxeringen. Han skall, i den omfattning nämndens ordförande finner påkallat, i nämnden föredra ärenden i vilka han har avgivit utlåtande.

20 §

Skattechefen får anlita sakkunnig för utredning av taxeringsfråga, som kräver särskild sakkunskap.

Om det behövs, får skattechefen kalla ordförande eller annan ledamot av fastighetstaxeringsnämnd i länet för att av denne erhålla upplysningar.

Skattechefen får kalla även *den som av statens lantmäteriverk beordrats biträda arbetsgrupp enligt 19 kap. 2 §, konsulent för fastighetstaxeringen i länet och andra* i fastighetsvärdering kunniga personer för att erhålla upplysningar av dem.

Skattechefen får kalla även i fastighetsvärdering kunniga personer för att erhålla upplysningar av dem.

25 §

Ersättning till vald ledamot och suppleant i fastighetstaxeringsnämnd för resekostnader och andra utgifter som föranleds av uppdraget samt arvode och andra ekonomiska förmåner betalas av kommunala och landstingskommunala medel.

Fullmäktige i kommun och landstingskommun meddelar beslut enligt första stycket efter grunder som föreskrivs i 3 kap. 16 § kommunallagen (1977:179).

Ersättning för deltagande i arbete inom sådan arbetsgrupp, som avses i *19 kap. 2 §,* betalas efter i första och andra styckena nämnda grunder.

Ersättning för deltagande i arbete inom sådan arbetsgrupp, som avses i *18 kap. 43 §,* betalas efter i första och andra styckena nämnda grunder.

18 kap. Allmän fastighetsdeklaration, m.m.[11]

18 kap. Förberedelser för taxeringen, m.m.

Uppgifter från fastighetsägare

1 §

Till ledning vid allmän fastighetstaxering skall ägaren utan anmaning

Till ledning för taxeringen vid avstämning skall fastighetsägaren

[11] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
lämna deklaration (allmän fasighetsdeklaration) för varje fastighet. Deklaration skall dock inte lämnas för staten tillhörig försvarsfastighet som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt. Deklaration skall inte heller lämnas för fastighet för allmänna kommunikationsändamål som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt eller för byggnad på annans mark då byggnadens värde understiger 10 000 kronor. Finns på sådan kommunikationsfastighet som nyss har nämnts husbyggnad som används för annat än kommunikationsändamål skall dock deklaration lämnas. Deklarationsskyldighet gäller också för byggnad på annans mark om den används som stadigvarande bostad eller om dess bostadsyta överstiger tio kvadratmeter.	*lämna en förenklad fastighetsdeklaration (avstämningsdeklaration).* *Den som vid taxeringsårets ingång var ägare till en fastighet kan lämna fastighetsdeklaration rörande fastigheten.*
Efter anmaning är *också den som inte på grund av första stycket har deklarationsskyldighet,* skyldig att avge fastighetsdeklaration.	Efter anmaning är *fastighetsägare* skyldig att avge fastighetsdeklaration.
3 §	
Allmän fastighetsdeklaration skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär.	Fastighetsdeklaration *och avstämningsdeklaration* skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär.
Blanketter till *deklarationer,* för vilka formulär fastställs, tillhandahålls kostnadsfritt.	Blanketter till *fastighetsdeklarationer och avstämningsdeklarationer,* för vilka formulär fastställs, tillhandahålls kostnadsfritt.
4 §	
Allmän fastighetsdeklaration skall, *om annat inte sägs i 5 §,* innehålla uppgifter om namn, postadress och personnummer eller, för juridisk person, organisationsnummer för fastighetens ägare, kommun och församling där fastigheten ligger, fastighetens gatuadress eller på orten bruklig benämning samt fastighetens officiella beteckning.	Fastighetsdeklaration skall, innehålla uppgifter om namn, postadress och personnummer eller, för juridisk person, organisationsnummer för fastighetens ägare, kommun och församling där fastigheten ligger, fastighetens gatuadress eller på orten bruklig benämning samt fastighetens officiella beteckning.
I *den allmänna* fastighetsdeklarationen skall vidare lämnas uppgifter	I fastighetsdeklarationen skall vidare lämnas uppgifter om fastighe-

Nuvarande lydelse

om fastighetens areal av olika ägoslag, användning och byggnader, hyror och därmed jämförlig avkastning av fastigheten samt särskilda förmåner och förpliktelser som hör till fastigheten. I deklarationen skall även i övrigt lämnas uppgifter om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdefaktorer som taxeringen enligt bl.a. 8-15 kap. skall grunda sig på.

Den allmänna fastighetsdeklarationen skall också innehålla uppgifter om sådana förhållanden beträffande fastigheten som om fastigheten har olika ägare till skilda delar av marken och om fastigheten innehas med tomträtt. Vidare skall uppgift lämnas om den köpeskilling som senast betalats för fastigheten under den tioårsperiod som närmast föregår det år *allmän fastighetstaxering äger rum.*

Föreslagen lydelse

tens areal av olika ägoslag, användning och byggnader, hyror och därmed jämförlig avkastning av fastigheten samt särskilda förmåner och förpliktelser som hör till fastigheten. I deklarationen skall även i övrigt lämnas uppgifter om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdefaktorer som taxeringen enligt bl.a. 8-15 kap. skall grunda sig på.

Fastighetsdeklarationen skall också innehålla uppgifter om sådana förhållanden beträffande fastigheten som om fastigheten har olika ägare till skilda delar av marken och om fastigheten innehas med tomträtt. Vidare skall uppgift lämnas om den köpeskilling som senast betalats för fastigheten under den tioårsperiod som närmast föregår det år *då deklarationen lämnas.*

5 §

Allmän fastighetsdeklaration i förenklad form får där så är lämpligt lämnas för sådan skattefri fastighet som bestäms av regeringen eller myndighet som regeringen förordnar. Deklarationen skall innehålla uppgifter enligt 4 § i den omfattning som föreskrivs på nyss angivet sätt.

Avstämningsdeklaration skall innehålla uppgifter enligt 4 § i den omfattning som bestäms av regeringen eller myndighet som regeringen förordnar.

Den lokala skattemyndigheten skall senast den 15 mars året före avstämningsåret sända blankett till avstämningsdeklaration (avstämningsblankett) till fastighetens ägare.

6 §

Fastighetsägare bör utöver uppgifter enligt 4 § lämna de upplysningar som är av betydelse för taxering av fastigheten.

Efter anmaning är fastighetsägare skyldig att till ledning vid fastighetens taxering lämna upplysningar också om andra förhållanden än dem, som anges i deklarationsformuläret. Upplysningarna skall läm-

Fastighetsägare bör utöver uppgifter enligt 4 *och 5 §§* lämna de upplysningar som är av betydelse för taxering av fastigheten.

Efter anmaning är fastighetsägare skyldig att till ledning vid fastighetens taxering lämna upplysningar också om andra förhållanden än dem, som anges i deklarationsformuläret *eller avstämningsblanketten.*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
nas skriftligen om annat inte har sagts i anmaningen.	Upplysningarna skall lämnas skriftligen om annat inte har sagts i anmaningen.
	7 §
Deklarationsskyldig skall efter anmaning förete alla handlingar som behövs för kontroll av *egen fastighetsdeklaration* såsom skogsbruksplan eller annan uppskattningshandling som avser skog på fastigheten, byggnadsritningar eller köpeavtal.	*Fastighetsägare* skall efter anmaning förete alla handlingar som behövs *till ledning för och* kontroll av *taxeringen av hans fastighet* såsom skogsbruksplan eller annan uppskattningshandling som avser skog på fastigheten, byggnadsritningar eller köpeavtal. *Fastighetsägare skall vidare i samband med att skogsbruksplan upprättas för hans fastighet av annan än skogsvårdsstyrelse, till skogsvårdsstyrelsen lämna i planen intagna uppgifter om värdefaktorer som behövs för skogstaxeringen.*
	8 §
Besiktning av fastighet får företas vid förfarande enligt *19 kap. 3 §* och vid taxering om fastighetstaxeringsnämndens ordförande *eller tjänsteman som biträder nämnden* kommer överens med fastighetsägaren om sådan besiktning.	Besiktning av fastighet får företas vid förfarande enligt *43 §* och vid taxering om *den lokala skattemyndigheten eller* fastighetstaxeringsnämndens ordförande kommer överens med fastighetsägaren om sådan besiktning.
	9 §
Allmän fastighetsdeklaration, som *skall avges utan anmaning,* skall vara lämnad *senast den 18 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum.*	Fastighetsdeklaration *med tillhörande handlingar* skall vara lämnad *till den lokala skattemyndigheten senast den 15 mars under taxeringsåret. Avstämningsdeklaration skall vara lämnad till lokal skattemyndighet senast den 15 april året före avstämningsåret.*
Fastighetsdeklarationen med tillhörande handlingar skall lämnas till länsstyrelse eller lokal skattemyndighet.	*Fastighetsdeklaration och avstämningsdeklaration för industrienhet med vatten- och värmekraftanläggning skall vid de i första stycket angivna tidpunkterna ha inkommit till fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar. Den nämnden skall vidare den 15 mars året före avstämningsåret sända ut avstämningsblankett till ägarna av*

Nuvarande lydelse

Länsstyrelse får efter samråd med kommun bestämma att det inom kommunen skall finnas särskilt insamlingsställe för deklarationer, som skall lämnas till ledning för taxering inom *länet.*

Föreslagen lydelse

värme- och vattenkraftanläggningarna.

Lokal skattemyndighet får efter samråd med kommun bestämma att det inom kommunen skall finnas särskilt insamlingsställe för *fastighetsdeklarationer och avstämningsdeklarationer,* som skall lämnas till ledning för taxering inom *fögderiet.*

Handling som getts in till lokal skattemyndighet i annat fögderi än det där fastigheten är belägen skall omedelbart översändas till den lokala skattemyndighet som har att taxera fastigheten. Handlingen anses vara inkommen i rätt tid även om den getts in till annan lokal skattemyndighet än den som har att pröva taxeringen.

10 §

Överlåts fastighet efter det att allmän fastighetsdeklaration har lämnats men före taxeringsårets ingång, är såväl den förutvarande som den nye ägaren skyldiga att inom tio dagar därefter göra anmälan om överlåtelsen till fastighetstaxeringsnämndens ordförande eller till länsstyrelsen. Har fastigheten blivit uppdelad i samband med överlåtelsen skall överlåtelsehandlingen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift.

Fastighetsdeklaration, avstämningsdeklaration och annan uppgift eller upplysning till ledning vid taxering av egen fastighet som skall avgivas på grund av anmaning, skall lämnas inom den tid, som anges i anmaningen. Skyldighet föreligger dock ej att på grund av anmaning lämna deklaration eller uppgift på tidigare dag än handlingen skulle ha lämnats utan anmaning.

11 §

Byggnadsnämnd skall i behövlig omfattning, enligt närmare föreskrifter av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer, lämna den lokala skattemyndigheten uppgift om arten och omfattningen av den byggnadsverksamhet, som avses med beviljade byggnadslov.

Uppgift skall lämnas för varje fastighet för sig senast två veckor efter utgången av varje kvartal och omfatta de byggnadslov som beviljats under kvartalet.

Fastighetsägare från vilken fastighetsdeklaration, avstämningsdeklaration eller annan uppgift inte har inkommit inom föreskriven eller i anmaning förelagd tid, får anmanas att lämna sådan deklaration eller uppgift.

Är deklaration eller uppgift ej upprättad i enlighet med denna lag, får fastighetsägaren anmanas att avhjälpa bristen.

Nuvarande lydelse

Lantbruksnämnd skall, på sätt som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer, lämna lokal skattemyndighet uppgift om sådant beslut av nämnden som är av betydelse för fastighetstaxeringen.

Föreslagen lydelse

Uppgifter från annan än fastighetsägare

12 §

Brandförsäkringsanstalt är efter anmaning skyldig att till ledning vid allmän fastighetstaxering lämna uppgift om försäkringsvärdet på byggnader, som är hos anstalten försäkrade mot brandskada.

Kommun, fastighetsbildningsmyndighet, lantbruksnämnd och skogsvårdsstyrelse skall till ledning för taxeringen lämna uppgifter om storleken och beskaffenheten av taxeringsenheterna inom sina verksamhetsområden enligt närmare föreskrifter som regeringen bestämmer.

Skogsvårdsstyrelsen skall till ledning för fastighetstaxeringen till den lokala skattemyndigheten lämna uppgifter ur av styrelsen upprättade skogsbruksplaner och andra uppskattningshandlingar som avser skog. Vidare skall skogsvårdsstyrelsen till den lokala skattemyndigheten lämna de uppgifter som avses i 7 § andra stycket.

Anmaning och vite

22 §

Anmaning får utfärdas av chef för taxeringsenhet eller lokal skattemyndighet, fastighetstaxeringsnämnd, taxeringsintendent samt *tjänsteman eller* konsulent för fastighetstaxering som biträder fastighetstaxeringsnämnden. Konsulent för fastighetstaxering får dock ej anmana någon att lämna *allmän* fastighetsdeklaration.

Anmaning får utfärdas av chef för taxeringsenhet eller lokal skattemyndighet, fastighetstaxeringsnämnd, taxeringsintendent samt konsulent för fastighetstaxering som biträder *den lokala skattemyndigheten eller* fastighetstaxeringsnämnden. Konsulent för fastighetstaxering får dock ej anmana någon att lämna fastighetsdeklaration.

25 §

Finner man beträffande anmaning eller annan i denna lag avsedd handling att det är av betydelse att erhålla bevis för att handlingen kommer

Finner man beträffande anmaning eller annan i denna lag avsedd handling att det är av betydelse att erhålla bevis för att handlingen kommer

Nuvarande lydelse

deklarationsskyldig eller annan till handa, skall handlingen delges honom, om det ej är känt att han inte kan anträffas.

Föreslagen lydelse

fastighetsägaren eller annan till handa, skall handlingen delges honom, om det ej är känt att han inte kan anträffas.

Besiktning, m.m.

29 §[12]

Fastighetstaxeringsnämnden får besiktiga fastighet även i annat fall än som avses i 8 §, om uppgift som behövs för att taxera en fastighet saknas eller det finns grundad anledning anta att uppgift som fastighetsägare lämnat är felaktig eller ofullständig. Besiktning får dock ske endast om tillförlitlig uppgift inte utan avsevärd olägenhet kan erhållas på annat sätt och uppgiften är av väsentlig betydelse för åsättande av en riktig taxering. I fråga om besiktning enligt denna paragraf gäller 30-40 §§.

Den lokala skattemyndigheten och fastighetstaxeringsnämnden får besiktiga fastighet även i annat fall än som avses i 8 §, om uppgift som behövs för att taxera en fastighet saknas eller det finns grundad anledning anta att uppgift som fastighetsägare lämnat är felaktig eller ofullständig. Besiktning får dock ske endast om tillförlitlig uppgift inte utan avsevärd olägenhet kan erhållas på annat sätt och uppgiften är av väsentlig betydelse för åsättande av en riktig taxering. I fråga om besiktning enligt denna paragraf gäller 30-40 §§.

30 §[13]

Länsrätten i det län där fastigheten är belägen beslutar om besiktning på framställning av fastighetstaxeringsnämnden.

Länsrätten i det län där fastigheten är belägen beslutar om besiktning på framställning av *den lokala skattemyndigheten eller* fastighetstaxeringsnämnden.

Mot beslut om besiktning får talan inte föras.

32 §[14]

Har fastighetstaxeringsnämnd gjort framställning om besiktning och behövs inte längre åtgärden skall nämnden genast anmäla detta till länsrätten.

Har *lokal skattemyndighet eller* fastighetstaxeringsnämnd gjort framställning om besiktning och behövs inte längre åtgärden skall *myndigheten eller* nämnden genast anmäla detta till länsrätten.

38 §[15]

Fastighetstaxeringsnämndens ordförande, konsulent *eller tjänsteman* som biträder nämnden verkställer beslut om besiktning. Om det är påkallat får annan ledamot i nämnden närvara.

Den lokala skattemyndigheten, fastighetstaxeringsnämndens ordförande och konsulent som biträder *myndigheten eller* nämnden verkställer beslut om besiktning. Om det är påkallat får annan ledamot i nämnden närvara.

[12] Senaste lydelse 1981:280.
[13] Senaste lydelse 1981:280.
[14] Senaste lydelse 1981:280.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

Åtgärd som avses i 36 § sista meningen skall verkställas av kronofogdemyndigheten.

41 §[16]

Den som till ledning vid *allmän* fastighetstaxering uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar handling med oriktig uppgift och därigenom föranleder fara för att taxeringen blir för låg dömes till böter eller fängelse i högst sex månader.

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet underlåter att lämna *allmän* fastighetsdeklaration dömes till böter.

Den som till ledning vid fastighetstaxering uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar handling med oriktig uppgift och därigenom föranleder fara för att taxeringen blir för låg dömes till böter eller fängelse i högst sex månader.

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet underlåter att lämna fastighetsdeklaration *som han har anmanats att lämna eller avstämningsdeklaration* dömes till böter.

I ringa fall dömes ej till ansvar enligt första eller andra stycket.

Särskilda förberedelser för avstämning och omräkning

42 §

Statens lantmäteriverket skall före utgången av tredje året före avstämningsåret upprätta riktvärdetabeller eller utarbeta andra hjälpmedel för att ange riktvärden.

Före utgången av andra året före avstämningsåret skall efter provvärdering den indelning i värdeområden som sägs i 7 kap. 7 § andra stycket verkställas. Statens lantmäteriverk skall inom sagda tid anvisa riktvärdetabell eller motsvarande för varje sådant område.

43 §

Vid provvärdering skall statens lantmäteriverk tillsammans med arbetsgrupp, som utsetts enligt 17 kap. 7 §, i varje fastighetstaxeringsdistrikt pröva om en tillämpning av anvisade riktvärdetabeller eller motsvarande hjälpmedel leder till taxeringsvärden som svarar mot basvärdenivån enligt 5 kap. 4 §.

44 §

Statens lantmäteriverk skall före den 1 juli året före ett indexår lämna

[15] Senaste lydelse 1981:280.
[16] Senaste lydelse 1981:280.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

förslag till regeringen om rikets indelning i prisbildningsområden.

Före utgången av året före ett indexår skall statens lantmäteriverk föreslå regeringen nya index för omräkningen.

45 §

Närmare föreskrifter om förberedelsearbetet för fastighetstaxeringen lämnas av regeringen.

19 kap. Förberedande åtgärder[17]

19 kap. De lokala skattemyndigheternas verksamhet

Granskning m.m.

1 §

Senast den 15 december andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum, skall regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer besluta föreskrifter för förberedelsearbetet.

Senast nämnda dag lämnar riksskatteverket beträffande småhus och tomtmark förslag till sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § Senast den 1 mars året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum lämnar riksskatteverket beträffande övriga byggnadstyper och ägoslag förslag till de föreskrifter som avses i 7 kap. 7 §.

Sådana föreskrifter och förslag till föreskrifter skall omedelbart tillställas statens lantmäteriverk och länsstyrelserna.

Den lokala skattemyndigheten skall fortlöpande granska, bearbeta och registrera de uppgifter om fastigheterna som kommer in till myndigheten och föranstalta om erforderlig komplettering.

2 §

Under förberedelsearbetet skall i varje fastighetstaxeringsdistrikt finnas en arbetsgrupp bestående av ledamöterna i fastighetstaxeringsnämnden. Suppleanterna skall delta i arbetsgruppens sammanträden i samma omfattning som vid taxeringen.

Beträffande innehållet i uppgift om fastighet som inlämnas till den lokala skattemyndigheten av annan än fastighetsägaren skall 15 § förvaltningslagen (1971:290) tillämpas.

Den lokala skattemyndigheten skall tillse att utredning görs och att tillfälle bereds den skattskyldige att

[17] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

yttra sig när det behövs för myndighetens beslut.

3 §

Statens lantmäteriverk och arbetsgruppen skall undersöka vilka riktvärdetabeller för småhus, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av fastighetstaxeringsdistriktet. Förslag härom skall upprättas. Undersökningen skall även omfatta upprättande av förslag till riktvärdekartor för tomtmark inom distriktet.

Statens lantmäteriverk och arbetsgruppen skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra stycket leder till taxeringsvärden som svarar mot taxeringsvärdenivå enligt 5 kap. 2 §. Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Den lokala skattemyndigheten skall ombesörja ärenden av expeditionell art åt fastighetstaxeringsnämnden.

Grundbeslut

4 §

Förslag till riktvärdekartor och riktvärdetabeller m.m. skall hållas tillgängligt för allmänheten under två veckor i maj året före taxeringsåret i lokaler som kommun skall tillhandahålla. Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer lämnar närmare föreskrifter om detta förfarande.

Den lokala skattemyndigheten skall senast den 15 maj meddela grundbeslut om taxeringen av alla fastigheter i fögderiet utom vatten- och värmekraftanläggningar. Om taxeringen av dessa stadgas i 17 kap. 2 och 4 §§ samt 20 kap. 11 §.

I grundbeslut efter avstämning eller omtaxering skall redovisas dels taxeringsbeslutet enligt punkterna 1-4 dels grunderna för beslutet enligt punkterna 5-8, nämligen

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,

2. taxeringsenhetens beskattningsnatur och skattepliktsförhållande,

3. skattepliktig enhets basvärde och däri ingående delvärden samt värde av varje värderingsenhet,

4. skattepliktig enhets taxeringsvärde efter omräkning och däri ingående omräknade delvärden samt

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

index som har tillämpats,

5. storleken av sådan värdefaktor som särskilt anges i 8-15 kap.,

6. storleken av riktvärde,

7. storleken av värderingshyra enligt 11 kap. 4 §, bruttokapitaliseringsfaktor enligt 11 kap. 6 §, exploateringsfaktor enligt 12 kap. 6 §, brytningsfaktor och värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet enligt 12 kap. 8 §, utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 3 § och återanskaffningskostnad enligt 11 kap. 7 § och 15 kap. 7 § samt

8. säreget förhållande som har föranlett justering av riktvärde.

I beslut som avses i föregående stycke skall för varje taxeringsenhet vidare anges till vilken typkod enheten är hänförlig. I beslutet skall också redovisas fördelning av basvärdet och taxeringsvärdet som har skett enligt 5 kap. 8 § tredje stycket.

I beslutet skall, om så erfordras, de ytterligare skäl redovisas, varpå beslutet är grundat. Om ägare av fastighet har begärt att omtaxering skall ske och beslut har fattats att omtaxering inte skall ske, skall beslutet innehålla skälen härför.

5 §

Arbetsgruppen skall senast den 15 juni året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum till skattechefen överlämna förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus. På samma gång skall arbetsgruppen föreslå ändringar i de förslag till föreskrifter som avses i 1 § andra stycket.

I grundbeslut efter avstämning eller omtaxering skall vidare anges taxeringsenhetens totala, enskilt innehavda landareal. För lantbruksenhet skall den anges i hektar med fyra decimaler och för övriga enheter i kvadratmeter.

Totalarealen för lantbruksenhet skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

För tomtmark som ligger på lantbruksenhet skall arealen anges i såväl hektar som kvadratmeter.

6 §

På grundval av arbetsgruppernas förslag samt de upplysningar som i övrigt kan vinnas skall skattechefen senast den 1 augusti året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum till regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer avge yttrande över de enligt 1 § andra stycket lämnade förslagen till föreskrifter.

Värdet av en enskild värderingsenhet anges i grundbeslut efter avstämning eller omtaxering i fulla tusental kronor. Avrundning sker så att överskjutande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

Basvärdet och taxeringsvärdet anges i grundbeslut alltid i fulla tiotusental kronor. Avrundning sker så att överskjutande belopp, som inte uppgår till fullt tiotusental kronor, faller bort. För att ett avrundat basvärde eller taxeringsvärde i överensstämmelse med 5 kap. 8 § andra stycket skall överensstämma med summan av de däri ingående delvärdena skall det största delvärdet minskas med ett mot avrundningen svarande belopp. Därefter minskas på motsvarande sätt efter hand kvarvarande delvärden i storleksföljd.

7 §

Senast den 10 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 §.

I grundbeslut, som har meddelats under ett indexår då fastigheten inte avstäms eller omtaxeras, skall i beslutet redovisas fastighetens basvärde och däri ingående delvärden, indextal för fastigheten samt det för året gällande omräknade taxeringsvärdet med däri ingående delvärden.

8 §

750 751 752 753 754 755

Har fastighet under ett taxeringsår inte avstämts eller omtaxerats och har nytt index för fastigheten inte heller bestämts för året, skall nästföregående års grundbeslut fastställas oförändrat.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
	Omprövning
	9 §
	Den lokala skattemyndigheten skall utom i fall som anges i 10 § ompröva sitt grundbeslut om ägare av fastighet begär det eller eljest anledning till omprövning förekommer.
	Myndigheten får ompröva beslut fler än en gång.
	Ägare får begära att lokal skattemyndighet omprövar ett beslut att införa en uppgift i fastighetstaxeringsregistret som inte påverkar taxeringen. Den lokala skattemyndigheten skall dock göra endast en omprövning av sådant beslut. Över lokal skattemyndighets beslut med anledning av sådan begäran får talan inte föras, om fastighetsägaren inte visar att beslutet eljest har rättslig betydelse för honom.
	10 §
	Omprövning får ej göras av beslut till den del det avser indextal och taxeringsvärde med däri ingående delvärden. Begäran om omprövning av taxeringsvärdet skall anses avse omprövning av basvärdet.
	11 §
	Begäran om omprövning skall vara skriftlig och ges in till den lokala skattemyndigheten. Begäran om omprövning av grundbeslut skall ha kommit in senast den 30 juni under taxeringsåret. Begäran om ny omprövning skall ha kommit in inom tre veckor från det fastighetsägaren fått del av det omprövade beslutet.
	Har begäran om omprövning i rätt tid givits in till annan lokal skattemyndighet än den som har att pröva fastighetsägarens yrkande, utgör det inte hinder för att taxeringen omprövas. Handlingar som på detta sätt har

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

ingivits felaktigt skall omedelbart översändas till den myndighet som har att pröva yrkandet.

12 §

Sedan den lokala skattemyndigheten omprövat ett grundbeslut får myndigheten med eget yttrande överlämna ärendet till fastighetstaxeringsnämnden för avgörande, om myndigheten på grund av tidsbrist inte hinner avgöra ärendet eller om myndigheten anser ärendet vara så svårbedömt att det bör avgöras av fastighetstaxeringsnämnden.

13 §

Har lokal skattemyndighet omprövat ett grundbeslut får fastighetsägaren, om han vill det, överklaga beslutet hos fastighetstaxeringsnämnden i stället för att begära förnyad omprövning hos den lokala skattemyndigheten. Över omprövat beslut, som den lokala skattemyndigheten fattar efter den 15 augusti, får fastighetsägaren klaga endast hos fastighetstaxeringsnämnden.

Överklagande till fastighetstaxeringsnämnden skall göras skriftligen och skall ha kommit in till den lokala skattemyndigheten senast tre veckor efter det att fastighetsägaren fått del av det överklagade beslutet. Vad som sägs i 11 § andra stycket äger motsvarande tillämpning.

Den lokala skattemyndigheten skall överlämna handlingarna i ett överklagat ärende till fastighetstaxeringsnämnden tillsammans med eget yttrande.

14 §

Den lokala skattemyndigheten skall skyndsamt ompröva ett beslut som myndigheten fattat och som överklagats i rätt tid till fastighetstaxeringsnämnden. Leder prövningen till den ändring som fastighetsägaren

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

begär, förfaller överklagandet. I annat fall skall myndigheten överlämna handlingarna i ärendet tillsammans med eget yttrande till fastighetstaxeringsnämnden.

Besvär över lokal skattemyndighets beslut som inte har överklagats av fastighetsägaren inom i 19 kap. 13 § andra stycket föreskriven tid får anföras hos länsrätten av vederbörande kommun och taxeringsintendent.

Besvär över lokal skattemyndighets beslut får vidare anföras i den ordning som sägs i 23 kap.

Uppdelningsbeslut

15 §

Ingår i taxeringsenhet flera fastigheter eller delar av fastigheter skall den lokala skattemyndigheten efter ansökan ange hur stor del av basvärdet och däri ingående delvärden samt av taxeringsvärdet och däri ingående delvärden som belöper på fastighet eller fastighetsdel. Ansökan skall göras hos den lokala skattemyndigheten och får lämnas av ägare, arrendator, taxeringsintendent eller besvärsberättigad kommun, vilka även får begära omprövning av ett uppdelningsbeslut. Den lokala skattemyndigheten skall dock göra endast en omprövning av sådant beslut.

Underrättelse om beslut

16 §

Den lokala skattemyndigheten skall senast den 15 maj under taxeringsåret till fastighetsägarna sända underrättelse om innehållet i myndighetens grundbeslut efter avstämning och omtaxering.

Senast samma dag skall myndighe-

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

ten till fastighetsägarna sända underrättelse om grundbeslut, som har meddelats under ett indexår då fastigheten inte avstäms eller omtaxeras och om uppdelning av värden enligt 15 §. Vidare skall underrättelse samma dag lämnas fastighetsägare om beslut enligt 9 § tredje stycket om ändring i fastighetstaxeringsregistret beträffande hans fastighet. Om grundbeslut enligt 8 § skall underrättelse ej lämnas.

Underrättelse om grundbeslut enligt första stycket, 9 § tredje stycket och 15 § skall innehålla upplysning om vad som skall iakttas av den som vill att myndigheten skall ompröva beslutet.

Underrättelse enligt denna paragraf skall sändas till fastighetsägaren i vanligt brev. Försändelsen får i särskilda fall rekommenderas eller delges ägaren.

17 §

Den lokala skattemyndigheten skall fortlöpande och senast den 15 september under taxeringsåret till fastighetsägaren sända underrättelse om innehållet i de taxeringsbeslut som fattats efter omprövning samt underrättelse om att ärendet beträffande hans fastighet har överlämnats till fastighetstaxeringsnämnden för prövning.

I underrättelse om omprövat beslut skall anges om och i så fall i vilket avseende det skiljer sig från grundbeslutet eller därefter omprövat beslut. Skälen för beslutet skall redovisas. Underrättelsen skall innehålla upplysning om vad som skall iakttas av den som vill överklaga beslutet och såvitt gäller beslut som har fattats före den 15 augusti om vad som skall iakttas av den som vill att myndigheten skall ompröva beslutet.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
	Lokal skattemyndighet skall också underrätta fastighetsägaren om beslut som sägs i 9 § tredje stycket.
	Underrättelse enligt denna paragraf skall sändas till ägaren av fastighet i rekommenderat brev. Försändelsen får i särskilda fall delges ägaren.
	Längdföring
	18 §
	Den lokala skattemyndighetens grundbeslut skall föras in i stomme till fastighetslängd. Besluten skall med de ändringar som gjorts genom den lokala skattemyndighetens omprövade beslut och genom fastighetstaxeringsnämndens beslut föras in i fastighetslängd.
	Byggnad på annans mark med värde under 10 000 kronor skall dock ej redovisas i fastighetslängd eller stomme till sådan längd.
	Annan än staten tillhörig försvarsbyggnad som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt, skall inte föras in i fastighetslängd eller stomme till sådan längd.
	19 §
	Stomme till fastighetslängd skall under en tid av minst 10 dagar före den 15 juni hållas tillgänglig inom kommunen på lämplig expedition. Lokal skattemyndighet skall senast den 25 maj utfärda kungörelse härom.
	20 §
	Fastighetslängden skall i bestyrkt avskrift under en tid av minst fyra veckor före den 1 februari året efter taxeringsåret finnas offentligen framlagd inom kommun i den ordning som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Närmare föreskrifter om fastighetslängd och längdföring meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.
	Rättelse av beslut
	21 §
	Har lokal skattemyndighets eller fastighetstaxeringsnämnds beslut om taxering ej införts i fastighetslängd inom föreskriven tid eller har taxering införts i fastighetslängd för annan fastighet än den taxeringen avsett eller eljest uppenbarligen felaktigt eller har anteckning om ägare i fastighetslängd blivit oriktig, får den lokala skattemyndigheten besluta om rättelse av fastighetslängden i denna del.
	Har lokal skattemyndighets eller fastighetstaxeringsnämnds beslut om taxering blivit oriktigt till följd av
	1. uppenbar felräkning, eller
	2. uppenbart felaktig överföring av belopp eller annan uppgift från fastighetsdeklaration eller avstämningsdeklaration
	får den lokala skattemyndigheten, om ej särskilda skäl föranleder att länsrätten bör avgöra frågan, besluta om rättelse i denna del.
	Om besvär över taxeringen har anförts hos länsrätten får rättelse enligt denna paragraf inte beslutas, om inte rättelsen avser oriktig anteckning om ägare. Efter utgången av juni månad året efter taxeringsåret får rättelse enligt denna paragraf beslutas endast om anmärkning i fråga om felaktighet av den art som denna paragraf avser dessförinnan har gjorts hos den lokala skattemyndigheten.
	Innan rättelse görs av beslut av fastighetstaxeringsnämnden skall,

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

om detta ej är överflödigt, yttrande inhämtas från fastighetstaxeringsnämndens ordförande och, om hinder ej möter, fastighetens ägare. Yttrande av ägaren får även inhämtas innan rättelse görs av ett beslut av myndigheten.

Den lokala skattemyndigheten skall, om detta ej är uppenbart överflödigt, inom två veckor tillställa fastighetens ägare underrättelse om beslut i fråga om rättelse i vanligt brev samt underrätta skattechefen och vederbörande kommun om beslutet. Underrättelsen får i särskilda fall rekommenderas eller delges.

Talan mot beslut i fråga om rättelse enligt denna paragraf förs genom besvär hos länsrätten över den taxering som avses med rättelsebeslutet.

Närmare föreskrifter om förfarandet vid rättelse enligt denna paragraf meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

20 kap.

Sammanträden

1 §

Fastighetstaxeringsnämnden sammanträder på tid och plats som bestäms av ordföranden. Denne kallar *ledamöterna och underrättar suppleanterna om sammanträdena.* Finns det behov av medverkan av konsulent för fastighetstaxering kallar ordföranden denne till sammanträde. Till det första sammanträdet *för årets taxering* kallas även suppleanterna. Skattechefen och statens lantmäteriverk skall i god tid underrättas om tid och plats för sammanträdena.

Fastighetstaxeringsnämnden sammanträder på tid och plats som bestäms av ordföranden. Denne kallar *de ledamöter som skall tjänstgöra vid ett sammanträde.* Finns det behov av medverkan av konsulent för fastighetstaxering kallar ordföranden denne till sammanträde. Till det första sammanträdet *under den period, för vilken ledamöterna och suppleanterna är valda,* kallas även suppleanterna. Skattechefen och statens lantmäteriverk skall i god tid underrättas om tid och plats för sammanträdena.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §[18]	
Om en ledamot är förhindrad att komma till ett sammanträde, skall han i sitt ställe kalla en suppleant enligt den ordning mellan suppleanterna som har bestämts vid valet samt underrätta ordföranden.	Om en ledamot är förhindrad att komma till ett sammanträde, *till vilket han kallats för att tjänstgöra,* skall han i sitt ställe kalla en suppleant enligt den ordning mellan suppleanterna som har bestämts vid valet samt underrätta ordföranden.
4 §	
Sammanträde med fastighetstaxeringsnämnd skall hållas inom stängda dörrar.	
Föredragande tjänsteman och konsulent för fastighetstaxering *samt suppleant som inte har trätt i ledamots ställe* får delta i nämndens överläggningar men ej i dess beslut.	Konsulent för fastighetstaxering får delta i nämndens överläggningar men ej i dess beslut.
Sakkunnig samt tjänsteman som av statens lantmäteriverk har beordrats biträda arbetsgrupp enligt *19 kap. 2 §,* får företräda inför nämnden för att lämna upplysningar. Skattechefen eller tjänsteman, som denne har beordrat, får närvara vid sammanträde med fastighetstaxeringsnämnd, men har rätt att närvara vid nämndens överläggningar endast om nämnden beslutar det.	Sakkunnig samt tjänsteman *vid* statens lantmäteriverk *som* har *deltagit vid provvärdering enligt 18 kap. 43 §,* får företräda inför nämnden för att lämna upplysningar. Skattechefen eller tjänsteman, som denne har beordrat, får närvara vid sammanträde med fastighetstaxeringsnämnd, men har rätt att närvara vid nämndens överläggningar endast om nämnden beslutar det.
	Beslutsförfarande
	6 §
	I lokal fastighetstaxeringsnämnd skall ärenden avgöras av utöver av länsstyrelsen förordnade ledamöter endast ledamöter från den kommun där taxeringsenheten är belägen.
Fastighetstaxeringsnämnd är beslutför med ordföranden och minst *två eller, i fastighetstaxeringsnämnd vars distrikt omfattar mer än en kommun, minst tre andra ledamöter.* Dock skall den omständigheten, att ledamot har att avträda vid behandling av visst ärende inte utgöra hinder mot att beslut fattas rörande detta ärende.	Fastighetstaxeringsnämnd är beslutför med ordföranden och minst tre *valda* ledamöter. Dock skall den omständigheten, att ledamot har att avträda vid behandling av visst ärende inte utgöra hinder mot att beslut fattas rörande detta ärende.
	Fler än fem ledamöter får inte tjänstgöra samtidigt i nämnden.

[18] Senaste lydelse 1981:1111.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

7 §

Om det inte är påkallat av särskild anledning att ärendet prövas av fullsutten nämnd, är fastighetstaxeringsnämnd beslutför med ordföranden ensam vid

1. beslut som ej innefattar prövning av ärendet i sak

2. beslut om *fördelning av taxeringsvärde enligt 15 §*

2. beslut om *uppdelning som avses i 19 kap. 15 §*

3. beslut om rättelse av tidigare beslut, som till följd av skrivfel, räknefel eller annat sådant förbiseende innehåller uppenbar oriktighet.

9 §

Bestämmelserna i 16 kap. rättegångsbalken om omröstning tillämpas på avgörande av fastighetstaxeringsnämnden. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

Skiljaktig mening hos ledamot, *föredragande tjänsteman* eller konsulent för fastighetstaxering skall avfattas skriftligen och avges inom en vecka efter sammanträdet.

Skiljaktig mening hos ledamot eller konsulent för fastighetstaxering skall avfattas skriftligen och avges inom en vecka efter sammanträdet.

Ordföranden skall underrätta lokal skattemyndighet om skiljaktig mening i den ordning som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Verksamhetsperiod

10 §

Fastighetstaxeringsnämndens första sammanträde skall äga rum senast den *5 oktober året före taxeringsåret. Vid sammanträdet skall ordföranden lämna noggrann redogörelse för de föreskrifter och anvisningar angående taxeringen som berör distriktet.*

Fastighetstaxeringsnämnden får börja sitt arbete den *15 juni under taxeringsåret. Arbetet skall vara avslutat senast den 15 november samma år.*

Beslut

11 §

Fastighetstaxeringsnämnden skall *senast den 31 januari under taxeringsåret meddela beslut om* taxering av fastighet, som ingår i distriktet.

Fastighetstaxeringsnämnden skall *pröva av fastighetsägare överklagat beslut som fattats av lokal skattemyndighet och som avser årets* taxering av *en* fastighet som ingår i distriktet. *Nämnden skall också pröva sådant fastighetstaxeringsärende som den lokala skattemy*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

över till nämnden enligt 19 kap.12 §. Vid prövningen skall vad som sägs i 19 kap.10 § andra meningen gälla.

Fastighetstaxeringsnämnden skall ompröva sitt beslut om fastighetsägaren begär det eller eljest anledning till omprövning förekommer. Nämnden får ompröva beslut endast en gång.

För fastighetstaxeringsnämndens för vatten- och värmekraftanläggningar verksamhet skall i stället för 11–13 §§ i detta kapitel motsvarande bestämmelser gälla som föreskrivs för lokal skattemyndighets verksamhet i 19 kap. 1–10 och 15–17 §§.

12 §[19]

I fastighetstaxeringsnämnds beslut skall redovisas *dels taxeringsbeslutet enligt punkterna 1–3, dels grunderna för beslutet enligt punkterna 4–7, nämligen*

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,

2. taxeringsenhetens beskattningsnatur och skattepliktsförhållande,

3. skattepliktig enhets taxeringsvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet,

4. storleken av sådan värdefaktor som särskilt anges i 8-15 kap.,

5. storleken av riktvärde,

6. storleken av värderingshyra enligt 11 kap. 4 §, bruttokapitaliseringsfaktor enligt 11 kap. 6 §, exploateringsfaktor enligt 12 kap. 6 §, brytningsfaktor och värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet enligt 12 kap. 8 §, utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 3 § och återanskaffningskostnad enligt 11 kap. 7 § och 15 kap. 7 § samt

7. säreget förhållande som har föranlett justering av riktvärde.

I beslutet skall också redovisas den fördelning av taxeringsvärdet som

I fastighetstaxeringsnämnds beslut *som innebär ändring av lokal skattemyndighets beslut* skall redovisas *i vilket avseende det skiljer sig från myndighetens beslut. Detsamma gäller om nämndens beslut avser en omprövning av ett beslut som nämnden tidigare har fattat.*

Fastighetstaxeringsnämndens beslut skall innehålla de skäl som har bestämt utgången. Skälen får dock utelämnas helt eller delvis om beslutet inte går klaganden emot eller det i övrigt är uppenbart obehövligt att upplysa om skälen.

[19] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse

har skett enligt 5 kap. 8 § tredje stycket.

Värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning sker så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva om de ytterligare avrundningsregler som behövs.

Föreslagen lydelse

Underrättelse om beslut

13 §

I beslutet skall vidare anges taxeringsenhetens totala, enskilt innehavda landareal. För lantbruksenhet skall den anges i hektar med fyra decimaler och för övriga enheter i kvadratmeter.

Totalarealen för lantbruksenhet skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet. Avrundningen av arealen för ägoslag eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

För tomtmark som ligger på lantbruksenhet skall arealen anges i såväl hektar som kvadratmeter.

Fastighetens ägare skall underrättas om innehållet i fastighetstaxeringsnämnds beslut, om vad som skall iakttas av den som vill överklaga beslutet och om innehållet i skiljaktig mening.

Underrättelsen ombesörjs i den ordning som föreskrivs i 19 kap. 16 § sista stycket.

21 kap.

1 §[20]

Talan mot fastighetstaxeringsnämnds beslut förs genom besvär hos länsrätten.

Talan mot fastighetstaxeringsnämnds beslut förs genom besvär hos länsrätten *men ges in till den lokala skattemyndigheten utom då fråga är om besvär mot beslut av fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar. Mot beslut av den nämnden förs talan genom besvär hos kammarrätten i Stockholm.*

Besvär över fastighetstaxerings-

[20] Senaste lydelse 1981:280.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	nämndens för värme- och vattenkraftanläggningar beslut skall ges in till kammarrätten i Stockholm.
Besvär får anföras av ägare av den fastighet beslutet rör samt av vederbörande kommun och taxeringsintendent.	Besvär *över fastighetstaxeringsnämnds beslut* får anföras av ägare av den fastighet beslutet rör samt av vederbörande kommun och taxeringsintendent.
3 §[21]	
Besvär av ägare av fastighet skall ha inkommit senast *den 15 september under* taxeringsåret.	Besvär av ägare av fastighet skall ha inkommit senast *före utgången av mars månad året efter* taxeringsåret.
4 §[22]	
Kommuns besvär skall *anföras före utgången av oktober månad under* taxeringsåret.	Kommuns besvär skall *ha kommit in före utgången av maj månad året efter* taxeringsåret.
5 §[23]	
Taxeringsintent har rätt att anföra besvär intill utgången av november månad under taxeringsåret. Han skall inom samma tid ange yrkanden och grunder för besvärstalan, om inte med hänsyn till utredningens vidlyftighet eller andra synnerliga skäl *länsrätten* medger anstånd.	*Taxeringsintendentens besvär skall ha kommit in före utgången av juni månad året efter taxeringsåret.* Han skall inom samma tid ange yrkanden och grunder för besvärstalan, om inte med hänsyn till utredningens vidlyftighet och andra synnerliga skäl *rätten* medger anstånd.
6 §[24]	
Inkommer besvär från ägare av fastighet efter den i 3 § angivna tiden men före utgången av *november* månad *under* taxeringsåret, får *länsrätten* pröva besvären om taxeringsintendenten helt eller delvis biträder besvären i sak.	Inkommer besvär från ägare av fastighet efter den i 3 § angivna tiden men före utgången av *juni* månad *året efter* taxeringsåret, får *rätten* pröva besvären om taxeringsintendenten helt eller delvis biträder besvären i sak.
22 kap.	
2 §[25]	
Mot länsrätts beslut i fråga, som avses i *20* kap. 15 §, får talan inte föras.	Mot länsrätts beslut i fråga, som avses i *19* kap. 15 §, får talan inte föras.
4 §[26]	
Vid prövning av mål om *allmän* fastighetstaxering består kammarrätt av tre lagfarna ledamöter samt två av de särskilda ledamöter som avses i 5 §. Utevaro av en av de	Vid prövning av mål om fastighetstaxering består kammarrätt av tre lagfarna ledamöter samt två av de särskilda ledamöter som avses i 5 §. Utevaro av en av de särskilda leda-

[21] Senaste lydelse 1981:280.
[22] Senaste lydelse 1981:280.
[23] Senaste lydelse 1981:280.
[24] Senaste lydelse 1981:280.
[25] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse

särskilda ledamöterna hindrar dock inte att mål avgörs om tre av kammarrättens ledamöter är ense om slutet.

Föreslagen lydelse

möterna hindrar dock inte att mål avgörs om tre av kammarrättens ledamöter är ense om slutet.

Utan hinder av vad som sägs i första stycket får regeringen beträffande vissa grupper av ifrågavarande mål föreskriva, att bestämmelsen om att särskilda ledamöter skall delta vid målens prövning inte skall tillämpas.

5 §[27]

Regeringen förordnar för högst fem år i sänder för varje kammarrätt minst nio, högst tjugo i praktiska värv förfarna personer med god kännedom om fastighetsförhållanden i allmänhet att efter kallelse inträda såsom ledamöter i kammarrätten vid handläggning av mål om *allmän* fastighetstaxering. Av dessa personer skall i fråga om varje kammarrätt minst tre äga kunskap beträffande värdering av skogsmark och växande skog, *minst två beträffande värdering av vattenfallsfastighet,* minst två beträffande värdering av jordbruksfastighet i övrigt och minst två beträffande värdering av annan fastighet i övrigt. Avgår *sådan person* under den tid, för vilken han har blivit utsedd, förordnar regeringen annan person i hans ställe.

Regeringen förordnar för högst fem år i sänder för varje kammarrätt minst nio, högst tjugo i praktiska värv förfarna personer med god kännedom om fastighetsförhållanden i allmänhet att efter kallelse inträda såsom ledamöter i kammarrätten vid handläggning av mål om fastighetstaxering. Av dessa personer skall i fråga om varje kammarrätt minst tre äga kunskap beträffande värdering av skogsmark och växande skog, minst två beträffande värdering av jordbruksfastighet i övrigt och minst två beträffande värdering av annan fastighet i övrigt. *För kammarrätten i Stockholm förordnas minst tre personer beträffande värderingen av vatten- och värmekraftanläggningar. Avgår särskild ledamot för fastighetstaxering* under den tid, för vilken han har blivit utsedd, förordnar regeringen annan person i hans ställe.

Ledamot som här sägs skall vara myndig svensk medborgare. Han får inte vara i konkurstillstånd.

6 §[28]

Regeringen meddelar närmare föreskrifter angående inkallande av de särskilda ledamöterna till tjänstgöring i kammarrätt samt angående ordnandet av kammarrätts arbete med handläggning av mål om *allmän* fastighetstaxering och därmed sammanhängande frågor.

Regeringen meddelar närmare föreskrifter angående inkallande av de särskilda ledamöterna till tjänstgöring i kammarrätt samt angående ordnandet av kammarrätts arbete med handläggning av mål om fastighetstaxering och därmed sammanhängande frågor.

Särskild ledamot får för tid, under vilken han varit inkallad till tjänstgöring, ersättning av statsmedel enligt bestämmelser som meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

[26] Senaste lydelse 1981:280.
[27] Senaste lydelse 1981:280.
[28] Senaste lydelse 1981:280.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7 §[29]	
Vid besvär över kammarrätts beslut i mål om *allmän* fastighetstaxering skall besvärshandlingen ha kommit in inom två månader från den dag då klaganden har fått del av beslutet.	Vid besvär över kammarrätts beslut i mål om fastighetstaxering skall besvärshandlingen ha kommit in inom två månader från den dag då klaganden har fått del av beslutet.
23 kap.	
1 §[30]	
Har ägare av fastighet, som skall få underrättelse enligt *20* kap. *18 §*, inte fått sådan underrättelse senast den 15 *augusti under* taxeringsåret, får ägaren anföra besvär intill utgången av året efter taxeringsåret.	Har ägare av fastighet, som skall få underrättelse enligt *19* kap. *16 eller 17 § eller enligt 20 kap. 13 §*, inte fått sådan underrättelse senast den 15 *februari året efter* taxeringsåret, får ägaren anföra besvär intill utgången av året efter taxeringsåret.
Har underrättelse som avses i *20* kap. *14* eller *18 §* haft felaktigt innehåll, får ägaren anföra besvär före utgången av femte året efter taxeringsåret.	Har underrättelse som avses i *första stycket* haft felaktigt innehåll, får ägaren anföra besvär före utgången av femte året efter taxeringsåret, *dock senast det år då nytt eller förändrat basvärde har åsatts fastigheten.*
2 §[31]	
Den som enligt 21 kap. 1 § får föra talan mot fastighetstaxeringsnämnds beslut *får* före utgången av femte året efter taxeringsåret *anföra besvär,*	*Fastighetsägare* får föra talan mot *lokal skattemyndighets beslut och* fastighetstaxeringsnämnds beslut före utgången av femte året efter taxeringsåret, *dock senast det år då nytt eller förändrat basvärde har åsatts fastigheten,*

1. om fastighet genom förbiseende inte har blivit taxerad,
2. om taxering har ägt rum av annan egendom än fastighet eller om värde har bestämts för egendom som avses i 7 kap. 16 §,
3. om fastighet har upptagits såsom skattepliktig fastän den är undantagen från skatteplikt, eller har undantagits från skatteplikt, trots att så inte hade bort ske,
4. om fastighet eller del av fastighet har taxerats på mer än en ort eller eljest blivit dubbeltaxerad,
5. om taxeringsbeslut beträffande fastigheten har blivit oriktigt på grund av felräkning, misskrivning eller annat uppenbart förbiseende,
6. om förvaltningsdomstol genom lagakraftägande beslut i mål om fastighetstaxering har frångått behörig myndighets anvisning om riktvärde för visst värdeområde och besvären rör fastighet inom samma värdeområde,

[29] Senaste lydelse 1981:280.
[30] Senaste lydelse 1981:1119.
[31] Senaste lydelse 1981:1119.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

7. om fastighet på grund av att underlaget för taxering av fastigheten har varit felaktigt eller ofullständigt har åsatts väsentligt annorlunda taxering än som bort ske,

8. om eljest sådana omständigheter föreligger, som bort föranleda väsentligt annorlunda taxering och särskilda skäl föreligger för prövning av besvären.

Kommun och taxeringsintendent får föra talan mot lokal skattemyndighets och fastighetstaxeringsnämnds beslut före utgången av femte året efter taxeringsåret, dock senast det år då nytt eller förändrat basvärde har åsatts fastigheten,

1. om fastighet genom förbiseende inte har blivit taxerad,

2. om taxeringsbeslut beträffande fastigheten har blivit oriktigt på grund av felräkning, misskrivning eller annat uppenbart förbiseende.

3 §[32]

Besvär enligt detta kapitel prövas av länsrätten. Har taxeringen prövats av länsrätten, skall kammarrätt pröva målet. Har taxeringen prövats av kammarrätt eller regeringsrätten, skall regeringsrätten pröva målet.

Besvär enligt detta kapitel *avseende annan egendom än vatten- och värmekraftanläggning* prövas av länsrätten. Har taxeringen prövats av länsrätten, skall kammarrätt pröva målet. *Avser besvären vatten- och värmekraftanläggning skall de istället för av länsrätten i första instans prövas av kammarrätten i Stockholm.* Har taxeringen prövats av kammarrätt eller regeringsrätten, skall regeringsrätten pröva målet.

Regeringsrätten och kammarrätten får, om besvär enligt detta kapitel finnes böra upptas till prövning, förordna att målet skall upptas och vidare handläggas av länsrätt.

Regeringsrätten och kammarrätten får, om besvär *avseende annan egendom än vatten- och värmekraftanläggning* enligt detta kapital finnes böra upptas till prövning, förordna att målet skall upptas och vidare handläggas av länsrätt. *Regeringsrätten får i motsvarande fall förordna att mål om vatten- och värmekraftanläggning skall upptas och vidare handläggas av kammarrätten i Stockholm.*

[32] Senaste lydelse 1981:280.

Nuvarande lydelse

24 kap.

1 §[33]

Besvärsrätt, som enligt 21-23 kap. gäller för ägare av fastighet, tillkommer den som vid ingången av taxeringsåret är ägare av fastighet liksom den som därefter, dock senast före ingången av *femte året efter taxeringsåret, har blivit ägare av fastigheten ävensom arrendator, vilken* jämlikt avtal, ingånget efter kommunalskattelagens ikraftträdande, gentemot ägare har att ansvara för skatt för fastighets garantibelopp.

3 §[34]

Finner länsrätt, kammarrätt eller regeringsrätten vid prövning av besvär rörande *allmän* fastighetstaxering, att taxeringen har verkställts på orätt ort eller har underlåtits på rätt ort, får rätten, efter vederbörandes hörande, vidtaga erforderlig rättelse. Taxeringen får dock inte höjas utöver vad tidigare har bestämts, om inte sådan höjning har yrkats i besvären.

4 §[35]

Angående fullföljd av talan mot beslut i anledning av besvär som har anförts i särskild ordning, så ock i fråga, som avses i 3 §, skall i tillämpliga delar gälla vad i denna lag i övrigt är föreskrivet angående besvär rörande *allmän* fastighetstaxering.

Föreslagen lydelse

Besvärsrätt, som enligt 21– 23 kap. gäller för ägare av fastighet, tillkommer den som vid ingången av taxeringsåret är ägare av *eller delägare i* fastighet liksom den som därefter, dock före *utgången* av taxeringsåret, har blivit ägare av *eller delägare i* fastigheten ävensom *den som vid nämnda tidpunkter var* arrendator *av fastigheten, om han* jämlikt avtal, ingånget efter kommunalskattelagens ikraftträdande, gentemot ägare har att ansvara för skatt för fastighets garantibelopp.

Finner länsrätt, kammarrätt eller regeringsrätten vid prövning av besvär rörande fastighetstaxering, att taxeringen har verkställts på orätt ort eller har underlåtits på rätt ort, får rätten, efter vederbörandes hörande, vidtaga erforderlig rättelse. Taxeringen får dock inte höjas utöver vad tidigare har bestämts, om inte sådan höjning har yrkats i besvären.

Angående fullföljd av talan mot beslut i anledning av besvär som har anförts i särskild ordning, så ock i fråga, som avses i 3 §, skall i tillämpliga delar gälla vad i denna lag i övrigt är föreskrivet angående besvär rörande fastighetstaxering.

5 §[36]

Har part anfört besvär över länsrätts eller kammarrätts beslut i mål angående fastighetstaxering, får även motpart föra talan mot beslutet, även om den för honom föreskrivna besvärstiden har utgått; dock åligger det honom att inkomma med sådana besvär inom en månad från utgången av den tid inom vilken de först anförda besvären skolat anföras.

Vad som sagts i första stycket skall äga motsvarande tillämpning i fråga

[33] Senaste lydelse 1981:280.
[34] Senaste lydelse 1981:280.
[35] Senaste lydelse 1981:280.
[36] Senaste lydelse 1981:280.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	om besvär som har anförts enligt 19 kap. 14 § andra stycket.

Återkallas eller förfaller eljest den första besvärstalan, är även den senare besvärstalan förfallen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt uppgift på den har kommit ut från trycket i Svensk författningssamling och tillämpas första gången vid 1987 års fastighetstaxering; dock att äldre bestämmelser tillämpas vid fastighetstaxeringar före år 1987.

B Specialmotivering till författningsförslaget

FTL innehåller nu tre huvudavdelningar, nämligen avdelning 1. Bestämmelser om taxering av fastighet, avdelning 2. Förfarandet m.m. vid allmän fastighetstaxering och avdelning 3. Förfarandet m.m. vid särskild fastighetstaxering. Kommitténs förslag innebär att det endast skall finnas en form av fastighetstaxering – årlig rullande taxering. Den är uppbyggd av de tre momenten omtaxering, omräkning och avstämning men de innefattas i ett i stort sett gemensamt förfarande. Skillnaderna dem emellan ligger främst på förberedelsearbetet och vissa andra delar av taxeringen som inte behöver regleras i FTL.

Till följd härav skall nuvarande avdelningarna 2 och 3 i lagen utgå och ersättas med en ny avdelning om förfarandet m.m. vid fastighetstaxering. Den bygger emellertid väsentligen på samma regler som den nuvarande förfaranderegleringen och de nya reglerna anges därför som ändringar av dem som nu finns i avdelning 2. Avdelning 3 om förfarandet m.m. vid särskild fastighetstaxering utgår emellertid. Den omfattar kapitlen 25-31.

Ifråga om de mera övergripande ändringarna av FTL:s disposition kan nämnas att i 16 kap., som nu innehåller speciella materiella regler för den särskilda fastighetstaxeringen, främst om de s.k. nytaxeringsgrunderna, enligt förslaget skall lämnas de närmare föreskrifterna om omräkningen. De gäller sådana frågor som grunderna för indelningen i prisbildningsområden och framtagandet av indextal.

Vidare samlas i 18 kap. de regler som avser förfarandet före den egentliga taxeringen. Förutom de nuvarande reglerna i 18 kap. om uppgiftsinsamling m.m. flyttas dit från nuvarande 19 kap. reglerna om det särskilda förberedelsearbetet för fastighetstaxeringen, som bl.a. avser den s.k. provvärderingen. I 19 kap. tas i stället den reglering in av LSM:s verksamhet med beslutsfattande m.m. som inte funnits tidigare.

Avd 1. Bestämmelser om taxering av fastighet

1 kap. Grundläggande bestämmelser

Rubriken till kapitlet. Första kapitlet inleds f.n. av rubriken Inledande bestämmelser. Detta kapitel behandlar emellertid enligt förslaget i högre grad än tidigare de grunder som taxeringen vilar på. I kapitlet lämnas bl.a. den huvudsakliga regleringen av omtaxeringen, omräkningen och avstäm-

ningen. Rubriken bör motsvara kapitlets innehåll och rubriken föreslås vara Grundläggande bestämmelser.

1 §. Närmast före 1 § finns f.n. inte någon delrubrik. Med den uppläggning av första kapitlet, som föreslås, blir det mer omfattande än vad det är f.n. För tydlighetens skull bör kapitlet därför delas upp med delrubriker. De två första paragraferna har en allmänt grundläggande karaktär och därefter följer några bestämmelser som innehåller betydelsefulla definitioner avseende taxeringsår, begreppet fastighet, ägarbegreppet m.m. En delrubrik närmast före 1 § föreslås lyda Allmänt om fastighetstaxering.

1 § innehåller de grundläggande bestämmelserna om vad beslutet om taxeringen skall avse. Det har hittills varit skatteplikten, indelningen i taxeringsenheter, taxeringsvärde och beskattningsnaturen. Genom förslaget förs ytterligare ett betydelsefullt moment in i taxeringen, nämligen beslutet om basvärde. Detta har intagits i det nuvarande första stycket som i förslaget får utgöra paragrafens andra stycke. För att redan inledningsvis antyda skillnaden i det föreslagna systemet mot det nuvarande, som är uppdelat på särskild och allmän taxering, har i ett nytt första stycke angetts vid vilka huvudsakliga förfaranden den rullande fastighetstaxeringen skall ske, nämligen avstämning, omtaxering och omräkning. Därutöver har även tillagts ordet årligen som en markering av det rullande systemets mera kontinuerliga utformning.

3 §. I paragrafens första stycke definieras begreppet taxeringsår.

I det föreslagna systemet skall varje års taxering prövas för sig på ett annat sätt än i det nuvarande. Det innebär att taxeringsresultatet och dess primära giltighetstid anknyts till taxeringsåret. En föreskrift om det har tagits in i ett nytt andra stycke. Det medför att de nuvarande bestämmelserna om giltighetstiden av taxeringar som åsatts vid allmän och särskild fastighetstaxering i 1 kap. 7 § resp. 16 kap. 6 § andra stycket skall utgå.

6 §. Om den s.k. beskaffenhetstidpunkten talas i denna paragraf. En fastighets beskaffenhet är avgörande för taxeringen, t.ex. vid värderingen. Det är därför nödvändigt att få fastslaget vilken tidpunkt som är avgörande för bedömningen av den frågan. Detsamma gäller användningstidpunkten som fick en generell reglering då den fördes till 6 § FTL. Tidigare reglerades den tidpunkten endast då det gällde skattepliktsförhållande. Förslaget innebär att utöver beskaffenhetstidpunkten och användningstidpunkten skall generellt anges att man vid taxeringen skall utgå från vem som var ägare vid samma tidpunkt, taxeringsårets ingång. Det har betydelse för bedömning av åtskilliga skattepliktsfrågor och även för indelningen i taxeringsenheter.

7 §. Gällande bestämmelser om giltighetstiden av ett vid allmän fastighetstaxering åsatt värde finns i denna bestämmelse. Den skall enligt förslaget utgå. Giltighetstiden för en taxering som åsätts i det rullande systemet har föreslagits bli angiven i ett nytt andra stycke till 3 §.

I 7 § föreslås att i stället tas in de för den rullande taxeringen betydelsefulla reglerna om avstämningen. Den allmänna motiveringen för dessa regler har lämnats i avsnitt 8 i betänkandet. Med hänsyn till vikten av dessa regler och i förtydligande syfte har delrubriken Avstämning förts in närmast före 7 §.

I paragrafens första och andra stycken anges den föreslagna tidtabellen för när avstämning skall företas. I sista stycket definieras begreppet avstäm-

ningsår. En definition av detta begrepp har betydelse för följande regler i FTL och kommer också att vara till nytta t.ex. vid den komplettering som bör göras av FTF.

8 §. I en ny 8 § regleras omtaxeringen som är nästa avgörande del i det rullande fastighetstaxeringssystemet. Den materiella motiveringen till förslaget finns i avsnitt 6 i betänkandet. I stort sett motsvarar omtaxeringen dagens nytaxering. Men instituten har avsevärda skillnader. Med hänsyn till vikten av bestämmelserna om omtaxering, som i sin helhet tagits in i 8 §, och i förtydligande syfte har delrubriken Omtaxering förts in närmast före 8 §.

I paragrafen anges att varje förändring av beskaffenhet, användning eller ägarförhållanden som påverkar taxeringen föranleder omtaxering, dock inte under år då avstämning sker av fastigheten. Sådant år bestäms taxeringen med hänsyn även till aktuella inträffade förändringar.

Punkterna 1–4 innebär att så snart grunderna för ett taxeringsbeslut förändrats så att beslutet inte längre är riktigt skall beslutet ändras. Punkten 5 innebär att ett tidigare felaktigt beslut skall ändras även om något annat skäl för omtaxering inte föreligger. Regeln är ny och har motiverats i betänkandets avsnitt 6 och 9. Några minsta ändringsbelopp eller andra former av taxeringsspärrar såsom gäller i det nuvarande systemet för att ett beslut skall få ändras finns inte längre. I och med att ett basvärde och ett taxeringsvärde skall bestämmas till hela tiotusental kronor kan dock en omtaxering i praktiken aldrig göras om värdeförändringen blir mindre än 10 000 kr.

Fråga om omtaxering kan väckas av fastighetsägaren endast hos LSM, antingen genom att han påkallar ett grundbeslut av det innehåll han anser riktigt eller genom att han yrkar omprövning av grundbeslutet hos LSM och därefter eventuellt överklagar LSM:s beslut. Taxeringsintendent och kommun kan begära omtaxering endast genom att överklaga LSM:s eller FTN:s beslut hos förvaltningsdomstol.

Någon beteckning för det år då omtaxering sker föreslås ej. Omtaxering kan ju ske varje år.

9 §. I en ny 9 § och den följande 10 § föreslås de grundläggande reglerna för den del av det rullande systemet som omräkningen utgör. Även dessa bestämmelser bör föregås av en delrubrik. Närmast före 9 § finns därför delrubriken Omräkning. I 9 § anges de grundläggande inslagen i förfarandet som är att omräkningen sker genom att basvärdet – som enligt dagens regler är taxeringsvärdet – multipliceras med ett omräkningstal, ett index, varigenom det för året gällande taxeringsvärdet erhålls. Detta föreskrivs i paragrafens första mening.

I andra meningen fastslås att detta är ett årligt förfarande. Eftersom det förfarandet måste bindas på åtskilliga punkter genom författningsreglering hänvisas i stycket till sådana regler som tagits in i 16 kap. De nuvarande reglerna i 16 kap. som handlar om regler för den särskilda fastighetstaxeringen har därvid utgått.

10 §. I en ny 10 § lämnas de ytterligare regler för omräkningen som ansetts ha grundläggande karaktär.

I första stycket klarläggs att beslut om index skall fattas av regeringen. Kommittén har utgått från att det inte är möjligt att införa någon överprövning beträffande beslut om index. Vid sådant förhållande och då det rör sig om en form av reglering på skatteområdet borde i princip beslutet om

index fattas av riksdagen. Emellertid skulle det härvid bli fråga om en prövning av omfattande siffertabeller och ett mycket stort bakomliggande material till dem. Beslutet i denna fråga har en likartad karaktär med det beslut riksdagen gjort om delegering av fastställandet av t.ex. riktvärdetabeller, indelning i värdeområden, klassindelningar, värdeserier m.m. vid fastighetstaxeringen. Departementschefen uttalade sig om detta i prop 1979/80:40 (s. 94 f). Han erinrade först om att riksdagen fått ett betydligt mer långtgående inflytande på värderingen än tidigare genom den utvidgade regleringen i FTL. Därefter anförde departementschefen att det inte torde vara praktiskt möjligt att riksdagen tar ställning till värderingsreglerna i ett ännu mer specificerat skick, t.ex. i form av rikvärdetabeller och riktvärdekartor, som kan utarbetas och färdigställas först någon månad innan taxeringen börjar och som i bokform omfattar flera hyllmeter. Ett sådant tillvägagångssätt, anförde departementschefen, kan inte heller i övrigt anses lämpligt. Motsvarande synsätt bör enligt förslaget anläggas på besluten om index. Dessa beslut bör i FTL delegeras av riksdagen till regeringen som inte skall delegera beslutsrätten vidare. Den regeln har tagits in i paragrafens första stycke. Grunderna för regeringens beslut om index preciseras närmare i 16 kap. Över beslut om index enligt den föreslagna paragrafen kan talan givetvis inte föras.

För nivåavstämningen och av administrativa skäl är det lämpligast att nya index bestäms under år då avstämning sker av något slag av fastigheter. Det finns ett behov av en beteckning för det år då nytt index skall användas. Sådant år betecknas enligt förslaget indexår vilket regleras i paragrafens sista stycke. Den valda metoden att i princip låta indexåren sammanfalla med avstämningsåren medför att då ett slag av taxeringsenheter genom avstämning och omräkning ges taxeringsvärden som svarar mot en taxeringsvärdenivå som är 75 % av marknadsvärdenivån så omräknas övriga slag av taxeringsenheter så att även dessa ansluter till samma nivå. Härigenom upprätthålls en lika behandling mellan olika slag av taxeringsenheter vad beträffar taxeringsvärdenivån.

Den första omräkningen skall enligt förslaget inträffa 1987 då den första avstämningen sker. Det har emellertid inte ansetts nödvändigt att i detalj låsa en sådan tidtabell i lagtext. Regeringen bör ha frihet att inte besluta några nya index, om prisförändringarna varit små efter senaste omräkningen. Detta kan gälla alla typer av taxeringsenheter eller endast någon viss typ.

Om man anser att de taxeringsvärden som bestämdes vid AFT 81 inte lämpar sig för omräkning är det vidare möjligt att vid övergången till ett rullande fastighetstaxeringssystem successivt införa en omräkning så att endast de typer av taxeringsenheter som varit föremål för avstämning omräknas eller att en sådan ordning införs för någon eller några av taxeringsenhetstyperna. Kommittén har emellertid i första hand förordat en samtidig övergång till samtliga delar av det rullande systemet.

5 kap. Bestämmande av basvärde

Rubriken till femte kapitlet. Femte kapitlet inleds f.n. av rubriken Bestämmande av taxeringsvärde. Bortsett från omräkningen med index, för vilken särskilda regler såsom redovisats har lämnats, är det värde som räknas fram

med nuvarande regler för fastighetstaxeringen vid den rullande taxeringen basvärdet och de däri ingående delvärdena. Rubriken bör motsvara kapitlets innehåll och har därför betecknats Bestämmande av basvärde. Till följd av det anförda har ordet taxeringsvärde där det förekommer i 5 kap bytts ut mot basvärde. Detsamma gäller i 7 kap. 3, 4, 6 och 16 §§ samt i 11 kap. 5 §.

4 §. I paragrafen bestäms f.n. den s.k. värdetidpunkten för taxeringsvärdet. Paragrafen får vid den rullande taxeringen ett ändrat innehåll och kommer att innehålla regler om värdetidpunkten för basvärdena och om basvärdenivån. Det år vars prisnivå skall tas till utgångspunkt för bestämmande av basvärdenas nivå betecknas basåret. Basåret har förlagts tre och ett halvt –två och ett halvt år före avstämningsårets början för att förberedelsearbetet med bestämmande av indelning av värdeområden och av val av värdetabeller för dessa skall hinna bli avslutat ett år före avstämningsåret. Denna tidigareläggning i förhållande till vad som gällt vid allmän fastighetstaxering kompenseras vid nivåläggningen av att basvärdena – innan de kommer till användning – under avstämningsåret omräknas med ett nytt indextal som bestämts med ledning av prisnivån (prisläget) under det nivåår som inträffar ett och ett halvt - ett halvt år före avstämningsåret.

7 kap. Allmänna värderingsregler

7 §. Enligt nuvarande 7 § har regeringen bemyndigande att delegera vidare rätten att utfärda ytterligare ur värderings-och taxeringssynpunkt materiella verkställighetsföreskrifter. Vid AFT 81 intogs visserligen huvudparten av dessa föreskrifter i FTF men efter delegation utfärdades också sådana föreskrifter av RSV i en omfattning och på ett sätt som kommittén behandlat i betänkandets avsnitt 11. Materiella verkställighetsföreskrifter bör nu enligt huvudregeln som tagits in i första stycket utfärdas av regeringen och inte av annan myndighet.

Av praktiska skäl har ett undantag fått göras från huvudregeln i första stycket. Det förekommer åtskilliga tusen värdeområden avseende de olika fastighetstyperna och bestämmandet av dem sammanhänger med bl.a. den praktiska provvärdering som LMV utför tillsammans med arbetsgrupper från FTN. Det är bl.a. därför och även av tidsskäl lämpligt att LMV får besluta om och verkställa indelningen i värdeområden. En särskild bestämmelse om möjlighet för regeringen att delegera områdesindelningen – som bör verkställas av LMV – har föreskrivits i andra stycket.

16 kap. Bestämmande av taxeringsvärde

Rubriken till sextonde kapitlet. Sextonde kapitlet inleds f.n. av rubriken särskild fastighetstaxering. I kapitlets nu gällande nio paragrafer behandlas de speciella materiella reglerna om nytaxering vid de särskilda fastighetstaxeringarna. Det gäller främst regler om nytaxeringsgrunder, taxeringsperiod och särskilda värderingsregler. Dessa skall enligt förslaget utgå. De ersätts av regeln i 1 kap. 8 § om omtaxering. I det föreslagna sextonde kapitlet finns i stället de närmare föreskrifter om omräkningen och bestämmandet av taxeringsvärdena genom omräkningen som förutskickats i 1 kap. 9 §. Kapitlet har således fått rubriken Bestämmande av taxeringsvärde. De

närmare föreskrifter om omräkningen som ansetts böra föreläggas riksdagen och tas in i FTL finns nu i det föreslagna kapitlets fem paragrafer. Sextonde kapitlets fem första paragrafer får således ändrad lydelse. Återstående paragraferna, 6–9 §§, utgår.

1 §. I paragrafens första stycke, första meningen, formuleras målsättningen för bestämmandet av indextalen och definieras taxeringsvärdenivån. Formuleringen innebär att indextalen skall beakta såväl förändringar i prisnivån mellan basåret och nivååret, som utgör värdetidpunkten för omräkningen, som de eventuella felaktigheter som kan finnas i basvärdenivån. – Nivååret har definierats i andra stycket. – Huvudregeln är alltså att indextalen skall leda till en taxeringsvärdenivå som svarar mot 75 % av den genomsnittliga prisnivån under nivååret. I första styckets sista mening stadgas ett undantag från denna huvudregel genom att väsentliga förändringar som skett före slutet av nivååret skall beaktas. Detta stadgande har tillkommit för att möjliggöra en anpassning till det prisläge som råder vid slutet av nivååret, under förutsättning att detta mera väsentligt avviker från vad som utgör genomsnitt för året. Om man finner skäl att frångå den genomsnittliga prisnivån under nivååret skall man således utgå från prisläget vid slutet av nivååret. I detta fall kan man således tala om en fix värdetidpunkt. Detta har bl.a. den fördelen att man kan avgöra om en händelse som kan väsentligen påverka marknadsvärdena, t.ex. offentliggörandet av en fabriksnedläggning, har skett före eller efter den aktuella tidpunkten. Den omständigheten att man söker prisläget vid en viss tidpunkt hindrar givetvis inte att man utgår från köp som skett under en viss tid före eller efter utgången av nivååret.

I förslaget har förutsatts att även ortspriser från året före nivååret skall kunna användas för att bestämma värdenivån under nivååret. Detta har betydelse främst då det gäller att undersöka behovet av regionala omräkningsfaktorer. Om ortsprismaterial från året före nivååret används måste det materialet givetvis justeras för de prisförändringar som kan antas ha skett mellan nivååret och året före detta.

2 §. Paragrafen innehåller nu regler om nytaxeringsgrunder. Dessa skall utgå. Istället föreslås att i första stycket första mening anges de typer av taxeringsenheter för vilka indextalen skall bestämmas särskilt. I andra meningen anges de fyra olika grunder som kan komma i fråga då det gäller att differentiera indexen för de olika typerna av taxeringsenheter. Dessa grunder är användning, beskaffenhet, värde och belägenhet.

De olika användningssätt som kan bli avgörande vid indextalens bestämmande synes vara för småhusenheter såsom enbostadshus, tvåbostadshus, rad- och kedjehus och fritidshus. För hyreshusenheterna är en uppdelning på flerbostadshus, kombinerade bostads- och lokalhus och lokalhus aktuell. För industrienheter kan en uppdelning efter användningen som t.ex. industrier, verkstäder, lager och bensinstationer övervägas. Då det gäller lantbruk synes en uppdelning antingen kunna göras så att taxeringsenheterna delas in efter övervägande användningssätt, t.ex. bostadsändamål (taxeringsvärdet för bostadsbyggnad och tomt överväger), skogsbruksändamål eller jordbruksändamål, eller på så sätt att skilda index används för olika delar av en taxeringsenhet, t.ex. för bostadsbyggnadsvärdet och tomtvärdet, för skogsbruksvärdet och värdet av skogsimpediment och för jordbruksvärdet och ekonomibyggnadsvärdet.

Olika index för skilda värdeklasser kan ofta vara ett alternativ eller ett komplement till en indelning efter användning. För flerbostadshusen innebär t.ex. en uppdelning efter taxeringsvärde att man kan skilja på grupper av fastigheter, för vilka prisbildningen bl.a. på grund av tillgången på köpare kan vara väsentligt olika. Exempel på uppdelning efter beskaffenhet som skulle kunna aktualiseras är i fråga om småhusen en uppdelning efter värdearea och för lantbruksenheter en uppdelning efter arealen åker och/eller skog.

Sättet för en uppdelning med hänsyn till belägenhet har ansetts böra bli föremål för hårdare styrning. Därför har i 5 § införts närmare regler om indelning i prisbildningsområden.

I andra stycket anges det i vad mån mer än ett index får användas för en taxeringsenhet.

För småhus-, hyreshus- och industrienhet skall samma indextal användas för både mark- och byggnadsvärdena. Detta gäller även exploateringsenheter. För dessa inträffar emellertid den komplikationen att en taxeringsenhet kan omfatta tomtmark för småhus, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad. Omräkningen av exploateringsenheterna skall ske så att de värderingsenheter som avser tomtmark för småhus skall omräknas med index för småhusenheter. På motsvarande sätt skall de värderingsenheter som avser tomtmark för hyreshus omräknas med index för hyreshusenheter och värderingsenheter avseende mark för industribyggnad och övrig byggnad med index för industrienheter. Omräkning av exploateringsenheter kommer alltså att tillgå som om exploateringsenheten varit uppdelad i flera taxeringsenheter, var och en omfattande endast ett slag av tomtmark.

3 §. Paragrafen innehåller bestämmelser om nytaxeringsgrunder som skall utgå. I stället lämnas i 3 § liksom i de följande två paragraferna riktlinjer för hur indextalen skall tas fram.

Bestämmandet av index förutsätts som regel – då det föreligger ortsprisstatistik – ske i två etapper. Först bestäms de generella prisförändringarna som olika typer av taxeringsenheter har undergått om man bortser från regionala variationer. Undersökningen av generella prisförändringar ger normalt skilda resultat för grupper inom taxeringsenhetstypen med hänsyn till skillnader i användning, beskaffenhet och värde. Därefter undersöks vilka regionala avvikelser som kvarstår för varje typ av taxeringsenheter sedan man beaktat de generella förändringar som konstaterats. I första fallet bestäms om generella omräkningsfaktorer, i andra fallet regionala. Regionala faktorer bestäms som framgår av 4 § endast om taxeringsvärdenivån för nivååret efter tillämpning av generell omräkningsfaktor understiger 0,70 eller överstiger 0,80.

Det slutliga indextalet erhålls i det fall som omnämnts i föregående stycke genom att de två omräkningsfaktorerna multipliceras med varandra. Index skall anges med två decimaler. Vanliga avrundningsregler bör användas.

Exempel på avrundning
1,21 x 1,20 = 1,4520 – *1,45* och
0,90 x 1,15 = 1,0350 – *1,04*

Enligt förslaget skall indextalen bestämmas med ledning av det ortsprismaterial som används vid framtagandet av SCB:s officiella prisstatistik. Detta

medför att ett särskilt index knappast kan urskiljas för en grupp fastigheter som är mindre än att antalet köp inom gruppen är av storleksordningen 200 per år. Tillgången till köp begränsar alltså möjligheterna att bestämma alltför individualiserade index.

För vissa fastighetstyper sker praktiskt taget aldrig några överlåtelser. För dessa måste då bedömas om det är skäligt att utgå från att de följer prisutvecklingen på någon likartad typ av fastigheter eller att bestämma värdeutvecklingen på annat sätt.

Om basindustrin i en liten ort läggs ned kan detta medföra en väsentlig sänkning av priserna för småhusfastigheter i orten. Även efterfrågan på småhusfastigheter brukar i sådana situationer minska och antalet försäljningar bli ringa. I sådana situationer är det motiverat att grunda ett index på en bedömning av marknadsvärdenivån eller på statistik av mindre antal köp än vad som tidigare nämnts.

Även om således indextalen i huvudsak skall grundas på ortspriser bör det vara möjligt att bestämma index på annat sätt. Det väsentliga är härvid att bedöma vad som utgör sannolik prisnivå för den aktuella fastighetstypen. I betänkandet har förslaget om särskilda index i vissa fall vid avsaknad av ortsprisstatistik närmare motiverats i avsnittet 7.3.4.

4 §. Nuvarande bestämmelse innehåller regler om nytaxeringsgrunder som skall utgå.

I paragrafen föreslås i stället att de grundläggande reglerna tas in för hur man bestämmer generella och regionala omräkningsfaktorer.

Kommittén har förutsatt att SCB skall sammanställa och redovisa det ortsprismaterial som ingår i den officiella prisstatistiken på sådant sätt att LMV med sammanställningen som grund kan bestämma vilka generella omräkningsfaktorer som skall föreslås regeringen. Sammanställningen skall alltid avse riket som helhet med materialet uppdelat på småhus-, hyreshus-, industri- och lantbruksenheter. Inom varje typ av taxeringsenhet skall för beräkning av generella omräkningsfaktorer en uppdelning ske efter användning, beskaffenhet och värde. LMV får förutsättas ange vilka uppdelningar som verket anser lämpliga. Då LMV väljer generella omräkningsfaktorer skall differentieringen inte drivas längre än att ett index normalt grundas på den genomsnittliga basvärdenivån för minst 200 köp per år. Normalt bör antalet köp vara väsentligt större. Undantagsvis kan dock ett index grundas på ett mindre antal köp. I sådana fall måste dock köpen vara samstämmiga beträffande taxeringvärdenivån och den beräknade genomsnittliga taxeringsvärdenivån för köpen i fråga avvika väsentligt från den som beräknats för närliggande grupper av fastigheter.

Den generella omräkningsfaktorn skall bestämmas genom att den i FTL stadgade taxeringsvärdenivån för nivååret uttryckt genom talet 0,75 divideras med det tal som svarar mot den genomsnittliga basvärdenivån för den aktuella gruppen taxeringsenheter. Den genomsnittliga basvärdenivån för gruppen bestäms som genomsnittet av de kvoter, som utgör förhållandet mellan varje såld enhets basvärde och köpeskilling vid försäljning.

Om den genomsnittliga basvärdenivån för en grupp taxeringsenheter är 0,50 blir således den generella omräkningsfaktorn $\frac{0,75}{0,50} = 1,50$

För att bestämma den regionala korrektion som erfordras omräknar SCB

först alla basvärden för de i ortsprismaterialet ingående fastigheterna med de generella omräkningsfaktorerna. Därefter sorteras köpen för varje typ av taxeringsenheter efter prisbildningområden och den genomsnittliga taxeringsvärdenivån där (efter generell korrektion) beräknas. Endast om den genomsnittliga taxeringsvärdenivån för en region ligger under 0,70 eller över 0,80 har en regional korrektion ansetts erforderlig. Om den genomsnittliga basvärdenivån efter generell korrektion för en region är t.ex. 1,00 blir således den regionala omräkningsfaktorn $\frac{0,75}{1,00} = 0,75$

Förhållandetalet skall, då försäljningar förekommit, bestämmas som det genomsnittliga förhållandet mellan taxeringsvärdet och köpeskillingen för de fastigheter som försålts. Har köp inte förekommit i tillräcklig omfattning får omräkningsfaktorn bestämmas på annat sätt. (Jfr avsnitt 7.3.4 angående index för vatten- och värmekraftanläggningar och index med hänsyn till lokala förhållanden.)

5 §. I bestämmelsen finns regler om nytaxeringsgrunder. Den bestämmelsen skall utgå. I stället föreslås att i 5 § lämnas regler för den indelning i prisbildningsområden som ligger till grund för bestämning av regionala omräkningsfaktorer.

För att nå en viss stadga i bedömningen av behovet av regionala omräkningsfaktorer föreslås att dessa i första hand skall avse vissa på förhand bestämda områden. Det bör således ankomma på LMV att föreslå en indelning av riket i prisbildningsområden för var och en av taxeringsenhetstyperna småhus-, hyreshus-, industri- och lantbruksenheter. Indelningen bör göras så att prisutvecklingen betäffande den aktuella taxeringsenhetstypen kan förutsättas bli likartad inom området. Vidare bör som tidigare nämnts antalet köp beträffande taxeringsenhetstyperna i fråga inom området uppgå till minst storleksordningen 200 per år. Från tid till annan kommer säkert behov att uppkomma att justera gjorda indelningar. Indelningen bör därför ses över inför varje indexår och erforderliga ändringar beslutas av regeringen.

Beträffande kravet på 200 köp per år synes det i vissa fall svårt att upprätthålla. Någon absolut nedre gräns är svår att ange. Om ett prisbildningsområde måste sammansättas av relativt olika delområden för att önskemålet om 200 köp skall bli uppfyllt, kan det vara lämpligt att redovisa dessa delområden så att statistik även kan framtas för dessa. Sedan denna statistik framtagits kan det vara lättare att avgöra om olika index skall användas även för de skilda delområdena. Om exempelvis inom ett delområde ett 50-tal köp förekommit och köpen sammantaget visar på en taxeringsvärdenivå som väsentligt avviker från vad som gäller för övriga delar av prisbildningsområdet kan det finnas anledning att överväga ett särskilt index för det området. Ju färre köp som föreligger inom ett område och ju mindre samstämmiga köpen är beträffande beräknad taxeringsvärdenivå, desto mer måste den beräknade genomsnittliga taxeringsvärdenivån avvika från vad som framkommit inom andra delområden för att man skall särskilja delområdet i fråga.

Vidare kan index som framgår av avsnitt 7 i betänkandet bestämmas på annan grund än endast ortsprisstatistik. Det finns vidare inte några absoluta krav på att de slutliga index som regeringen bestämmer skall ansluta till indelningen i prisbildningsområden.

Avd. 2 Förfarandet m.m. vid fastighetstaxering

Såsom framgått tidigare skall inte längre någon grundläggande uppdelning av förfarandereglerna göras på olika slag av taxeringar såsom f.n. sker i avdelning 2 och avdelning 3 för allmän resp. särskild fastighetstaxering.

I stället skall ett system för förfarandet gälla för den rullande taxeringen med ett fåtal bestämmelser som är särskilda för de olika momenten däri, d.v.s. omtaxeringen, omräkningen och avstämningen. Rubriken skall motsvara avdelningens innehåll och den har således ändrats till Förfarandet m.m. vid fastighetstaxering. Uppläggningen av förfarandet och organisationen skiljer sig en del från vad som nu gäller i FTL. Särskilt gäller det om LSM:s roll vid den rullande fastighetstaxeringen.

LSM är enligt förslaget första instans vid fastighetstaxeringen och dess verksamhet i fråga om beslutsfattande o.dyl. måste regleras i FTL. De nuvarande reglerna om förfarandet m.m. som inte avser besvärsreglerna finns nu i 17–20 kapitlena med rubrikerna resp. Taxeringsorganisationen m.m., Allmän fastighetsdeklaration, m.m., Förberedande åtgärder och Fastighetstaxeringsnämndernas verksamhet m.m. Med hänsyn till att uppgiftsinsamlingen och övriga förberedande åtgärder får en delvis ändrad karaktär vid den rullande taxeringen och till att ett särskilt kapitel bör innehålla reglerna om LSM:s verksamhet föreslås följande kapitelindelning och rubriker:

17 kap: Taxeringsorganisationen m.m.
18 kap: Förberedelser för taxeringen, m.m.
19 kap: De lokala skattemyndigheternas verksamhet
20 kap: Fastighetstaxeringsnämndernas verksamhet m.m.

Redaktionellt sett innebär detta att de bestämmelser som föreslås motsvara dem som nu finns i nittonde kapitlet flyttas till artonde kapitlet och att ett antal av reglerna om beslutsfattandet m.m. i nuvarande 20 kap. flyttas till 19 kap.

17 kap. Taxeringsorganisationen m.m.

1 §. I de nuvarande fyra styckena i paragrafen regleras länsstyrelsens plats och uppgift i organisationen för fastighetstaxeringen. Denna reglering finns med i förslaget. Ett nytt femte stycke har förts in och det avser att lägga grunden för LSM:s funktion vid den rullande taxeringen. Det föreslagna stycket innehåller därför regeln om att LSM skall besluta i första instans i sitt fögderi om taxeringen av fastigheterna där utom såvitt gäller vatten- och värmekraftanläggningarna för vilka föreslås särskilda regler i 2 och 4 §§.

2 §. I 17 kapitlet finns f.n. inte några delrubriker. För tydlighetens skull föreslås att kapitlet delas upp med några delrubriker. 2 § behandlar indelningen i fastighetstaxeringsdistrikt o.d. Närmast före 2 § föreslås därför en ny delrubrik, Fastighetstaxeringsdistrikt, bli införd.

Enligt de nuvarande två första styckena skall indelningen i fastighetstaxeringsdistrikt i princip göras efter fastighetskategori. Även i de föreslagna reglerna i 2 § ligger fastighetstyperna till grund för distriktsindelningen. Reglerna, som ingående motiverats i avsnitt 10.2.2 och illustrerats med

uppgifter i bilaga 12, innebär dock i viss mån en återgång till distriktsindelningen vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. Distriktsindelningen vad gäller småhus anknyts helt till kommunerna medan för övriga mer svårbedömbara fastigheter, som är betydligt färre till antalet än småhusen, länet får delas upp i lämpliga områden i gemensamma distrikt. Detta föreskrivs i tredje stycket. För exploateringsenheterna lämnas särskilda regler. Huvudprincipen föreslås därvid vara att lantbruken taxeras i gemensamma lantbruksdistrikt. För de övriga typerna av enheter, dvs. hyreshus-, industri- och specialenheter skall länet på sätt föreslagits indelas i gemensamma distrikt som normalt görs på geografisk grund vilket medför att distrikten kommer att innehålla samtliga tre aktuella enhetstyper. Inget hindrar emellertid att man med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning gör en indelning i t.ex. ett eller flera distrikt för taxering av enbart hyreshusenheter om det skulle vara lämpligt.

I det nuvarande tredje stycket stadgas att alla taxeringsenheter som bildas av en och samma fastighet skall hänföras till samma taxeringsdistrikt. Regeln hade sin grund i att de sedan länge gällande bestämmelserna om uppdelning av fastigheterna med hänsyn till deras användning – vilka regler uttryckts något olika under åren och även ändrades i mindre mån vid 1981 års AFT – tidigare följts dåligt. Vid AFT 81 indelades emellertid fastigheterna förhållandevis noggrant efter de gällande reglerna. Den nuvarande bestämmelsen i tredje stycket bör därför utgå. Den har inte heller någon plats i den modell för distriktsindelning som föreslås.

I stället föreslås i fjärde stycket en ny organisation för taxeringen av vatten- och värmekraftanläggningarna som av effektivitets- och likformighetsskäl bör taxeras i ett gemensamt distrikt och av en enda nämnd. Motiven för detta har lämnats i avsnitt 10.2.2.

Reglerna för indelningen i såväl lokala som gemensamma distrikt i andra stycket första meningen respektive tredje stycket andra meningen medför att någon delning av ett fögderi mellan olika distrikt inte får förekomma. Någon kompetenskonflikt mellan olika FTN i frågan om till vilken nämnd besvär över en LSM:s beslut skall riktas kan därför inte uppkomma. Det kommer enligt förslaget att finnas endast en FTN för en typ av taxeringsenheter för varje fögderi.

3 §. De nuvarande reglerna i paragrafen avser distriktens geografiska omfattning som i förslaget regleras i 2 §.

I förslaget fastslås i stället i 3 § första stycket vilka nämnder som skall finnas i de lokala och gemensamma distrikten. Vidare föreslås att närmast före 3 § för tydlighetens skull skall införas delrubriken Fastighetstaxeringsnämnder.

I andra stycket läggs nämndens huvudsakliga roll som överprövningsinstans för beskattningsmyndighetens – LSM:s – beslut fast.

4 §. I paragrafen finns nu regler om de nuvarande kategorinämnderna.

Enligt förslaget skall här tas in en bestämmelse som avser fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar. I paragrafen skall slås fast att det är nämnden och inte LSM som är första instans då det gäller taxeringen av kraftanläggningarna. Som kommer att föreslås i 20 kap. 11 § skall för nämndens verksamhet i stora delar gälla samma regler som för LSM.

6 §. Bestämmelserna i paragrafen avser f.n. de av länsstyrelsen utsedda ledamöter i nämnderna, när de skall utses och för vilken tid de skall utses. Motsvarande bestämmelser föreslås få en något annorlunda utformning. Med hänsyn till den önskade kontinuiteten i organisationen föreslås förordnandet avse tre år i stället för som nu ett år. Tidpunkten för förordnandet får regleras i administrativ ordning. Vidare är ett önskemål att nämnden om den t.ex. behandlar taxeringar för småhus från olika kommuner – då avsikten är att endast i kommunen bosatta förtroendevalda skall delta i handläggningen – skall kunna dela upp sig på avdelningar. Detsamma gäller även om en nämnd blir tungt arbetsbelastad under någon period. Vid sådant förhållande bör den av länsstyrelsen förordnade ledamoten som inte är ordförande i nämnden kunna fungera som ordförande i hans ställe. Det är avsikten med förslaget i andra stycket andra meningen.

I ett nytt tredje stycke föreslås hur och för vilken tid nämnden för vatten- och värmekraftanläggningar skall utses.

7 §. I paragrafen regleras valet av de förtroendevalda ledamöterna. Den förändringen föreslås i första stycket att ledamöterna för den önskvärda kontinuiteten i arbetet föreslås bli valda för en längre period , tre år,än som f.n. gäller.

Vidare läggs i andra stycket förslag till bl.a. regler om val m.m.av de arbetsgrupper som skall medverka vid provvärderingen samt antalet deltagare i de grupperna.

8 §. I första stycket regleras hur många förtroendevalda ledamöter som skall finnas i varje nämnd. Enligt nuvarande regler skall det vara minst fem och högst åtta. Enligt förslaget skall det normalt finnas åtta ledamöter, bortsett från ordföranden och hans ersättare i varje nämnd. Då det särskilt i fråga om de lokala småhusnämnderna kan vara påkallat att se till att förtroendevalda från den egna kommunen medverkar i handläggningen har antalet åtta ledamöter knutits till varje kommun eller kommundel som ingår i nämnden. Då maximalt tre kommuner enligt förslaget (jfr 2 §) kan ingå i en nämnd kan en lokal nämnd tillhopa ha 26 ledamöter. Det skulle enligt kommitténs beräkningar kunna komma i fråga för 14 nämnder (se bilaga 12). Som framgår av vad som tidigare sagts hänger denna konstruktion samman med den önskade möjligheten att arbeta på avdelningar för främst olika kommuner och den bör också ses mot bakgrund av en bestämmelse som föreslås i 20 kap. 6 § tredje stycket om att fler ledamöter än fem inte samtidigt får tjänstgöra i nämnden.

Med hänsyn till att det behövs avsevärt färre nämnder i det rullande systemet än nu torde det inte vara någon större svårighet för kommunerna att finna lämpliga och intresserade personer för uppdragen som nämndledamöter även om perioden föreslås bli tre år.

15 §. 15 § och de härefter följande bestämmelserna i kapitlet avser särskilda frågor om konsulenter, sakkunniga och kostnader samt vissa andra administrativa frågor vid fastighetstaxeringen. Det synes lämpligt att denna grupp av bestämmelser föregås av en delrubrik som föreslås lyda Särskilda bestämmelser om konsulenter, sakkunniga, m.m.

Paragrafen avser länsstyrelsens förordnande av konsulenter för fastighetstaxering. Förslaget om ändringar i första stycket innebär endast att konsulenterna skall vara skyldiga att biträda även LSM, vilket inte är fallet

f.n. Möjligheten att få biträde av konsulent torde bli väsentlig för LSM:s verksamhet. Vidare föreslås att konsulenterna skall kunna förordnas för längre tid än som är möjligt nu.

17 §. I paragrafen föreslås att konsulenten också i det nya förfarandet skall medverka i förberedelsearbetet. Han blir också skyldig att medverka i LSM:s granskningsarbete. Det bör då i huvudsak bara gälla de mer kvalificerade ärendena, främst de som går till gemensam nämnd.

20 §. Paragrafens tredje stycke föreslås ändras såtillvida att någon särskild regel inte tas med för skattechefens rätt att få kalla konsulent och tjänstemän från LMV. Bestämmelsen kan inte sägas fylla någon funktion. Inte heller den regel som finns i 24 § om ersättning till dem som kallats enligt 20 §, ger anledning till att regeln behålls.

25 §. Ändringen är redaktionell.

18 kap. Förberedelser för taxeringen, m.m.

Rubriken till artonde kapitlet. Artonde kapitlet inleds f.n. av rubriken Allmän fastighetsdeklaration, m.m. Det innehåller regler om åtgärder som företas normalt före de allmänna fastighetstaxeringarna. De förberedande åtgärder som behövs för nivåanpassningen, t.ex. regler om den s.k. provvärderingen finns samlade särskilt i 19 kap. Det kan vara en fördel att ha de administrativa regler som inte rör organisation, taxering, beslut och besvär samlade i ett kapitel. De regler som behövs för de särskilda förberedelserna inför avstämning och omräkning är fåtaliga och de passar även systematiskt någorlunda väl samman med de nuvarande reglerna i 18 kap. De föreslås således bli överflyttade till 18 kap. vars rubrik ändras till Förberedelser för taxeringen, m.m.

1 §. I artonde kapitlet som är ganska omfattande finns inte några delrubriker. Det synes lämpligt att införa några sådana. Närmast före 1 § föreslås att delrubriken Uppgifter från fastighetsägare förs in och får avse 1–11 §§.

I nuvarande 1 § regleras det tvångsvisa deklarationsförfarandet vid den allmänna fastighetstaxeringen. Det föreslås bli ändrat. I stället föreslås frivilligt deklarationslämnande som nu föreligger vid särskild fastighetstaxering. Denna regel föreslås bli intagen i paragrafens andra stycke. Den frivilliga deklarationsmöjligheten torde främst komma att tillämpas vid omtaxering, men kan också komma i fråga vid avstämning. Fastighetsägaren skall vidare på en delvis förtryckt förenklad avstämningsdeklaration som tillställs honom vart åttonde år före en avstämning besvara vissa uppgifter. Detta uppgiftslämnande har ingående motiverats i avsnitten 5 och 9 i betänkandet. En föreskrift om detta föreslås ingå i 1 § första stycket.

3 §. I förevarande liksom åtskilliga andra paragrafer görs den redaktionella ändringen att ordet allmän eller allmänna tas bort i samband med ordet fastighetstaxering, fastighetsdeklaration, m.m.

Vidare markeras att det föreligger en skillnad mellan de förenklade avstämningsdeklarationerna och andra fastighetsdeklarationer. T.ex. efter anmaning torde det vara den senare typen av deklaration som efterfrågas.

4 §. Ändringarna är av redaktionell natur.

5 §. Nuvarande paragraf reglerar innehållet i förenklad deklaration för icke skattepliktiga fastigheter. Den bestämmelsen bör utgå. I stället bör här regleras LSM:s skyldighet att sända ut avstämningsblankett och avstämningsdeklarationens innehåll. För det fall en fastighet skall omtaxeras har föreslagits att LSM senast den 15 mars under taxeringsåret skall sända en blankett med – liksom gäller för avstämningsblanketten – delvis förtryckta uppgifter om fastigheten till fastighetsägaren. Avsikten är att fastighetsägaren skall uttala sig främst om uppgifterna är riktiga (jfr avsnitt 9.3.2.1). Eftersom fastighetsägaren inte avses bli ålagd någon skyldighet att besvara förfrågningen kan förfarandet regleras i FTF.

6 §. Paragrafen berör fastighetsägarens upplysnings- och uppgiftsskyldighet och ändringarna är av formell natur.

7 §. Ändringen i första stycket är av redaktionell natur. I ett nytt andra stycke har de regler tagits in som föreslagits i avsnitt 5.3.3.6 i betänkandet och som avser inhämtande av för skogstaxeringen relevanta uppgifter ur skogsbruksplaner, som upprättats av annan än skogsvårdsstyrelse.

8 §. I paragrafen regleras de frivilliga besiktningar som kan göras vid fastighetstaxeringen av fastighetstaxeringsordföranden m.fl. Förslaget innebär att också LSM skall kunna göra sådana besiktningar. I övrigt är ändringen av redaktionell art.

9 §. I paragrafen finns nu bestämmelser om var och när allmän fastighetsdeklaration skall avges. Enligt förslaget skall endast LSM vara mottagare av fastighetsdeklarationerna – utom då det gäller kraftanläggningar – och de skall vara ingivna den 15 mars under taxeringsåret. Också avstämningsdeklarationerna skall lämnas till LSM. För detta har fastighetsägaren en månad på sig. De skall således vara inlämnade den 15 april året före avstämningsåret. Inträffar därefter förändringar på fastigheten före beskaffenhetstidpunkten kan ägaren frivilligt meddela detta; eljest får man lita till rapportering från de i 12 § angivna myndigheterna.

I andra stycket regleras deklarationsförfarandet för kraftverksanläggningarna.

I fjärde stycket lämnas några föreskrifter för att uppgifter från fastighetsägaren skall överlämnas till rätt LSM, något som bl.a. medför att fastighetsägaren inte skall påföras förseningsavgift om han i rätt tid ger in sin avstämningsdeklaration men till fel LSM.

10 §. Nuvarande 10 § föreskriver viss uppgiftsskyldighet vid ägarbyte. Sådan skyldighet är inte aktuell enligt förslaget och regeln bör utgå. Till 10 § har i stället förts en nu i 15 § införd regel om skyldighet att lämna uppgift vid viss tidpunkt i samband med anmaning. – Jämför dock vad kommittén anfört beträffande uppgiftsskyldighet för mäklare i avsnitt 9.3.2.1.

11 §. I nuvarande 11 § finns regler om uppgiftsskyldighet för byggnadsnämnd och lantbruksnämnd. Reglerna om detta flyttas till 12 §. Till 11 § förs i stället med vissa redaktionella ändringar reglerna i nuvarande 14 §.

12 §. De tidigare paragraferna har handlat om uppgifter från fastighetsägaren. Den föreslagna tolfte paragrafen avses innehålla skyldighet för andra att lämna uppgifter. Före 12 § har därför tagits in delrubriken Uppgifter från annan än fastighetsägare.

Nuvarande bestämmelse i 12 § om uppgiftsskyldighet för brandförsäkringsanstalt föreslås utgå. I stället förs här in regler om den nya respektive

utökade och effektiviserade uppgiftsskyldighet för kommun, fastighetsbildningsmyndighet, lantbruksnämnd och skogsvårdsstyrelse som föreslagits och motiverats i femte kapitlet i betänkandet. Närmare föreskrifter om uppgiftsskyldigheten bör lämnas i FTF. De bör avse skyldighet att inrapportera till LSM uppgifter som behövs för värderingen av de fastigheter som är aktuella. De skall grunda sig på besiktning av de delar av en fastighet som myndigheten haft att kontrollera i sin egen verksamhet och/eller uppgifter som är tillgängliga hos myndigheten som ritningar och liknande. Delar av fastigheten som inte besiktigas i tjänsten och som myndigheten saknar egna uppgifter om, får inte besiktigas enbart för fastighetstaxeringens del utan fastighetsägarens samtycke. I andra stycket regleras skogsvårdsstyrelsens i avsnitt 5.3.3.6 motiverade skyldighet att till ledning för skogstaxeringen lämna uppgifter till LSM dels från skogsbruksplaner som styrelsen upprättat, dels från de av fastighetsägaren enligt 7 § andra stycket inrapporterade uppgifterna.

14 och 15 §§. Innehållet i dessa paragrafer har flyttats över till föreslagna 11 respektive 10 §§. 14 och 15 §§ bör därför upphävas.

22 §. Denna paragraf liksom de följande handlar om dels anmaningsförfarandet, dels viten. Närmast före 22 § föreslås därför delrubriken Anmaning och vite bli intagen.

I 22 § har främst det tillägget gjorts att inte enbart konsulent som biträder FTN utan också konsulent som biträder LSM får utfärda vissa anmaningar.

25 §. Ändringen är av redaktionell natur.

29 §. 29–40 §§ handlar om tvångsvis besiktning och 41 § om sanktioner vid oriktigt uppgiftslämnande. Det föreslås att närmast före 29 § tas in delrubriken Besiktning, m.m.

29 § och de åtföljande paragraferna handlar om FTN:s möjligheter att få besiktiga en fastighet utan fastighetsägarens samtycke. Då det i den rullande taxeringen i första hand är LSM som skall taxera fastigheterna föreslås att motsvarande möjlighet till besiktning skall tillkomma myndigheten.

30, 32 och 38 §§. I dessa paragrafer föreslås följdändringar till den i 29 § föreslagna möjligheten för LSM att företa besiktningar.

41 §. Paragrafen innehåller regler om fängelse och böter om oriktig uppgift lämnats uppsåtligen eller av grov oaktsamhet. Redaktionella ändringar har gjorts och vidare har angetts att även den som underlåtit att lämna sin avstämningsdeklaration kan få böta.

42 §. Denna paragraf är ny. Den handlar liksom nya 43– 45 §§ om särskilda förberedelser för nivåavstämning. Därför föreslås en delrubrik före 42 § lydande Särskilda förberedelser för avstämning och omräkning.

I 42 § regleras LMV:s uppgifter vid förberedelserna för en avstämning.

För att LMV skall kunna fullgöra den i första stycket stadgade skyldigheten krävs att före 1 juli tredje året före avstämningsåret klarlagts vilka ändringar i värderingsmetoder som skall genomföras i fråga om den fastighetstyp som skall avstämmas. Detta innebär att LMV vid denna tidpunkt måste få reda på vilka förändringar i FTL och FTF som regeringen är beredd att verka för. Det medför i sin tur att LMV under första delen av tredje året före avstämningsåret eller dessförinnan måste utreda vilka förändringar som från värderingsteknisk och taxeringsteknisk synpunkt bör

ifrågasättas då det gäller vilka värdefaktorer som skall beaktas vid bestämmandet av riktvärdena, hur en eventuell klassindelning av värdefaktorerna skall göras och vilka föreskrifter för bestämningen av värdefaktorerna som bör finnas. Detta arbete skall ske i samråd med RSV och då det gäller lantbruksfastigheterna även med lantbruksstyrelsen och skogsstyrelsen. Vidare bör LMV för sitt arbete inrätta en referensgrupp. Behov kan även finnas för referensgrupper för vissa speciella fastighetstyper som vatten- och värmekraftsanläggningar, bensinstationer, växthus m.m. I referensgrupperna bör återfinnas dels värderingstekniska experter, dels representanter för de ägarkategorier som berörs.

LMV bör således före den 1 maj tredje året före avstämningsåret efter samråd med RSV lämna förslag till ändringar i FTL och FTF. Före halvårsskiftet bör regeringen kunna ge besked om vilka ändringar i FTL som den ämnar föreslå riksdagen och vilka ändringar som den är beredd att göra i FTF. Det arbete som härefter återstår är att bestämma riktvärdena för de kombinationer av klassindelningsdata som kan förekomma. Detta arbete skall LMV beträffande skogsmark och skogsimpediment bedriva i samråd med skogsstyrelsen och beträffande åkermark, betesmark och ekonomibyggnader i samråd med lantbruksstyrelsen. Kontinuerliga samråd med berörda referensgrupper är också viktiga.

De i paragrafens andra stycke omnämnda arbetsuppgifterna skall bedrivas i nära samarbete med de arbetsgrupper som skall finnas i varje taxeringsdistrikt. Detta slås närmare fast i 43 §. Samråd bör även ske med lantbruksnämnder och skogsvårdsstyrelser då det gäller lantbruksenheter.

43 §. I denna paragraf slås fast att provvärderingarna skall utföras i samarbete mellan LMV och arbetsgrupperna. LMV administrerar arbetet och tar fram grundmaterialet för det i huvudsak med hjälp av ADB. LMV har föreslagits få 0,5 milj. kr. per år för att förbättra ortsprisunderlaget för denna verksamhet.

44 §. Paragrafen anger LMV:s uppgifter vid framtagande av index för omräkning och de tidpunkter då förslagen senast skall vara avlämnade till regeringen.

45 §. Som bl.a. framgår av specialmotiveringen till 43 § kan närmare föreskrifter för LMV:s förberedelsearbete bli erforderliga. Det gäller även för förberedelsearbetet i övrigt.

19 kap. De lokala skattemyndigheternas verksamhet

Rubriken till nittonde kapitlet. Nuvarande paragrafer i kapitlet är sju. De handlar om det förberedelsearbete särskilt på nivåläggningens område som skulle göras av bl.a. olika myndigheter. Dessa regler är inte längre aktuella vid den rullande taxeringen. Det förberedelsearbete som behöver utföras inför avstämning och omräkning har kortfattat reglerats i 18 kap. 42–45 §§. Ytterligare sådana regler får utfärdas av regeringen och i administrativ ordning. I stället innehåller kapitlet regler om LSM:s verksamhet som beskattningsmyndighet, vartill någon motsvarighet inte finns i FTL. Rubriken till kapitlet föreslås vara De lokala skattemyndigheternas verksamhet.

1 §. De nya tre första paragraferna i kapitlet handlar om LSM:s arbete med

taxeringen m.m. innan beslut fattas i ärendena. För dessa regler föreslås att en delrubrik Granskning m.m. tas in närmast före 1 §. I den nya 1 § lämnas regeln för LSM:s kontinuerliga taxeringsarbete före beslutsfattandet med granskning, registrering m.m. Bestämmelserna får också uttrycka LSM:s skyldighet att fortlöpande àjourföra FTR och att registrera in även sådana förändringar beträffande fastigheterna som inte föranleder ändrat taxeringsbeslut.

2 §. I nya 2 § lämnas regler om LSM:s kommunikationsskyldighet i det första stycket och utredningsskyldighet i det andra stycket. Även om motsvarande reglering delvis finns i den övergripande förvaltningslagen kan det vara till fördel, såsom JO föreslagit, att ta in regler av detta slag i FTL för att mer direkt understryka dessa skyldigheter som ligger på myndigheten för att främja rättsäkerhetssyften.

3 §. I 17 kap. 18 § finns idag en regel om att LSM skall ombesörja göromål av expeditionell art åt FTN. Detta behov kommer att finnas även i det rullande systemet. En regel om denna skyldighet föreslås bli intagen i den nya 3 §. Något hinder mot att LSM utför expeditionellt arbete åt FTN kan inte föreligga. Däremot kan någon motsvarighet till regeln i 17 kap. 18 § om att LSM skall tillhandahålla FTN föredragande i ärende som myndigheten granskat inte komma i fråga i det system som föreslås och där LSM inte bara granskar utan också beslutar i ärendena. De expeditionella göromålen för nämnden för vatten- och värmekraftanläggningar bör utföras av RSV. Detta bör regleras i administrativ ordning.

4 §. 4–8 §§ avhandlar olika aspekter på det första beslut om årets taxering som LSM fattar, det s.k. grundbeslutet. En delrubrik Grundbeslut föreslås i förtydligande syfte bli intagen närmast före 4 §.

I 4 § första stycket anges att tidpunkten för beslutet bör vara den 15 maj. Detta har motiverats utförligt i avsnitt 9 i betänkandet. Till paragrafen har därutöver förts över vad som stadgats i nuvarande 20 kap. 12 § första och andra styckena om innehållet i FTN:s första beslut. Denna utförliga form av grundbeslut skall i det rullande systemet i stället lämnas då det rör sig om ett beslut i samband med avstämning eller omtaxering. De huvudsakliga reglerna om dessa utförliga grundbeslut lämnas i 4 § andra stycket. Utöver den nuvarande regleringen i 20 kap. 12 § tilläggs nu dels i andra stycket bl. a. att basvärde och index skall anges, dels i tredje stycket att taxeringsenheternas typkod skall redovisas och dels i ett sista stycke i 4 § ytterligare regler om motivering av beslutet.

Avrundningsreglerna i sista stycket av 20 kap. 12 § flyttas till en ny 6 § i nittonde kapitlet.

5 §. Denna paragraf innehåller samma arealredovisningsregler som idag finns i 20 kap. 13 §. Dessa regler aktualiseras endast vid beslut efter avstämning eller omtaxering.

6 §. I nya 6 § har förts in den avrundningsregel avseende värdet av en värderingsenhet som fanns i nuvarande 20 kap. 12 § sista stycket och de nya avrundningsregler till fulla tiotusental kronor av basvärde och taxeringsvärde och även avrundning av delvärde som motiverats i sjätte och sjunde avsnitten av betänkandet och i bilaga 10. Avrundningsreglerna gäller i fråga om beslut efter avstämning och omtaxering. Vidare gäller de vid beslut efter omräkning med nya index.

7 §. Grundbesluten är av tre slag. Dels är det det utförliga beslutet vid avstämning och omtaxering som i förslaget reglerats huvudsakligen i 4 § andra stycket, dels är det ett grundbeslut då nytt indextal skall tillämpas på fastighet, som inte avstäms eller omtaxeras under indexåret, och dels är det grundbesluten under taxeringsår då varken avstämning eller omtaxering förekommer eller nytt indextal tillämpas vid taxeringen av fastigheten. I nya 7 § anges vad som skall framgå av grundbeslutet då nytt indextal skall tillämpas men avstämning eller omtaxering inte skett.

8 §. I denna paragraf regleras den återstående typen av grundbeslut då någon förändring över huvud av fastighetens taxering inte inträffat. Det föregående grundbeslutet skall då fastställas oförändrat vid årets taxering.

9 §. I denna paragraf liksom de efterföljande 10–14 §§ regleras omprövningsförfarandet hos LSM. I förtydligande syfte föreslås därför att delrubriken Omprövning förs in närmast före 9 §.

I 9 § regleras förutsättningarna för att omprövning skall komma till stånd. Vidare slås fast att LSM får under angivna förutsättningar pröva om sitt beslut fler gånger. Vad beträffar innehållet i kravet att "eljest anledning till omprövning förekommer" bör det inte innebära något annat än att myndigheten funnit att fastigheten i ett tidigare beslut feltaxerats t.ex. på grund av en felbedömning eller att något nytt förhållande tillkommit som bör föranleda ändrad taxering. Fastighetsägaren föreslås vidare kunna begära att uppgift som finns intagen i FTR men som inte påverkar taxeringen skall ändras. Såsom gäller f.n. bör ett beslut som avser enbart en sådan grund för fastighetstaxeringen inte kunna överklagas om den inte har betydelse utanför fastighetstaxeringen, såsom t.ex. en klassificering som hyreshus som ligger till grund även för hyreshusavgiften. Myndigheten bör vara skyldig att ompröva sådant beslut som nu nämnts endast en gång.

10 §. Taxeringsvärdet som utgör det med indextalet multiplicerade basvärdet kan inte överklagas. Detta har motiverats närmare i avsnitt 9.7.3.2 i betänkandet. Denna regel finns i 10 §. Med hänsyn till den ändrade terminologin synes det emellertid rimligt att inte ett yrkande om ändrat taxeringsvärde avvisas utan att det blir sakprövat. I 10 § har därför tagits in en regel om att sådant yrkande skall anses som yrkande om ändrat basvärde. Det är emellertid givet att det värde som framkommer efter prövningen av fastighetsägarens yrkande, dvs. basvärdet, skall multipliceras med indextalet för fastigheten. På så sätt erhålls det nya taxeringsvärdet för fastigheten.

11 §. I 11 § stadgas några tidsfrister i omprövningsförfarandet som motiverats i avsnitt 9.4.3 i betänkandet. Vidare föreslås i ett andra stycke att förhållandet att begäran om omprövning getts in till fel LSM inte skall påverka möjligheterna för fastighetsägaren att få sitt yrkande prövat. Förslag med liknande innehåll har framlagts av RDB-utredningen i rapporten (RSV Rapport 1983:7, DV Rapport 1983:1) Förenklad hantering av taxeringsbesvär m.m.

12 §. Här ges LSM möjlighet att lämna över taxeringsärende till FTN. En förutsättning är emellertid att LSM omprövat beslutet en gång. Man torde kunna utgå från att LSM kommer att försöka klara av sina ärenden själv och att myndigheten överlämnar ärenden till FTN endast vid stark tidspress eller i fråga om ärende som med hänsyn till svårbedömbarheten lämpar sig avgjort

bättre för förnyad prövning hos FTN. LSM skall alltid bifoga ett eget yttrande till de överlämnade ärendena.

13 §. Regler måste lämnas för hur fastighetsägaren skall kunna få sitt av LSM omprövade beslut under FTN:s överprövning. De reglerna finns i 13 §. Det kan framhållas att det endast är fastighetsägaren och inte taxeringsintendenten eller kommunen som kan överklaga LSM:s beslut hos FTN. Genom hänvisning i andra stycket till 11 § andra stycket föreslås att överklagande som ges in till fel LSM men i rätt tid ändå skall tas upp till prövning.

14 §. I första stycket har i huvudsak tagits in den regel som FRU i sitt betänkande (SOU 1983:73) föreslagit skall ingå som 37 § under rubriken Omprövning vid överklagande i sitt förslag till ny förvaltningslag. Regeln förefaller praktiskt tillämplig även vid fastighetstaxeringen. Den skulle där få en avsevärt förenklad hantering till följd i besvärsärenden där enligt förslaget LSM, som skall yttra sig till FTN, finner att skäl till bifall av besvären av ett eller annat skäl föreligger. LSM kan då ompröva sitt beslut och bifalla fastighetsägarens yrkande.

Paragrafen reglerar också kommuns och intendentens möjlighet att besvära sig över LSM:s beslut. Se härom vid 21 kap. 1 §.

15 §. Till 15 § har förts över den bestämmelse om beslut om uppdelningsvärde som nu finns i 20 kap. 15 §. LSM bör fatta sådant beslut. Med hänsyn till beslutets art bör LSM behöva ompröva det endast en gång. Paragrafen bör i förtydligande syfte föregås av delrubriken Uppdelningsbeslut.

16 §. 16 och 17 §§ handlar om underrättelser om LSM:s beslut. 16 § bör därför närmast föregås av delrubriken Underrättelse om beslut. I 16 § första stycket regleras innehållet i underrättelserna om grundbesluten då avstämning eller omtaxering föregått beslutet. Hela innehållet av beslutet skall framgå. Den senaste tidpunkten för den underrättelsen är den 15 maj liksom för underrättelse som skall sändas ut om den enda förändringen av taxeringen hänger samman med att nya indextal tillämpas. Underrättelse skall också sändas om ändrade värdefaktorer som inte föranlett ändrad taxering. (Jfr 9 § tredje stycket.)

Det senare framgår av andra stycket i paragrafen där det också föreslås att någon underrättelse inte skall behöva sändas ut om grundbeslutet enligt 8 § fastställs oförändrat.

Liksom gäller f.n. i fråga om underrättelser om fastighetstaxeringsbeslut bör de underrättelser som regleras i 16 § normalt sändas till ägaren i vanligt brev.

17 §. I paragrafen regleras underrättelseförfarandet för av LSM omprövade beslut. För att kunna hantera omprövningsärendena och överklagandena måste en frist sättas inom vilken fastighetsägaren skall klaga hos FTN. Den fristen har i 13 § andra stycket föreslagits vara tre veckor efter det fastighetsägaren fått del av det omprövade beslut som han vill överklaga. För att kunna bedöma om överklagandet skett i rätt tid föreslås i paragrafens sista stycke att de omprövade besluten normalt skall sändas i rekommenderat brev.

18–20 §§. Dessa paragrafer innehåller väsentligen de längdföringsbestämmelser som tidigare fanns i 20 kap. 20–22 §§. Med hänsyn till ändrade

beslutstidpunkter m.m. föreslås vissa förskjutningar för de tidsperioder då fastighetslängden och stommen till längden skall vara utlagd. I förtydligande syfte bör 18 § närmast föregås av delrubriken Längdföring.

21 §. Till denna paragraf har förts över – med en del smärre ändringar – de regler för rättelseförfarandet som nu finns i 20 kap. 23 §. Paragrafen bör föregås av delrubriken Rättelse av beslut.

20 kap. Fastighetstaxeringsnämndernas verksamhet m.m

1 §. I denna paragraf liksom i de följande fyra paragraferna regleras sammanträdesordningen för nämnderna. Närmast före 1 § bör därför finnas en delrubrik, Sammanträden. Vad som sägs i 1–5 §§ gäller även fastighetstaxeringsnämnden för vatten- och värmekraftanläggningar.

I 1 § regleras bl.a. kallelserna till ledamöterna och suppleanterna inför nämndsammanträden. I detta avseende föreslås en ändring mot bakgrund av önskemålet att nämnderna skall kunna tjänstgöra på avdelningar och att antalet samtidigt tjänstgörande i nämndens sammanträde bl.a. därför bör begränsas. Den föreslagna ändringen innebär att endast ordinarie ledamöter skall kallas till sammanträde för att tjänstgöra. Får en ledamot därvid förhinder får han i vanlig ordning ersättas av en suppleant.

2 §. Paragrafen handlar om inkallande av suppleant och förslaget innebär i princip ingen förändring.

4 §. I den föreslagna paragrafen begränsas i andra stycket antalet deltagande i sammanträdena genom att särskild föredragande tjänsteman förutsätts inte kunna delta. Föredragningar får ombesörjas i huvudsak av de två av länsstyrelsen utsedda ledamöterna eller en konsulent om det inte går att enligt överenskommelse fördela detta arbete och en del av arbetet med genomgång av ärendena även på de valda ledamöterna. Föreskriften om att suppleanter som inte trätt i ledamots ställe får delta i överläggningarna bör utgå. Ledamöternas och suppleanternas fortbildning inom arbetsområdet får – utöver den erfarenhet och kunskap de får då de tjänstgör i nämnden – ske genom informations- och utbildningsinsatser under deras förlängda mandatperiod.

I tredje stycket föreslås en ändring av redaktionell natur.

6 §. 6–9 §§ behandlar beslutsförfarandet hos FTN. Det är därför lämpligt att 6 § närmast föregås av delrubriken Beslutsförfarande.

I 6 § har intagits den tidigare redovisade regeln att valda ledamöter i småhusnämnder skall medverka i nämnden endast då taxeringen av fastigheter från deras kommun behandlas. Ett nytt första stycke i paragrafen med det innehållet föreslås.

Vidare föreslås en ändring av beslutförhetsreglerna. Nu gäller att nämnden är beslutför med utöver ordföranden två ledamöter i nämnd som har endast en kommun i sitt distrikt och eljest tre ledamöter. Enligt förslaget krävs för beslutförhet utom ordföranden tre valda ledamöter i alla nämnder. På sätt skett i fråga om liknande regler för bl.a. länsrätten begränsas antalet samtidigt tjänstgörande i nämnden till fem. Motiven för detta har tidigare berörts i specialmotiveringen till 17 kap.8 § och har även motiverats i avsnitt 10 i betänkandet.

7 §. Ändringen är redaktionell.

9 §. En mindre ändring föreslås med hänsyn till att som anförts vid 4 § särskilda föredragande antas ej förekomma i FTN.

10 §. Nuvarande 10–19 §§ innehåller bestämmelser om FTN:s verksamhetsperiod, beslutsfattande och underrättelseförfarande i nämndens nuvarande funktion som första instans vid fastighetstaxeringen. Dessa regler har därför genomgående fått ändrat innehåll. I det följande berörs enbart förslagen till ändrat innehåll i 10–13 §§. Återstoden av kapitlet föreslås upphöra att gälla.

I 10 § behandlas FTN:s verksamhetsperiod. Skälet till att perioden föreslås omfatta den 15 juni–den 15 november har angetts i avsnitt 9.4.3 i betänkandet. Där lämnas också mer ingående motiveringar till förslagen i 10–13 §§. 10 § bör i förtydligande syfte närmast föregås av en delrubrik Verksamhetsperiod. Vad som sägs i 10 § bör även gälla nämnden för vatten- och värmekraftanläggningar.

11 §. Denna paragraf liksom den följande avser FTN:s beslutsfattande respektive innehållet i besluten. 11 § föreslås närmast föregås av delrubriken Beslut.

11 § innehåller enligt förslaget regler om FTN:s kompetensområde och möjlighet att ompröva sina beslut. Med hänsyn till att nämndens verksamhetsperiod är förhållandevis lång bör nämnden ha möjlighet att ompröva sina beslut. Emellertid har det förefallit lämpligt att begränsa antalet omprövningar till en gång, bl.a. med tanke på att ärendet dessförinnan kunnat prövas flera gångar av LSM. I tredje stycket hänvisas i fråga om nämnden för vatten- och värmekraftanläggningar till vad som är huvudreglerna för LSM:s beslts- och underrättelseförfarande. Samma regler skall i princip gälla för kraftverksnämnden som är första instans vid taxeringen av de ifrågavarande anläggningarna.

12 §. I 12 § lämnas regler för innehållet i FTN:s beslut. Bl.a. föreslås att man i ändringsbeslut bara behöver redovisa i vilket avseende beslutet skiljer sig från det tidigare beslutet. Denna modell tillämpas av förvaltningsdomstolarna. Den får anses vara tillräckligt informativ och är arbetsbesparande då inte samtliga komponenter i grundbeslutet måste redovisas. I andra stycket finns regler för beslutsmotiveringen som stämmer i huvudsak överens med vad FRU föreslagit i motsvarande hänseende i 25 § förslaget till ny förvaltningslag i betänkandet SOU 1983:73.

13 §. Denna paragraf handlar om FTN:s underrättelse om beslut och bör närmast föregås av en delrubrik med den lydelsen. Underrättelsen skall på samma sätt som gäller f.n. normalt sändas ut med vanligt brev. Utöver vad som gäller för underrättelse av LSM:s beslut skall skiljaktig mening redovisas då det gäller FTN:s beslut.

Besvär

De kapitel som föreslås vara kvar i FTL efter det tjugonde kapitlet är 21–24 kap. De behandlar alla frågor om besvär hos förvaltningsdomstol. Den möjlighet att överklaga LSM:s beslut till FTN som föreslagits har varit lämpligare att reglera i 19 och 20 kap. som handlat om LSM:s och FTN:s verksamhet. Förslagen om ändringar i 21–24 kap. är till en del följdändring i tidsfrister till vad som föreslagits i tidigare kapitel. Vidare förekommer en del redaktionella ändringar.

21 kap. Besvär över fastighetstaxeringsnämnds beslut

1 §. Paragrafen avser besvär över FTN:s beslut. Någon annan ändring har inte föreslagits i denna del än att besvären – såsom RDB-utredningen föreslagit i fråga om inkomsttaxeringen – skall ges in till LSM. Som påpekats är det först i detta skede som kommunen och taxeringsintendenten kan föra talan om fastighetsägaren yrkat omprövning hos LSM eller överklagat hos FTN. Har emellertid ett beslut av LSM vunnit laga kraft får kommunen och taxeringsintendenten överklaga det hos länsrätten. En regel om detta har tagits in i 19 kap. 14 § liksom en möjlighet för fastighetsägaren att i det läget anföra anslutningsbesvär föreslagits i 24 kap. 5 §.

Som tidigare framhållits är det lämpligt med ett särskilt förfarande då det gäller taxeringen av vatten- och värmekraftanläggningar. Den taxeringen är komplicerad och speciell till sin art. Besluten om taxeringen av sådan egendom har i 17 kap. 1, 2 och 4 §§ föreslagits skola ske hos en för riket gemensam fastighetstaxeringsnämnd. Den bör enligt vad som föreslagits i avsnitt 10.2.2 i betänkandet vara placerad i Stockholm och ha sitt kansli hos RSV. Talan mot den nämndens beslut skall naturligtvis kunna föras av såväl fastighetsägaren som taxeringsintendenten och berörda kommuner. Vid val mellan olika alternativ i fråga om vilken domstol som skall vara besvärsmyndighet i dessa frågor har kommittén stannat för att i första hand föreslå kammarrätten i Stockholm. Bestämmelser i de nu nämnda frågorna föreslås i 1 §. Detta innebär bl.a. att besvär avseende kraftverksnämndens beslut skall ha kommit in till kammarrätten inom samma tidsfrister som i övrigt gäller för besvär till länsrätterna över FTN:s beslut. Besvären bör i vart fall tills vidare lämnas direkt till kammarrätten och ej till nämnden (RSV).

3–6 §§. Dessa paragrafer innehåller regler om besvärsfrister. Som angetts bl.a. i avsnitt 9 i betänkandet föranleder förfarandet vid den rullande taxeringen att sista dagen i besvärsfristerna skjuts något fram i tiden. Det ger den som eventuellt tänker överklaga bättre tid att överväga sina ställningstaganden. Det synes lämpligt då någon fördröjning av handläggningen jämfört med dagsläget inte torde uppkomma i det föreslagna systemet. Effekten torde bli den motsatta med hänsyn till den förväntade avsevärda nedgången av besvärsfrekvensen.

22 kap. Besvär över länsrätts och kammarrätts beslut

2 och 4 §§. Ändringarna är redaktionella.

5 §. Bestämmelsen avser de särskilda ledamöter med sakkunskap i värdering som regeringen förordnar för fastighetstaxeringsmålen. Enligt förslaget skall mål om vatten- och värmekraftanläggningar fullföljas endast till kammarrätten i Stockholm. Paragrafen är anpassad till det förslaget. I övrigt föreslås endast redaktionella ändringar i 5 §.

6 och 7 §§. Ändringarna är redaktionella.

23 kap. Besvär i särskild ordning

1 §. Förslagen är delvis redaktionella. Då FTN:s arbete avslutas först den 15 november under taxeringsåret föreslås en framflyttning av den sista delgivningsdagen för att extra ordinära besvär enligt denna paragraf skall

ifrågakomma. Vidare föreslås i andra stycket en begränsning av den nu gällande fristen för extraordinär besvärsrätt som nu är fem år efter taxeringsåret. Den regeln bör även i fortsättningen stå kvar som huvudregel men en begränsning bör göras för de fall då en fastighet vid en senare tidpunkt åsatts ett nytt basvärde antingen vid avstämning eller vid omtaxering. Begränsningen bör gälla till det år då det nya basvärdet åsattes.

2 §. Den förslagna regeln i första stycket innebär att endast fastighetsägare men ej såsom nu kommun och taxeringsintendent får extra ordinär besvärsrätt på nu gällande grunder. De extra ordinära besvären får föras mot såväl LSM:s som fastighetstaxeringsnämnds beslut. Kommittén har således inte föreslagit någon inskränkning av fastighetsägarnas extra ordinära besvärsrätt. Anmärkas kan här att besvärsgrunden vid punkt 7 i första stycket tillkommit för att en med eftertaxering jämförlig möjlighet skulle stå öppen för det allmänna då fastighetsägaren lämnat oriktig uppgift (jfr Ds B 1980:8 s. 163 f och prop. 1980/81:111 s. 37–38 och prop. 1981/82:19 s. 81–82). Något förslag till ändring lämnas emellertid inte nu då regeln i någon situation kan tänkas vara till fördel för fastighetsägaren.

I ett nytt andra stycke föreslås att kommun och taxeringsintendent får behålla sin nuvarande extra ordinära besvärsrätt då fastighet inte taxerats på grund av förbiseende och då taxeringen åsatts oriktigt på grund av uppenbart förbiseende eller liknande. Kommun och taxeringsintendent får anföra extra ordinära besvär över beslut såväl av FTN som av LSM.

Tiden för extraordinär besvärsrätt föreslås liksom i 1 § andra stycket bli begränsad till det år ett basvärde åsatts, om det skett senare än fem år efter taxeringsåret.

3 §. En följdändring till vad som tidigare föreslagits angående förfarandet vid taxeringen av vatten- och värmekraftsanläggningarna föreslås här. Den innebär att extra ordinära besvär över taxeringen av sådan egendom skall anföras hos kammarrätten i Stockholm och inte hos länsrätten, såsom gäller för annan egendom.

24 kap. Övriga bestämmelser om besvär

1 §. Som närmare motiverats i avsnitt 9.7.3.3 i betänkandet finns enligt kommitténs mening i ett rullande system inte längre behov av att den som efter taxeringsårets utgång blivit ägare till en fastighet har besvärsrätt beträffande en fastighet för det året eller för tidigare år. Den nu gällande regeln har hängt samman med behovet för en ny ägare att få klaga på det tidigare årets taxering, då den aktuella förändringen av fastigheten inträffade, eftersom han inte kunnat klaga däröver det år då han senare förvärvade fastigheten. Besvärsrätt finns nämligen i det nuvarande systemet endast i fråga om det år då förändringen på fastigheten inträffade. I det föreslagna systemet kan man däremot klaga på fastighetstaxeringen varje år och en ny ägare kan således klaga över den felaktiga taxeringen det år då han förvärvar fastigheten. Den föreslagna ändringen i paragrafen innebär därför att besvärsrätt tillkommer den som vid taxeringsårets ingång var ägare av en fastighet och den som därefter dock senast någon gång under taxeringsåret förvärvat fastigheten och inte som nu därefter blivit ägare till fastigheten. –

Besvärsrätt som för fastighetsägare skall enligt paragrafen tillkomma även delägare i fastighet.

3 och 4 §§. Ändringarna är redaktionella.

5 §. I paragrafen regleras nu möjligheten att anföra anslutningsbesvär över länsrätts och kammarrätts beslut. Genom förslaget har tillagts att fastighetsägare, i de fall taxeringsindenten eller kommunen enligt 19 kap. 14 § har anfört besvär över LSMs beslut, får motsvarande möjlighet att anföra anslutningsbesvär över detta beslut.

C Bilagor

Bilaga 1 Kommitténs direktiv

Direktiv med rubriken "Översyn av reglerna om fastighetstaxering" beslutades av regeringen den 16 september 1976. Direktiven har följande lydelse.

Reglerna om taxering av fastighet har successivt reformerats under den senaste tioårsperioden. Reformerna har gällt i stort sett alla områden inom fastighetstaxeringen och har inneburit genomgripande förändringar på viktiga punkter.

I detta sammanhang räcker det med att erinra om vissa ändringar som genomfördes inför 1975 års allmänna fastighetstaxering. Jag tänker i första hand på den lagstiftning som antogs vid 1973 års höstriksdag (prop. 1973:162, SkU 70, SFS 1099–1108). Den innebar en nyreglering i frågor om bl. a. fastighetsbegreppet, bildande av taxeringsenhet och värderingsgrunder. Ändringarna avsåg också organisationen och förfarandet vid allmän fastighetstaxering. Genom lagstiftning år 1974 (prop. 1974:116, SkU 35, SFS 295) anpassades reglerna om taxering av vattenfallsfastighet till systematiken och värderingsprinciperna i de tidigare antagna bestämmelserna.

Arbetet med att skapa en effektiv och rättvisande fastighetstaxering kan numera anses vara i huvudsak genomfört. Det återstår emellertid vissa frågor som behöver ses över. I huvudsak gäller det frågor som visserligen har uppmärksammats i det tidigare lagstiftningsarbetet men som då av olika skäl har ansetts böra ställas på framtiden.

Även författningsmässigt behövs en översyn av fastighetstaxeringsområdet. En genomgående linje vid 1973 års reform av fastighetstaxeringen var att i kommunalskattelagen (1928:370), KL, endast ta in grundläggande värderingsregler under det att detaljregleringen lämnades åt riksskatteverket (RSV).

Den nya regeringsformen, som började tillämpas den 1 januari 1975, har inte samma möjligheter som den gamla regeringsformen att delegera rätten att utfärda föreskrifter till myndighet. Vilka följder detta får för förfarandet vid kommande fastighetstaxeringar måste därför undersökas. En genomgång av hela regelkomplexet bör göras.

Regler om fastighetstaxeringen finns i dag i flera olika författningar. Detta gör området svåröverskådligt. I prop. 1973:162 uttalade jag mig i princip för att man borde samla alla föreskrifterna om sådan taxering i en särskild lag men jag ansåg det inte lämpligt att utan föregående utredning lägga fram förslag till en sådan lag. Jag förutskickade emellertid att frågan skulle tas upp på nytt inför 1980 års allmänna fastighetstaxering.

Av vad jag nu har sagt framgår att det är nödvändigt med en lagteknisk översyn av fastighetstaxeringsreglerna till 1980 års allmänna fastighetstaxering. En sådan behövs också för att få till stånd en systematisk ordning av författningsområdet.

Uppgiften att göra den nödvändiga översynen bör anförtros en särskild kommitté. Kommittén bör bedriva sitt arbete så att resultatet kan läggas till grund för lagstiftning inför 1980 års allmänna fastighetstaxering.

I sammanhanget vill jag erinra om att regeringen tidigare i dag gett RSV tillstånd att tillkalla experter med uppdrag att utarbeta förslag till anvisningar för 1980 års allmänna fastighetstaxering, m. m.

Som jag tidigare har antytt bör den nu aktuella översynen omfatta även vissa frågor som har uppmärksammats i det föregående lagstiftningsarbetet. Jag tänker då bl. a. på reglerna i 5 § KL om undantag från skatteplikt. Dessa regler går tillbaka till början av 1920-talet och framstår numera som otidsenliga. Det har medfört svårigheter vid tillämpningen och i vissa fall olämpliga konsekvenser. Problem har uppstått bl. a. när det gäller värdering av byggnader och fastigheter som tillhör kriminalvården. Det kan där bedrivas industriell verksamhet, jord- och skogsbruk eller annan näringsverksamhet som medför att fastigheterna blir skattepliktiga.

Samma problem har funnits vid värdering av landstingens sjukvårdsbyggnader. I dessa fall liksom i ett flertal andra, t. ex. vid kommunernas samarbete i förenings- eller aktiebolagsform, är reglerna inte anpassade till dagens förhållanden. En modernisering av dessa regler framstår således som en angelägen uppgift för kommittén. Därvid bör bl. a. beaktas de synpunkter som fördes fram i frågan i samband med prop. 1973:162 (s. 295–298).

Kommittén bör också ta upp en fråga som berördes i samband med behandlingen av prop. 1974:116 om taxering av vattenfallsfastigheter. Det gäller frågan om lämplig värderingsmetod i fråga om sådana fastigheter. SkU anförde härom bl. a. följande (SkU 1974:35 s. 10).

"I avsaknad av såväl vägledande bestämmelser som erfarenheter från den praktiska tillämpningen av avkastningsmetoden är utskottet för sin del inte berett förorda, att denna värderingsmetod i första hand tillämpas vid 1975 års allmänna fastighetstaxering, även om utskottet anser att den såvitt möjligt bör tillämpas i ökad omfattning. Utskottet vill emellertid framhålla angelägenheten av att en övergång till en värderingsmetod, som är mer grundad på avkastningen än på anläggningskostnaderna, övervägs inför senare allmänna fastighetstaxeringar. Frågan bör således utredas med beaktande av erfarenheterna från 1975 års allmänna fastighetstaxering."

Kommittén bör i detta sammanhang också söka komma fram till förenklade regler för åsättande av värden vid fastighetstaxeringen främst när det gäller industri- och vattenfallsfastigheter. Därvid bör undersökas om det finns behov av en särskild reglering i fråga om vissa speciella industrifastigheter t. ex. gasturbiner. Över huvud taget bör kommittén vara oförhindrad att ta upp de frågor som den vid genomgången av regelkomplexet på området anser påkalla en lagändring. I det sammanhanget bör riksdagens nyligen fattade beslut om ökat tjänstemannainslag och ökat ADB-stöd vid inkomsttaxeringen uppmärksammas. Det finns anledning att överväga hur fastighetstaxeringen bör anpassas till den nya organisationen av inkomsttaxeringen i första instans.

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för finansdepartementet

att tillkalla en kommitté med högst 4 ledamöter med uppdrag att göra en översyn av reglerna för fastighetstaxeringen,

att utse en av ledamöterna att vara ordförande,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt kommittén.

Vidare hemställer jag att regeringen föreskriver

att deklarationer och vid skattekontroll upprättade handlingar får utlämnas till kommittén för statistisk bearbetning i den utsträckning som behövs för uppdragets fullgörande,

att ersättning till ledamot, sakkunnig, expert och sekreterare skall utgå i form av dagarvode enligt kommittékungörelsen (1946:394), om ej annat föreskrives,

att kostnaderna skall belasta sjunde huvudtitelns kommittéanslag.

Tilläggsdirektiv

Tilläggsdirektiv av följande lydelse beslutades av regeringen den 2 februari 1978.

Departementschefen, statsrådet Mundebo, anför.

Genom riksdagsbeslut i december 1977 justerades den schablonmässiga intäktsberäkningen för en- och tvåfamiljsfastigheter (småhus). Justeringen innebär att den lägsta procentsatsen fr. o. m. 1979 års taxering skall vara 3 i stället för som tidigare 2. Motivet var främst strävan att i en situation av snabba prisstegringar bibehålla en rimlig beskattning av det kapital som nedlagts i småhusen och att motverka en förändring i den avsedda balansen mellan de ekonomiska villkoren för boende i olika ägandeformer.

De taxeringsvärden som ligger till grund för den schablonmässiga intäktsberäkningen fastställdes vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. Nästa allmänna fastighetstaxering äger rum år 1981. Eftersom prisstegringen på flertalet småhus hittills varit kraftig, finns det anledning att räkna med att taxeringsvärdena kommer att höjas avsevärt vid den kommande fastighetstaxeringen. Om schablonreglerna lämnas oförändrade kan man vänta en betydande skärpning av småhusbeskattningen vid 1982 års inkomsttaxering. Höjningar av taxeringsvärdena får emellertid inte medföra en sådan skärpning av småhusbeskattningen att den får ekonomiskt och socialt allvarliga konsekvenser.

Under perioder av snabb prisstegring på fastigheter innebär det särskilda problem att taxeringsvärdena och därmed underlaget för inkomstberäkningen ändras endast med så långa intervaller som fem år. Dessa problem har uppmärksammats redan tidigare. Sålunda överväger 1976 års fastighetstaxeringskommitté möjligheterna att åstadkomma en mer gradvis anpassning av beskattningen till de ökade fastighetsvärdena. Kommitténs förslag i detta avseende kan emellertid inte påverka förhållandena förrän efter nästa allmänna fastighetstaxering år 1981.

Man kan redan nu förutse att särskilda åtgärder kommer att bli nödvändiga för att mildra effekten av den taxeringsvärdehöjning som då kommer att ske.

En översyn bör därför göras av såväl skiktgränser som procentsatser vid småhusbeskattningen. Även det extra avdraget på f. n. högst 1 000 kr. bör omfattas av översynen.

Uppgiften att göra denna översyn bör anförtros 1976 års fastighetstaxeringskommitté. Det kan vara lämpligt att kommitténs förslag i denna del redovisas i ett delbetänkande vid en tidpunkt då prisutvecklingen på småhus inför nästa allmänna fastighetstaxering kan överblickas.

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen

dels meddelar 1976 års fastighetstaxeringskommitté tilläggsdirektiv i enlighet med vad jag nu har anfört,

dels bemyndigar chefen för budgetdepartementet att tillkalla ytterligare fyra ledamöter att ingå i kommittén.

Bilaga 2 Regler om fastighetstaxering

1 Inledning

I denna bilaga lämnar kommittén bl.a. en mer ingående redogörelse för en del av de materiella och administrativa reglerna för fastighetstaxeringen i riket. Tyngdpunkten kommer att läggas vid sådana regler som mer avsevärt inverkat på och påverkas av kommitténs förslag. Bland de materiella reglerna gäller detta t.ex. de s.k. nytaxeringsgrunderna och reglerna om värdefaktorn standard. I administrativt hänseende kan tidsschemat för förberedelserna och genomförandet av taxeringen nämnas. Även nämndernas organisation och medverkan under förberedelsearbetet behandlas särskilt.

Till jämförelse lämnas också en kortfattad redogörelse av fastighetstaxeringssystemet i Danmark, där en typ av omräkningsförfarande förekommer.

Alla regler om fastighetstaxeringen i Sverige, som skall beslutas av riksdagen finns i FTL. Lagen har disponerats i tre huvudsakliga avdelningar och innehåller 31 kap.

Den första avdelningen i FTL innehåller de materiella reglerna om fastighetstaxeringen, främst avseende frågor om skatteplikt, taxeringsenhet och värdering. Den andra avdelningen behandlar förfarandet vid allmän fastighetstaxering och den tredje förfarandet vid särskild fastighetstaxering.

Enligt 7 kap. 7 § FTL skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämna närmare föreskrifter i vissa värderingsfrågor. Regeringen har meddelat sådana föreskrifter i FTF.

FTF har i stort disponerats efter samma modell som FTL.

Regeringen har delegerat till RSV att utfärda verkställighetsföreskrifter till FTL. RSV har lämnat en stor mängd sådana föreskrifter inom samtliga områden som regleras i FTL. RSV har också lämnat anvisningar om fastighetstaxeringen. Sådana har även lämnats av länsstyrelserna som också utfärdat vissa föreskrifter.

Innehållet i bilagan har disponerats i överensstämmelse med den innehållsmässiga utformningen av FTL. Slutligen lämnas redovisningen för fastighetstaxeringssystemet i Danmark.

2 Materiella regler

Allmänna regler

I 1 kap. 1 § FTL regleras taxeringsbeslutets innehåll. Där föreskrivs att beslut skall fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall beskattningsnatur bestämmas för varje taxeringsenhet och taxeringsvärde skall åsättas varje sådan enhet med undantag för skattefri fastighet.

I anknytning till denna bestämmelse stadgas i 20 kap. 12 § FTL att i beslutet skall redovisas dels beslutets huvudsakliga innebörd enligt 1 kap. 1 §, dels grunderna för beslutet. Vidare skall redovisning ske av de delvärden som ingår i taxeringsvärdet samt av värdet av varje värderingsenhet, dvs. varje del av en taxeringsenhet som värderas för sig.

Med grunderna för beslutet avses storleken av värdefaktor och riktvärden samt vissa andra i värderingskapitlen 8–15 FTL angivna förhållanden som påverkar värderingen. Som exempel kan nämnas taxeringseffekt och regleringsmöjlighet vid taxeringen av vattenfallsfastighet. Vidare skall s.k. säreget förhållande som föranlett justering av riktvärde redovisas i beslutet.

Slutligen lämnas i 20 kap. 12 § FTL regler för avrundning. I första hand skall därvid värdet av varje värderingsenhet avrundas nedåt till fulla tusental kronor. Ytterligare avrundning skall ske enligt 1 kap. 3, 5 och 13 §§ FTF.

Taxeringen skall enligt 1 kap. 6 § FTL ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

Indelning i byggnadstyper och ägoslag

FTL innehåller i 2 kap. regler för klassificering av byggnadstyper och markslag samt definitioner på grupper av egendom som har likartade egenskaper.

Byggnaderna klassificeras i princip i byggnadstyper efter beskaffenhet. Endast i fråga om en grupp av byggnader är användningen avgörande för klassificeringen. Detta gäller byggnadstypen specialbyggnad som enligt 3 kap. FTL är skattefri.

En grundläggande bestämmelse för indelningen i byggnadstyp är att denna skall ske efter en huvudsaklighetsprincip. Byggnadstypen skall enligt 2 kap. 3 § första stycket bestämmas med hänsyn till det ändamål byggnaden till övervägande delen är inrättad för eller – i fråga om specialbyggnaderna – det sätt som byggnaden till övervägande del används på.

Huvudsaklighetsprincipen vid indelningen har bedömts förenkla taxeringen. Den har vidare till följd att byggnad inte såsom följt av de tidigare bestämmelserna i 5 § KL kan delas upp på en skattepliktig och en skattefri del.

Alla byggnader och all mark skall kunna klassificeras enligt reglerna i 2 kap. FTL. De byggnadstyper som kan förekomma är småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, specialbyggnad, industribyggnad och övrig byggnad.

Indelningen av mark sker genom klassificering i olika ägoslag.

Tomtmark är i princip mark avsedd för byggnad med tillhörande trädgård,

parkeringsplats o.d., om arealen inte överstiger 2 ha. Obebyggd mark som är avsedd att användas för bebyggelse är också tomtmark.

Övriga ägoslag är exploateringsmark, täktmark, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark.

Skatteplikt m.m.

I 3 kap. regleras undantagen från skatteplikt. Fastigheter som på grund av sitt användningssätt generellt ansetts böra undantas från skatteplikt, har samlats till byggnadstypen specialbyggnad. Sådan byggnad samt tomt, övrig mark och anläggningar som hör till byggnaden är liksom nationalpark enligt 2 § undantagna från skatteplikt. Bedömningen grundas här, som tidigare nämnts, på huvudsaklighetsprincipen och den stadigvarande användningen. Däremot har det inte någon betydelse vem som är ägare till en fastighet som klassificeras som specialbyggnad utom då det gäller gruppen allmän byggnad.

I 3 kap. 4 § har byggnader med mark som hänförts till beskattningsnaturen annan fastighet undantagits från skatteplikt under förutsättnig att de dels ägs av särskilt angivna enskilda rättssubjekt som ansetts böra ha en särställning, dels används i deras verksamhet som sådan.

Även i fråga om den egendom som anges i 3 kap. 2 och 3 §§ gäller huvudsaklighetsprincipen – den övervägande delen (mer än 50 %) av användningen – vid bedömningen av skattepliktsfrågan.

Alla bostadsbyggnader blir enligt FTL skattepliktiga utom prästgårdar.

I detta sammanhang kan nämnas en grupp av egendom som visserligen inte befrias från skatteplikt och därför inte skall åsättas något taxeringsvärde men som enligt 7 kap. 16 § FTL skall värderas till noll. Detta gäller byggnad eller byggnader på samma tomt, om de inte skulle ha åsatts ett taxeringsvärde på minst 10 000 kr. Det gäller vidare markanläggning som används för ändamål som är skattefritt enligt 3 kap., industritillbehör samt övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark. En skillnad i fråga om egendomen som värderas till noll i förhållande till de skattefria fastigheterna framkommer vid bestämningen av taxeringsenheter.

Taxeringsenhet och beskattningsnatur

Reglerna om taxeringsenhet och beskattningsnatur finns i 4 kap. Taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig (1 §). Egendomen måste ligga i samma kommun, ha samma ägare och samma skattepliktsförhållande (2–4 §§). Endast särskilda kombinationer av byggnader och mark får tillsammans utgöra en taxeringsenhet, t.ex. småhus med tomtmark och hyreshus med tomtmark. Sju sådana typer av taxeringsenheter får förekomma, nämligen småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, exploateringsenhet, specialenhet och lantbruksenhet (5 §).

Utgångspunkten för indelningen i taxeringsenhet skall liksom tidigare i KL enligt FTL vara att enheten skall vara en ekonomisk enhet som är lämplig att värdera. Samtliga typer av taxeringsenheter skall hänföras till beskattningsnaturen annan fastighet utom lantbruksenhet som förs till beskattningsnaturen jordbruksfastighet.

Samfälligheter som förvaltas av juridisk person skall utgöra en taxeringsenhet, om inte de delägande fastigheterna helt eller så gott som uteslutande är schablonbeskattade villor (10 §).

Enligt 2 kap. 4 § FTL skall mark som är bebyggd med t.ex. småhus, dit som nämnts också bostadsbyggnad på lantbruk räknas, eller hyreshus utgöra tomtmark om fastigheten ligger i ett ägoskifte och inte är större än 2 ha. Sådan enhet kommer att utgöra småhus- resp. hyreshusenhet och taxeras som annan fastighet.

Lantbruksenhet är enligt 4 kap. 5 § enhet som omfattar ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment. I 5 § stadgas vidare att småhus med tomt och hyreshus med tomt skall ingå i lantbruksenhet om de ligger i anslutning till lantbruksenhet med minst 5 ha åkermark, betesmark och skogsmark. En förutsättning är emellertid att byggnaderna, som är fastighetsägarens, behövs som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft.

Sammanfattningsvis kan sägas att byggnad på mark med en areal som inte överstiger 2 ha som regel inte kan vara jordbruksfastighet. Finns bostadsbyggnad på produktiv mark om minst 5 ha skall den taxeras tillsammans med marken som jordbruksfastighet, om behov av bostad på sätt föreskrivs föreligger. Ligger bostadsbyggnad på mark vars areal överstiger 2 ha men inte uppgår till 5 ha taxeras byggnad med tomt för sig som annan fastighet (småhusenhet) och resten av den produktiva marken för sig som jordbruksfastighet (lantbruksenhet).

Allmänna värderingsregler

Reglerna om grunderna för värderingen och värderingsmetoderna finns i 5 kap. FTL. Taxeringsvärdet skall bestämmas till 75 % av marknadsvärdet. Det skall beräknas efter i första hand ortsprismetoden och i andra hand avkastningsmetoden. Om inte någon av dessa metoder är tillämpliga skall produktionskostnadsmetoden användas. Det prisläge som skall ligga till grund för värderingen är genomsnittet två år före taxeringsåret.

Marknadsvärdet skall utgöra det pris som fastigheten har på den allmänna marknaden utan hänsyn till privaträttsliga förpliktelser. Vid värderingen skall man utgå från normala belåningsförhållanden för fastigheten (5 kap. 3 §).

I 5 kap. 7 § anges de delvärden som skall bestämmas. Enligt 8 § utgör summan av delvärdena taxeringsenhetens taxeringsvärde.

Delvärdena bestäms för de olika typerna av taxeringsenheter. För de taxeringsenheter som taxeras som annan fastighet, dvs. småhus-, hyreshus-, industri- och exploateringsenhet, bestäms liksom tidigare delvärdena byggnadsvärde och markvärde. De delvärden som skall bestämmas för lantbruksenhet är bostadsbyggnadsvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde.

Allmänna värderingsregler finns också i 6 och 7 kap. I 6 kap. finns regler om indelningen i värderingsenheter, dvs. de enheter som skall värderas var för sig. I 7 kap. finns grunderna för den värderingsmodell som nu genomgående skall användas. Där stadgas bl.a. att värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer och att taxeringen skall bestämmas med

ledning av riktvärden för olika kombinationer av värdefaktorer. Definitioner lämnas av begreppen värdefaktor, värdeområde, riktvärde och justering för säregna förhållanden. Vidare finns regler för klassindelning av alla värdefaktorer, förbud mot interpolation samt för hur justering för säregna förhållanden skall bestämmas. Avvikelse från den stadgade taxeringsvärdenivån – 75 % av marknadsvärdet – får förekomma om det föranleds av klassindelning eller anpassning till tabell- eller värdeserie. Slutligen finns regler om tillvägagångssättet vid värderingen. Dessa innebär, att då riktvärde finns anvisat skall värderingen utgå från detta, och att det mot riktvärdet svarande totalvärdet alltid skall bestämmas, innan justeringar för säregna förhållanden företas.

Värderingsregler för olika byggnadstyper och markslag

8–15 kapitlena innehåller regler om grunderna för att bestämma riktvärden för skilda byggnadstyper och markslag. Där anges främst vilka värdefaktorer som för varje byggnadstyp eller ägoslag skall beaktas då ett riktvärde skall bestämmas. Som exempel kan anges de värdefaktorer som skall förekomma på en småhusenhet. För småhuset kan riktvärdet bestämmas utifrån värdefaktorerna storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För tomtmarken är motsvarande värdefaktorer storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och speciell belägenhet (8 kap. 3 § och 12 kap. 3 §).

Vidare anges grunderna för hur värdefaktorerna skall klassindelas. Slutligen lämnas regler för att styra hur noggrant riktvärdena skall beräknas. Till dem hör t.ex. ett angivande av hur många klasser en värdefaktor kan indelas i. Som exempel på hithörande regler kan nämnas reglerna beträffande värdefaktorn standard för småhus. Denna skall enligt 8 kap. 3 § bestämmas med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning. Standardklasserna skall vara minst fem. I fråga om värdefaktorn storlek stadgas att den bestäms med hänsyn till bostadsytan och dennas fördelnig på våningar. Storleksklassen för småhus med en storlek som motsvarar högst 200 m^2 i ett plan får inte göras större än att den motsvarar 10 m^2 bostadsyta.

FTF är som tidigare anförts uppbyggd på samma sätt som FTL. Den innehåller således tre avdelningar med sammanlagt 17 kap. De två sista behandlar administrativa frågor vid den allmänna och den särskilda fastighetstaxeringen. Den första avdelningen innefattar endast 1 kap. Det innehåller allmänna bestämmelser främst om värdering. De avser regler om värdeserier för riktvärden liksom om kalkylränta vid värdering av exploaterings- och täktmark samt vattenfallsfastigheter. Vidare finns regler om tabellserier, klassindelning m.m. vid värderingen. Till FTF hör ett antal bilagor. I dem regleras bl.a. uppbyggnad och klassindelning av värdetabeller för småhus (S-tabeller), hyreshusenhter (H- tabeller), ekonomibyggnader (E-tabeller), industribyggnader (IH-, IB- och IN-tabeller), vattenfallsfastigheter (VS- och VR-tabeller), åkermark och betesmark (J-tabeller) samt för skogsmark med växande skog och för skogsimpediment (skogstabeller).

RSV har utfärdat en avsevärd mängd föreskrifter och anvisningar i materiella frågor. Som exempel anges här en del av RSV:s regler för bestämningen av värdefaktorerna standard och storlek för småhus.

Standardklasserna – minst fem men normalt flera, oftast nio – skall indelas efter det totala antal standardpoäng som åsätts småhuset på grund av de 19 standardfrågor, som finns angivna i deklarationen (se avsnitt 11.3.4.1). Varje standardklass avser två standardpoäng.

I RSV:s anvisning angående poängsystemet sägs att hänsyn i det tas till normalt förekommande byggnadsmaterial och utrustning. Systemet förutsätter normalt underhåll, att byggnadens konstruktion och utförande är anpassad för den utrustning som finns i småhuset och att byggnadsstilen är normal. Vid avvikelse från dessa normalförhållanden torde enligt anvisningen en justering aktualiseras.

Enligt RSV:s föreskrifter om storleksklassificeringen skall de i FTL föreskrivna 10 m^2-klasserna läggas enligt följande: (6) - 15, 16 - 25, - - - -, 276 - 285, 286 - (295) m^2. Vidare har RSV föreskrivit att värdefaktorn storlek skall klassificeras i värdearea och att denna skall bestämmas som summan av bostadens yta och ytan av bostadsrum och kök ovan mark som på grund av rumshöjden inte betraktas som bostadens yta samt med tillägg för biutrymmenas yta. Tillägget skall vara 20 % av biutrymmenas yta dock inte mer än 20 m^2.

Husform och yta i komplementhus skall inte beaktas vid bestämmande av värdearea.

Byggnadens yta skall motsvaras av byggnadsarea enligt svensk standard 021050. Bostadens yta skall utgöras av primär bruksarea enligt svensk standard 021050. Vidare skall biutrymmenas yta vara den sekundära bruksarean enligt svensk standard 021050. Sidobyggnad skall vara tillgänglig inifrån småhuset för att utrymmena skall räknas som biutrymme. Slutligen skall yta i komplementhus utgöras av bruttoarea enligt svensk standard 021050 för garage, förråd eller dylikt som är fristående byggnad eller sidobyggnad som inte är tillgänglig inifrån småhuset. – I en anvisning har RSV förklarat att en justering kan aktualiseras om värdearean till större delen består av bostadsrum och kök med en rumshöjd som är mindre än 1,9 m.

Nytaxeringsgrunder

En särskild typ av materiella regler i FTL, som är av intresse i samband med ett förslag om en rullande fastighetstaxering, är de som avser materiella regler om den särskilda fastighetstaxeringsen, främst de s.k. nytaxeringsgrunderna. I det följande återges dessa regler.

Beslut vid allmän fastighetstaxering skall, om inte annat föranleds av föreskrifterna i 16 kap. om särskild fastighetstaxering, gälla från ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker till ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker nästa gång. Denna period kallas den löpande taxeringsperioden (1 kap. 7 §).

Med taxeringsår menas det kalenderår för vilket fastighetstaxering bestäms (1 kap. 3 §). Fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång (1 kap. 6 § FTL).

Särskild fastighetstaxering skall verkställas de år då allmän fastighetstaxering inte äger rum. Vid särskild fastighetstaxering framställs nästföregående års taxering oförändrad om ny taxering inte skall ske (16 kap. 1 §).

Nytaxeringsgrunderna, dvs. de förändringar i fråga om en fastighet som kan föranleda ny taxering, finns i 16 kap. 2- 5 §§.

Enligt 2 § skall ny taxering av fastighet ske om under löpande taxeringsperiod ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas liksom om taxeringsenhets beskattningsnatur eller skattepliktsförhållande bör ändras.

I 3 § anges de förändringar i den fysiska beskaffenheten som kan utlösa ny taxering. Vid nybebyggelse liksom då befintlig byggnad rivits eller på annat sätt försvunnit skall ny taxering alltid ske. Vid andra förändringar i den fysiska beskaffenheten krävs att förändringen i sig föranleder en 20-procentig ändring av fastighetens taxeringsvärde (femtedelsregeln) dock minst 25 000 kr. Har det investerats mer än en miljon kronor på en taxeringsenhet skall emellertid ny taxering ske oavsett femtedelsregeln. Detsamma gäller för småhus med tillhörande tomt om taxeringsvärdet bör ändras med mer än 100 000 kr. Vid förändring av skogsbeståndet på en fastighet skall vid beloppsreglernas tillämpning hänsyn tas även till den tillväxt skogen undergått. Har skog avverkats skall alltså ny taxering ske endast om nettoförändringen av virkesförrådet överstiger beloppsgränserna.

Även rättsliga förändringar kan föranleda ny taxering. Bestämmelserna härom finns i 4 §. Ny taxering skall sålunda ske om fastighet berörts av planfastställelse eller om annat beslut av myndighet inneburit förändringar i rätten att förfoga eller i övrigt använda enheten. Vidare skall ny taxering ske om avgift till allmän va-anläggning eller fjärrvärmeanläggning har erlagts. Detsamma gäller i fråga om ersättning för gatukostnader. De rättsliga förändringarna är förenade med beloppsspärrar, nämligen femtedelsregeln och 25 000 kr.-regeln. Vidare är nytaxeringsgrunden begränsat fakultativ så till vida att värdeförändringar under 100 000 kr. endast kan utlösa ny taxering om ägaren gör framställning därom.

I 5 § finns en nytaxeringsgrund som knyter an till ändrad användning av en taxeringsenhet. Där föreskrivs att taxeringsenhet skall nytaxeras om dess värde bestäms under förutsättning att den används i förvärvsverksamhet av visst slag och denna verksamhet stadigvarande lagts ned. För att nytaxering skall få ske krävs att nedläggningen föranleder en taxeringsvärdeminskning med minst 50 % av åsatt värde samt att ägaren gör framställning därom.

I 16 kap. 6 § första stycket slås fast att taxering under hela den löpande taxeringsperioden skall ske efter samma prisläge och uppskattningsgrunder i övrigt. Denna bestämmelse hör i sak ihop med 5 kap. 4 §. Där föreskrivs att marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget (på fastigheter) under andra året före det år då allmän fastighetstaxering sker.

Om fastighet nytaxeras vid särskild fastighetstaxering gäller den nya taxeringen från den 1 januari "nytaxeringsåret" fram till taxeringsperiodens slut, för så vitt ny taxering inte sker ännu en gång dessförinnan (16 kap. 6 § andra stycket).

I 16 kap. 7 § FTL anges vilken tidsperiod som får beaktas vid nytaxeringsprövningen och i 8 § regleras hur nytaxeringsprövningen skall ske om fastighet har berörts av flera olika slag av förändringar som faller under olika nytaxeringsgrunder.

I 16 kap. 9 § slutligen regleras hur omfattande prövningen får vara när nytaxeringsgrund har befunnits föreligga. Huvudregeln är att hela taxeringen får omprövas.

3 Administrativa regler

De administrativa reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen finns f. n. i 17–24 kap. FTL och i 2–9 kap. FTF samt för den särskilda fastighetstaxeringen i 25–32 kap. FTL och 10–17 kap. FTF. Däri regleras organisationen, fastighetsdeklarationen, förberedelserna, nämndernas verksamhet och besvären.

Organisatoriska regler

Organisationen för den allmänna och den särskilda fastighetstaxeringen är i princip likartat uppbyggd. Reglerna finns i huvudsak i 17 kap. och 25 kap.

RSV är enligt instruktionen för verket (SFS 1970:752) central förvaltningsmyndighet för fastighetstaxeringen. Verket skall vidare bl.a. meddela råd och anvisningar för taxeringen, planera kontrollen samt följa upp arbetet hos myndigheterna och verka för en ändamålsenlig organistion och goda arbetsformer. RSV skall vidare verka inom datorområdet, fastställa blanketter och anordna utbildning, över taxeringen. I länen skall skattechefen bevaka det allmännas rätt och verka för likformighet och rättvisa. Vidare skall han leda och ansvara för deklarationsganskningen och annan kontroll för fastighetstaxeringen. Hos länsstyrelsen skall också finnas en kontaktman för fastighetstaxeringen.

LSM svarar även för erforderlig beredning av FTN:s beslut och avisering av dessa till länsstyrelsen där FTR förs. LSM ansvarar för att fastighetslängden – denna tas fram ADB- tekniskt med hjälp av FTR – överensstämmer med FTN:s beslut. LSM biträder också vid taxeringsarbetet främst med göromål av expeditionell art men även med granskning.

Fastighetstaxering i första instans verkställs f.n. av FTN med fastighetstaxeringsdistrikt som verksamhetsområde. Vid den allmänna fastighetstaxeringen sker indelningen i fastighetstaxeringsdistrikt normalt efter fastighetskategori. Vid den särskilda fastighetstaxeringen skall indelningen ske så, att varje distrikt omfattar visst område inom länet.

FTN skall bestå av 5–8 ledamöter med lika många suppleanter. Ordföranden och ytterligare en ledamot förordnas av länsstyrelsen. Övriga ledamöter väljs av kommunfullmäktige. Om fastighetstaxeringsdistriktet omfattar mer än en kommun förrättas dock valet av landstinget.

FTN får anlita biträde av konsulenter för fastighetstaxering i fråga om mer svårvärderade fastigheter.

Nämndorganisationen är mycket större vid de allmänna fastighetstaxeringarna än vid de särskilda. Detta gäller i ännu högre grad i fråga om den organisation som förbereder taxeringarna.

I korthet kan anges att i det förberedande arbetet deltog centralt följande myndigheter: RSV, LMV, lantbruksuniversitetet, skogsstyrelsen, länsstyrel-

serna och LSM. Vidare deltog lokalt arbetsgrupper bestående av samtliga ledamöter och suppleanter i FTN och de konsulenter, dvs. sakkunniga på olika typer av fastigheter som under taxeringens genomförande skulle bistå nämnderna, och särskilda företrädare för LMV, som utförde huvudparten av den lokala värdenivåkontrollen och arbetet med riktvärderevisionen.

Den kategorivisa indelningen av fastighetstaxeringsnämnderna med en viss specialisering av värderingskunskapen som följd har redan tidigare haft viss motsvarighet i de överinstanser som behandlar fastighetstaxeringsmålen.

Länsrätten skall vid prövning av fastighetstaxeringsmål bestå av en lagfaren domare, värderingstekniska ledamöter samt nämndemän som särskilt utsetts för att delta i sådana mål. Rätten är domför med en lagfaren domare och tre andra ledamöter, av vilka minst en värderingsteknisk ledamot och minst två nämndemän. De värderingstekniska ledamöterna skall ha sakkunskap i fastighetstaxering. Sådan sakkunskap beträffande olika slag av fastigheter skall finnas företrädd bland de värderingstekniska ledamöterna (21 kap. 9 och 10 §§ samt 29 kap. 3 §).

Vid prövning av mål om fastighetstaxering skall, om annat inte särskilt föreskrivits, kammarrätten bestå av tre lagfarna ledamöter samt två särskilda ledamöter med god kännedom om fastighetsförhållanden i allmänhet. Utevaro av en av de särskilda ledamöterna hindrar inte att mål avgörs om tre av kammarrättens ledamöter är ense om beslutet. För kammarrätt skall alltid finnas minst 9–20 sådana särskilda av regeringen förordnade ledamöter. Bland dem skall minst tre vara skogssakkunniga. Minst två sakkunniga skall finnas för värderingen av envar av fastighetstypen skogsfastighet, vatenfallsfastighet, jordbruksfastighet i övrigt och annan fastighet i övrigt (22 kap. 4 och 5 §§ samt 30 kap. 1 §).

Några bestämmelser om särskild sammansättning av regeringsrätten vid prövning av fastighetstaxeringsmål finns inte.

Förfarandet

a. Uppgiftsskyldighet m.m.

Frågor om uppgiftsskyldighet för fastighetsägare och andra finns i 18 resp. 26 kap. Där behandlas också deklarationsblankettens innehåll. Vidare lämnas regler om bl.a. tid och plats för att lämna deklaration och andra uppgifter samt rätten för FTN att besiktiga fastighet.

Uppgiftsskyldigheten har ingående behandlats i betänkandets avsnitt 5. Vad gäller deklarationsblanketternas innehåll skall bl.a. uppgifter om ägare och geografisk belägenhet lämnas. Vidare skall uppgift lämnas om areal av olika ägoslag, användning av byggnader, hyror och därmed jämförlig avkastning samt särskilda förmåner och förpliktelser för fastigheten. I övrigt skall uppgifter lämnas om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdefaktorer, som taxeringen skall grunda sig på. Föreligger blandat ägarförhållande till fastigheten skall uppgift också lämnas om detta. Köpeskilling som senast betalats under den tioårsperiod som föregått taxeringen skall också anges.

I fråga om rätten att utföra besiktning får sådan efter överenskommelse

med ägaren göras under förberedelsearbetet inför allmän fastighetstaxering och vid taxeringen. Under vissa förhållanden får även tvångsbesiktning utföras. I sådant fall skall länsrätten besluta om besiktning.

b. Förberedelsearbetet

Arbetet med fastighetstaxeringen i första instans består av två delar, dels förberedelserna, dels genomförandet av taxeringen. Detta gäller både den allmänna och den särskilda fastighetstaxeringen. Reglerna om förberedelserna finns i 19 resp. 27 kap. I 20 resp. 28 kap. regleras FTN:s verksamhet och genomförandet av taxeringen.

Förberedelserna inleds med utarbetande på central nivå, främst av RSV, av föreskrifter och anvisningar för förberedelsearbetet och för värderingstekniska frågor. Dessa skall vara färdigställda vad gäller den allmänna fastighetstaxeringen den 15 december andra året före taxeringsåret resp. den 10 september året före taxeringsåret. Vid sistnämnda datum skall även länsstyrelsen fastställa de föreskrifter som den skall utfärda. Vid den särskilda fastighetstaxeringen är motsvarande tidpunkter den 31 oktober året före taxeringsåret resp. den 10 januari under taxeringsåret.

Vid förberedelsearbetet inför den allmänna fastighetstaxeringen skall det i varje fastighetstaxeringsdistrikt finnas en arbetsgrupp, som består av FTN:s ledamöter. Även suppleanterna får närvara. Arbetsgrupperna och representanter för LMV skall ta fram förslag som rör riktvärdena för småhusenheter, t.ex. indelningen i värdeområden. Förslagen skall ställas ut två veckor i förväg, innan de överlämnas till länsstyrelsen som beslutar om dem senast den 10 september.

För förberedelsearbetet inför särskild fastighetstaxering stadgas endast att föreskrifter för förberedelsearbetet skall lämnas senast den 31 oktober året före taxeringsåret av RSV och att ytterligare föreskrifter som främst rör riktvärdena skall beslutas av RSV och länsstyrelserna senast den 10 januari under taxeringsåret.

c. Taxeringsarbetet

Reglerna för fastighetstaxeringsnämndernas verksamhet och genomförandet av taxeringen finns för den allmänna fastighetstaxeringen i 20 kap. och för den särskilda fastighetstaxeringen i 28 kap. För de båda taxeringarna är reglerna identiska vad gäller bl.a. bestämmelser om ordningen för nämndens sammanträden, suppleanter, protokollföring och omröstning. Detta gäller även bestämmelserna om beslutförhet som bl.a. innebär att ordföranden ensam kan göra självrättelse och fatta beslut som inte innefattar prövning i sak.

Vid den allmänna fastighetstaxeringen börjar taxeringsarbetet den 5 oktober året före taxeringsåret. Den 31 januari under taxeringsåret skall nämnden ha fattat sitt första beslut beträffande alla fastigheter i distriktet och LSM skall senast den 15 mars ha sänt ut underrättelse till ägarna om beslutet. Efter erinringar eller om skäl eljest föreligger kan nämnden pröva om sina beslut till den 5 maj då nämndens arbete skall vara avslutat. Om det sista beslutet skall ägaren underrättas senast den 15 juni.

För den särskilda fastighetstaxeringen stadgas följande tidschema.

Nämndens första beslut	senast den 31 maj taxeringsåret
Underrättelse om första beslutet	senast den 30 juni taxeringsåret
Omprövning av beslut till	senast den 15 september taxeringsåret
Underrättelse om sista beslutet	senast den 15 oktober taxeringsåret

Vid den särskilda fastighetstaxeringen skall underrättelsen till ägaren förutom beslutet och grunderna för det också innefatta skälen för att ny taxering verkställts eller, om ny taxering yrkats, grunden för att sådan taxering inte gjorts. LSM skall också vidta åtgärder om nytaxering skett för uppföljning av tidigare års taxeringar.

Både i fråga om den allmänna och den särskilda fastighetstaxeringen lämnas regler om fastighetslängd och införandet av taxeringsbesluten i den.

d. Besvär

Både vad gäller den allmänna och den särskilda fastighetstaxeringen lämnas i FTL regler om besvär över FTN:s och länsrätts avgörande (21 och 22 kap. resp. 29 och 30 kap.). Dessa kapitel innehåller – förutom regler om domstolarnas sammansättning och domförhet – främst regler om vilka som är besvärsberättigade och om besvärstider.

Ytterligare regler om besvär vid allmän och särskild fastighetstaxering finns i 23 och 24 kap. resp. 31 och 32 kap. 23 och 31 kap. avser besvär i särskild ordning. Bestämmelserna är i princip likadana för allmän och särskild fastighetstaxering. Särskild besvärsrätt föreligger således vid allmän fastighetstaxering intill utgången av taxeringsåret och vid särskild fastighetstaxering intill utgången av året efter taxeringsåret om underrättelse om taxeringsbeslut inte kommit ägaren till handa den 15 augusti resp. den 30 oktober under taxeringsåret. Besvär får anföras intill utgången av femte året efter taxeringsåret om underrättelsen varit felaktig eller om särskild besvärsgrund föreligger t.ex. avseende felaktigt skattepliktsbeslut, dubbeltaxering, uppenbart förbiseende.

Slutligen finns i 24 resp. 32 kap. övriga bestämmelser om besvär. Dessa bestämmelser är innehållsmässigt lika för allmän och särskild fastighetstaxering. Däri behandlas vissa särskilda frågor. Bl.a. föreskrivs att taxeringsintendenten får anför besvär till fastighetsägarens förmån.

e. Fastighetstaxeringsförordningen, RSV:s föreskrifter m.m.

Ytterligare administrativa föreskrifter finns i FTF. Andra avdelningen avser förfarandet vid allmän fastighetstaxering och har följande kapitelrubriker:

2 kap. Organisationen vid allmän fastighetstaxering
3 kap. Allmän fastighetsdeklaration
4 kap. Förberedande åtgärder
5 kap. Fastighetstaxeringsnämndernas verksamhet m.m.
6 kap. Längdföring m.m.
7 kap. Rättelseförfarandet

8 kap. Förvaltningsdomstolarnas verksamhet
9 kap. Särskilda föreskrifter

Tredje avdelningen i FTF handlar om förfarandet m.m. vid särskild fastighetstaxering. Avdelningen innehåller kapitlen 10–17 med motsvarande rubriker som i andra avdelningen.

Omfattande administrativa regler har också lämnats av RSV. Även länsstyrelserna har meddelat sådana bestämmelser.

4 Fastighetstaxeringen i Danmark

4.1 Inledning

Danmark torde vara det land vars fastighetstaxeringssystem mest liknar det svenska. Där har man allmän värdering (almindelig vurdering) vart fjärde år. Mellanliggande år sker årsomvärdering (årsomvurdering) främst i fråga om nytillkommande fastigheter eller fastigheter vars användning eller beskaffenhet undergått någon mera påtaglig förändring. Ett par väsentliga skillnader mot det svenska systemet finns dock.

I Danmark sker sålunda i fråga om samtliga fastighetstyper en nedjustering av taxeringsvärdet och däri ingående delvärden till s.k. kontantvärden (kontantansaettelser). Dessa kontantvärden avses svara mot egendomens värde vid överlåtelse mot i sin helhet kontant betalning.

Det danska systemet innefattar vidare en årlig anpassning av åsatta kontantvärden till fastighetsprisutvecklingen. Denna anpassning eller omräkning differentieras efter fastighetstyp och geografisk belägenhet.

Fastighetstaxeringen i Danmark företer alltså betydande likheter med det svenska systemet. Det danska systemet innehåller dessutom regler om en form av rullande fastighetstaxering. Det synes därför lämpligt att här ge en mera utförlig beskrivning av fastighetstaxeringen i Danmark.

4.2 Materiella regler m.m.

Tider för fastighetstaxeringen m.m.

Den senaste allmänna värderingen skedde år 1981 och nästa skall alltså äga rum år 1985. I princip gäller 1981 års taxering fram till 1985. Om emellertid fastighet under perioden mellan två allmänna värderingar byggs till, delas upp eller på annat väsentligt sätt förändras, skall årsomvärdering ske. I fråga om tillbyggnader och liknande krävs dock att kostnaden dels uppgår till minst 5 % av gällande kontantvärde och dels överstiger 25 000 Dkr. Dessutom finns en möjlighet för fastighetsägare att även i andra fall själv påkalla omvärdering. Han får då normalt själv stå för kostnaderna för värderingen.

Värderingen sker med utgångspunkt i fastighetens beskaffenhet den 1 april värderingsåret.

4.3 Grunder för värderingen m.m.

Värderingen sker med utgångspunkt i egendomens saluvärde, dvs. värde vid försäljning på den öppna marknaden. Man tar hänsyn till egendomens fysiska beskaffenhet samt till de rättsliga egenskaper som är knutna till densamma.

Vid värderingen bestäms egendomsvärde, markvärde och markförbättringsavdrag. Skillnaden mellan egendomsvärdet och markvärdet kallas skillnadsvärde (forskelvaerdien).

Med *egendomsvärde* (ejendomsvaerdien) avses värdet av den fasta egendomen i dess *helhet*. Offentligrättsliga förmåner och förpliktelser liksom privaträttsliga förhållanden som grundar sig på servitut skall beaktas när egendomsvärdet bestäms. I belåningshänseende och (där det är aktuellt) hyresavkastningshänseende, utgår man från att "normalförhållande" råder. Vidare tar man hänsyn till avtalsvillkoren mellan parterna när egendomsvärde bestäms för byggnad på ofri grund. Detta gäller även den berörda tomten.

Med *markvärde* (grundvaerdien) avses värdet av marken i obebyggt skick men med hänsyn tagen till markförbättringar. Hänsyn tas till beskaffenhet och belägenhet. Offentligrättsliga förpliktelser beaktas medan de privaträttsliga beaktas endast om det är fråga om servitut. För lantbruks- och skogsegendomar gäller särskilda värderingsregler.

Med *markförbättringsavdrag* (fradrag i grundvaerdien for grundforbedringer) avses värdet av de markförbättringsåtgärder som vidtagits. Avdragets storlek motsvarar skillnaden mellan markens värde i förbättrat skick och dess värde som råmark. Avdraget maximeras dock till summan av ägarens kostnader och värdet av hans eget arbete.

Egendomsvärden, markvärden och markförbättringsavdrag räknas genom statsskattedirektoratets (motsv. RSV) försorg om till s.k. kontantvärden (kontantansaettelser). Med kontantvärde avses värdet av egendomen om den skulle överlåtas mot kontant betalning. Omräknade värden benämns kontantegendomsvärde etc.

Omräkningsfaktorer för kontantvärderingen differentieras utifrån fastigheternas art och belägenhet. Dessa faktorer fastställs av beskattningsrådet (ligningsrådet).

Varje år mellan de allmänna värderingarna sker genom statsskattedirektoratets försorg en omräkning av gällande kontantvärde. Denna omräkning syftar till att anpassa kontantvärdena till fastighetsprisernas förändringar sedan närmast föregående allmänna värdering. Omräkningen grundar sig på fastighetsprisstatistiken och differentieras efter fastigheternas art och geografiska belägenhet. Även dessa omräkningsfaktorer fastställs av beskattningsrådet.

Det går inte att klaga på omräkningsfaktorerna för kontantomräkning eller prisanpassning.

Kontantvärden används bl.a. vid inkomst- och förmögenhetsbeskattningen. Med hänsyn till likformigheten tas fordringar och skulder vid förmögenhetsbeskattningen upp till en form av diskonteringsvärde (kursvaerdien).

Kyrkliga anläggningar, allmänna platser, försvarsanläggningar, kommunikationsanläggningar m.m. är undantagna från värdering.

4.4 Formella regler

Organisationen

Landet delas in i värderingsdistrikt som inte får sträcka sig över kommungräns. Varje distrikt har ett värderingsråd med två av kommunfullmäktige utsedda värderingsmän. Dessa utses för en fyraårsperiod.

Landet delas också in i värderingskretsar. En sådan krets skall, med vissa undantag, ligga inom ett län (amtskommune) och omfatta ett antal värderingsdistrikt. Ministern för skatter och avgifter, utser värderingsförman för varje krets. Detta uppdrag gäller normalt för en åttaårsperiod.

Värderingsmännen i ett distrikt och berörd värderingsförman utgör tillsammans värderingsrådet.

Landet delas slutligen in i skattekretsar (skyldkredse) som innefattar ett antal värderingskretsar. Värderingsförmännen i de värderingskretsar som ingår i en skattekrets utgör tillsammans ett skatteråd.

För att biträda vid värderingen förordnas vidare skogskonsulenter och fruktodlingskonsulenter för en åttaårsperiod.

Det tidigare omnämnda beskattningsrådet består av skattedirektoratets chef som ordförande och ytterligare 14 personer. Härvid tillsätts sex av folketinget och åtta av ministern för skatter och avgifter. Av de av ministern tillsatta medlemmarna skall fyra representera resp. lantbruket, industri- eller hantverk, handeln och slutligen arbetarna (arbejderne). Rådet fastställer – förutom de olika omräkningstalen – närmare regler för omräkningen t.ex. för avrundning m.m.

4.5 Förfarandet

Värderingsrådet beslutar om värdering av alla fastigheter i sitt distrikt. Härvid får besiktning ske. I samband härmed avgör värderingsrådet också vilken användning (benyttelse) fastighet har, vilket får betydelse för både kontantomräkningen och de årsvisa nivåregleringarna av åsatta värden.

Värderingsförmannen leder värderingsrådets arbete i sin värderingskrets och svarar bl.a. för att värderingen i kretsen blir enhetlig.

Skatteråden skall *dels* ge värderingsråden vägledning vid värderingen, *dels* verkställa kontrollen av de värden som värderingsråden bestämt *och dels*, i förekommande fall, överklaga den beslutade värderingen eller avgörandet om användningssätt. Skatteråden får också besiktiga fastighet för att utföra sina uppgifter.

Offentliga myndigheter är skyldiga att utan ersättning enligt skatte- och avgiftsministerns bestämmande lämna värderingsmyndigheterna de upplysningar som behövs för att avgöra om årsomvärdering skall äga rum.

Någon allmän deklarationsplikt föreligger ej. Efter särskilt beslut av skatte- och avgiftsministern kan ägare till viss eller vissa typer av fastigheter åläggas att fylla i och skicka in fastighetsdeklaration.

Värderingen sker med utgångspunkt *dels* i de uppgifter som finns i de särskilda àjourförda kommunala värderingsregistren, *dels* i de uppgifter som finns i byggnads- och bostadsregistret, *dels* i andra register med uppgifter om

den fasta egendomen samt slutligen med utgångspunkt i inkomna deklarationer och värderingsrådets lokalkännedom.

Värderingsrådets värderingsbeslut tas in i en särskild förteckning (motsv. fastighetslängden). Ägarna får upplysning om värderingsresultatet.

Om ägaren är missnöjd med värderingen kan han överklaga till skatterådet. Besvär över skatterådets avgörande anförs till landsskatterätten.

Bilaga 3 Fastighetstaxeringens användning

I denna bilaga lämnar kommittén en kort sammanfattning angående de olika ändamål som uppgifterna från fastighetstaxeringen används för.

1 Bakgrund

Beskattningen av fast egendom har i Sverige liksom i många andra länder sedan mycket lång tid varit en huvudsaklig inkomstkälla för staten och sedermera särskilt för kommunerna. Från att tidigare ha varit grundad på kamerala indelningar och längder av olika slag har fr.o.m. 1810 den nuvarande principella formen för fastighetstaxering tillämpats i Sverige med allmänna fastighetstaxeringar – oftast med fem års mellanrum – och med särskilda fastighetstaxeringar åren under mellanperioden.

Alltsedan allmän fastighetstaxering infördes i Sverige har taxeringen skett med marknadsvärdet (det allmänna saluvärdet) som värderingsgrund. Även internationellt är marknadsvärdet som regel normen för fastighetstaxeringen och där ofta underlag för en direkt fastighetsskatt.

Det taxeringsvärde som bestämts för en fastighet låg också här i riket fram till 1920 till grund för en direkt procentuell fastighetsskatt. Den uppgick till 3–6 % av taxeringsvärdet. Denna direkta fastighetsskatt upphävdes 1922.

Från 1922 till 1953 togs en särskilt debiterad kommunal garantiskatt ut, som var en kombination av inkomstskatt och fastighetsskatt. Fr.o.m. 1953 tillämpas det nuvarande garantiskattesystemet för den särskilda kommunala beskattningen av fastigheter. Det är inarbetat i den kommunala inkomstbeskattningen. Garantiskatten beskrivs närmare nedan under avsnitt 2.1. I övrigt beskattas fastighet numera genom olika former av inkomst- och kapitalbeskattning.

2 Användning inom skattesystemet

2.1 Garantibeskattningen

Den tidigare särskilda kommunala fastighetsbeskattningen är sålunda nu inarbetad i den kommunala inkomstbeskattningen och har fått formen av en kommunal garantibeskattning.

De nuvarande reglerna innebär i korthet, att ägaren av en fastighet vid

taxeringen till kommunal inkomstskatt som inkomst alltid skall ta upp ett belopp motsvarande 1,5 % (procenttalet benämns repartitionstal) av taxeringsvärdet. Detta är det s.k. garantibeloppet. Garantibelopp beräknas inte för fastighet som vid fastighetstaxeringen undantagits från skatteplikt.

Vid inkomstberäkningen medges ett s.k. procentavdrag vid den kommunala inkomstbeskattningen. Avdraget är lika stort som garantibeloppet. Det får emellertid inte utnyttjas om det överstiger nettointäkten av den förvärvskälla som fastigheten ingår i.

För en villafastighet med en schablonintäkt på 10 000 kr. och med räntekostnader på 25 000 kr. kommer således procentavdraget inte alls att kunna utnyttjas. Garantibeskattningen kan i det fallet sägas vara helt effektiv, dvs. den ger kommunen ett skatteunderlag som den annars inte skulle ha då förvärvskällan visar underskott.

2.2 Schablonbeskattning av småhus

En betydelsefull användning av fastighetstaxeringen är vid schablonbeskattningen av egnahem och fritidshus (24 § 2 mom. och 25 § 3 mom. KL).

Schablonmetoden för beskattning av egnahem och fritidshus, den s.k. villaschablonen, innebär att som intäkt tas upp enbart viss procent av fastighetens taxeringsvärde för beskattningsåret och avdrag medges i princip endast för räntor på kapital som har nedlagts i fastigheten och för tomträttsavgäld. För fastighet som ägaren är mantalsskriven på medges dessutom ett extra avdrag med 1 500 kr. Intäktsberäkningen sker enligt följande skala.

procentsats	taxeringsvärde
2 %	– 450 000 kr.
4 %	450 000 kr. – 600 000 kr.
6 %	600 000 kr. – 750 000 kr.
8 %	750 000 kr. –

2.3 Schablonbeskattning av bostadsrättsföreningar, bostadsrättsmedlemmar m.m.

Schablonmetoden för beräkning av bostadsrättsföreningars och allmännyttiga bostadsföretags fastighetsinkomst har samma principiella utformning som villaschablonen men intäktsberäkningen sker med en enhetlig procentsats, 3 % (24 § 3 mom. och 25 § 3 mom. KL).

Taxeringsvärdet på en fastighet, som tillhör en bostadsrättsförening, är en av de komponenter som avgör storleken av underlaget för den beskattning av de flesta bostadsrättshavare som infördes år 1979 (punkt 2 av anvisningarna till 38 § KL). Som intäkt för bostadsrättshavaren tas schablonmässigt upp 3 % av den del av bostadsrättshavarens andel i föreningens förmögenhet, som överstiger 50 000 kr. Bland tillgångsposterna i föreningens förmögenhet skall fastighetens värde, upptaget till taxeringsvärdet, ingå.

2.4 *Bostadsförmån på jordbruksfastighet*

I RSV:s anvisningar till ledning för inkomsttaxeringen knyter man på flera viktiga områden an till fastighetstaxeringen. Som exempel kan nämnas av RSV fastställda länsanvisningar för beräkning av bostadsförmån på jordbruksfastighet. Där rekommenderas att bostadsförmån på jordbruksfastighet för orter som saknar egentlig hyresmarknad beräknas med utgångspunkt i fastighetens vid fastighetstaxeringen bestämda bostadsbyggnadsvärde. Förmånen beräknas vid 1983 års taxering enligt följande skala.

procentsats	bostadsbyggnadsvärde
9 %	– 100 000 kr.
6 %	100 000 kr. – 200 000 kr.
3 %	200 000 kr. –

2.5 *Realisationsvinstbeskattningen*

2.5.1 Beräkningsunderlag

Vid realisationsvinstbeskattningen kan en fastighets s.k. ingångsvärde i vissa fall beräknas med utgångspunkt i dess taxeringsvärde. Detta gäller t.ex. fastigheter som har förvärvats före år 1952, fastigheter som innehafts mer än 20 år och fastigheter som förvärvats genom arv och liknande (punkt 2 a av anvisningarna till 36 § KL). Taxeringsvärdet anses enligt fast praxis ge uttryck för det lägsta pris som kan erläggas för en fastighet för att fastighetsöverlåtelsen vid beskattningen skall anses som köp och inte som gåva (RSV FB Dt 1981:29).

2.5.2 Resultatenhet

Realisationsvinstbeskattningen knyter också an till den indelning i taxeringsenheter som görs vid fastighetstaxeringen. Enligt huvudregeln skall en särskild resultatberäkning göras för varje avyttrad taxeringsenhet eller del av taxeringsenhet. Härvid utgår man från den indelning i taxeringsenheter som föreligger vid avyttringstillfället. Om avyttringen omfattar två eller flera taxeringsenheter skall således i regel separata resultatberäkningar för realisationsvinstbeskattningen göras för var och en av dem. Om den skattskyldige särskilt begär det kan dock flera taxeringsenheter slås samman vid beräkningen. Då krävs det emellertid att de avyttrade taxeringsenheterna under den tid säljaren innehaft dem helt eller till övervägande del (>50 %) har ingått i samma taxeringsenhet (punkt 2 a av anvisningarna till 36 § KL).

2.6 *Inkomstbeskattning av samfällighet*

Inkomstbeskattningen av samfällighet är ytterligare ett område där de bedömningar och värderingar som gjorts vid fastighetstaxeringen har stor betydelse.

En juridisk person som bildats för att förvalta en samfällighet (s.k. föreningsförvaltning) är ett särskilt skattesubjekt endast under förutsättning att samfälligheten vid fastighetstaxeringen har taxerats såsom särskild

taxeringsenhet och avser marksamfällighet eller regleringssamfällighet (53 § 1 mom. första stycket f KL). Enligt 4 kap. 10 § FTL skall marksamfällighet eller anläggningssamfällighet normalt utgöra en taxeringsenhet om den förvaltas av juridisk person.

Detta gäller dock inte föreningsförvaltad samfällighet där delägarfastigheterna uteslutande eller så gott som uteslutande är schablonbeskattade egnahem. Det gäller heller inte samfällighet som avser enskild väg eller dike eller samfällighet som har ett ringa ekonomiskt värde.

För schablonbeskattade egnahem liksom för bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag som äger del i samfällighet som taxerats som självständig taxeringsenhet, skall fastighetsintäkten beräknas på ett underlag som motsvarar summan av delägarfastighetens eget taxeringsvärde och dess andel av samfällighetens taxeringsvärde (punkt 1 av anvisningarna till 41 a § KL).

Vidare får vid framproportionering av avskrivningsunderlag för byggnad hänsyn tas till den förvärvade delägarfastighetens andel av taxeringsvärdet på sådan samfällighet som utgör en särskild taxeringsenhet (punkt 3 av anvisningarna till 41 a § KL).

2.7 Viss begreppsteknisk användning m.m. vid inkomstbeskattningen

Fastighetstaxeringens resultat kommer till användning för mera tekniskt betonade ändamål inom inkomstbeskattningen. Som exempel på detta kan nämnas avgränsningen av olika förvärvskällor från varandra, byggnadsavskrivningen, inkomsternas fördelning mellan olika kommuner och på olika inkomstslag, skattskyldigheten för fastighetsinkomster och de särskilda lättnaderna vid förmögenhetsbeskattningen av kapital som är nedlagt i jordbruk, skogsbruk eller rörelse. Hit kan också sägas höra frågorna om samfällighetsbeskattningen och avgränsningen av s.k. resultatenhet vid realisationsvinstbeskattningen. Dessa frågor har behandlats tidigare under punkterna 2.5 och 2.6.

2.7.1 Avgränsning av förvärvskällor

Avgränsningen av olika förvärvskällor inom inkomstslagen jordbruksfastighet och annan fastighet sker med utgångspunkt i den indelning i taxeringsenheter som görs vid fastighetstaxeringen. Avsikten är att avgränsa den egendom som utgör en förvaltningsenhet. I allmänhet innebär detta att förvärvskällan sammanfaller med taxeringsenheten, dvs. varje sådan enhet utgör en förvärvskälla.

Flera taxeringsenheter kan under vissa förutsättningar föras samman till en förvärvskälla. För detta krävs bl.a. att de förvaltas gemensamt på sådant sätt att de ekonomiskt sett framstår som en naturlig enhet. Det går då inte att föra samman taxeringsenheter med olika beskattningsnaturer.

Bestämmelserna om avgränsning av olika förvärvskällor, som är intagna i 18 § KL, har fått väsentligt ökad betydelse genom den nyligen beslutade skattereformen (prop. 1981/82:197, SkU 1981/82:60, rskr. 1981/82:391, SFS 1981:416 och 417).

2.7.2 Avskrivningsunderlag

Taxeringsvärden och delvärden kan vidare komma till användning vid beräkning av avskrivningsunderlag för värdeminskning på byggnad inom inkomstslagen jordbruksfastighet, annan fastighet och rörelse.

Huvudregeln är visserligen att det verkliga anskaffningsvärdet skall utgöra avskrivningsunderlag. Om emellertid en bebyggd fastighet förvärvas genom ett oneröst fång (köp, byte eller liknande) skall avskrivningsunderlaget proportioneras fram med hjälp av taxeringsvärdet och dess fördelning på byggnader och mark (punkt 3 av anvisningarna till 22 §, punkt 2 a av anvisningarna till 25 § och punkt 7 av anvisningarna till 29 § KL).

2.7.3 Inkomstfördelning mellan kommuner

Fastighetstaxeringen kan ha betydelse för fördelningen av inkomst mellan olika kommuner om en förvärvskälla omfattar taxeringsenheter som är belägna i flera kommuner. Om förvärvskällan omfattar taxeringsenheter i olika kommuner och inkomsten härrör från jordbruksfastighet eller annan fastighet, kan inkomsten från förvärvskällan fördelas i förhållande till taxeringsvärdernas fördelning mellan kommunerna (56 § KL). Taxeringsvärdenas fördelning på olika kommuner har också betydelse för inkomst av rörelse om denna antingen avser tillhandahållande av vatten eller gas medelst ledning eller avser produktion och tillhandahållande av elektrisk kraft (57 § och 58 § KL jämte punkt 2 och 2 a av anvisningarna till 58 § KL).

2.8 Övrigt på inkomstbeskattningens område

2.8.1 Avdrag för nedsatt skatteförmåga

Vid beräkning av avdrag för nedsatt skatteförmåga (50 § 2 mom. KL) skall den skattskyldiges förmögenhet vägas in i bedömningen. Särskilda undantagsregler gäller för schablonbeskattade villor och bostadsbyggnad med tillhörande tomt på jordbruksfastighet (punkt 2 femte stycket av anvisningarna till 50 § KL). Härvid sker beräkningarna med utgångspunkt i taxeringsvärdena (RSV Dt 1982:15 och 16).

2.8.2 Beskattningsnatur – inkomstslag

Den beskattningsnatur – jordbruksfastighet eller annan fastighet – som bestäms vid fastighetstaxeringen avgör ovillkorligen till vilket inkomstslag fastighetsinkomst skall hänföras. Vidare kan inkomst av jordbruksfastighet men inte av annan fastighet utgöra A-inkomst. Fastighet med beskattningsnaturen annan fastighet kan ingå i inkomstslaget rörelse.

2.8.3 Skattskyldighet för vissa skattefria fastigheter

Fastighetstaxeringen har en väsentlig betydelse för reglerna om skattskyldigheten för fastighetsinkomster vid inkomsttaxeringen. Ägare till fastighet, som vid fastighetstaxeringen har undantagits från skatteplikt, är sålunda

frikallad från skattskyldighet för inkomst av fastigheten under vissa i 54 § d KL närmare angivna förutsättningar.

Innebörden av dessa bestämmelser är i korthet, att fastighetsägare som själv bedriver en allmännyttig verksamhet i skattefri fastighet frikallas från skattskyldighet från inkomst av fastigheten. Om viss kommersiell verksamhet bedrivs i fastigheten föreligger skattskyldighet för fastigheten i motsvarande mån.

2.9 Kapitalbeskattningen

Ett annat viktigt användningsområde för fastighetstaxeringen är kapitalbeskattningen, dvs. förmögenhets-, arvs- och gåvobeskattningen. Den fasta egendomens värde anses vid denna beskattning utgöras av taxeringsvärdet (4 § första stycket SF resp. 22 § 1 mom. AGL). Fastigheter som vid fastighetstaxeringen undantagits från skatteplikt skall över huvud inte tas upp som tillgång vid förmögenhetsbeskattningen (3 § 2 mom. j SF). Vid beräkning av förmögenhet som ingår i förvärvskälla inom inkomstslagen jordbruksfastighet och rörelse gäller därutöver även andra särskilda regler som anknyter till fastighetstaxeringen. Genom lagstiftning år 1981 slopades den s.k. spärregeln som innebar vissa inskränkningar i möjligheterna att reducera företagsförmögenhetens substansvärde. F.n. får förmögenheten generellt reduceras till 30 % av detta värde.

De nya reglerna innebär bl.a. att mark, som vid fastighetstaxeringen klassificerats som täktmark eller exploateringsmark, vid förmögenhetstaxeringen skall anses utgöra särskild förvärvskälla inom inkomstslaget rörelse även om marken vid inkomsttaxeringen inte ingår i sådan förvärvskälla. Samma behandling kan under vissa förutsättningar ges mark och byggnader som av ägaren regelbundet upplåts för fritidsändamål (punkt 2 av anvisningarna till 3 och 4 §§ SF).

Det nu sagda gäller även i fråga om arvs- och gåvobeskattningen (22 § 3 mom. AGL).

2.10 Punktbeskattningen

Fastighetstaxeringen kommer även till användning vid stämpelbeskattningen. Enligt 8 § 1 mom. stämpelskattelagen (1964:308) skall som värde på fast egendom anses dess taxeringsvärde med tillägg, i förekommande fall, för värde av industritillbehör. Om emellertid vederlaget vid en onerös överlåtelse överstiger taxeringsvärdet skall vederlaget i stället anses ge uttryck för egendomens värde. I anslutning härtill kan även nämnas att undantagen från stämpelskatteplikt i 4 § punkt 6 stämpelskattelagen direkt knyter an till de i 2 kap. 2 § FTL angivna specialbyggnaderna och undantagsreglerna för dem i 3 kap. FTL.

2.11 Skogsvårdsavgift, hyreshusavgift och statlig fastighetsskatt

Det vid fastighetstaxeringen fastställda taxeringsvärdet används vidare som underlag för beräkning av skogsvårdsavgift. Avgiften utgör efter den senaste lagändringen (SFS 1982:239) 5 promille av skogsbruksvärdet. Avgift

beräknas endast för skattepliktig jordbruksfastighet (1 § lagen 1946:324 om skogsvårdsavgift).

Fr.o.m. 1984 års taxering skall vidare en särskild hyreshusavgift tas ut enligt huvudregeln på skattepliktiga fastigheter som vid fastighetstaxeringen klassificerats som hyreshusenhet och som har byggnad med värdeår före 1975 (SFS 1982:1194).

I prop. 1983/84:40 om vissa ekonomisk-politiska åtgärder, m.m. (bilaga 9 s. 1, 77-78) redovisar chefen för bostadsdepartementet vissa principer för en framtida statlig fastighetsskatt samt anför att regeringen avser att återkomma i den frågan till riksdagen under år 1984.

Enligt bostadsministern bör fastighetsskatten, till skillnad från nuvarande hyreshusavgift, omfatta samtliga hyreshusenheter, således även hotell- och restaurangbyggnader, saneringsbyggnader och obebyggd tomtmark för hyreshus. Vidare anses skatten böra omfatta småhus med tomtmark för dessa, bostadsbyggnad på jordbruksfastighet samt vissa exploateringsfastigheter. Skatten bör enligt bostadsministern utgå med en procentsats på taxeringsvärdet, dock att skatten för egnahem och fritidshus endast bör beräknas på en tredjedel av taxeringsvärdet.

3 Användning utanför skatteområdet

Fastighetstaxeringen har delvis, i takt med att den förbättrats, kommit till användning i allt större utsträckning utanför beskattningsområdet. Det rör sig om användning av fastighetstaxeringsuppgifter dels för handläggning av ärenden om enskilda fastigheter och dels för mera övergripande ändamål inom t.ex. samhällsplaneringen.

3.1 Reglering i fråga om enskilda fastigheter

3.1.1 Jordförvärvslagen

Enligt jordförvärvslagstiftningen avgör den vid fastighetstaxeringen bestämda beskattningsnaturen om en fastighetsöverlåtelse skall tillståndsprövas enligt jordförvärvslagen (1965:290) eller enligt förköpslagen (1967:868). Jordbruksfastigheter är i princip hänförliga till den förstnämnda lagen och fastigheter med beskattningsnaturen annan fastighet till den sistnämnda. Jordförvärvslagen knyter inte endast an till beskattningsnaturen utan även till indelningen i taxeringsenheter. Enligt 1 § punkt 10 är förvärv av andel i fastighet inte underkastat tillståndsplikt om förvärvaren redan tidigare äger andel i fastighet som hör till samma taxeringsenhet. I ärende om tillstånd enligt jordförvärvslagen skall taxeringsbevis företes (1 § punkt 4 jordförvärvskungörelsen; SFS 1965:292).

3.1.2 Lex Backström

Fast egendom som är taxerad som annan fastighet och därvid betecknats hyreshusenhet får enligt 1 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. – den s.k. lex Backström – inte utan hyresnämnds tillstånd förvärvas

genom köp, byte eller liknande fång. Annan fastighet som betecknas småhusenhet omfattas däremot inte av tillståndstvång enligt denna lag.

Fråga huruvida förvärvstillstånd fordras bedöms på grundval av bevis om fastighetens typkod (denna kod är en av grunderna för beslutet om fastighetstaxering som skall tas in i fastighetslängden). Vid tillståndsprövningen får förvärvstillstånd inte vägras om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som innehåller två eller färre bostadslägenheter (4 § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.).

3.1.3 Förköpslagen

Kommun har enligt föreskrifterna i förköpslagen (1967:868) förköpsrätt vid försäljning av fast egendom. Denna rätt får dock enligt 3 § inte utövas för småhus som används som egnahem eller fritidshus om tomtens areal understiger 3 000 m^2. Inskrivningsmyndigheten bedömer om undantagsregeln är tillämplig på grundval av taxeringsbevis som visar bl.a. typkod, som bestäms vid fastighetstaxeringen. Kan annan utredning förebringas som t.ex. visar att typkoden är missvisande kan taxeringsbeviset frångås (4 § förköpskungörelsen 1967:873).

3.1.4 Övrigt

Taxeringsvärdet används som fördelningsgrund i olika sammanhang. Sålunda bidrar som regel de fastigheter som ingår i vägförening till föreningens utgifter i förhållande till fastigheternas senast fastställda taxeringsvärden (76 § lagen om enskilda vägar; SFS 1939:608) intecknade fastigheter för gemensam inteckning i förhållande till fastigheternas inbördes värde. Som värde anses normalt taxeringsvärdet året innan det år då inteckningen söktes (6 kap. 10 § JB).

Taxeringsvärdet och beskattningsnaturen används vidare vid beräkning av kostnadsbidrag enligt 11–13 §§ rättshjälpslagen (1972:429) och vid beräkning av kommunala och statskommunala bostadsbidrag.

Beskattningsnatur och taxeringsvärde har betydelse i olika kapitalplacerings- och fonderingssammanhang. Sålunda har förmyndaren rätt att, mot inteckningssäkerhet, låna ut den omyndiges penningmedel utan överförmyndarens tillstånd endast mot säkerhet i panträtt i fast egendom inom 60 % av senast fastställda taxeringsvärde. Vissa ytterligare begränsningar som knyter an till beskattningsnaturen finns också (2 § kungörelsen om placering av omyndigs medel m.m; SFS 1974:1048).

Bestämmelser av likartad natur finns i lagen (1948:433) om försäkringsrörelse, i 57 § lagen (1973:370) om arbetslöshetsförsäkring, i 9 § reglementet (1981:265) om förvaltningen av riksförsäkringsverkets fonder och i 2 § reglementet (1962:401) angående förvaltningen av de allmänna försäkringskassornas fonder för den obligatoriska och den frivilliga sjukförsäkringen.

Inkomst av fastighet med beskattningsnaturen annan fastighet är inte pensionsgrundande i fråga om tilläggspension (11 kap. 3 § lagen om allmän försäkring; SFS 1962:381).

Lagen (1952:166) om häradsallmänningar knyter an till den vid fastighets-

taxeringen fastställda beskattningsnaturen. Av 8 § följer sålunda att annan fastighet som är delaktig i häradsallmänning kan tvångsvis få denna delaktighet avlöst mot ersättning i pengar.

3.2 Samhällsplanering m.m.

Som har nämnts tidigare används fastighetstaxeringsuppgifter även för mera övergripande ändamål inom t.ex. samhällsplaneringen. Som exempel på sådan användning kan nämnas följande.

Bostadsstyrelsen utnyttjar FTR för inventeringar i samband med upprättande av bostadssaneringsprogram. Kommunernas uppsökande verksamhet inom förbättringslånegivningen sker bl.a. med utgångspunkt i uppgifter från FTR. Markanvändningsstatistik och andra uppgifter om fastighetsbeståndets struktur tas fram ur FTR som underlag för t.ex. den fysiska riksplaneringen.

FTR ger också möjlighet att förhållandevis snabbt och enkelt ta fram statistik om fastighetsprisernas förändringar. SCB tar löpande fram sådan statistik. För statsmakterna har detta stor betydelse genom att man kan studera utvecklingen på fastighetsmarknaden och därigenom bedöma om det föreligger behov av bostadspolitiska åtgärder av något slag.

Bilaga 4 Statistiska uppgifter om fastigheterna

I denna bilaga lämnar kommittén en del statistiska uppgifter utöver dem som finns i betänkandets del 1, avsnitt 2.3. Uppgifterna i denna bilaga avser främst bl. a. fördelningen av taxeringsenheterna på länen i riket.

Fastighetstaxeringsnämndernas taxeringsbeslut och grunderna för dessa förs genom lokala skattemyndigheternas och länsstyrelsernas försorg in i regionala (länsvisa) ADB-baserade s. k. fastighetstaxeringsregister, FTR. Med hjälp av dessa kan beslutsunderrättelser, fastighetslängd etc. tas fram helt maskinellt. De ger dessutom utmärkta möjligheter att ta fram statistik över utfallet av fastighetstaxeringarna. Främst är det SCB som utför den statistiska bearbetningen av taxeringsmaterialet. Det förekommer emellertid ganska ofta att andra myndigheter, såväl statliga som kommunala, liksom enskilda organisationer föranstaltar om olika specialbearbetningar av taxeringsbanden.

Från SCBs redovisning över utfallet av 1980 års särskilda fastighetstaxering och 1981 års allmänna fastighetstaxering kan bl. a. följande siffror hämtas.

Fastighetstyp[1]	Antal taxeringsenheter		Totalt taxeringsvärde (miljarder kr.)	
	1980	1981	1980	1981
Jordbruksfastighet	322 575	338 765	48,9	113,2
Annan fastighet	2 253 456	2 306 615	411,5	695,9
därav				
småhusenhet	2 050 503	2 132 353	178,3	377,6
hyreshusenhet	97 691	101 777	120,0	161,1
industri- och exploateringsenhet	74 748	72 485	101,0	157,2

Av tablån framgår att det totala antalet taxeringsenheter 1981 var 2 645 380 varav 12,8 % med beskattningsnaturen jordbruksfastighet och 87,2 % med beskattningsnaturen annan fastighet. Det totala taxeringsvärdet 1981 uppgick till 809,1 miljarder kr. varav 14,0 % föll på jordbruksfastigheterna och 86,0 % på kategorin annan fastighet.

[1] Anm. På grund av vissa definitionsändringar mellan 1980 och 1981 års fastighetstaxeringar är uppgifterna inte helt jämförbara.

Jordbruksfastigheternas antal, totala taxeringsvärden och delvärden (milj. kr.) fördelade på län vid 1981 års allmänna fastighetstaxering var följande:

Län	Skogs-bruks-värde	Skogs-impedi-ments-värde	Jord-bruks-värde	Därav åker-värde	Tomt-marks-värde	Bostads-byggnads-värde	Därav ekonomi-byggnads-värde	Totalt taxe-rings-värde	Antal taxe-rings-enheter
Stockholm	811	10	479	456	352	587	162	2 401	5 863
Uppsala	1 423	9	903	877	234	682	255	3 507	6 896
Södermanland	1 402	8	773	740	225	644	217	3 268	5 417
Östergötland	2 708	15	2 035	1 750	331	1 102	364	6 555	10 414
Jönköping	4 143	22	565	505	289	1 041	331	6 390	14 584
Kronoberg	3 746	25	358	320	252	918	239	5 537	14 119
Kalmar	3 783	15	992	913	262	901	400	6 354	12 392
Gotland	205	5	381	369	106	401	237	1 334	6 251
Blekinge	1 048	2	389	361	92	367	161	2 059	6 234
Kristianstad	1 643	7	2 381	2 248	315	969	644	5 960	16 263
Malmöhus	422	1	4 809	4 707	402	1 078	699	7 411	14 436
Halland	1 298	15	1 356	1 315	298	886	543	4 396	11 762
Göteborg och Bohus	626	21	508	475	379	772	181	2 488	9 883
Älvsborg	3 016	28	1 065	1 009	513	1 621	459	6 703	22 907
Skaraborg	1 695	7	2 986	2 899	341	1 333	721	7 082	18 159
Värmland	4 767	34	384	373	328	1 163	254	6 930	24 081
Örebro	2 379	17	766	748	239	662	216	4 280	9 966
Västmanland	1 252	9	693	678	150	536	195	2 835	5 550
Kopparberg	4 142	48	198	192	342	1 269	187	6 186	32 876
Gävleborg	3 150	37	165	161	256	915	185	4 708	13 931
Västernorrland	2 949	18	115	111	226	792	152	4 252	18 967
Jämtland	2 619	33	101	97	207	849	137	3 945	17 036
Västerbotten	3 134	36	187	185	326	996	264	4 962	23 641
Norrbotten	2 428	96	99	96	190	640	157	3 610	17 137
Hela riket 1981	54 787	519	22 686	21 784	6 655	21 124	7 361	113 151	338 765

Av tablån framgår bl. a. att 9,7 % av samtliga taxeringsenheter med beskattningsnaturen ifråga ligger i Kopparbergs län. Deras sammanlagda taxeringsvärde motsvarar dock endast 5,5 % av det totala värdet. Malmöhus län å andra sidan har 4,3 % av antalet jordbruksfastigheter men de svarar mot 6,5 % av det totala taxeringsvärdet.

I fråga om skattepliktiga fastigheter med beskattningsnaturen annan fastighet görs en mycket detaljerad uppdelning på olika fastighetstyper. Följande tablå ger en god bild av de länsvisa mycket stora olikheter i fastighetsbeståndets struktur som föreligger.

Län	Småhus-enheter	Hyres-hus-enheter	Industri- o. exploa-terings-enheter	Summa annan fastighet
Stockholm				
Totalt taxeringsvärde	72 709	53 459	17 028	143 197
Antal taxeringsenheter	273 153	15 753	5 173	294 079
Uppsala				
Totalt taxeringsvärde	11 139	4 687	6 423	22 249
Antal taxeringsenheter	60 599	2 160	1 499	64 258
Södermanland				
Totalt taxeringsvärde	11 450	4 096	3 011	18 557
Antal taxeringsenheter	65 834	3 659	1 835	71 328
Östergötland				
Totalt taxeringsvärde	16 994	7 671	5 460	30 125
Antal taxeringsenheter	90 304	4 830	2 920	98 054
Jönköping				
Totalt taxeringsvärde	11 989	3 965	3 555	19 508
Antal taxeringsenheter	73 750	4 645	4 312	82 707
Kronoberg				
Totalt taxeringsvärde	7 817	1 994	2 200	12 011
Antal taxeringsenheter	48 886	2 038	2 476	53 400
Kalmar				
Totalt taxeringsvärde	11 558	3 006	4 397	18 961
Antal taxeringsenheter	82 208	3 517	2 808	88 533
Gotland				
Totalt taxeringsvärde	2 603	656	1 026	4 286
Antal taxeringsenheter	18 921	723	610	20 254
Blekinge				
Totalt taxeringsvärde	7 199	1 851	2 620	11 670
Antal taxeringsenheter	48 487	1 934	1 664	52 085
Kristianstad				
Totalt taxeringsvärde	14 126	2 466	3 140	19 732
Antal taxeringsenheter	96 407	3 049	3 828	103 284
Malmöhus				
Totalt taxeringsvärde	31 270	14 889	11 181	57 340
Antal taxeringsenheter	146 259	9 253	5 568	161 080
Halland				
Totalt taxeringsvärde	15 026	2 670	9 019	26 715
Antal taxeringsenheter	85 029	2 693	3 002	90 724
Göteborg och Bohus				
Totalt taxeringsvsärde	35 374	17 555	12 346	65 276
Antal taxeringsenheter	150 741	8 902	6 895	166 538
Älvsborg				
Totalt taxeringsvärde	20 114	4 665	5 041	29 820
Antal taxeringsenheter	112 472	5 565	4 247	122 284
Skaraborg				
Totalt taxeringsvärde	10 980	3 083	2 670	16 734
Antal taxeringsenheter	69 687	3 681	3 205	76 573

Län	Småhus-enheter	Hyres-hus-enheter	Industri- o. exploa-terings-enheter	Summa annan fastighet
Värmland				
Totalt taxeringsvärde	11 635	3 709	4 435	19 778
Antal taxeringsenheter	89 319	3 751	2 664	95 734
Örebro				
Totalt taxeringsvärde	12 189	4 995	4 534	21 718
Antal taxeringsenheter	70 725	3 753	2 360	76 838
Västmanland				
Totalt taxeringsvärde	10 522	4 284	4 123	18 929
Antal taxeringsenheter	56 888	2 804	2 090	61 782
Kopparberg				
Totalt taxeringsvärde	14 265	4 174	4 972	23 410
Antal taxeringsenheter	106 764	3 357	3 180	113 301
Gävleborg				
Totalt taxeringsvärde	12 259	4 430	5 725	22 414
Antal taxeringsenheter	85 574	3 720	2 764	92 058
Västernorrland				
Totalt taxeringsvärde	10 670	3 523	10 537	24 730
Antal taxeringsenheter	81 033	3 479	2 415	86 927
Jämtland				
Totalt taxeringsvärde	6 058	1 701	9 086	16 844
Antal taxeringsenheter	54 367	2 021	1 723	58 111
Västerbotten				
Totalt taxeringsvärde	10 332	3 650	10 526	24 508
Antal taxeringsenheter	79 505	3 341	2 541	85 387
Norrbotten				
Totalt taxeringsvärde	9 293	3 890	14 210	27 393
Antal taxeringsenheter	85 441	3 149	2 706	91 296
Hela riket 1981				
Totalt taxeringsvärde	377 572	161 071	157 263	695 907
Antal taxeringsenheter	2 132 353	101 777	72 485	2 306 615

Bilaga 5 Yttrande från lantmäteriverket med synpunkter på värderingsförfarandet m. m. vid 1981 års fastighetstaxering

Yttrandet upprättat 1983-09-28 inom lantmäteriverket, värderingsenheten, av tekniske direktören Olle Millgård och byråchefen Thomas Hammar.

1 Inledning

LMV:s synpunkter på AFT 81 grundas på de erfarenheter som erhållits i samband med förberedelsearbetet inför AFT 81 samt LMV:s medverkan i den av RSV utsedda gruppen för utvärdering av AFT 81. Därtill kommer de erfarenheter som lantmäteripersonal erhållit genom att vid själva genomförandet av taxeringen medverka som fastighetstaxeringskonsulent eller fastighetstaxeringsnämndsordförande.

LMV har således inte utfört någon utvärdering av AFT 81 grundad på statistiska bearbetningar av fastighetsprismaterial.

2 Värderingsreglerna

2.1 Allmänt

Mot bakgrund av att de regler som tillskapats för fastighetstaxeringen är anpassade för att värdera landets samtliga fastigheter under en tidsperiod av ca fyra månader måste värderingen i stor utsträckning bli schablonartad. Värderingen måste därtill av olika orsaker grundas på fastighetsägarnas egen redovisning av fastigheternas fysiska egenskaper och övriga fastighetsekonomiska förhållanden.

Generellt sett gör LMV den bedömningen att värderingen vid AFT 81 fungerat bra och utfallit väl. En klar förbättring av värderelationerna mellan mark och byggnader har uppnåtts jämfört med AFT 75. De riktvärdekartor som upprättats inför AFT 81 är i jämförelse med AFT 75:s markvärdekartor bättre både vad gäller värdenivåer, värderelationer mellan olika geografiska områden samt användarvänlighet.

2.2 Bundenhet till värderingsmodell

En central fråga när det gäller värderingsregler är hur pass bundna fastighetstaxeringsnämnderna (FTN) skall vara till anvisad värderingsmo-

dell. Den bundenhet till regler och värderingsmodeller som tillämpades vid AFT 81 har kritiserats i rapporten "JO om fastighetstaxering – synpunkter för kommande år 1983:S 1".

För fastighetstaxering fordras en omfattande regelsamling för att täcka in de flesta förekommande situationerna. Avvägningen av i vilken omfattning värderingen skall regleras vad gäller val av värderingsmodell är dock svår. Det krävs å ena sidan att det finns regler för de flesta situationer. Därtill måste regler finnas för att uppnå en likformig och rättvis taxering. Den tid som FTN har till sitt förfogande för värdering av varje fastighet är kort varför värderingsreglerna måste vara enkla och lätta att tillämpa. Å andra sidan finns skäl som talar för mindre hård styrning av valet av värderingsmodell. Ett sådant skäl är de ofrånkomliga svårigheterna att anvisa "rätt" metod för värdering av speciellt ovanliga typer av fastigheter.

Mot bakgrund av den bundenhet som finns i nuvarande värderingsregler anser LMV att man bör överväga att införa en möjlighet att i vissa undantagsfall kunna frångå anvisad värderingsmodell. Exempel på en sådan situation är värdering av industribyggnader, som enligt gällande regler skall värderas antingen med avkastningsmetoden eller produktionskostnadsmetoden. Självfallet bör enskilda värderingsmodeller samt regler för gränsdragning mellan olika modeller vara så utformade att tillfredsställande värderingsresultat erhålls i nästan alla situationer. För att uppnå de resultat som ett friare värderingsförfarande syftar till behövs givetvis ett ökat värderingskunnande.

Sammanfattningsvis föreslår LMV att möjligheter ges att i vissa situationer frångå anvisad värderingsmodell. Krav bör ställas på FTN att redovisa grunderna för frångåendet av anvisad modell. Den slutliga värdebedömningen bör ske genom att anvisat riktvärde eller i förekommande fall totalt riktvärde justeras.

2.3 Bundenhet till klassindelning

Det som fastighetstaxeringskommittén anför som skäl för klassindelning av värdefaktorer (se SOU 1979:32 sid 481–487) anser LMV fortfarande vara relevant. JO har i sin rapport (se sid 2–4) visat på vilka effekter klassindelningen kan få i vissa extrema fall.

Det som av allmänheten upplevs som stötande när två likartade villor i samma grupphusområde åsätts olika taxeringsvärden är måhända ett problem. För att helt undvika trappstegseffekter måste genomgripande förändringar göras i värderingsmodellerna, eftersom målet ur värderingssynpunkt och rättvisesynpunkt måste vara att noggrannheten är samordnad i samtliga värderingsmodellers värdefaktorer. Ett sätt att undvika trappstegseffekter kan vara att införa en förfinad klassindelning. En sådan ändring av klassindelningen kan å andra sidan medföra en skennoggrannhet i värderingen. Att införa en möjlighet att i exempelvis grupphusområden i "efterhand" justera riktvärdet så att alla småhus skulle få samma taxeringsvärde innebär i princip ökad orättvisa mellan småhuset i grupphusområdet och det identiskt lika småhuset i ett annat omnråde med samma anvisad värdenivå.

LMV anser sammanfattningsvis att nuvarande principer rörande klassin-

delning i huvudsak bör bibehållas men att det vore önskvärt att de olika värdefaktorernas värdepåverkan kartlades genom t. ex. multipel regressionsanalys av fastighetsprismaterial. LMV kan på uppdragsbasis åtaga sig att göra sådana analyser. Vårt databaserade fastighetsprissystem tas i drift i november 1983.

2.4 Värdefaktorn storlek för småhus

Ett av de största problemen vid AFT 81 var tillämpningen av mätreglerna för värdefaktorn storlek. Detta har bl a framkommit av JO:s utredning samt RSV:s utvärdering av AFT 81. De problem som uppstod vid taxeringen berodde till stor del på de oklara deklarationsanvisningar som gick ut till fastighetsägarna. En förbättring har dock skett i anvisningarna inför den särskilda fastighetstaxeringen 1982.

Utgångspunkten för storleksklassificeringen måste givetvis vara att de ytor som fastighetsmarknaden värdesätter lika också behandlas på likartat sätt i taxeringen, oavsett om svensk standard hänför ytorna till skilda grupper.

LMV anser att de delar i svensk standard som är relevanta för hela småhusbeståndet även fortsättningsvis bör utgöra grunden för mätreglerna. I värdearean bör dock även bl a inräknas ytan i bostadsrum och kök som p g a låg takhöjd inte uppfyller kraven för primär bruksarea enligt svensk standard, men som med fastighetsmarknadens ögon godtas som bostadsutrymme.

2.5 Värdefaktorn standard för småhus

Att bedöma och klassificera en byggnads standard är förknippat med flera problem. För det första ligger det i sakens natur att standard endast kan bedömas och inte absolut bestämmas på samma sätt som t ex storlek. Principen för bedömning av standard vid AFT 81 bygger på ett indiciesystem med nitton frågor om byggnadsmaterial och utrustning. Givetvis är det svårt att få ett system som bygger på indicier allmänt accepterat eftersom olika personer kan lägga olika värderingar i de skilda detaljfrågorna. Därtill är det lätt att allmänheten gör en felaktig koppling mellan kostnaden för den enskilda utrustningsdetaljen och detaljens värdepåverkan, när utrustningsdetaljen egentligen endast är en indikation på en viss standard.

Någon utvärdering av hur systemet med standardfrågor har utfallit ur värderingssynpunkt har inte gjorts. Det är önskvärt att en sådan utvärdering kommer till stånd. Eftersom FTN:s bedömning i de enskilda standardfrågorna nu finns registrerade för varje byggnad finns möjlighet att göra en utvärdering. Denna utvärdering skulle kunna ske genom regressionsanalys på genomförda köp av småhusfastigheter. Utifrån denna analys skulle svar kunna ges på dels vilka standardfrågor som är relevanta och dels vilka utrustningsdetaljer som har en påvisad värdepåverkan. Även en sådan analys kan LMV åtaga sig att utföra på uppdragsbasis.

LMV är medveten om den förlöjligande kritik som standardfrågorna utsatts för men anser ändå att nuvarande indiciesystem bör bibehållas. Indikatorernas relevans och värdepåverkan bör dock undersökas. Dessutom bör enligt LMV:s mening bundenheten till antalet standardpoäng minskas.

Ett system som innebär att standardbedömningen även grundas på en verbal beskrivning av standarden bör övervägas. Genom klarare deklarationsanvisningar torde allmänhetens förståelse också öka för denna värdefaktor.

2.6 Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden

LMV har behandlat denna värdefaktor i ett remissvar till RSV.

Problemet med denna värdefaktor är till stor del beroende på den terminologi som används. Genom att i definitionerna av klasserna använda termer som avstyckningsbar och ej avstyckningsbar sker i allmänhetens ögon en direkt koppling till en fastighetsrättslig bedömning. För en fastighetsägare kan det vara svårt att acceptera att man i skilda sammanhang använder samma begrepp men med olika innebörd. LMV anser att framtida problem kan undvikas genom att i klassdefinitionerna utesluta orden avstyckningsbar och ej avstyckningsbar. Vid utformning av definitioner för klass 2 och 3 bör klarläggas att klassificeringen görs utifrån de bedömningsgrunder som fastighetsmarknadens parter tillämpar.

Vidare förordar LMV att gränsdragningen mellan de olika klasserna bättre klarläggs. Det kan t ex ske genom exemplifiering. Om FTN vid sin bedömning finner att fastighetsmarknadens parter skulle vara tveksamma om möjligheten att utav tomtmarken bilda särskild fastighet bör tomtmarken alltid hänföras till klass 3.

2.7 Värdering av industrienhet

De problem som har framkommit vid värdering av industrienheter är marginella men kan förtjänas att påpekas. Det som har påpekats är främst den alltför begränsade spännvidden nedåt i värdetabellerna. I vissa delar av riket kan man dock anta att detta beror på att värdenivåerna har blivit alltför lite differentierade. Då provvärderingsunderlaget utanför tätorter varit mycket magert, kan angränsande tätorter ha fått alltför stor inverkan. Förutsättningar för behovet av en ytterligare standardklass nedåt bör emellertid undersökas.

2.8 Värdering av lantbruksenhet

Värderingsmodellen för lantbruksenheter vid AFT 81 överensstämmer i stort med modellen vid AFT 75. 1981 års taxeringsvärden för lantbruksenheter grundas på 1978 års marknadsvärdenivå. 1 juli 1979 trädde en ny jordförvärvslag i kraft. Enligt den kan förvärvstillstånd vägras om köpeskillingen är alltför hög. För att genomföra denna prisprövning har lantbruksstyrelsen utarbetat allmänna råd.

Tillkomsten av prisprövningsreglerna har påverkat prisnivån på lantbruksfastigheter både direkt och indirekt. De anvisade metoderna för prisprövningen har även i viss mån påverkat värderelationerna mellan olika ägoslag och byggnadstyper. Dessa effekter av prisprövningsreglerna måste givetvis beaktas vid kommande fastighetstaxeringar. I det sammanhanget bör också nämnas att lantmäteriverket tillsammans med lantbruksstyrelsen och lantbruksuniversitetet arbetar med att utveckla en ny skogsvärderingsmetodik.

Även resultatet av detta arbete bör beaktas inför kommande taxeringar.

Vid värdering av åkermark kom klassindelningen för värdefaktorn dränering att inte bli så lyckad. Reglerna för indelningen i värderingsenheter skapade stora värderingsenheter. Enheter som innehöll såväl tillfredsställande (klass 1) som otillfredsställande (klass 3) dränerad åkermark kom ofta att klassificeras som klass 2. Denna klass skulle enligt definitionen vara en sällan förekommande klass. En stor del av rikets åkermark torde nu vara hänförd till klass 2.

LMV föreslår därför att definitionerna ändras så att de överensstämmer med de tre klasser som lantbruksstyrelsen har skapat för tillämpning av jordförvärvslagens prisprövningsregler.

3 Förberedelsearbetet inför AFT 81

Förberedelsearbetet fungerade enligt LMV:s mening bra. Detta arbete kom dock att genomföras under stor tidspress såväl centralt som regionalt och lokalt. LMV förordar en övergång till s. k. rullande taxering vilket innebär en bättre möjlighet att utjämna arbetsinsatser i tiden. Den modell som kommittén behandlat och som innebär att upprättande av riktvärdekarta provvärdering sker i olika år för olika fastighetstyper synes även kunna innebära bättre möjligheter till en godtagbar tidsplanering av verksamheten.

Inför förberedelsearbetet inrättades inom varje län en projektgrupp bestående av en kontaktman från lantmäteriet och en kontaktman från länsstyrelsens skatteavdelning. Dessa kontaktmän fick en nyckelställning inom länen och erfarenheterna av deras arbete är utmärkta. Trots det pressade tidsschemat kunde provvärderingsarbetet ändå genomföras, mycket tack vare kontaktmännens arbete inom länen. Deras arbete bestod till stor del i samordning inom länen. Både samordningen inom och mellan länen kom att förbättras högst avsevärt jämfört med tidigare.

För att utröna hur fastighetstaxeringsombuden uppfattat ombudsarbetet gjorde LMV en enkät under hösten 1980. Sammanfattningsvis utvisade enkäten att ombuden tyckte att

- uppläggningen av arbetet inom lantmäteriet (projektgrupp på LMV-kontaktmän–ombud) var bra
- systemet med kontaktmän som leder arbetet inom länet fungerade bra
- tidsplanen för ombudsarbetet för småhus och hyreshus var godtagbar
- tidplanen för lantbruk och industri var dålig
- arbetet tillsammans med arbetsgrupper och konsulenter fungerat bra
- utbildningen fungerat bra
- handboken för förberedelsearbetet fungerade bra
- ortsprisunderlaget för småhus varit bra
- ortsprisunderlaget för hyreshus och industri varit godtagbart
- nyttan av prickkartor varit liten
- för 194 av de 213 ombud som besvarat enkäten har AFT-arbetet medfört övertid
- arbetet har upplevts bättre än jämfört med AFT 75

Vid AFT 81 skedde mycket av räknearbetet i samband med provvärderingsarbetet manuellt. Inför kommande taxeringar har möjligheterna till ett utökat datorstöd förbättrats betydligt. Lantmäteriet har efter AFT 81 utvecklat ett datorbaserat register med uppgifter om försäljningar av samtliga fastighetstyper som även är väl lämpat för beräkning av bl a prisnivåer och prisförändringar. Detta innebär att en provvärdering kan göras betydligt rationellare än tidigare.

En av förutsättningarna för att provvärdering av hyreshus skulle kunna ske var att tillgång till uppgifter om hyror fanns tillgängliga. Förfrågningar skickades ut till fastighetsägarna, men svaren dröjde ofta. Med hänsyn till den knappa tid som stod till förfogande tvingades kontaktmännen i länen ringa runt och införskaffa dessa uppgifter. Inför en kommande taxering bör lagstöd och rutiner för insamling av hyresuppgifter ses över. I detta sammanhang bör även hyresuppgifter rörande industrifastigheter beaktas.

Beträffande förberedelsearbetet anser LMV även att en utställning inte kan genomföras i den form som skedde 1980. Skall allmänheten ges en reell möjlighet att bidraga med synpunkter måste syftet med utställningen klart framgå och innehållet göras mer lättillgängligt. Ett alternativ till utställning kan vara att man under förberedelsearbetet på lämpligt sätt ger fastighetsägarorganisationerna möjlighet att påverka arbetet med riktvärdekarta.

4 Kvaliteten i värderingen

Någon undersökning med syfte att mäta kvaliteten har ännu inte gjorts. Kvaliteten i det slutliga taxeringsresultatet är beroende av kvaliteten i

- värderingsmodellerna
- provvärderingen
- fastighetsägarnas lämnade uppgifter
- taxeringsnämndens beredning

Att utifrån exempelvis SCB:s prisstatistik för 1981 försöka bedöma kvaliteten är således mycket vanskligt. För att med någon säkerhet bedöma kvaliteten fordras sålunda en djupare analys av ovan redovisade skeden i taxeringsarbetet. Som framgått i det föregående är det önskvärt att sådana analyser kommer till stånd.

De intentioner som underhand framkommit från fastighetstaxeringskommittén om en utökad medverkan från myndigheter vid uppgiftsinsamling torde ge ett klart bättre underlag för likformig och rättvis taxering. LMV är således positiv till en utökad medverkan från olika myndigheters sida för att erhålla bättre underlag för taxering. För fastighetsbildningsmyndigheternas medverkan erfordras att särskilda medel ställs till förfogande.

Även vid en utökad medverkan från olika myndigheters sida kommer även fortsättningsvis uppgifter att behöva inhämtas från fastighetsägarna. Det är av stor vikt att omsorg ägnas åt utformningen av deklarationsblanketter och deklarationsanvisningar. Mycket av den kritik som framkom vid AFT 81 kunde sannolikt ha undvikits om det funnits tid till att ytterligare överarbeta informationen till fastighetsägarna.

De värderingsmodeller som tillämpats vid AFT 81 synes svara mot den

ambitionsnivå som valts för fastighetstaxeringen. Värderingsmodellerna ger enligt LMV:s mening med förut berörda reservationer generellt sett en godtagbar kvalitet ur värderingssynpunkt.

I anslutning till kvalitetsfrågor kan frågan om fastighetstaxeringsregistrets àjourföring behandlas. LMV anser att det är väsentligt att de ändringar i fastighetens beskaffenhet som kommer till skattemyndighetens kännedom införs i registret. Detta bör ske oavsett om ändringen medför om- eller nytaxering vid särskild fastighetstaxering eller ej. I och med att fastighetstaxeringsregistret även används för andra ändamål än beskattning är det av vikt att registret ger en så rättvisande bild av fastigheterna som möjligt.

Bilaga 6 Värdering av skog och skogsmark vid fastighetstaxering;

PM upprättad 1983-08-08 av avdelningschefen Nils-Erik Nilsson inom skogsstyrelsen

Innehåll

1 Promemorians syfte

Denna promemoria avser att ge en översiktlig beskrivning och värdering av de förhållanden och möjligheter som kan behöva beaktas vid värdering av skog och skogsmark i samband med fastighetstaxering.

Under de senaste åren har man diskuterat ett flertal möjligheter att med olika avgifts- och stödsystem åstadkomma en ökad avverkningsintensitet i skogsbruket varvid sannolikt skogsbruksvärdet och åsatta värdefaktorer skulle få en ökad betydelse. T. ex. innebar höjningen av skogsvårdsavgiften att taxeringsvärdet som sådant fick större betydelse. Om man på så sätt vill använda skattepolitiken som ett medel att uppnå näringspolitiska effekter torde det behövas en analys av hur de olika styrmedlen – bl. a. fastighetstaxeringen och dess resultat – verkar och påverkar.

2 Marknadsvärde eller avkastningsvärde

Vid utformandet av regler för fastighetstaxering har man under olika epoker diskuterat huruvida man skall syfta till att beräkna marknadsvärden eller avkastningsvärden. När det gäller skogsfastigheter som varierar så avsevärt i värde beroende på virkesförrådets storlek och utveckling har man alltid måst grunda sig på någon form av avkastningsvärdering för att kunna sätta differentierade värden på olika fastigheter. Någon renodlad skillnad mellan marknadsvärde och avkastningsvärde föreligger dock inte. Genom att utforma regler för hur marknadsvärdet skall beräknas och genom införande av säkerhetsmarginaler kan man inom vida gränser påverka en taxeringsvärdenivå som är bestämd av tillgänglig köpeskillingsstatistik. I än högre grad kan man påverka en avkastningsvärdeberäkning. Vad är det som säger att man skall diskontera de framtida avkastningarna enligt en räntefot av 2, 3, 4, 5 eller 7 procent? Skall man ha samma räntekrav på skog i norra Sverige där virkesförrådets genomsnittliga volymavkastning kanske är 2–3 % som i södra Sverige där virkesförrådets volymavkastning är 5–6 %? Man kan även påverka avverkningsberäkningen samt prisnivån och kostnadsnivån.

Från 1920-talet och fram till och med 1970 års fastighetstaxering har man värderat skogsbruk enligt avkastningsvärdemodeller; från och med 1975 års taxering sker en nivåläggning med ledning av marknadsvärdeberäkningar. Oavsett värderingsmetod har man emellertid vid varje särskilt taxeringstillfälle efter företagna bedömningar gjort justeringar till ”lämplig” nivå.

3 Hur man bestämt värdenivån för skogen vid tidigare fastighetstaxeringar

Från 1920-talet fram till och med 1952 års taxering bestämdes ”lämplig” nivå genom att anpassa prisnivån på den normalavkastning som låg till grund för avkastningsvärdeberäkningen. 1952 års riksdag fastställde en ny detaljerad instruktion för taxering av skog – skogsvärderingsinstruktionen. Denna grundades på en metod för tabellvärdering som i princip överensstämmer med den tabellmetod för skogsvärdering som fortfarande används av LMV.

Metoden hade kommit fram efter ett utredningsarbete som i princip pågått sedan 1939. De värderingstabeller som riksdagen tog ställning till grundades på en diskonteringsfaktor av 4 %. Riksdagen bestämde emellertid att tabellerna i stället skulle beräknas efter fem procents räntefot, vilket i princip innebar att "avkastningsvärdenivån" minskades med cirka 20 %. Riksdagen bestämde dessutom att metoden skulle tillämpas första gången vid 1956 års fastighetstaxering.

Inför 1957 års fastighetstaxering fann man att taxeringsvärdenivån skulle bli för hög om man tillämpade den nya värderingsinstruktionen och beslöt därför att räkna bort högkonjunkturåret 1951 vid medelprisberäkningen samt att i övrigt reducera bruttopriserna med 20 %. Nettovärdet av virkesavkastningarna samt taxeringsvärdenivån reducerades därmed med cirka 40 % (SFS 1956:179).

Vid fastighetstaxeringarna år 1965 och 1970 fann man efter utförda provräkningar att den genomsnittliga taxeringsvärdenivån skulle komma att stiga mer än som ansågs lämpligt. Vid 1965 års taxering var det dessutom en komplikation att värdet skulle komma att sjunka inom vissa delar av Norrlands inland. Efter vederbörligt remissförfarande infördes därför vissa "säkerhetsmarginaler". Vid 1965 års taxering reducerades det enligt värderingsinstruktionen beräknade skogsvärdet med tre kronor per skogskubikmeter virkesförråd, dock högst med 30 %. Vid 1970 års taxering tillämpades ett fast avdrag om 100 kronor per hektar skogsmark, dock högst 30 % av skogsvärdet, beräknat före reduktion, och skogsmarksvärdet (SFS 1964:117 och SFS 1969:209).

Riksdagens beslut om taxeringsvärdenivån för fastighetstaxeringen av skogsfastigheter var unika så till vida att det endast var för skogstaxeringen som riksdagen tog ställning till taxeringsvärdenivån.

Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering fastslog riksdagen att taxeringsvärdet skulle sättas till det belopp som motsvarade 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. Detta skulle bestämmas med hänsyn till det allmänna prisläget vid ingången av året före taxeringsåret. Denna regel om värdenivå var avsedd att gälla alla fastigheter. Emellertid tillskapades även vid 1975 års AFT en "säkerhetsmarginal" för skogstaxeringen. Vid beräkningen av nivån för den taxeringen beslöts nämligen att inte 1973 års prisnivå skulle ligga till grund såsom för övriga fastighetstyper utan att man i stället för skogstaxeringens del skulle utgå från genomsnittet av 1970–1972 års prisnivåer, uppräknat i förhållande till den prisstegring som jordbruksfastigheter med ett begränsat skogsinnehav uppvisade. Till följd av denna "säkerhetsmarginal" blev skogstaxeringen även vid 1975 års AFT låg vilket avspeglar sig i den höjning av taxeringsvärdena för denna fastighetstyp som skett vid 1981 års AFT.

Även vid 1981 års AFT förekommer en s k säkerhetsmarginal. Regeln i FTL om att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före taxeringsåret fick inte genomslag vad gäller lantbruksenheterna, dvs jord- och skogsbruksegendomarna. Riksdagen beslutade i fråga om dessa – efter förslag av skatteutskottet (SkU 1979/80:17) – att man vid bestämmande av marknadsvärdet skulle minska köpeskillingarna för de förvärv som skulle användas för den grundläggande prisjämförelsen med 10 %. Detta har i

praktiken medfört att lantbruksenheternas taxeringsvärdenivå lagts till 67,5 % mot 75 % för övriga fastigheter.

"Säkerhetsmarginalen" mellan marknadsvärde och taxeringsvärde blev därför 32,5 % i stället för avsedda 25 %. Härtill kommer de "säkerhetsmarginaler" som kan ha skapats i samband med provvärderingsförfarandet samt de som uppkommer genom att man vid den individuella taxeringen sätter lägre värdefaktorer än vad som är riktigt (se avsnitt om taxeringsutfallet 1981 nedan).

Denna översikt av samhällets politik vad avser taxeringsvärdenivån på skog avser att belysa en del av det orsakssammanhang som förklarar varför marknadsvärdet på skogsfastigheter har stigit mycket snabbare än inflationen och varför det nu föreligger så stor skillnad mellan marknadsvärdet och ett rimligt avkastningsvärde. I och för sig bör ju en fortgående hög inflation leda till att marknadsvärdet blir högre än det avkastningsvärde som beräknas med ledning av aktuell prisnivå.

Taxeringsvärdenivån på skog har gjort det skattemässigt fördelaktigt att placera kapital i skogsfastigheter oavsett om skogen brukats eller ej. Vid sidan om släktförvärv är omsättningen av skogsfastigheter på "fria" marknaden mycket liten. Man har härigenom kunnat förvänta en fortsatt säker ökning av marknadspriserna för skogsfastigheter utöver vad som kan vara betingat av inflationen. Marknadsvärdenivån på skogsfastigheter är därför betydligt högre än som svarar mot ett rimligt avkastningsvärde. De höga marknadsvärdena leder på längre sikt till krav på bättre förräntning, dvs. högre virkespriser. När det gäller inkomst av skogsbruk har beskattningen emellertid – speciellt under den första tiden efter ett förvärv – varit relativt lindrig. I detta sammanhang bör även lantbruksnämndernas prisprövning beaktas. Riktpunkt för prisprövningen är att priset på en lantbruksenhet skall stå i rimlig relation till ett på ett visst sätt beräknat avkastningsvärde. Vid en konsekvent genomförd prisprövning är det fullt tänkbart att ett vid 1981 års fastighetstaxering åsatt värde inte kan accepteras såsom ett försäljningspris för en skogsfastighet.

4 Nuvarande metod för bestämning av skogsbruksvärdet

Skogsbruksvärdet bestäms med hjälp av tabeller som ger det totala skogsbruksvärdet per hektar vid olika kombinationer av värdefaktorer. Följande värdefaktorer användes för att bestämma skogsbruksvärdet: godhetsklass, kostnadsklass, virkesförråd per hektar (av barrskog och lövskog) samt barrskogens grovskogsprocent (andel av förråd grövre än 25 cm i brösthöjd).

Värdefaktorerna är i princip desamma som har tillämpats från och med 1957 års fastighetstaxering bortsett från vissa ändringar av klassindelningar samt en ändrad benämning – kostnadsklassen benämndes tidigare omkostnadsklass. När det gäller kostnadsklassen har det också skett vissa substantiella förändringar.

Såvitt nu kan bedömas finns det inte något behov av att ändra på värdefaktorerna inom överskådlig framtid. Man kan inte avvara någon av

faktorerna och inte heller byta någon av dem mot någon enklare eller mera lättbestämd värdefaktor. Man har i olika sammanhang övervägt om grovskogsprocenten skulle kunna bytas ut mot en åldersklassfördelning. Detta skulle kunna ge vissa värderingsmässiga fördelar men det är svårt att precisera en procentuell arealfördelning på ett sådant sätt att man kan använda den som en värdefaktor. Man måste bland annat beakta kravet att man vid en noggrann undersökning skall kunna fastställa vad som är rätt klassvärde för värdefaktorn ifråga. Om man däremot kan erhålla bättre kunskap om åldersklassfördelningen på olika fastigheter kan denna kunskap användas för en säkrare bestämning av grovskogsprocenten.

Metoden att beräkna värdetabeller har ändrats i takt med ett förbättrat dataunderlag samt tillgång till datorer. Enligt nuvarande lagstiftning skall taxeringsvärdet utgöra en viss andel av marknadsvärdet. Enär köpeskillingsstatistiken inte kan differentieras på fastigheter av olika beskaffenhet med avseende på värdefaktorerna måste beräkningsmodellen vara uppbyggd i två sekvenser. I ett första steg bestäms det relativa värdet av fastigheter med olika beskaffenhet genom en modell som avser att ge avkastningsvärden. I ett andra steg nivåförskjutes dessa avkastningsvärden så att den avsedda genomsnittliga taxeringsvärdenivån kan erhållas.

5 Faktorer som påverkar skogsbruksvärdet

Den genomsnittliga värdenivån påverkas av två faktorer nämligen hur man bestämmer den genomsnittliga marknadsvärdenivån och hur man i genomsnitt bestämmer värdefaktorerna. Vid nivåläggningen av värdetabellerna utgår man från antagandet att man kan sätta riktiga värden på värdefaktorerna. De underlagsdata från riksskogstaxeringen som används vid beräkning av värdetabellerna anses därvid representera rätt nivå.

Den differentierade värdebestämningen av olika taxeringsenheter påverkas av hur väl modellen för avkastningsberäkning kan representera de skillnader i marknadsvärde som beror av olika beskaffenhet hos taxeringsenheterna och hur väl man lyckas uppskatta variationen i värdefaktorer mellan olika taxeringsenheter.

6 Bestämning av marknadsvärdenivån

Den redovisning som nu lämnas avser tillvägagångssättet vid 1981 års AFT.

Den råa köpeskillingsstatistik som fanns tillgänglig inför förarbetet med 1981 års AFT visade sig innehålla stora brister trots de åtgärder som vidtagits efter 1975 års fastighetstaxering. Inom RSV fick man därför lägga ned ett betydande arbete på att rätta och komplettera dataunderlaget innan det kunde användas.

En principiell svårighet som föreligger vid användning av köpeskillingsstatistiken är att man inte vet hur stor del av köpeskillingen som belöper på de olika ägoslagen eller på byggnaderna. Genom att sortera köpen i olika grupper kan man visserligen få fram köp som fyller kravet att mer än 50 %

eller mer än 75 % av köpeskillingen torde belöpa på skogsbruksdelen och man kan därvid använda föregående taxeringsvärde som kriterium. Även vid en förfinad analys av detta slag kan resultatet påverkas av tillfälliga eller systematiska fel vid bestämningen av det tidigare taxeringsvärdet såsom exempelvis en undervärdering av skogsbruksvärdet eller av byggnadsvärdet i förhållande till övriga delvärden. Det ligger en osäkerhet i metoden att beräkna marknadsvärdet för en viss fastighet genom att summera separat beräknade delvärden. Denna metod förutsätter också att värdet per hektar av skogsmark och växande skog av viss beskaffenhet och av jordbruksmark av viss beskaffenhet är detsamma oavsett fastighetens storlek och av hur ägoslagen är kombinerade.

I samband med förarbetet med 1981 års fastighetstaxering utförde RSV och skogsstyrelsen en hel del analyser med hjälp av regressionsanalys (SOU 1979:33 bilaga 2). Dessa analyser visade att man skulle kunna göra bättre marknadsvärdebestämningar om man införde ett konstant grundvärde per fastighet, som inte var hänförligt till något visst delvärde. Analyserna visade också att det fanns en trend i marknadsvärdet per hektar på så sätt att små fastigheter betalades med ett högre hektarpris än stora fastigheter. (En väl utförd avkastningsvärdering borde ge ett motsatt resultat.) När det gäller grundvärdet visade detta sig vid en analys som avsåg fastigheter i Skaraborgs län utgöra cirka 50 000 kronor vid ett genomsnittligt fastighetsvärde av 350 000 kronor. En förklaring till förekomsten av ett grundvärde är att det är det marknadsvärde en köpare är villig att betala för möjligheten att över huvud förvärva en jordbruksfastighet. Eftersom man vid marknadsvärdeberäkningarna bortser från förekomsten av grundvärde innebär detta automatiskt en övervärdering av stora fastigheter i förhållande till små. Man kan med hjälp av enkla antaganden lätt skatta hur stort inflytande ett sådant metodfel kan medföra.

Inför 1981 års fastighetstaxering beslöt man att bortse från grundvärdeseffekter och storlekseffekter. Man använde sig därför av additativa regressionsmodeller utan grundvärdeskonstant där den totala köpeskillingen var beroende variabel och delvärdena vid 1975 års fastighetstaxering var oberoende variabler. Den regressionskonstant som kunde beräknas för varje delvärde utgjorde alltså en skattning av den faktor med vilken det gamla taxeringsvärdet skulle multipliceras för att ge den del av köpeskillingen som kunde anses belöpa på ifrågavarande fastighetsdel. För att erhålla tillräckligt dataunderlag gjordes dessa regressionsberäkningar för grupper av län. För varje köp som avsåg skogsmark och växande skog kunde härigenom den andel av köpeskillingen som belöpte på skogsbruksvärdet beräknas (SOU 1979:33, bilaga 2).

Efter det att landet indelats i 42 värdeområden beräknades marknadsvärdet per hektar för genomsnittlig skog inom vart och ett av dessa områden. Justeringen till genomsnittlig skog skedde genom jämförelse med det genomsnittliga taxeringsvärdet vid 1975 års fastighetstaxering. Därefter beräknades det mot marknadsvärdet svarande taxeringsvärdet som avrundades till närmast motsvarande nivå i värdeserien (vanligtvis en avrundning till närmaste 500 kronor per hektar). Den taxeringsvärdenivå som på så sätt erhölls användes sedan för nivåjustering av de avkastningsvärdetabeller (bastabeller) som parallellt beräknats för grupper av län. I samband med

denna omräkning skedde även en anpassning av bastabellerna så att de kom att avse genomsnittlig skog i respektive område (godhetsklass C och kostnadsklass 5).

De preliminärt beräknade värdetabellerna användes vid provvärderingen. Beroende på utfallet av provvärderingen bedömdes därefter för varje värdeområde huruvida de preliminära tabellerna kunde accepteras eller ej. Om de preliminära tabellerna gav ett för högt eller lågt resultat, varvid hänsyn togs till samtliga delvärden, kunde sedan justering ske av tabellnivån för ett eller flera av delvärdena. Skogsvärdena justerades i ett fåtal fall. Justeringen skedde i dessa fall till närmaste lägre eller högre nivå i värdeserien.

Tillvägagångssättet ger ett i huvudsak acceptabelt resultat. Önskvärt är dock att man kan kontrollera provvärderingens utförande på ett mer objektivt sätt än som var möjligt vid 1981 års taxering. Inom i vart fall något län hände det att köp som skulle ha accepterats inom andra områden sorterades bort på grund av "för hög köpeskilling".

7 Uppskattningen av värdefaktorer vid 1981 års AFT

Som förberedelse till fastighetstaxeringen utfördes ett mycket detaljerat arbete som avsåg att för så små områden som möjligt (med hänsyn till variationerna i skogstillstånd och tillgängliga data) sammanställa en detaljerad beskrivning av de olika värdefaktorernas storlek och variation. Till grund för dessa sammanställningar låg data från riksskogstaxeringen från perioden 1973–1977(vad avser skogsmarksareal från perioden 1968–1977) samt sammanställningar av skogsbruksplaner upprättade under 1970-talet. Efter det att varje skogsvårdsstyrelse upprättat ett förslag till indelning i "anvisningsområden" gjordes grundbearbetningarna av datamaterialet centralt varefter skogsvårdsstyrelserna med ledning av tillhandahållna data sammanställde den slutliga beskrivningen av värdefaktorernas storlek och variation.

Dessa beskrivningar omformades sedan centralt till de områdesanvisningar som varje fastighetsägare haft tillgång till vid deklarationens upprättande. Områdesanvisningarna ger en beskrivning av det genomsnittliga skogstillståndet inom varje område och ger besked om vilket värde på en viss värdefaktor som svarar mot den relativa gradering som fastighetsdeklarationen ger möjlighet till. När det gäller virkesförrådet kan man exempelvis inom ett visst anvisningsområde läsa ut att "lika" virkesförråd innebär 130 m^3sk per hektar och att "mindre" skall tolkas som 104 m^3sk per hektar.

I fråga om skogsmarksareal, virkesförråd, godhetsklass och grovskogsprocent har resultaten från riksskogstaxeringen varit normgivande och man kan därför göra en efterhandsanalys av taxeringsutfallet som kan visa om den avsedda "rätta" nivån kunnat erhållas. Eftersom mätningarna vid riksskogstaxeringen i genomsnitt är mycket tillförlitliga kan man med avseende på dessa faktorer göra relevanta jämförelser mellan olika län.

När det gäller poängsättningen som ger kostnadsklassen har varje skogsvårdsstyrelse för sig nivålagt skalan för varje kostnadsfaktor inom

centralt fastställda ramar. När det gäller vidaretransportkostnaderna i de fyra nordligaste länen grundas dock dessa på ett arbete som utförts av en för dessa län gemensam utredningsman. Trots att stor omsorg lagts ned på att få en enhetlig kostnadsklassificering inom de olika länen kan man inte på samma sätt som i fråga om övriga faktorer i efterhand avgöra om man erhållit rätt nivå eller ej.

Den analys av taxeringsutfallet som ägt rum vad avser värdefaktorerna skogsmarksareal, virkesförråd, godhetsklass och grovskogsprocent visar att den relativa underskattningen är mindre än som konstaterades vid 1975 års fastighetstaxering. Utfallet vid 1975 års taxering har redovisats i bilaga 2 till SOU 1979:33.

En sammanfattande redovisning av utfallet vid 1981 års taxering finns i nedanstående tabeller AFT 1981:1 till 1981:4.

Tabell AFT 1981:1 Sammanställning av skogsmarksarealens fördelning på godhetsklasser samt genomsnittliga totala virkesförråd vid 1981 års allmänna fastighetstaxering

Område	Län	Skogsmarksareal 1 000 ha, i godhetsklass						Virkesförråd m^3 sk/ha			Grov-skogs procent
		A	B	C	D	E	A–E	Barr	Löv	Summa	
I	Z	28	884	1 264	441	164	2 781	75	7	82	26
	AC	0	457	2 026	601	44	3 128	64	7	71	29
	BD	0	38	2 400	1 069	490	3 997	45	6	51	30
	S:a	28	1 379	5 690	2 111	698	9 906	59	7	66	28
II	I	0	5	46	43	35	129	79	3	82	52
	W	143	415	715	272	430	1 975	86	5	91	35
	X	64	604	634	136	2	1 440	94	9	103	32
	Y	9	203	1 293	147	1	1 653	88	10	98	33
	S:a	216	1 227	2 688	598	468	5 197	89	8	96	34
III	AB	0	5	235	33	2	275	95	15	111	42
	C	2	48	316	26	0	392	103	13	116	42
	U	1	32	331	10	1	375	107	11	119	43
	S	10	199	816	133	146	1 304	87	7	95	37
	T	4	56	473	24	4	561	98	10	108	40
	S:a	17	340	2 171	226	153	2 907	95	10	105	40
IV	D	2	14	136	150	22	324	100	14	114	51
	E	2	12	144	296	133	587	106	12	118	51
	F	6	52	340	198	36	632	114	13	128	49
	G	12	110	261	116	68	567	110	13	123	48
	H	0	14	130	332	236	712	99	13	112	48
	O	1	5	47	86	28	167	87	18	104	45
	P	5	58	385	169	40	657	103	14	117	50
	R	11	50	166	81	25	333	103	18	121	50
	S:a	39	315	1 609	1 428	588	3 979	105	14	118	49
V	K	0	8	153	17	3	181	85	29	114	48
	L	6	54	181	16	4	261	78	44	122	41
	M	7	31	31	2	1	72	60	68	128	33
	N	6	23	186	35	5	255	97	23	120	41
	S:a	19	116	551	70	13	769	84	36	120	42

Tabell AFT 1981:2 Skogsmarksareal AFT 1975, AFT 1981 samt RT 1973–82, virkesförråd per hektar (barr och löv) AFT 1981 och RT 1973–77 samt grovskogsprocent AFT 1981 och RT 1973–77

Område	Län	Skogsmarksareal, 1 000 ha			Virkesförråd, skogskubikmeter/hektar						Grovskogs-procent	
		AFT 1975	AFT 1981	RT 1973–82	AFT 1981			RT 1973–77			AFT 1981	RT 1973–77
					Barr	Löv	Summa	Barr	Löv	Summa		
I	Z	2 753	2 781	2 793	75	7	82	80	11	91	26	34
	AC	3 188	3 128	3 284	64	7	71	67	11	78	29	36
	BD	3 647	3 997	3 989	45	6	51	48	11	59	30	35
	S:a	9 588	9 906	10 066	59	7	66	63	11	74	28	35
II	I	130	129	140	79	3	82	82	6	88	52	52
	W	1 985	1 975	2 067	86	5	91	90	8	98	35	38
	X	1 413	1 440	1 473	94	9	103	98	14	112	32	40
	Y	1 672	1 653	1 724	88	10	98	95	15	110	33	36
	S:a	5 200	5 197	5 404	89	8	96	93	12	105	34	38
III	AB	275	275	286	95	15	111	92	24	116	42	56
	C	392	392	411	103	13	116	101	19	120	42	48
	U	379	375	396	107	11	119	104	19	123	43	45
	S	1 296	1 304	1 348	87	7	95	92	14	106	37	45
	T	566	561	578	98	10	108	101	16	117	40	49
	S:a	2 908	2 907	3 019	95	10	105	96	16	113	40	47
IV	D	324	324	332	100	14	114	93	20	113	51	53
	E	591	587	608	106	12	118	111	19	130	51	61
	F	628	632	684	114	13	128	117	18	135	49	53
	G	561	567	624	110	13	123	111	18	130	48	51
	H	713	712	720	99	13	112	105	20	125	48	55
	O	159	167	184	87	18	104	92	26	118	45	55
	P	653	657	700	103	14	117	111	20	131	50	56
	R	329	333	370	103	18	121	109	25	134	50	59
	S:a	3 958	3 979	4 222	105	14	118	109	20	129	49	55
V	K	183	181	185	85	29	114	97	33	131	48	52
	L	267	261	287	78	44	122	83	55	138	41	55
	M	71	72	79	60	68	128	46	80	126	33	32
	N	251	255	279	97	23	120	87	45	132	41	52
	S:a	772	769	830	84	36	120	87	45	132	42	52
Riket		22 426	22 758	23 541	79	10	89	83	15	98	38	43

Tabell AFT 1981:3 Medelbonitet enligt AFT 1981 och RT 1973–77

Område	Län	Skogsmarksareal 1 000 ha i godhetsklass						Medel-bonitet	Medel-bonitet RT 1973–77	Avvi-kelse-faktor
		A	B	C	D	E	A–E			
I	Bonitet	4,5	3,6	3,0	2,3	1,5				
	Z	28	884	1 264	441	164	2 781	2,92	3,2	0,91
	AC	0	457	2 026	601	44	3 128	2,93	3,2	0,92
	BD	0	38	2 400	1 069	490	3 997	2,63	2,8	0,94
	Summa	28	1 379	5 690	2 111	698	9 906	2,83	3,04	0,93
II	Bonitet	6,0	4,8	3,9	3,1	2,0				
	I	0	5	46	43	35	129	3,15	3,6	0,88
	W	143	415	715	272	430	1 975	3,72	4,1	0,91
	X	64	604	634	136	2	1 440	4,29	4,8	0,89
	Y	9	203	1 293	147	1	1 653	3,95	4,1	0,96
	Summa	216	1 227	2 688	598	468	5 197	3,94	4,28	0,92
III	Bonitet	8,0	6,5	5,2	4,2	3,2				
	AB	0	5	235	33	2	275	5,09	5,7	0,89
	C	2	48	316	26	0	392	5,31	5,9	0,90
	U	1	32	331	10	1	375	5,29	5,8	0,91
	S	10	199	816	133	146	1 304	5,09	5,4	0,94
	T	4	56	473	24	4	561	5,29	5,9	0,90
	Summa	17	340	2 171	226	153	2 907	5,19	5,64	0,92
IV	Bonitet	10,0	7,5	6,5	5,6	4,5				
	D	2	14	136	150	22	324	6,01	6,3	0,95
	E	2	12	144	296	133	587	5,63	6,4	0,88
	F	6	52	340	198	36	632	6,22	6,7	0,93
	G	12	110	261	116	68	567	6,34	6,8	0,93
	H	0	14	130	332	236	712	5,44	6,4	0,85
	O	1	5	47	86	28	167	5,75	5,9	0,97
	P	5	58	385	169	40	657	6,26	6,4	0,98
	R	11	50	166	81	25	333	6,40	6,7	0,96
	Summa	39	315	1 609	1 428	588	3 979	5,99	6,50	0,92
V	Bonitet	10,5	8,6	7,2	5,8	5,0				
	K	0	8	153	17	3	181	7,09	7,8	0,91
	L	6	54	181	16	4	261	7,45	8,3	0,90
	M	7	31	31	2	1	72	8,05	9,2	0,88
	N	6	23	186	35	5	255	7,17	7,4	0,97
	Summa	19	116	551	70	13	769	7,33	7,97	0,92

Tabell AFT 1981:4 Analys av taxeringsutfallet. Avvikelsefaktorer för areal, barrskogsförråd och grovskogsprocent samt produkten av dessa.

Område	Län	Avvikelsefaktor för				Produkt
		Areal A	Barrskogs-förråd B	Grovskogs-procent GR	Godhets-klass GO	$\sqrt{B \times GR \times GO}$
I	Z	1,00	0,94	0,76	0,91	0,81
	AC	0,95	0,96	0,81	0,92	0,85
	BD	1,00	0,94	0,86	0,94	0,87
	Medel	0,98	0,94	0,80	0,93	0,84
II	I	0,92	0,96	1,00	0,88	0,92
	W	0,96	0,96	0,92	0,91	0,90
	X	0,98	0,96	0,80	0,89	0,83
	Y	0,96	0,93	0,92	0,96	0,91
	Medel	0,96	0,96	0,89	0,92	0,89
III	AB	0,96	1,03	0,75	0,89	0,83
	C	0,95	1,02	0,88	0,90	0,90
	U	0,95	1,03	0,96	0,91	0,95
	S	0,97	0,95	0,82	0,94	0,86
	T	0,97	0,97	0,82	0,90	0,85
	Medel	0,96	0,99	0,85	0,92	0,88
IV	D	0,98	1,08	0,96	0,95	0,99
	E	0,97	0,95	0,84	0,88	0,84
	F	0,92	0,97	0,92	0,93	0,93
	G	0,91	0,99	0,94	0,93	0,91
	H	0,99	0,94	0,87	0,85	0,83
	O	0,91	0,95	0,82	0,97	0,87
	P	0,94	0,93	0,89	0,98	0,90
	R	0,90	0,94	0,85	0,96	0,88
	Medel	0,94	0,96	0,89	0,92	0,89
V	K	0,98	0,88	0,92	0,91	0,86
	L	0,91	0,94	0,75	0,90	0,80
	M	0,91	(1,30)	(1,03)	0,88	(1,09)
	N	0,91	1,11	0,81	0,97	0,93
	Medel	0,93	0,97	0,79	0,92	0,84
Riket		0,97	0,95	0,88	0,92	0,88

Produkten $\sqrt{B \times GR \times GO}$ ger ett approximativt mått på den relativa underskattningen av taxeringsvärdet. Faktorn areal är ej med då det i allmänhet ej är fråga om arealfel på enskilda fastigheter utan att fastigheter saknas helt.

Kvadratroten ur produkten av avvikelsefaktorerna för barrskogsförråd, godhetsklass och grovskogsprocent kan utgöra ett approximativt mätetal på den relativa underskattningen av taxeringsvärdena. Det framgår av sista kolumnen i tabell 1981:4 att underskattningen på grund av för låga värdefaktorer är högst i Kristianstads län (faktor 0,80) och lägst i Södermanlands län (0,99). Malmöhus län har i den tabellen satts inom parentes av det skälet att det föreligger en mycket stor avvikelse i fråga om

barrskogsförrådet som möjligtvis kan sammanhänga med att stormfällningarna beaktats i för liten omfattning vid fastighetstaxeringen.

Inom de fem länsgrupper som kan bildas av län med samma indelning i godhetsklasser är den relativa underskattningen enligt det beskrivna beräkningsförfarandet följande:

Område	Län	Relativ underskattning
I	Z, AC, BD	16 %
II	I, W, X, Y	11 %
III	AB, C, U, S, T	12 %
IV	D, E, F, G, H, O, P, R	11 %
V	K, L, M, N	16 %
Riket		12 %

Faktorn areal har inte tagits med i denna beräkning då det i allmänhet ej är fråga om arealfel på enskilda fastigheter utan att fastigheter saknas helt. Åtminstone vid 1975 års fastighetstaxering förelåg det stora brister i redovisningen av kommunernas skogsmarksareal. Som framgår av tabell 1981:4 är det en betydligt bättre arealredovisning i 1981 års fastighetstaxering än som var fallet 1975. I vissa län i södra Sverige är dock arealavvikelserna betydligt större än vad de skulle behöva vara.

Man kunde säkert ha erhållit ett jämnare och bättre taxeringsutfall när det gäller skogstaxeringen om man i länsorganisationen på ett bättre sätt preciserat den länsskogssakkunniges arbetsuppgifter och befogenheter. Nu fanns denne befattningshavare inte med i den officiella organisationsmallen utan fick i huvudsak inrikta sig på att vara rådgivare och samordnare för det arbete som skulle utföras av skogstaxeringskonsulenterna. I en framtida organisation bör det ingå en länsskogssakkunnig i den arbetsgrupp som förbereder arbetet på länsnivå. Detta är speciellt viktigt med hänsyn till de speciella förhållanden som råder när det gäller värdering av skog, nämligen dels att det kan föreligga mycket stora värdeskillnader per hektar beroende på skogstillgången, dels att det finns objektiva möjligheter att avgöra om man erhåller rätt nivå på värdefaktorerna både i det enskilda värderingsfallet och när det gäller genomsnitt för län.

8 Värdedifferentieringen vid 1981 års skogstaxering

Det är betydligt svårare att göra några uttalanden om hur värdedifferentieringen fallit ut vid fastighetstaxeringen än när det gäller värdenivån. Underlagsdata från riksskogstaxeringen kan inte ge någon större ledning utan man skulle behöva göra jämförelser med en representativ population av fastigheter med skogsbruksplan. Relativt noggranna analyser som gjordes såsom ett förarbete till 1975 års fastighetstaxering visade emellertid att värderingsmodellen som sådan ger en tillräcklig värdedifferentiering. Det som är problemet är att man tenderar att förskjuta alla värdefaktorer mot någon punkt som ligger lägre än det rätta värdet på värdeskalan varigenom värdeskillnaderna mellan bra och dåliga fastigheter blir för liten. I förhållande till en väl utförd avkastningsvärdeberäkning tenderar emellertid

även marknadsvärdet att bli mindre differentierat än som borde vara motiverat varför denna tendens kanske inte behöver bedömas vara alltför allvarlig.

Även om djupare analyser nu inte genomförts torde man kunna dra den slutsatsen att värderingsmodellen som sådan ger tillräckliga möjligheter för värdedifferentiering och att man bör koncentrera de framtida ansträngningarna på en bättre och mer differentierad bestämning av värdefaktorerna.

9 Databas för rullande fastighetstaxering

Enligt förslaget till rullande fastighetstaxering skall taxeringssystemet bestå av momenten omräkning, avstämning och omtaxering.

Under ett avstämningsår skall fastighetsägaren i huvudsak kontrollera en blankett förtryckt med uppgifter om aktuella värdefaktorer. Som en följd av detta förändrade synsätt skall skattemyndighetens ansvar för riktigheten av uppgifterna i FTR i motsvarande mån bli större.

När det gäller värdefaktorer för skog är det nästan regel att fastighetstaxeringskonsulenten/-nämnden ändrar på en eller flera av de uppgifter som lämnas i fastighetsdeklarationen. Efter 1975 års fastighetstaxering gjordes en undersökning av fastighetsdeklarationerna inom fyra församlingar med 829 taxeringsenheter i norra Sverige och inom nio församlingar med 1 216 taxeringsenheter i södra Sverige (SOU 1979:33, bilaga 2). Enligt denna undersökning frångicks deklarationsuppgifterna i den utsträckning som framgår av nedanstående sammanställning. Sammanställningen anger den procentuella fördelningen av de undersökta fastigheterna på alternativen *lägre* deklaration, *lika* deklaration, *högre* deklaration samt deklarationsuppgift *saknas*. Med lägre deklaration menas då att deklarationsuppgiften skulle ha lett till ett lägre värde på ifrågavarande faktor än den som blev fastställd i taxeringen. En allmän observation var dessutom att de förslag till taxering som upprättades av konsulenterna följdes av nämnderna i nära nog hundra procent av fallen.

Värdefaktor	Antal enheter	Procentuell fördelning på			
		Lägre	Lika	Högre	Saknas
Godhetsklass	1 961	5,6	68,3	15,0	11,2
Virkesförråd	1 959	24,7	35,0	26,1	14,2
Grovskogsprocent	1 960	26,8	21,3	8,2	43,8
Kostnadsklass	1 839	33,4	23,1	13,2	30,2

Även om några motsvarande undersökningar inte utförts vid 1981 års taxering finns det anledning att utgå från att ungefär samma förhållande varit rådande vid det senare taxeringstillfället.

Åtminstone när det gäller skog har det redan tidigare varit nödvändigt för taxeringskonsulenten/taxeringsnämnden att ta självständig ställning till var och en av värdefaktorerna. Genom att fastighetsägarens initiativansvar delvis försvinner måste man anse att myndighetens ansvar för kvaliteten på

underlagsdata nu skall komma att bli större. I den mån data från den av samhället bekostade översiktliga skogsinventeringen (ÖSI) skall komma till användning för fastighetstaxeringsändamål (och det bör man nog utgå från) kan det bli nödvändigt att se över noggrannhetskraven i denna inventering bland annat vad avser uppskattningen av virkesförrådet. En sådan åtgärd skulle leda till ökade kostnader för fältarbetet i den översiktliga skogsinventeringen men skulle förmodligen ändå vara samhällsekonomiskt lönsam bl a genom att leda till en riktigare total taxeringsvärdenivå.

Enligt förslaget till rullande fastighetstaxering skulle skogsvårdsorganisationen kunna ges ansvaret att med lämpliga tidsintervall àjourföra FTR med avseende på de skogsfaktorer som ingår i registret. Detta arbete motsvarar i stort sett det förarbete som skogsvårdsorganisationen utför före allmän fastighetstaxering plus det arbete som skogsvårdskonsulenterna/taxeringskonsulenterna utför i samband med allmän fastighetstaxering men med den skillnaden att några självdeklarationer inte skulle finnas att tillgå. Eftersom arbetet skulle kunna fördelas friare i tiden och i högre grad vara datororienterat och datorstött borde man kunna åstadkomma ett bättre resultat än tidigare med samma eller mindre arbetsinsats.

Ett sådant arrangemang kommer i hög grad att underlättas genom den datorisering av skogsvårdsorganisationens arbete som har påbörjats. Enligt de utvecklingsplaner som föreligger kommer FTR att utgöra grund för ett skogsvårdsregister där relevant information från den översiktliga skogsinventeringen, skogsbruksplaner, hyggesregister etc kommer att finnas tillgänglig och där aktuella värdefaktorer från föregående fastighetstaxering kommer att utgöra en viktig grundinformation. Införandet av obligatoriska skogsbruksplaner för fastigheter större än en viss ministorlek samt genomförande av ett första omdrev av ÖSI-inventeringen utgör till stor del sammanfallande aktiviteter när det gäller fältarbetsdelen och detta omdrev skall enligt föreliggande intentioner vara genomfört under en 10–15-årsperiod.

En komplicerande omständighet som berörts ovan är det faktum att noggrannhetsnivån i denna inventering inte avpassats att svara mot de krav som borde kunna ställas på värdefaktorerna i fastighetstaxeringen. Inventeringar av detta slag som väsentligen utförs för att fastställa vilka åtgärdsbehov som föreligger brukar regelmässigt ge systematiska underskattningar av virkesförrådet och godhetsklassen. Detta medför givetvis nackdelar även för den avsedda användningen som skulle kunna motverkas genom justeringsrutiner som höjer uppskattningsnivån till riksskogstaxeringens nivå. För att kunna göra sådana justeringar måste man höja kravet på noggrannhet i fältinventeringen. Kostnaderna härför kan visa sig bli ganska betydande.

När det gäller att fastställa värdefaktorer för fastighetstaxeringen skulle en betydande besparing kunna göras genom en mera schablonmässig taxering av små fastigheter, säg där normalproduktionen utgör mindre än 100 skogskubikmeter per år. För sådana fastigheter skulle man kunna nöja sig med att fastställa areal, godhetsklass och kostnadsklass samt vid värderingen utgå från mot godhetsklassen svarande normalt virkesförråd och grovskogsprocent. Alternativt kan man beräkna marknadsvärden direkt från köpeskillingsstatistiken.

För att åskådliggöra hur man kan gå tillväga för att beräkna normala

virkesförråd för olika områden och godhetsklasser redovisas en sådan beräkning som *en bilaga* till denna promemoria. Den redovisade normalförrådstabellen har sin motsvarighet i de normalförrådstabeller som användes vid fastighetstaxering under perioden 1922–1957. (1922 års tabell hade upprättats av Tor Jonson och ersattes vid de två sista taxeringarna enligt den ursprungliga metoden med 1951 års tabell som hade upprättats av Erik Hagberg.)

Underbilaga till bilaga 6

Beräkning av normala virkesförråd baserad på den indelning i godhetsklasser som tillämpades vid 1981 års fastighetstaxering

1 Indelning i områden och godhetsklasser

1981 års fastighetstaxering grundas på följande klassindelning.

God-hets-klass	Idealbonitet enligt Jonsonsystemet				
	Z,AC,BD	I,W,X,Y	AB,C,S, T,U	D,E,F,G, H,O,P,R	K,L,M,N
A	3,9 +	5,3 +	7,0 +	8,0 +	9,3 +
B	3,4–3,8	4,5–5,2	6,0–6,9	7,0–7,9	8,0–9,2
C	2,6–3,3	3,4–4,4	4,5–5,9	6,0–6,9	6,0–7,9
D	2,1–2,5	2,9–3,3	3,9–4,4	5,3–5,9	5,3–5,9
E	1,0–2,0	1,0–2,8	1,0–3,8	1,0–5,2	1,0–5,2

Områdesindelningen och indelningen i klasser vad avser idealbonitet (Jonsonbonitet) skall så väl som möjligt uppfylla villkoret att godhetsklass C skall bli den i området mest förekommande godhetsklassen. Klassindelningen är därför glidande från norr till söder. Eftersom områdena är stora gäller inte denna regel i alla delområden. Bland annat på grund av successiva bonitetsförbättringar torde klassindelningen i det södra området ge ett något för lågt värde i godhetsklass C. Motsatsen gäller sannolikt i det nordligaste området. Vissa oregelbundenheter i sammanställningen beror på kompromisser vid förarbetet till fastighetstaxeringen.

I tabellen nedan redovisas de medelvärden för idealboniteten som ligger till grund för normalberäkningen.

Område (län)	Idealbonitet i medeltal Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	4,5	3,6	3,0	2,3	1,5
I,W,X,Y	6	4,8	3,9	3,1	2,0
AB,C,U,S,T	8	6,5	5,2	4,2	3,2
D,E,F,G,H,O,P,R	10	7,5	6,5	5,6	4,5
K,L,M,N	12	8,6	7,2	5,8	5,0

2 Beräkning av medelproduktionen

Den medelproduktion som vid genomsnittlig trädslagsblandning kan påräknas vid olika idealbonitet kan beräknas med hjälp av data från riksskogstaxeringens produktionsöversikter.

Medelproduktionen i bättre–hälften–skog kan grovt uppskattas genom att minska idealboniteten med 0,5 m^3 sk (0,6 om idealboniteten är lägre än 2,0). En däremot svarande genomsnittlig produktion erhålles genom multiplikation med 0,88. Beroende på ambitionsnivån kan man alltså välja mellan en normalförrådstabell för genomsnittsskog och en för bättre–hälften–skog. Om det gäller att uppskatta avverkningsmöjligheten gör man väl det enklast genom en tabell för genomsnittsskog; om det gäller att få en inriktning för framtiden är bättre–hälften-tabellen mera tillämplig.

Tabellen nedan avser genomsnittsproduktion.

Område (län)		Genomsnittsproduktion, m^3 sk/ha/år Godhetsklass				
		A	B	C	D	E
Z,AC,BD	(I)	3,5	2,7	2,2	1,6	0,8
I,W,X,Y	(II)	4,8	3,8	3,0	2,3	1,3
AB,C,U,S,T	(III)	6,6	5,3	4,1	3,3	2,4
D,E,F,G,H,O,P,R	(IV)	8,4	6,2	5,3	4,5	3,5
K,L,M,N	(V)	10,1	7,1	5,9	4,7	4,0

Observera att ingen justering gjorts för ädel lövskog i det sydligaste området. För ädel lövskog måste man räkna med lägre medelproduktion, högre gallringsandel och längre växttid vilka faktorer hopvägda ger ett lägre normalförråd.

3 Bestämning av växttiden

Växttiden beräknas som 1,1 × lagåldern, varmed avses minimiåldern för slutavverkning enligt skogsvårdslagen. Skogsvårdslagens föreskrifter bygger på en något mer differentierad områdesindelning än den som tillämpats ovan. Skillnaderna mellan närliggande områden är dock små. I sammanställningen nedan redovisas de algoritmer som använts för att ange sambandet mellan idelabonitet och lagålder inom olika områden.

Tillvägagångssättet är detsamma som tillämpats i AVB 1983 (se SIND 1983:9).

Område	*Lagåldern beräknas såsom*
BD,AC,Z (I):	159-11× BON dock lägst 90 år
X,W,Y (II):	Högst av (106-3,8 × BON) och (161-14,4 × BON) dock lägst 80 år
B,C,U,D,E,I,S,T (III):	Högst av (126-6,1 × BON) och (144-9,1 × BON) dock lägst 65 år
R,O,P,F,G,H (IV):	(125-6 × BON) dock lägst 65 år
K,L,M,N (V):	Högst av (108-4 × BON) och (134-8,9 × BON) dock lägst 65 år

Vid en exakt tillämpning av skogsvårdslagen skulle lagåldrarna i Y,S,T,D,E och I län ha beräknats på ett något avvikande sätt eller länen förts till en annan grupp. Den tillämpade approximationen har liten effekt på resultat.

Enligt grunderna ovan kan växttiderna beräknas till följande:

Område (län)	Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	120	131	139	147	157
I,W,X,Y	92	101	115	128	145
AB,C,U,S,T	85	95	106	116	126
D,E,F,G,H,O,P,R	72	88	95	101	108
K,L,M,N	72	81	87	93	97

4 Beräkning av gallringsandelen

Andelen beräknas i område I–III såsom 24 + 2 × BON och i område IV–V såsom 22 + 2 × BON.

Område (län)	Gallringsandel i procent Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	33	31	30	29	27
I,W,X,Y	36	34	32	30	28
AB,C,U,S,T	40	37	34	32	30
D,E,F,G,H,O,P,R	42	37	35	33	31
K,L,M,N	46	39	36	34	32

5 Kalmarkstider

För att erhålla ett riktigt normalförråd som gäller för ett bestånd under en hel omloppstid = växttid + kalmarkstid eller för en fastighet med jämn åldersfördelning där en del av arealen alltid är kalmark måste justering av det beräknade förrådet ske med faktorn växttid: (växttid + kalmarkstid). I de beräkningar som nu redovisas har följande kalmarkstider tillämpats. Hänsyn har tagits till andelen självföryngring.

Område (län)	Kalmarkstid år Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	3	5	7	9	11
I,W,X,Y	3	4	5	6	7
AB,C,U,S,T	3	3	4	5	6
D,E,F,G,H,O,P,R	3	3	3	4	5
K,L,M,N	3	3	3	4	5

6 Beräkning av normalförråd

Genom utjämningsberäkning kan den tabell över normalförråd som redovisats på sid 59 och sid 242 i SOU 1978:7 jämnas ut till en enkel beräkningsformel. Med viss schablonisering kan normalförrådet beräknas såsom:

NORMFOR = (42 – 41 × GAND) × 0,01 × VTID × MPR × KALF
där NORMFOR står för normalförråd
MPP för medelproduktion per ha
GAND för gallringsandel (faktor)
VTID för växttid
KALF för kalmarksfaktor = VTID: VTID + KAL
där KAL är kalmarkstiden i år.

Om man sätter in växttiderna enligt punkt 3 ovan och kalmarkstiderna enligt punkt 5 får man följande värden på KALF.

Område (län)	Kalmarksfaktorer Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	0,976	0,963	0,952	0,942	0,935
I,W,X,Y	0,968	0,962	0,958	0,955	0,954
AB,C,U,S,T	0,966	0,969	0,964	0,959	0,955
D,E,F,G,H,P,R	0,960	0,967	0,969	0,962	0,956
K,L,M,N	0,960	0,964	0,967	0,959	0,952

Vi kan också räkna ut en hjälptabell för faktorn: (42–41 × GAND) × 0,01 × VTID.

Område (län)	Faktorn (42 – 41 × GAND) × 0,01 × VTID Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	34,2	38,4	41,3	44,3	48,6
I,W,X,Y	25,1	28,3	33,2	38,0	44,3
AB,C,U,S,T	21,8	25,5	29,7	33,5	37,4
D,E,F,G,H,O,P,R	17,8	23,6	26,3	28,8	31,6
K,L,M,N	16,7	21,1	23,7	26,1	28,3

Denna faktor talar om hur stor volym som behövs per hektar för att producera en skogskubikmeter per hektar och år. Om man såsom en liten utvikning på beräkningsgången redovisar faktorn: 100: (42 – 41 × GAND) × 0,01 × VTID får man normalskogens genomsnittliga volymtillväxtprocent:

Län	Normalskogens genomsnittliga volymtillväxt-procent Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	2,9	2,6	2,4	2,3	2,1
I,W,X,Y	4,0	3,5	3,0	2,6	2,3
AB,C,U,S,T	4,6	3,9	3,4	3,0	2,7
D,E,F,G,H,O,P,R	5,6	4,2	3,8	3,5	3,2
K,L,M,N	6,0	4,7	4,2	3,8	3,5

Procentserien torde vara relevant i diskussioner som avser att klarlägga principiella problem när det gäller modeller för avkastningsberäkning av skog.

Vi räknar nu färdigt normalförrådstabellerna och justerar då även för kalmarkstiden enligt ovan. Observera att medelproduktionsvärdena också skall multipliceras med kalmarksfaktorerna om man skall få en medelproduktion som gäller såsom ett genomsnitt inklusive normal kalmarksareal.

Område (län)	Normalförråd – Genomsnittsskog Godhetsklass				
	A	B	C	D	E
Z,AC,BD	117	100	86	67	36
I,W,X,Y	117	103	95	83	55
AB,C,U,S,T	139	131	117	106	86
D,E,F,G,H,O,P,R	144	141	135	125	106
K,L,M,N	162	144	135	118	108

I tabell AFT 1981:5 redovisas en jämförelse mellan olika län vad avser genomsnittliga normalförråd beräknade enligt ovan och vägda med skogsmarkens fördelning på godhetsklasser enligt AFT 1981 samt medelförråden på skogsmark enligt AFT 1981 och enligt riksskogstaxeringen 1973–1977. Kolumnen som avser NG anger alltså de normala genomsnittsförråd som är erforderliga på lång sikt vid viss inriktning av skogsskötseln, de följande två kolumnerna utgör skattningar av det aktuella virkesförrådet enligt AFT 1981 och enligt riksskogstaxeringen 1973–1977.

Om man jämför normalförråden med uppgifterna enligt riksskogstaxeringen finner man att det faktiska virkesförrådet är lägre än det normala i område I, högre i område II och nära lika i område III–V. NB betecknar normala virkesförråd vid en medelproduktion hos våra skogar som svarar mot den nuvarande bättre hälften. Denna nivå på virkesförråden svarar mot vad som kunde vara en önskvärd nivå i framtiden.

Tabell AFT 1981:5 Beräkning av normalförråd per län (för genomsnittsskogen) baserad på indelningen i godhetsklasser enligt AFT 1981. Förråden jämförda med medelförråden enligt AFT 1981 och RT 1973–77 NG = normalförråd m³ sk/ha

Område	Län	Skogsmarksareal 1 000 hektar i Godhetsklass						Virkesförråd m³ sk/ha		
		A	B	C	D	E	A–E	NG	AFT 1981	RT 1973–77
I	NG	117	100	86	67	36				
	Z	28	884	1 264	441	164	2 781	85	82	91
	AC	0	457	2 026	601	44	3 128	84	71	78
	BD	0	38	2 400	1 069	490	3 997	75	51	59
	S:a	28	1 379	5 690	2 111	698	9 906	80	66	74
								NB= 91		
II	NG	117	103	95	83	55				
	I	0	5	46	43	35	129	80	82	88
	W	143	415	715	272	430	1 975	88	91	98
	X	64	604	634	136	2	1 440	98	103	112
	Y	9	203	1 293	147	1	1 653	95	98	110
	S:a	216	1 227	2 688	598	468	5 197	93	96	105
								NB=106		
III	NG	139	131	117	106	86				
	AB	0	5	235	33	2	275	116	111	116
	C	2	48	316	26	0	392	118	116	120
	U	1	32	331	10	1	375	118	119	123
	S	10	199	816	133	146	1 304	115	95	106
	T	4	56	473	24	4	561	118	108	117
	S:a	17	340	2 171	226	153	2 907	116	105	113
								NB= 132		
IV	NG	144	141	135	125	106				
	D	2	14	136	150	22	324	129	114	113
	E	2	12	144	296	133	587	123	118	130
	F	6	52	340	198	36	632	131	128	135
	G	12	110	261	116	68	567	131	123	130
	H	0	14	130	332	236	712	121	112	125
	O	1	5	47	86	28	167	125	104	118
	P	5	58	385	169	40	657	131	117	131
	R	11	50	166	81	25	333	132	121	134
	S:a	39	315	1 609	1 428	588	3 979	128	118	129
								NB= 146		
V	NG	162	144	135	118	108				
	K	0	8	153	17	3	181	133	114	131
	L	6	54	181	16	4	261	136	122	138
	M	7	31	31	2	1	72	141	128	126
	N	6	23	186	35	5	255	134	120	132
	S:a	19	116	551	70	13	769	135	120	132
								NB= 154		

Normalförråd för bättre hälften–skog NB = NG × 1,14.

Bilaga 7 Innehåll i fastighetstaxeringsregistret

Innehåll

S

1 KODFÖRTECKNING FÖR SMÅHUSENHET

ÄGAREKOD

Kod	Ägarekategori	Definition
01	Staten	Statliga myndigheter, affärsdrivande verk eller institutioner. Universitet, högskolor och andra statliga undervisningsanstalter ingår även i denna kategori. Aktiebolag som ägs eller kontrolleras av staten, ingår däremot inte under denna kategori utan under »Svenskt aktiebolag».
02	Borgerlig kommun	Borgerliga primärkommuner, kommunalförbund och landstingskommuner, dock ej allmännyttiga bostadsföretag.
03	Kyrkan	Församlingar, pastorat och andra kyrkliga samfälligheter som sorterar under Svenska kyrkan, eller lokalkyrkor eller domkyrkor i egenskap av självägande stiftelse.
04	Fysisk person	
05	Dödsbo	
06	Svenskt aktiebolag, dock ej bolag som utgör allmännyttigt bostadsföretag	
07	Bostadsrättsförening	Förening som är bildad med stöd av 1930 års lag om bostadsrättsförening eller 1971 års bostadsrättslag och som har till ändamål att i föreningens hus åt medlemmar upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.
08	Bostadsföretag med besittningsrätt	Förening eller bolag som före 1 juli 1930 förvärvat eller börjat uppföra hus och i förening med andelsrätt upplåtit lägenheter för obegränsad tid.
09	Bostadsföretag med nyttjanderätt	Ekonomisk förening (hyresförening) eller aktiebolag som före 1 juli 1972 i förening med andelsrätt (eller delägarskap) upplåtit bostadslägenhet för bestämd tid.
10	Allmännyttigt bostadsföretag	
11	Övriga bostadsföretag	
12	Annan juridisk person än som avses under 1–3, 5–11.	

REDOVISNINGSENHETSKOD

Kod	Definition
1	Redovisningsenhet som består av fastighet upptagen i fastighetsregister och som inte skall ha kod 3, 4 eller 8.
2	Redovisningsenhet som består av område(n) av fastighet eller sämjedelningslott och som inte skall ha kod 3, 4 eller 8.
3	Redovisningsenhet som består av fastighet upplåten med tomträtt eller av både sådan fastighet och därå uppförd tomträttsbyggnad.
4	Redovisningsenhet som inte skall ha kod 3 men som består av mark som innehas med sådan besittningsrätt att innehavaren därav enligt 47 § KL är skyldig att uppta garantibelopp såsom skattepliktig inkomst eller av sådan mark och därå uppförd byggnad.
5	Redovisningsenhet som består av endast en eller flera byggnader på ofri grund.
6	Redovisningsenhet som består av marksamfällighet.
7	Redovisningsenhet som består av anläggningssamfällighet.
8	Redovisningsenhet som består av i jordeboken upptaget fiske eller vattenverk på annans grund.
9	Redovisningsenhet som inte skall ha kod 1–8.

FASTIGHETSKOD

Kod	Definition
J 81	Jordbruksfastighet, taxerad vid allmän fastighetstaxering 1981.
A81	Annan fastighet, taxerad vid allmän fastighetstaxering 1981.

TYPKOD

Lantbruksenheter

Kod	Definition
00	Okänd lantbruksenhet.
01	Lantbruksenhet.
09	Lantbruksenhet med värde mindre än 1 000 kr.

Småhusenheter

Kod	Definition
10	Okänd småhusenhet.
11	Småhusenhet som består av tomtmark till småhus – permanenthus.
12	Småhusenhet som består av tomtmark till småhus – fritidshus.
13	Småhusenhet som består av småhus – till övervägande delen permanentbostad – för högst två familjer och tomtmark för sådan byggnad.
16	Småhusenhet som består av småhus – till övervägande delen fritidsbostad – för högst två familjer och tomtmark för sådan byggnad.
17	Småhusenhet som består av småhus för fler än två familjer och tomtmark för sådana byggnader.
18	Småhusenhet som består av småhus – med lokaler – för högst två familjer och tomtmark till sådan byggnad.
19	Småhusenhet med värde mindre än 1 000 kr.

Hyreshusenheter

Kod	Definition
20	Okänd hyreshusenhet.
21	Hyreshusenhet som består av tomtmark till hyreshus.
22	Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen bostäder och tomtmark för sådan byggnad.
24	Hyreshusenhet som består av byggnad med bostäder och lokaler och tomtmark för sådan byggnad.
25	Hyreshusenhet som består av hotell- eller restaurangbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
26	Hyreshusenhet som består av kioskbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
27	Hyreshusenhet som består av parkeringshus och tomtmark för sådan byggnad.
28	Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen lokaler och tomtmark för sådan byggnad.
29	Hyreshusenhet med värde mindre än 1 000 kr.

Industrienheter

Kod	Definition
30	Okänd industrienhet.
31	Industrienhet som består av tomtmark till industribyggnad eller övrig byggnad.
32	Industrienhet som består av upplag, parkeringsfält o d.
33	Industrienhet som består av industrihotell.
34	Industrienhet som består av kemisk industri.
35	Industrienhet som består av livsmedelsindustri.
36	Industrienhet som består av metall- och maskinindustri.
37	Industrienhet som består av textil- och beklädnadsindustri.
38	Industrienhet som består av travaruindustri.
39	Industrienhet som består av annan industri.

Exploateringsenheter och industrienheter

Kod	Definition
40	Exploateringsenhet.
41	Täktenhet samt gruvbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
42	Vattenfallsenhet.
43	Industrienhet som består av värmekraftanläggning och tomtmark för sådan byggnad.
44	Industrienhet som består av bensinstation och tomtmark för sådan byggnad.
45	Industrienhet som består av reparationsverkstad och tomtmark för sådan byggnad.
46	Industrienhet som består av lagerbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
47	Växthus eller djurstall och tomtmark för sådan byggnad.
48	Industrienhet som består av annan byggnad och tomtmark för sådan byggnad.
49	Industrienhet med värde mindre än 1 000 kr.

RSV 3334 Utg 1 80-10 ctr 4428

Specialenheter

Kod	*Definition*
50	Okänd specialenhet.
51	Specialenhet som består av tomtmark till specialbyggnad.
52	Specialenhet som består av distributionsbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
53	Specialenhet som består av reningsanläggning och tomtmark för sådan byggnad.
54	Specialenhet som består av vårdbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
55	Specialenhet som består av bad-, sport och idrottsanläggning och tomtmark för sådan byggnad.
56	Specialenhet som består av skolbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
57	Specialenhet som består av kulturbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
58	Specialenhet som består av ecklesiastikbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
59	Allmän byggnad och tomtmark för sådan byggnad.
61	Specialenhet som består av annan än staten tillhörig försvarsbyggnad eller som består av kommunikationsbyggnad som används för annat än allmänna kommunikationsändamål och tomtmark för sådan byggnad.
62	Specialenhet som består av staten tillhörig försvarsbyggnad eller som består av kommunikationsbyggnad för allmänna kommunikationsändamål och tomtmark för sådan byggnad.

Taxeringsenheter som inte är skattepliktiga

Kod	*Definition*
71	Lantbruksenhet som ingår i nationalpark.
72	Småhusenhet som ingår i nationalpark.
73	Hyreshusenhet som ingår i nationalpark.
74	Industrienhet som ingår i nationalpark.
75	Lantbruksenhet som undantas från skatteplikt enligt 3:3 FTL.
76	Småhusenhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt enligt 3:4 FTL.
77	Hyreshusenhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt enligt 3:4 FTL.
78	Industrienhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt enligt 3:4 FTL.

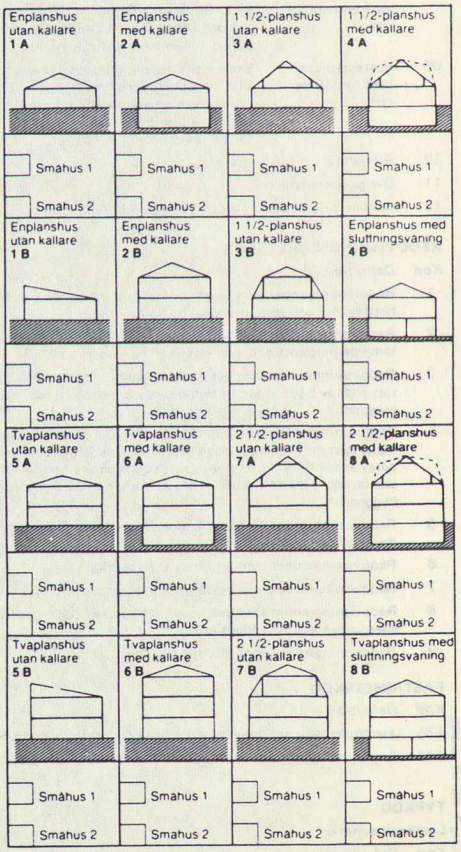
ANTECKNINGSKOD

Kod	*Definition*
1	Manuell anteckning som skall längdföras.
2	Skiljaktig mening.

SMÅHUSENHET

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*	*Sid nr*
01	Ej omedelbart bebyggbar (endast obebyggd)	3
02	Extraordinära grundläggningsförhållanden (endast obebyggd)	3
03	Kostnad för rivning av saneringsbyggnad	3
04	Extremt svårutnyttjad tomt	3
05	Trädgårdsanläggning saknas helt	3
06	Exklusiv trädgårdsanläggning	3
07	Swimmingpool utomhus	3
08	Gatukostnad ej erlagd	3
09	Väg till tomten saknas	3
10	El till tomten saknas	3
11	Servitut	3
12	Vattenfrågan kan inte lösas för tomten utan stora egna investeringar	7
13	Mindre attraktiv strand	13
14	Mycket attraktiv strand	13
15	Strandnära	13
16	Sjöutsikt	13
17	Buller	13
18	Gäststuga (med värde under 10 000 kr)	15
19	Saneringsbyggnad	15
20	Radonhus	15
21	Låg rumshöjd (mindre än 1,9 m)	21
22	Extremt liten byggnad (utanför tabellen mindre än 6 m^2)	21
23	Extremt stor byggnad (utanför tabellen större än 295 m^2)	21
24	Eftersatt underhåll	25
25	Konstruktion/utförande ej anpassad för utrustningen	25
26	Extrem byggnadsstil	25
27	Swimmingpool inomhus	25
28	Extremt låg standard (utanför tabellen)	25
29	Extremt hög standard (utanför tabellen)	25
77	Byggnadsminne eller K-märkt byggnad	
99	(Om justeringskod saknas – eller om flera justeringskoder är aktuella för en värderingsenhet – redovisas justeringsanledning under »anteckningar som skall längdföras»).	



2 KODFÖRTECKNING FÖR HYRESHUS- OCH INDUSTRIENHET

Hoch I

ÄGAREKOD

Kod	Ägarekategori	Definition
01	Staten	Statliga myndigheter, affärsdrivande verk eller institutioner. Universitet, högskolor och andra statliga undervisningsanstalter ingår även i denna kategori. Aktiebolag som ägs eller kontrolleras av staten, ingår däremot inte under denna kategori utan under »Svenskt aktiebolag».
02	Borgerlig kommun	Borgerliga primärkommuner, kommunalförbund och landstingskommuner, dock ej allmännyttiga bostadsföretag.
03	Kyrkan	Församlingar, pastorat och andra kyrkliga samfälligheter som sorterar under Svenska kyrkan, eller lokalkyrkor eller domkyrkor i egenskap av självägande stiftelse.
04	Fysisk person	
05	Dödsbo	
06	Svenskt aktiebolag, dock ej bolag som utgör allmännyttigt bostadsföretag	
07	Bostadsrättsförening	Förening som är bildad med stöd av 1930 års lag om bostadsrättsförening eller 1971 års bostadsrättslag och som har till ändamål att i föreningens hus åt medlemmar upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.
08	Bostadsföretag med besittningsrätt	Förening eller bolag som före 1 juli 1930 förvärvat eller börjat uppföra hus och i förening med andelsrätt upplåtit lägenheter för obegränsad tid.
09	Bostadsföretag med nyttjanderätt	Ekonomisk förening (hyresförening) eller aktiebolag som före 1 juli 1972 i förening med andelsrätt (eller delägarskap) upplåtit bostadslägenhet för bestämd tid.
10	Allmännyttigt bostadsföretag	
11	Övriga bostadsföretag	
12	Annan juridisk person än som avses under 1–3, 5–11.	

REDOVISNINGSENHETSKOD

Kod	Definition
1	Redovisningsenhet som består av fastighet upptagen i fastighetsregister och som inte skall ha kod 3, 4 eller 8.
2	Redovisningsenhet som består av område(n) av fastighet eller samjedelningslott och som inte skall ha kod 3, 4 eller 8.
3	Redovisningsenhet som består av fastighet upplåten med tomträtt eller av både sådan fastighet och därå uppförd tomträttsbyggnad.
4	Redovisningsenhet som inte skall ha kod 3 men som består av mark som innehas med sådan besittningsrätt att innehavaren därav enligt 47 § KL är skyldig att uppta garantibelopp såsom skattepliktig inkomst eller av sådan mark och därå uppförd byggnad.
5	Redovisningsenhet som består av endast en eller flera byggnader på ofri grund.
6	Redovisningsenhet som består av marksamfällighet.
7	Redovisningsenhet som består av anläggningssamfällighet.
8	Redovisningsenhet som består av i jordeboken upptaget fiske eller vattenverk på annans grund.
9	Redovisningsenhet som inte skall ha kod 1–8.

FASTIGHETSKOD

Kod	Definition
J 81	Jordbruksfastighet, taxerad vid allmän fastighetstaxering 1981.
A81	Annan fastighet, taxerad vid allmän fastighetstaxering 1981.

TYPKOD

Lantbruksenheter

Kod	Definition
00	Okänd lantbruksenhet.
01	Lantbruksenhet.
09	Lantbruksenhet med värde mindre än 1 000 kr.

Småhusenheter

Kod	Definition
10	Okänd småhusenhet.
11	Småhusenhet som består av tomtmark till småhus – permanenthus.
12	Småhusenhet som består av tomtmark till småhus – fritidshus.
13	Småhusenhet som består av småhus – till övervägande delen permanentbostad – för högst två familjer och tomtmark för sådan byggnad.
16	Småhusenhet som består av småhus – till övervägande delen fritidsbostad – för högst två familjer och tomtmark för sådan byggnad.
17	Småhusenhet som består av småhus för fler än två familjer och tomtmark för sådana byggnader.
18	Småhusenhet som består av småhus – med lokaler – för högst två familjer och tomtmark till sådan byggnad.
19	Småhusenhet med värde mindre än 1 000 kr.

Hyreshusenheter

Kod	Definition
20	Okänd hyreshusenhet.
21	Hyreshusenhet som består av tomtmark till hyreshus.
22	Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen bostäder och tomtmark för sådan byggnad.
24	Hyreshusenhet som består av byggnad med bostäder och lokaler och tomtmark för sådan byggnad.
25	Hyreshusenhet som består av hotell- eller restaurangbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
26	Hyreshusenhet som består av kioskbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
27	Hyreshusenhet som består av parkeringshus och tomtmark för sådan byggnad.
28	Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen lokaler och tomtmark för sådan byggnad.
29	Hyreshusenhet med värde mindre än 1 000 kr.

Industrienheter

Kod	Definition
30	Okänd industrienhet.
31	Industrienhet som består av tomtmark till industribyggnad eller övrig byggnad.
32	Industrienhet som består av upplag, parkeringsfält o d.
33	Industrienhet som består av industrihotell.
34	Industrienhet som består av kemisk industri.
35	Industrienhet som består av livsmedelsindustri.
36	Industrienhet som består av metall- och maskinindustri.
37	Industrienhet som består av textil- och beklädnadsindustri.
38	Industrienhet som består av trävaruindustri.
39	Industrienhet som består av annan industri.

Exploateringsenheter och industrienheter

Kod	Definition
40	Exploateringsenhet.
41	Täktenhet samt gruvbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
42	Vattenfallsenhet.
43	Industrienhet som består av värmekraftanläggning och tomtmark för sådan byggnad.
44	Industrienhet som består av bensinstation och tomtmark för sådan byggnad.
45	Industrienhet som består av reparationsverkstad och tomtmark för sådan byggnad.
46	Industrienhet som består av lagerbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
47	Växthus eller djurstall och tomtmark för sådan byggnad.
48	Industrienhet som består av annan byggnad och tomtmark för sådan byggnad.
49	Industrienhet med värde mindre än 1 000 kr.

RSV 3335 Utg 1 80 10

Specialenheter

Kod	*Definition*
50	Okänd specialenhet.
51	Specialenhet som består av tomtmark till specialbyggnad.
52	Specialenhet som består av distributionsbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
53	Specialenhet som består av reningsanläggning och tomtmark för sådan byggnad.
54	Specialenhet som består av vårdbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
55	Specialenhet som består av bad-, sport och idrottsanläggning och tomtmark för sådan byggnad.
56	Specialenhet som består av skolbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
57	Specialenhet som består av kulturbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
58	Specialenhet som består av ecklesiastikbyggnad och tomtmark för sådan byggnad.
59	Allmän byggnad och tomtmark för sådan byggnad.
61	Specialenhet som består av annan än staten tillhörig försvarsbyggnad eller som består av kommunikationsbyggnad som används för annat än allmänna kommunikationsändamål och tomtmark för sådan byggnad.
62	Specialenhet som består av staten tillhörig försvarsbyggnad eller som består av kommunikationsbyggnad för allmänna kommunikationsändamål och tomtmark för sådan byggnad.

Taxeringsenheter som inte är skattepliktiga

Kod	*Definition*
71	Lantbruksenhet som ingår i nationalpark.
72	Småhusenhet som ingår i nationalpark.
73	Hyreshusenhet som ingår i nationalpark.
74	Industrienhet som ingår i nationalpark.
75	Lantbruksenhet som undantas från skatteplikt enligt 3:3 FTL.
76	Småhusenhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt enligt 3:4 FTL.
77	Hyreshusenhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt enligt 3:4 FTL.
78	Industrienhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt enligt 3:4 FTL.

ANTECKNINGSKOD

Kod	*Definition*
1	Manuell anteckning som skall längdföras.
2	Skiljaktig mening.

TOMTMARK TILL HYRESHUS

KOD FÖR BYGGNADSRÄTT

Kod	*Definition*
1	Byggnadsrätten har bestämts utifrån befintlig bebyggelse.
2	Byggnadsrätten har bestämts utifrån fastställd stads-, eller byggnadsplan.
3	Byggnadsrätten har bestämts utifrån sannolik bebyggelse vid nybebyggelse.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
65	Ej omedelbart bebyggbar (endast obebyggd).
66	Extraordinära grundläggningsförhållanden (endast obebyggd).
67	Kostnad för evakuering och rivning av saneringsbyggnad.
68	Extremt svårutnyttjad tomt.
69	Anslutningsavgifter VA ej erlagda.
70	Väg/Gatukostnad ej erlagd.
71	Servitut.
72	Extremt tillåtet exploateringstal (endast om riktvärdet anges i kr m^2 tomtareal).
73	Värde för tomtmark till småhus har använts.

HYRESHUS

HYRESKOD

Kod	*Definition*
1	Hyran har till största delen bestämts med hjälp av utgående hyra 1979.
2	Hyran har till största delen bestämts med hjälp av utgående hyra 1980.
3	Hyran har till största delen bestämts med hjälp av hyresnivån i omkringliggande hus.
4	Hyran har till största delen bestämts med hjälp av genomsnittshyror.
5	Hyran har bestämts på annat sätt än med hjälp av utgående hyra eller jämförelsehyra.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
74	Eftersatt byggnadsunderhåll.
75	Bättre byggnadsunderhåll än normalt.
76	Extremt hög markvärdeandel (utanför tabellen).
77	Byggnadsminne eller K-märkt byggnad.
78	Extremt höga underhållskostnader.
79	—

TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNAD OCH ÖVRIG BYGGNAD

KOD FÖR BYGGNADSRÄTT

Kod	*Definition*
1	Byggnadsrätten har bestämts utifrån befintlig bebyggelse.
2	Byggnadsrätten har bestämts utifrån fastställd stads-, eller byggnadsplan.
3	Byggnadsrätten har bestämts utifrån sannolik bebyggelse vid nybebyggelse.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
80	Ej omedelbart bebyggbar (endast obebyggd).
81	Extraordinära grundläggningsförhållanden (endast obebyggd).
82	Kostnad för evakuering och rivning av saneringsbyggnad.
83	Extremt svårutnyttjad tomt.
84	Anslutningsavgifter VA ej erlagda.
85	Väg-/Gatukostnad ej erlagd.
86	Tillgång till industrispår.
87	Tillgång till hamnkaj.
88	Servitut.
89	Extremt tillåtet exploateringstal (endast om riktvärdet anges i kr m^2 tomtareal).
90	Markanläggningar saknas.

INDUSTRIBYGGNAD OCH ÖVRIG BYGGNAD

STANDARDKLASS FÖR INDUSTRIKONTOR OCH LAGER

Kod	*Definition*
1	Enkla.
2	Normala.
3	Högklassiga.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
91	Extremt eftersatt underhåll.
92	Extremt bättre underhåll än normalt.
93	Extremt exploateringstal.
94	Extremt eftersatt underhåll.
95	Extremt bättre underhåll än normalt.

TÄKTMARK

KOD FÖR BRYTVÄRD FYNDIGHET

Kod	*Definition*
4	Sten
5	Grus
6	Sand
7	Lera
8	Torv
9	Annat slag av fyndighet.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
96	Onormalt stora återställningskostnader.
97	Avvikande gruskvalitet.

EXPLOATERINGSMARK

KOD FÖR BYGGNADSRÄTT

Kod	*Definition*
1	Byggnadsrätten har bestämts utifrån befintlig bebyggelse.
2	Byggnadsrätten har bestämts utifrån fastställd stads-, eller byggnadsplan.
3	Byggnadsrätten har bestämts utifrån sannolik bebyggelse vid nybebyggelse.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
98	Markarbeten återstår.
99	(Om justeringskod saknas — eller om flera justeringskoder är aktuella för en värderingsenhet — redovisas justeringsanledning under »anteckningar som skall längdföras»).

L

3 KODFÖRTECKNING FÖR LANTBRUKSENHET

ÄGAREKOD

Kod	*Ägarekategori*	*Definition*
01	Staten	Statliga myndigheter, affärsdrivande verk eller institutioner. Universitet, högskolor och andra statliga undervisningsanstalter ingår även i denna kategori. Aktiebolag som ägs eller kontrolleras av staten, ingår däremot inte under denna kategori utan under »Svenskt aktiebolag».
02	Borgerlig kommun	Borgerliga primärkommuner, kommunalförbund och landstingskommuner, dock ej allmännyttiga bostadsföretag.
03	Kyrkan	Församlingar, pastorat och andra kyrkliga samfälligheter som sorterar under Svenska kyrkan, eller lokalkyrkor eller domkyrkor i egenskap av självägande stiftelse.
04	Fysisk person	
05	Dödsbo	
06	Svenskt aktiebolag, dock ej bolag som utgör allmännyttigt bostadsföretag	
07	Bostadsrättsförening	Förening som är bildad med stöd av 1930 års lag om bostadsrättsförening eller 1971 års bostadsrättslag och som har till ändamål att i föreningens hus åt medlemmar upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.
08	Bostadsföretag med besittningsrätt	Förening eller bolag som före 1 juli 1930 förvärvat eller börjat uppföra hus och i förening med andelsrätt upplåtit lägenheter för obegränsad tid.
09	Bostadsföretag med nyttjanderätt	Ekonomisk förening (hyresförening) eller aktiebolag som före 1 juli 1972 i förening med andelsrätt (eller delägarskap) upplåtit bostadslägenhet för bestämd tid.
10	Allmännyttigt bostadsföretag	
11	Övriga bostadsföretag	
12	Annan juridisk person än som avses under 1–3, 5–11.	

REDOVISNINGSENHETSKOD

Kod	*Definition*
1	Redovisningsenhet som består av fastighet upptagen i fastighetsregister och som inte skall ha kod 3, 4 eller 8.
2	Redovisningsenhet som består av område(n) av fastighet eller sämjedelningslott och som inte skall ha kod 3, 4 eller 8.
3	Redovisningsenhet som består av fastighet upplåten med tomträtt eller av både sådan fastighet och därå uppförd tomträttsbyggnad.
4	Redovisningsenhet som inte skall ha kod 3 men som består av mark som innehas med sådan besittningsrätt att innehavaren därav enligt 47 § KL är skyldig att uppta garantibelopp såsom skattepliktig inkomst eller av sådan mark och därå uppförd byggnad.
5	Redovisningsenhet som består av endast en eller flera byggnader på ofri grund.
6	Redovisningsenhet som består av marksamfällighet.
7	Redovisningsenhet som består av anläggningssamfällighet.
8	Redovisningsenhet som består av i jordeboken upptaget fiske eller vattenverk på annans grund.
9	Redovisningsenhet som inte skall ha kod 1–8.

FASTIGHETSKOD

Kod	*Definition*
J 81	Jordbruksfastighet, taxerad vid allmän fastighetstaxering 1981.
A81	Annan fastighet, taxerad vid allmän fastighetstaxering 1981.

TYPKOD

Lantbruksenheter

Kod	*Definition*
00	Okänd lantbruksenhet.
01	Lantbruksenhet.
09	Lantbruksenhet med värde mindre än 1 000 kr.

SKOGSMARK MED VÄXANDE SKOG

GODHET

Godhetsklass	Län				
	Z, AC, BD	I, W, X, Y	AB, C, S T, U	D, E, F, G H, O, P, R	K, L, M, N
A	3,9 –	5,3 –	7,0 –	8,0 –	9,3 –
B	3,4 – 3,8	4,5 – 5,2	6,0 – 6,9	7,0 – 7,9	8,0 – 9,2
C	2,6 – 3,3	3,4 – 4,4	4,5 – 5,9	6,0 – 6,9	6,0 – 7,9
D	2,1 – 2,5	2,9 – 3,3	3,9 – 4,4	5,3 – 5,9	5,3 – 5,9
E	1,0 – 2,0	1,0 – 2,8	1,0 – 3,8	1,0 – 5,2	1,0 – 5,2

KOSTNAD

Kostnadsklass	*Kostnadsklasspoäng*
1	(8) – 12
2	13 – 17
3	18 – 22
4	23 – 27
5	28 – 32
6	33 – 37
7	38 – 42
8	43 – 47
9	48 – (52)

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
30	Extremt höga/låga kostnader.
31	Extrema kostnads- eller kvalitetsförhållanden.
32	Naturreservatsföreskrifter.
33	Extrema angrepp av insekter eller röta.
34	Skyddskogsföreskrifter.
35	Onormalt god/dålig jakt.
36	Bokskog under bokskogslagen.

SKOGSIMPEDIMENT

BESKAFFENHET

Klass	*Definition*
1	Skogsimpediment som utgörs av myrmarker med ett betydande virkesförråd och som för en rimlig kostnad kan omvandlas till produktiv skogsmark.
2	Skogsimpediment som utgörs av myrmarker utan eller med endast obetydligt virkesförråd och som för en rimlig kostnad kan omvandlas till produktiv skogsmark.
3	Övriga skogsimpediment.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
35	Onormalt god/dålig jakt.
37	Högt virkesförråd.

ÅKERMARK

GODHET

Klass	*Definition*
1	Åkermarken har väsentligt högre produktionsförmåga än den för värdeområdet genomsnittliga.
2	Åkermarken har högre produktionsförmåga än den för värdeområdet genomsnittliga.
3	Åkermarken har en för värdeområdet genomsnittlig produktionsförmåga.
4	Åkermarken har lägre produktionsförmåga än den för värdeområdet genomsnittliga.
5	Åkermarken har väsentligt lägre produktionsförmåga än den för värdeområdet genomsnittliga.

BRUKNINGSFÖRHÅLLANDEN

Klass	*Definition*
1	Brukningsförhållandena är bättre än vad som är normalt inom värdeområdet.
2	Brukningsförhållandena motsvarar vad som är normalt inom värdeområdet.
3	Brukningsförhållandena är sämre än vad som är normalt inom värdeområdet.

DRÄNERING

Klass	*Definition*
1	Åkermarken är tillfredsställande dränerad genom täckdikning som kan förutsättas fungera under överskådlig tid. Hit förs även självdränerande jordar.
2	Åkermarken är dränerad men täckdikningen kan förutsättas behova förnyas inom kort.
3	Åkermarken är otillfredsställande dränerad.

RSV 3336 Utg 1 80-11 7 000 ALLF 446 80 398 LiberTryck 063832

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
38	Extremt hög/låg produktionsförmåga (högre/lägre än klass 1 resp 5).
39	Onormal hävd.
40	Onormal flyghavreförekomst.
41	Förbud mot eller begränsning i animalieproduktionen enligt hälsovårdsstadgan eller miljöskyddslagen.
42	Speciellt frostlänt mark.
43	Taxeringsenhetens yttre arrondering är väsentligt bättre eller sämre än normalt.
44	Stor risk för ofta återkommande översvämningar.
45	Huvudavloppen är väsentligt sämre än normalt.
32	Naturreservatsföreskrifter.
46	Frukt- och/eller bärodling.
47	Markanläggningar (ej täckdikningar).

BETESMARK

BESKAFFENHET

Klass	*Definition*
1	Betesmarken ger ett bete med hög avkastning och av hög kvalitet
2	Betesmarken ger ett bete med tillfredsställande avkastning och kvalitet.
3	Betesmarken ger ett bete med låg avkastning och kvalitet.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
32	Narurreservatsföreskrifter.
48	Markanläggningar.

EKONOMIBYGGNADER

BYGGNADSKATEGORI

Klass	*Definition*
11	Djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, potatislagerhus och liknande med värdeår före 1950.
21	Stall för mjölkkor, värdeår 1950 – 89.
22	Stall för slakt- och ungnöt, värdeår 1950 – 89.
23	Stall för svin, värdeår 1950 – 89.
24	Stall för fjäderfä, värdeår 1950 – 89.
25	Stall för får och getter, värdeår 1950 – 89.
26	Stall för hästar, värdeår 1950 – 89.
31	Loge, lada och liknande, värdeår 1950 – 89.
32	Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1950 – 89.
33	Potatislagerhus, värdeår 1950 – 89.
41	Varmluftstork, värdeår 1950 – 89.
42	Spannmålssilor, värdeår 1950 – 89.
43	Gastät spannmålssilo.
44	Ensilagesilo med topptömning.
45	Gastät ensilagesilo.
51	Växthus.
61	Ekonomibyggnad som inte är hänförlig till någon annan byggnadskategori.

BESKAFFENHET

BYGGNADSKATEGORI 11

Klass	*Definition*
1	Minst hälften av byggnadsytan behövs i lantbruket och fordrar inte några större reparationer under den närmaste tioårsperioden.
2	Villkoren i klass 1 uppfylls inte.

BYGGNADSKATEGORI 31–33

Klass	*Definition*
1	Byggnaden fordrar inga reparationer under den närmaste tioårsperioden.
2	Villkoren i klass 1 uppfylls inte.

JUSTERINGSKODER

Kod	*Definition*
49	Extremt stor byggnad (över 1 500 m^2, byggnadskat. 11).
50	Extremt liten byggnad (mindre än 51 m^2, byggnadskat. 21–26,31–33).
51	Extremt stor varmluftstork (över 15 ton/tim).
52	Äldre växthus av sämre beskaffenhet.
53	Eftersatt underhåll.
54	Avvikande konstruktion eller utförande.
55	Konstruktion/utförande ej anpassad till utrustningen.
56	Speciella tekniska anordningar, (byggnadskategori 51).
57	Extremt smalt växthus.
58	Speciellt bränslekrävande växthus.
59	Speciellt bränsleekonomiskt växthus
60	Extremt god beskaffenhet (endast får- och getstall samt häststall).

TOMTMARK SOM INGÅR I LANTBRUKSENHET

Kod	*Definition*
61	Rätt till ersättningskraft.
62	Lång enskild utfartsväg som brukaren ensam har att underhålla.

Bilaga 8 Blankett för uppgiftslämnande

Förrättande myndighet

Besiktningsuppgift för fastighetstaxering
SMÅHUSENHET
Förrättningsdatum .....

S

A LÄGE OCH OMFATTNING

Kommun	Församling	Gatuadress eller i orten gängse benämning

	Fastighetens registerbeteckning	Specifikation (Ägaruppgifter etc)
1	.....	.....
2	.....	.....
3		

B MARK

Vatten	Avlopp	Anm
☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej	.....
☐ Utomhuspool	Volym, m³ / Anläggningsår	

C HUSFORM, ÅLDER OCH OM-/TILLBYGGNADER

Husform (kod)	Nybyggnadsår	Om-/tillbyggnadsår	Anm
			.....
☐ Inomhuspool		Volym, m³ / Poolrummets yta, m²	

D STORLEK M M

	Yta av bostaden, m²	Yta av biutrymmena, m²
Plan 1	.....	.....
Plan 2	.....	.....
Plan 3	.....	.....
Källare		
Uthus 1		.....
Uthus 2		.....
Uthus 3		

E BYGGNADSKATEGORI OCH STANDARD

Kod		Kod	
	Användning		Uppvärmningssätt
	Antal lägenheter		Vatten
	Typ av bebyggelse		WC
	Grundläggning		Sanitet
	Isolering		Garage
	Fasad		
	Yttertak		
	Elektricitet		

F SÄRSKILDA UPPLYSNINGAR

Övriga faktorer som kan påverka fastighetens värde etc

.....

.....

.....

.....

.....

G UNDERSKRIFT

Besiktningsmannens underskrift	Namnförtydligande och tjänstetitel

Bilaga 9 Översyn av reglerna om fastighetstaxering; konsekvenser för byggnadsnämnderna

PM upprättad 1983-11-28 inom Svenska kommunförbundet, organisationsavdelningen, av direktören Lennart Grudevall och sekreteraren Bo Gärdfors

1 Bakgrund

1976 års fastighetstaxeringskommitté har inför sitt slutarbete begärt kommunförbundets medverkan.

Kommittén anser att det rullande taxeringssystemet bör utformas så att fastighetsägarnas primära uppgiftsskyldighet så långt möjligt begränsas och att ett större ansvar för uppgiftslämnandet läggs på de olika myndigheter som arbetar med fastigheter. Dessa myndigheter har normalt, enligt kommittén, de bästa möjligheter att lämna objektivt sett riktiga uppgifter om de enskilda fastigheterna.

De myndigheter som enligt FTL (fastighetstaxeringslagen) ålagts skyldighet att rapportera förändringar av fastigheterna till lokal skattemyndighet, som använder de inkomna uppgifterna till underlag vid fastighetstaxeringen, är byggnadsnämnd och lantbruksnämnd. Även brandförsäkringsanstalt har ålagts viss uppgiftsskyldighet i FTL.

I överläggningar mellan RSV och kommunförbundet rekommenderas byggnadsnämnderna att fullgöra sin rapporteringsskyldighet enligt FTL, genom att tillställa lokal skattemyndighet en kopia av byggnadslovsbeslutet i de fall där den beräknade produktionskostnaden överstiger 25 000 kronor. Enligt RSV fullgör byggnadsnämnderna inte sällan sin rapporteringsskyldighet på ett bristfälligt sätt. En undersökning pågår dock för närvarande som kan innebära att man något utvidgar byggnadsnämndernas uppgiftsskyldighet, så att lokal skattemyndighet skall få del av såväl byggnadslovsbeslutet som bakomliggande ansökningshandlingar.

Med hänsyn till den stora samhälleliga användning som uppgifterna från fastighetstaxeringen har skulle en förbättrad kvalité på uppgifterna även komma kommunerna tillgodo.

2 Byggnadsnämndens roll enligt kommitténs förslag

Kommitténs uppfattning är att det inom byggnadsnämnderna finns en omfattande kunskap om fastigheter och att denna kunskap inom byggnadsområdet bör tas tillvara för fastighetstaxeringen på ett bättre sätt än man

hittills har gjort. Den yrkesgrupp som närmast skulle kunna bidra till ett förbättrat taxeringsresultat är kommunernas byggnadsinspektörer. Dessa har bland annat som uppgift att besöka fastigheter i kommunen för besiktning av utförda byggnadsarbeten.

Inspektörernas kunskap skulle för fastighetstaxeringens del kunna utnyttjas på så sätt att de vid samma tillfälle som en fastighet besöks för slutbesiktning även besiktigar fastigheten för taxeringsändamål. Underlag för fastighetstaxeringen torde i de flesta fall finnas i slutbesiktningsakten. I något annat sammanhang bör besiktning för fastighetstaxeringens del inte ske. Man vill dessutom från kommitténs sida kraftigt betona att byggnadsinspektörerna inte skall utföra någon taxeringsverksamhet.

3 Byggnadsnämndernas synpunkter

För att i första hand belysa byggnadsinspektörernas reaktion på kommitténs förslag har kommunförbundet diskuterat detsamma med tre kommuner. Man har därvid valt Göteborg (stor), Tyresö (mellan) och Hjo (liten) för att försöka få en allsidig diskussion om de svårigheter som kan uppstå: Utöver kommunbesöken har en underhandsdiskussion förts med representanter från Borås och Helsingborg.

De frågeställningar som inspektörerna i huvudsak ombads att fundera över var:

A Vilket merarbete innebär det att vid slutbesiktningen även utföra fastighetstaxeringsbesiktningen (tidsåtgång, extra resor, beslutsunderlag fattas etc).

B Finns synpunkter på blanketternas utformning (vilka uppgifter kan vara svåra att fylla i, tar särskilt lång tid, kan något ersättas etc).

C Kan byggnadsnämnden/kommunen använda sig av dessa uppgifter i något annat sammanhang?

D Hur många slutbesiktningar utfördes i kommunen under 1982?

4 Redovisning per kommun

4.1 Hjo

A I Hjo har man en byggnadsinspektör som också utför besiktningar vad gäller energifrågor samt förmedlingsorganets besiktningar.

- Den extra tidsåtgången för taxeringsbesiktningen blir cirka 1–2 timmar. I de flesta fall finns materialet i slutbesiktningsakten, men vid enbart exempelvis fasadförändringar på en fastighet saknas planritningar. Inspektören blir då tvungen att mäta upp den primära bostadsytan på platsen.
- Om man ej tar upp fönster och ej gör några vatten/avlopps-arrangemang, då behöver man inte söka byggnadslov för att inreda en vind, men taxeringsvärdet ökar därför att antalet m^2 ökar.
- Hur gör inspektören om det endast rör sig om ett byggnadslovspliktigt garage. Man har då ingen kunskap om huset. Taxeringsvärdet ändras genom garaget, ska man då samtidigt granska andra byggnader?

B Om kostnader skall anges, varför enbart tillbyggnad, nybyggnadskostnaden borde också tas med.
- Varför är så mycket centrerat kring pooler? Ringa utbyggnad av desamma numera.
- Man borde ha med en uppgift om fastigheten har enskild eller allmän VA-anläggning. Högre taxeringsvärde vid allmän, då driftsäkerheten är större.
- Ibland kan det sannolikt vara problem att bestämma en äldre fastighets nybyggnadsår.
- Garagedelen saknar kod för carport, vilket är det vanligaste i dag.
- Grundläggningsdelen bör utvidgas med fler alternativ.

C Man kan i dagsläget ej se något alternativt användningssätt av fastighetstaxeringsuppgifterna.

D I Hjo utförde man ca 100 slutbesiktningar under 1982.

4.2 Tyresö

A I Tyresö är en 1:e byggnadsinspektör, två distriktsinspektörer, en VVS-inspektör samt en biträdande energiingenjör (byggnadsinspektör) berörda av dessa frågor.
- I akten för slutbesiktning finns underlaget för ifyllandet av slutbesiktningsbeviset, därmed finns enligt inspektörerna i Tyresö, även underlaget för fastighetstaxeringen.
- Om- och tillbyggnadskostnaden är mycket svår för inspektören att uppskatta. Man kan kanske säga mer eller mindre än x kronor.
- Kostnaden för pool svår att uppskatta.
- Badrumsupplysningen bör i stället vara storlek, separat dusch, ett eller flera tvättställ etc. Ej om det är färgat kakel m m.
- Innertak i trä är kostnadsmässigt ej längre påfallande dyrt jämfört med andra lösningar.

C Något alternativt användningssätt tycks i dagsläget ej vara möjligt.

D I Tyresö utförde man 247 slutbesiktningar 1982.

4.3 Göteborg

A I Göteborg är 19 byggnadsinspektörer och 8 VVS-ingenjörer berörda.
- Ej heller här tror man att några extra resor kommer att behövas för taxeringsbesiktningen.
- Det är sannolikt inga större problem att fylla i blanketten då man har uppgifterna i akten för slutbesiktningen.
- En tid på 1–2 två timmar per ärende bör räcka.

B Ombyggnads- och tillbyggnadsanläggningskostnaderna bör inte inspektörerna fylla i då detta är svårt att uppskatta.

- Det kan uppstå bedömningsfrågor som är svåra att avgöra exempelvis vilka träslag som finns i en byggnad.
- Problem att avgöra vilka ytor som skall räknas in i bostadsytan kan uppstå.

C Man kan i nuläget ej finna något alternativt användningsområde av fastighetstaxeringsuppgifterna.

D I Göteborg var det knappt 1 000 objekt under 1982.

5 Allmänna synpunkter

- Samtliga kommuner påpekar starkt, att man måste undvika att inspektörernas besiktningsroll få en "polisiär" karaktär.
- Man vill ha en samlad bild av hela besiktningsverksamheten (den stora kommunen) energirådgivning, förmedlingsorgan, byggnadsinspektör, då en längre driven specialisering försvårar samordningen. I den lilla kommunen är inspektionsverksamheten många gånger samlad på ett ställe, vilket underlättar arbetet.
- Det finns i dag inga garantier för att fastighetsägaren begär någon slutbesiktning.
- Man pekar på det ökade ansvaret för inspektörerna och den smidighet som detta kräver då man i vissa fall kan befara kontroverser på arbetsplatsen med fastighetsägaren.
- Det anses viktigt att man får ett klarläggande beträffande de juridiska problem som kan uppstå, exempelvis var överklagar fastighetsägaren.
- Det råder delade meningar om var uppgiftslämnandet skall ligga. I de större kommunerna anser man att "fastighetsägaren" skall fylla i blanketten, varvid inspektören gör en skälighetsbedömning av innehållet. De mindre kommunerna anser att inspektören bör handha uppgiftslämnandet, då man många gånger har en bra närkontakt med byggaren. Dessutom tror man att det är mer rationellt om detta åligger inspektören, då fastighetsägaren sannolikt kommer att begära förklaringar per telefon och dessutom behöver inspektören kontrollera om de inlämnade uppgifterna är riktiga. Något som ytterligare talar för att inspektören handhar ifyllandet, är att man ej belastar den som bygger med fler blanketter.
- Samtliga kommuner vill ha full kostnadstäckning för det merarbete som taxeringsarbetet innebär.
- Materialet upplevs som något schablonmässigt. Hur gör man i mellanlägena? Någon form av riktlinjer för inspektörerna måste utformas.

6 Exempel på kostnadsersättning till kommuner

Som tidigare nämnts ser kommunerna det angeläget att få ersättning av staten för sitt arbete. Det har därvid diskuterats två olika sätt att beräkna storleken.

Alt 1 Merarbetet för byggnadsinspektören uppskattas till ca två timmar per taxeringstillfälle. Timkostnaden sätts till 250 kronor totalt. 2 x 250 kronor = 500 kronor per objekt.

För Hjo blir då ersättningen	500 kronor x 100 objekt = ca 50 000 kronor
För Tyresö	500 kronor x 247 objekt = 123 500 kronor
För Göteborg	500 kronor x ca 1 000 objekt = ca 500 000 kronor

Totalt för riket var nybyggnadsdelen enligt SCB 1982 ca 26 770 småhus.

ca 26 770 objekt x 500 kronor ca 13 385 000 kronor.

Antar man att Tyresö representerar ett genomsnitt för riket dvs att av totala antalet slutbesiktningar var 50 % nyproduktion och 50 % om/tillbyggnad blir antalet om/tillbyggnader:

ca 26 770 objekt x 500 kronor = ca 13 385 000 kronor

Total ersättning till kommunerna enligt förslag	ca 26 770 000 kronor
Vid 1 timma blir den totala ersättningen	ca 13 385 000 kronor

Alt 2 Besiktningsverksamheten består av fyra delar; läges-, grund- stom- och slutbesiktning. Varje kommun har möjlighet att själv reglera kostnaden för den sökande, vad gäller byggnadsnämndernas besiktningar. Om det antagandet generellt gäller att slutbesiktningen är den tyngsta delen och kan uppskattas till ca 50 % av den totala tiden samt att taxeringsbesiktningen kan jämställas tidsmässigt med läges-, grund- och stombesiktningarna blir kommunens intäkter:Hjo kommuns uttag 5 000 kronor/fastighet – 50 % för slutbesiktningen = 2 500 kronor/fastighet.

2 500:3 (läges/stom/grundbesiktning) = 833 kronor per besiktning 833 x 100 besiktningar =	83 000 kronor
Tyresö:	Kommunens uttag 5 700 kronor/fastighet – 50 % för slutbesiktningen = 2 850/fastighet 2 850:3 (läges/stom/grundbesiktning) = 950 kronor per besiktning 950 x 247 besiktningar =235 000 kronor
Göteborg:	Kommunens uttag 4 500–8 000 kronor/fastighet beroende på storlek. Säg 6 350 – 20 % (i Göteborg) för slutbesiktningen – 3 125 kronor/fastighet 5 080:3 (läges/stom/grundbesiktning)

1 693 x ? (man känner ej till antalet slutbesiktningar)

Den totala kommunala ersättningen blir enligt det andra förslaget om Hjo representerar den undre uttagsnivån och Göteborg den övre:

833 kronor x 53 540 projekt (26 770 nyproduktion + 26 770 om/tillbyggnad	= 44 599 000 kronor
1 042 kronor x 53 540 objekt	= 90 643 220 kronor

7 Sammanfattning

- Inspektörerna vill undvika att få en "polisiär" roll.
- Man ställer sig i stort positiv till att utföra inventeringen för fastighetstaxeringen.
- Inventeringen bör i de flesta fall kunna utföras i samband med slutbesiktningen.
- Inventeringen kan sannolikt utföras med befintlig personal.
- Kommunerna kräver ersättning för utfört arbete.
- Inspektörerna vill ha klarhet i hur den juridiska delen hanteras.
- Instruktion och information behövs.
- Något alternativt användningsområde av fastighetstaxeringsuppgifterna ser man inte idag.
- Kostnadsersättning enligt alt 1 anses som det mest riktiga i flertalet av kommunerna. Den totala ersättningen varierar mellan 13,4–26,8 Mkr.
- I Göteborg är man tveksam till denna nya arbetsuppgift. Man ifrågasätter om byggnadsinspektionen är den rätta instansen för denna typ av arbete dvs administration.

Bilaga 10 Alternativa regler för avrundning av taxeringsvärdena

Kommittén har i avsnitt 7 föreslagit en enkel avrundningsregel för taxeringsvärdet ned till närmast fulla 10 000-tal kronor. Kommittén anser det dock vara av intresse att med några exempel redovisa hur ett alternativt förfarande med en avrundningsregel byggd på både ett absolut tal och en procentuell andel skulle verka.

Den alternativa regeln förutsätts ha innebörden att omtaxering skall ske, om skillnaden mellan gällande taxeringsvärde och taxeringsvärdet efter beaktade beskaffenhetsförändringar och efter omräkning är minst 10 %, dock minst 10 000 kr. Ett undantag från 10 %-regeln bör finnas, nämligen för de fall taxeringsvärdeförändringen efter en beskaffenhetsförändring uppgår till minst en miljon kr.

Vidare förutsätts att taxeringsvärden och däri ingående delvärden skall avrundas. Delvärden skall avrundas nedåt till jämna 1 000-tal kr. och taxeringsvärde nedåt till jämna 10 000-tal kr. Vid bedömningen om ny taxering skall göras skall dessa avrundningsregler tillämpas.

Följande exempel om hur beräkningarna skall göras kan lämnas.

Exempel 1

Basvärdet på en obebyggd tomt är	100 000 kr.
Gällande taxeringsvärde efter omräkning med index 1.10	110 000 kr.
En beskaffenhetsförändring medför att basvärdet blir	115 000 kr.
Om omräkning inte görs detta år omräknas det nya basvärdet 115 000 kr. med index 1.10 – 1.10 × 115 000 är126 500 kr. avrundat till	120 000 kr.
Skillnaden mellan gällande taxeringsvärde 110 000 kr. och det uträknade nya 120 000 kr. är 10 000 kr. Dessa 10 000 kr. utgör ca 9 % av det gällande taxeringsvärdet. Således skall inte någon ny taxering göras utan det tidigare gällande taxeringsvärdet behållas.	110 000 kr.

Exempel 2

(Samma grundförutsättningar som i exempel 1 men ny omräkning görs)

Basvärde på en obebyggd tomt är	100 000 kr.

Gällande taxeringsvärde efter omräkning med index 1,10	110 000 kr.
En beskaffenhetsförändring medför att basvärdet blir	115 000 kr.
Ny omräkning av basvärdet görs med index 1,15	
1,15 × 115 000 kr. är 132 250 kr. avrundat till	130 000 kr.
Skillnaden mellan gällande taxeringsvärde 110 000 kr. och det uträknade nya 130 000 kr. är 20 000 kr. Dessa 20 000 kr. utgör ca 18 % av det gällande taxeringsvärdet. Ny taxering och omräkning skall således ske och taxeringsvärdet bestämmas till	130 000 kr.

Exempel 3

Basvärdet på en obebyggd tomt är	100 000 kr.
Gällande taxeringsvärde efter omräkning med index 1,10 är	110 000 kr.
En beskaffenhetsförändring medför att basvärdet blir	105 000 kr.
Ny omräkning av basvärdet görs med index 1,15.	
1,15 × 105 000 kr. blir 120 750 kr. avrundat till	120 000 kr.

Skillnaden mellan gällande taxeringsvärde 110 000 kr. och det uträknade nya 120 000 kr. är 10 000 kr. Dessa 10 000 kr. utgör ca 9 % av det gällande taxeringsvärdet. Således skall vare sig ny taxering eller omräkning ske utan det tidigare gällande taxeringsvärdet 110 000 kr. behållas.

När en beskaffenhetsförändring är så liten att den inte medför att ny taxering skall göras bör uppgiften om förändringen lagras i registret. Om det innan nästa avstämning sker, inträffar något nytt beträffande fastighetens beskaffenhet bör prövningen om ny taxering skall ske göras med beaktande av den lagrade uppgiften. Samma bör gälla de år endast omräkning görs. Värdet av beskaffenhetsförändringen läggs då till basvärdet. Det nya basvärdet räknas om. Blir skillnaden mellan det senast gällande taxeringsvärdet och det framräknade nya minst 10 % av det tidigare taxeringsvärdet, dock minst 10 000 kr. skall det nya taxeringsvärdet åsättas. I annat fall behålls det senast gällande, och beskaffenhetsförändringen lagras till nästa beskaffenhetsförändring inträffar eller omräkning görs, då ny prövning får göras på sätt som angetts ovan.

Bilaga 11 Kommitténs fastighetsprisundersökning

I denna bilaga redovisas de bearbetningar av den officiella prisstatistikens underlag som legat till grund för kommitténs bedömningar av index storlek för 1981.

Kommittén studerade under 1981 och 1982 lämplig metodik att bestämma index med ledning av erlagda köpeskillingar. Med anledning därav uppdrog fastighetstaxeringskommittén hösten 1981 åt LMV att på visst sätt dela in riket i s. k. prisbildningsområden och åt SCB att med bl. a. utgångspunkt från denna indelning bearbeta 1981 års fastighetsköp. Bearbetningarna skulle utgöra underlag för att undersöka hur 1981 års taxeringsvärden förhöll sig till 1981 års priser för olika fastighetstyper i olika delar av riket.

I oktober 1982 fick kommittén de slutliga resultaten. De utvisar för småhusen en god överensstämmelse mellan gällande marknadsvärden och taxeringsvärden. För de permanenta småhusen ligger taxeringsvärdena på en nivå som motsvarar ca 72 % av 1981 års köpeskillingar. För fritidshusen är motsvarande siffra 71 %. Hyreshusen och industrifastigheterna uppvisar större avvikelse från den avsedda – i jämförelse med 1979 års priser – 75 %-nivån. För hyreshusen ligger taxeringsvärdenivån på 67 % av 1981 års köpeskillingar. Motsvarande procenttal för industrifastigheterna är 68 %. För jordbruksfastigheterna slutligen är siffran likaledes 68 %.

I det följande lämnas huvudsakligen i tabellform en mera detaljerad redovisning av den gjorda bearbetningen av prisstatistiken. Det bör framhållas att statistiken endast innefattar köp av hel taxeringsenhet där den s. k. ovägda köpeskillingskoefficienten ligger mellan 0,86 och 3,0.

De sammanställningar som legat till grund för en bedömning av den generella omräkningsfaktorn för småhus-, hyreshus- och industrienheter är redovisade i tabellerna 1–4. Beträffande lantbruksenheterna redovisas två alternativa sammanställningar i tabellerna 5–7. I tabellerna 1–7 har även – genom klamrar eller på annat sätt – redovisats vilka grupper, som ansetts kunna likabehandlas och för vilka en gemensam generell omräkningsfaktor bestämts.

För indelningen i prisbildningsområden uppställde kommittén vissa riktlinjer.

1. Områdesindelningen skall göras så att prisutvecklingen inom områdena för aktuell fastighetstyp under de närmaste åren kan förväntas vara likartad. Vid indelningen bör områden som av allmänheten uppfattas som olikartade om möjligt särskiljas.

2. Områdena bör vara så stora att 200 köp/år och område kan förväntas.

Absolut undre gräns är 50 köp/år och område. Antalet förväntade köp uppskattas i första hand med ledning av det antal köp från 1978 som redovisades inför provvärderingen vid AFT 81.

3. De områden (gränser) som användes vid provvärderingen inför AFT 81 bör vara utgångspunkt för indelningen. I vissa fall då det gäller småhus bör dock inte värdeområdesindelningen från AFT 81 användas. Mindre tätorter kan nämligen behöva brytas ut från den omgivande glesbygden. Indelningen i fråga om småhusen bör således i första hand knytas till tätorter och i andra hand till S-tabeller. Gränserna måste ansluta till ADB-registrerade områden som tätort, S-tabell e. d.

4. En förteckning över vilka utsorteringskriterier som skall användas för varje område skall upprättas och antalet köp år 1978 inom föreslagna område skall redovisas.

Tabellerna 8–15 redovisar den av LMV föreslagna indelningen.

Sedan taxeringsvärdena räknats om med de generella omräkningsfaktorer som angivits i tabellerna 1–7 har en förnyad bearbetning gjorts. Härvid har redovisningen delats upp på de prisbildningsområden som framgår av tabellerna 8–15. De på detta sätt erhållna sammanställningarna redovisas i tabellerna 16–24.

Tabell 1 Antalet köp av en- och tvåfamiljsvillor och deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå år 1981 med fördelning på taxeringsvärdeklass. Av tabellen framgår även vilka grupper av taxeringsenheter som bedömts ha en likartad prisutveckling och den generella omräkningsfaktorn för dessa grupper

Taxeringsvärdeklass 1 000 kr	Enfamiljsvillor				Tvåfamiljsvillor			
	Antal köp	Taxeringsvärdenivå		Omräkningsfaktor	Antal köp	Taxeringsvärdenivå		Omräkningsfaktor
50	297	0,71			3	0,58	0,75	1,00
51– 100	2 469	0,70			79	0,75		
101– 200	8 118	0,71			497	0,79	0,79	0,95
201– 300	7 950	0,71			363	0,79		
301– 400	3 647	0,71	0,71	1,06	126	0,78		
401– 500	1 180	0,70			36	0,74		
501– 600	344	0,71			8	0,77	0,78	0,96
601– 800	119	0,69			2	0,75		
801–1 000	16	0,72			–	–		
1 001–	2	0,47			–	–		
Summa	24 142	0,71			1 114	0,78		

Tabell 2 Antalet köp av rad- och kedjehus och fritidshus och deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå år 1981 med fördelning på taxeringsvärdeklasser. Av tabellen framgår även vilka grupper av taxeringsenheter som bedömts ha en likartad prisutveckling och den generella omräkningsfaktorn för dessa grupper

Taxeringsvärdeklass 1 000 kr	Rad- och kedjehus				Fritidshus			
	Antal köp	Taxeringsvärdenivå		Omräkningsfaktor	Antal köp	Taxeringsvärdenivå		Omräkningsfaktor
– 50	3	0,80			825	0,65		1,15
51–100	49	0,74			2 749	0,68		1,10
101–200	1 200	0,71			3 277	0,74		1,01
201–300	4 395	0,71			407	0,71		
301–400	2 042	0,72	0,71	1,06	52	0,68		
401–500	223	0,71			14	0,66	0,71	1,06
501–600	31	0,71			6	0,71		
601–800	7	0,78			1	0,79		
801–	–	–			–	–		
Summa	7 950	0,71			7 331	0,71		

Tabell 3 Antal köp av hyreshus och deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå år 1981 med fördelning på olika kategorier av hyreshus och taxeringsvärdeklasser. Av tabellen framgår även vilka grupper av taxeringsenheter som bedömts ha en likartad prisutveckling och den generella omräkningsfaktorn för dessa grupper.

Taxeringsvärdeklass 1 000 kr	Bostadshyreshus				Bostäder o lokaler				Div kommersiella hyreshus			
	A	B		C	A	B		C	A	B		C
– 150	165	0,68			50	0,64			36	0,64		
151– 300	556	0,68	0,68	1,10	143	0,65	0,65	1,15	69	0,63		
301– 500	181	0,69			55	0,64			36	0,65		
501–1 000	171	0,67			75	0,69	0,67	1,12	37	0,62	0,64	1,17
1 001–2 000	72	0,70	0,70	1,07	51	0,65			30	0,64		
2 001–5 000	29	0,75	0,75	1,00	28	0,67			19	0,70		
5 001–	3	0,77			6	0,74	0,74	1,01	17	0,63		
Summa	1 177	0,68			408	0,66			244	0,64		

A Antal köp
B Taxeringsvärdenivå
C Omräkningsfaktor

Antalet köp som erfordras för uträkning av omräkningsfaktorn har satts lägre i denna tabell än i tidigare redovisade.

Tabell 4 Antalet köp av industrier och deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå år 1981 med fördelning på taxeringsvärdeklasser. Av tabellen framgår även vilka grupper av taxeringsenheter som bedömts ha en likartad prisutveckling och den generella omräkningsfaktorn för dessa grupper.

Taxeringsvärdeklass 1 000 kr	Antal köp	Taxeringsvärde nivå		Omräkningsfaktor
- 150	186	0,60	0,62	1,21
151- 300	119	0,64		
301- 500	73	0,69	0,72	1,06
501-1 000	93	0,73		
1 001-2 000	54	0,74	0,77	0,98
2 001-5 000	45	0,80		
5 001-	18	0,77		
Summa	588	0,67		

Tabell 5. Antal köp av jordbruksfastigheter med höga taxeringsvärden (dvs. i område P1 och P2 över 150 000 kr och i område P3 över 50 000 kr) och deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå år 1981[a] med fördelning på olika produktionsområden och fastighetstyper.

P1 = Götalands och Svealands slätt- och mellanbygder
P2 = Götalands och Svealands skogsbygder
P3 = Norrland

TYP 1 = Taxeringsenheter, vars ekonomibyggnads- och jordbruksvärde är minst 75 % av totala taxeringsvärdet
TYP 2 = Tax enheter, vars ekonomibyggnads- och jordbruksvärde är mellan 50 och 75 % av totala tax värdet
TYP 3 = Tax enheter, vars skogsbruksvärde och skogsimpedimentvärde är minst 75 % av totala tax värdet
TYP 4 = Tax enheter, vars skogsbruksvärde och skogsimpedimentvärde är mellan 50 och 75 % av totala tax värdet
TYP 5 = Tax enheter, vars tomtmarks- och bostadsbyggnadsvärde är minst 75 % av totala tax värdet
TYP 6 = Tax enheter, vars tomtmarks- och bostadsbyggnadsvärde är mellan 50 och 75 % av totala tax värdet
TYP 7 = Övriga taxeringsvärdeenheter

Område/typ	Antal köp	Taxeringsvärdenivå		Omräkningsfaktor
P1 Typ 1	107	0,73	0,72	1,04
2	176	0,72		
3	33	0,73	0,75	1,00
4	29	0,77		
5	11	0,55	0,65	1,15 =
6	58	0,63		
7	88	0,68	0,67	1,12 =
P2 1	5	0,81	0,67	1,12 =
2	47	0,66		
3	139	0,71	0,72	1,04
4	103	0,74		
5	16	0,62	0,65	1,15 =
6	50	0,68		
7	91	0,72	0,71	1,06 =
P3 1	2	0,65	0,65	1,15 =
2	5	0,68		
3	176	0,64		
4	28	0,74		
5	31	0,72		
6	32	0,61		
7	13	0,72		
Riket	1 240	0,70		

Anm. Likhetstecknet betyder att samma omräkningsfaktor har valts för de låga taxeringsvärdena, se tabell 6.

[a] Egentligen försålda fastigheter där beslut om förvärvstillstånd fattats 801101–811031.

Tabell 6 Antal köp av jordbruksfastigheter med låga taxeringsvärden (dvs. i område P1 och P2 lägst 150 000 kr och i område P3 lägst 50 000 kr) och deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå år 1981[a] med fördelning på olika produktionsområden och fastighetstyper. Beträffande beteckningar se förklaring vid tabell 5.

Område/typ		Antal köp	Taxeringsvärdenivå		Omräkningsfaktor
P1 Typ	1	206	0,71	0,69	1,09
	2	38	0,61		
	3	105	0,65	0,66	1,14
	4	24	0,70		
	5	8	0,63	0,65	1,15 =
	6	33	0,69		
	7	14	0,58	0,67	1,12 =
P2	1	70	0,66	0,67	1,12 =
	2	36	0,67		
	3	280	0,66	0,66	1,14
	4	62	0,66		
	5	22	0,60	0,65	1,15 =
	6	58	0,63		
	7	20	0,65	0,71	1,06 =
P3	1	35	0,63	0,65	1,15 =
	2	11	0,68		
	3	222	0,64		
	4	22	0,65		
	5	4	0,63		
	6	5	0,59		
	7	1	0,80		
Riket		1 276	0,66		

Anm. Likhetstecknet betyder att samma omräkningsfaktor har valts för de höga taxeringsvärdena.

[a] Se anmärkning vid tabell 5.

Tabell 7 Beräkning av korrelationsfaktorer enligt formeln

$K_1(T+B) + K_2 \times J + K_3 \times E + K_4(S+SI) = P$ där

T = taxerat tomtvärde
B = ,, bostadsbyggnadsvärde
J = ,, jordbruksvärde
E = ,, ekonomibyggnadsvärde
S = ,, skogsbruksvärde
SI = ,, värde av skogsimpediment
P = erlagd köpeskilling
K_1, K_2, K_3, K_4 = korrelationskoefficienter

Med höga och låga taxeringsvärden avses samma indelning som i tabellerna 6 och 7.
Produktionsområdenas omfattning anges vid tabell 6.

Höga taxeringsvärden (jfr tabell 5)								
Produktionsområde	K_1		K_2		K_3		K_4	
	beräk.	anv.[a]	beräk.	anv.[a]	beräk.	anv.[a]	beräk.	anv.[a]
P1	1,87	1,87	1,18	1,18	1,47	1,47	1,59	1,59
P2	1,45	1,45	1,19	1,19	1,58	1,58	1,42	1,42
P3	0,92	0,92	1,59	1,59	2,05	2,05	1,98	1,98
Riket	1,53		1,25		1,53		1,58	

Låga taxeringsvärden (jfr tabell 6)								
P1	1,65	1,74	1,46	1,46	2,24	1,87	1,67	1,65
P2	1,81		1,49		1,37		1,62	
P3	1,70		1,58		1,66		1,72	
Riket	1,74		1,46		1,87		1,65	

[a] Med använd korrelationsfaktor avses att den legat till grund för undersökningen om behovet av regionala omräkningsfaktorer.

Tabell 8 Indelning i prisbildningsområden. Småhusenheter, Stockholms län

Omr.	Kommun	Tätort	S-Tabell
1	Stockholm	–	
	Järfälla	–	
	Solna	–	
	Sollentuna	–	
	Sundbyberg	–	
	Danderyd	–	
	Lidingö	–	
	Täby	01 Täby	
	Nacka	01 Boo	
		07 Fisksätra	
		02 Hästhagen	
		04 Saltsjöbaden	
		05 Stockholm	
		06 Älta	
	Tyresö	04 Tyresö	
		05 Stockholm	
	Huddinge	05 Stockholm	
	Botkyrka	05 Stockholm	
	Haninge	06 Stockholm	
1A			<300
1B			300 och 320
1C			340 och 360
1D			380 och 400
2A	Botkyrka	10 Tumba	
		11 Vårsta	
	Haninge	01 Dalarö	
		04 Jordbro	
		05 Västerhaninge	
2B	Vaxholm	04 Vaxholm	
		05 Åkersberga	
	Värmdö	03 Gustavsberg	
2C	Ekerö	01 Drottningholm	
		02 Stenhamra	
		03 Ekerö	
	Sigtuna	01 Märsta	
		02 Rosersberg	
		03 Sigtuna	
	Täby	04 Vallentuna	
	Upplands-Bro	01 Bro	
		06 Brunna	
		03 Kungsängen	
		04 Tibble	
	Upplands-Väsby	04 Frestaby	
		02 Lövenströmska lasarettet	
		03 Upplands-Väsby	
	Vallentuna	05 Vallentuna	
3A	Nacka	01, 07, 02, 04, 05, 06	
	Tyresö	= 00	
	Huddinge	= 00	
	Haninge	= 00	
	Botkyrka	= 00	

Omr.	Kommun	Tätort	S-Tabell
3B	Vaxholm	04 och 05	
	Värmdö	03	
3C	Ekerö	= 00	
	Upplands-Bro	= 00	
	Upplands-Väsby	= 00	
	Täby	= 00	
	Vallentuna	05	
	Sigtuna	= 00	
4A	Södertälje	07 Södertälje	
		08 Pershagen	
4B	Södertälje	09 och 08	
5A	Nynäshamn	01 Nynäshamn	
5B	Nynäshamn	01	
6	Norrtälje	07 Norrtälje	

Tabell 9 Indelning i prisbildningsområden. Småhusenheter, Malmöhus län

Omr.	Kommun	Tätort
1A	Helsingborg	08 Helsingborg
1B	Höganäs	02 Höganäs
		15 Viken
	Helsingborg	11 Påarp
		12 Rydebäck
		16 Ödåkra
	Landskrona	06 Landskrona
1C	Höganäs	02, 15
	Helsingborg	11, 12, 16, 08
	Landskrona	06
2A	Bjuv	01 Billesholm
		02 Bjuv
		03 Ekeby
	Svalöv	04 Svalöv
	Eslöv	02 Eslöv
2B	Bjuv	01, 02, 03
	Svalöv	04
	Eslöv	02
3A	Höör	01 Höör
	Hörby	01 Hörby
	Sjöbo	04 Sjöbo
3B	Höör	01
	Hörby	01
	Sjöbo	04

Omr.	Kommun	Tätort
4A	Malmö	07 Malmö
	Burlöv	07 Malmö
4B	Lund	05 Lund
4C	Burlöv	13 Åkarp
	Malmö	03 Bunkeflostrand
		08 Oxie
4D	Vellinge	03 Höllviksnäs
		04 Skanör med Falsterbo
		08 Ljunghusen
4E	Lomma	02 Bjärred
		04 Lomma
	Staffanstorp	10 Staffanstorp
	Svedala	01 Bara
		11 Svedala
	Vellinge	05 Vellinge
4F	Kävlinge	03 Furulund
		04 Kävlinge
	Lund	01 Dalby
		12 Södra Sandby
		14 Veberöd
4G	Kävlinge	03, 04
	Lund	01, 05, 12, 14
	Staffanstorp	10
	Svedala	01, 11
	Vellinge	03, 04, 05, 08
	Lomma	02, 04
	Burlöv	13, 07
	Malmö	07, 08, 03
5A	Trelleborg	09 Trelleborg
	Skurup	03 Skurup
	Ystad	09 Ystad
5B	Trelleborg	09
	Skurup	03
	Ystad	09

Tabell 10 Indelning i prisbildningsområden. Småhusenheter, Skaraborgs län

Omr.	Kommun	Tätort
T1	Grästorp	01 Grästorp
	Vara	08 Kvänum
		09 Nossebro
		12 Vara
T2	Habo	03 Habo
	Mullsjö	04 Mullsjö
T3	Karlsborg	03 Karlsborg
	Hjo	02 Hjo
	Tibro	03 Tibro
T4	Gullspång	01 Gullspång
		04 Otterbäcken
		05 Skagersvik
		03 Hova
	Töreboda	02 Töreboda
T5	Götene	02 Götene
	Skara	03 Skara
T6	Skövde	03 Skövde
		02 Skultorp
		04 Stöpen
T7	Mariestad	04 Mariestad
		07 Ullervad
T8	Götene	04 Källby
	Lidköping	02 Lidköping
		03 Råda
		Tofta
		11 Flisbäck
		Majåker
		09 Vinninga
T9	Tidaholm	03 Tidaholm
	Falköping	01 Falköping
		02 Floby
		07 Stenstorp
G1	Grästorp	01
	Vara	08, 09 och 12
	Lidköping	02, 03, 09 och 11
	Götene	02 och 04
G2	Gullspång	01, 04, 03 och 05
	Töreboda	02
	Mariestad	04 och 07
G3	Karlsborg	03
	Hjo	02
	Tibro	03
G4	Skövde	02, 03 och 04
	Skara	03
G5	Habo	03
	Mullsjö	04
	Tidaholm	03
	Falköping	01, 02 och 07

Tabell 11 Indelning i prisbildningsområden. Småhusenheter, Gävleborgs län

Omr.	Kommun	Tätort	S-Tabell
1	Gävle	Gävle, Valbo, Åbyggeby	
2	Gävle	Bergby, Björke, Forsbacka, Furuvik, Hagsta, Hamrångefjärden, Hedesunda, Norrsundet, Skutskär, Totra, Trödje	samt därutöver 240/80 250/80 260/80
	Sandviken	Backberg, Gysinge, Hammarby, Jäderfors, Järbo, Kungsgården, Storvik, Västerberg, Åshammar, Årsunda, Österfärnebo,	
	Ockelbo	Ockelbo	
3	Sandviken	Sandviken	
4	Gävle, Sandviken, Hofors, Ockelbo	Övrig glesbygd samt Jädraås, Lingbo, Åmot	
5	Hofors	Hofors, Torsåker	
6	Söderhamn, Bollnäs	Söderhamn, Bollnäs	
7	Söderhamn, Bollnäs, Ovanåker	Bergvik, Ljusne, Marmaverken, Marmaskogen, Sandarne, Skog, Söderala, Vallvik, Vansäter,	samt därutöver 230/80 – 240/80
	Bollnäs	Alfta, Arbrå, Kilafors, Lottefors, Rengsjö, Segersta, Sibo, Vallsta,	
	Ovanåker	Edsbyn, Knåda, Ovanåker, Roteberg, Viksjöfors, Runemo	
8	Söderhamn, Bollnäs, Ovanåker	Övrig glesbygd	
9	Ljusdal Hudiksvall	Ljusdal, Järvsö, Hudiksvall	samt därutöver 230/80–280/80
10	Ljusdal	Färila, Hybo, Korskrogen, Nore, Tallåsen	samt därutöver 200/80–230/80
	Hudiksvall	Delsbo, Enånger, Friggesund, Iggesund, Njutånger, Näsviken, Sörforsa,	
	Nordanstig	Bergsjö, Gnarp, Harmånger, Ilsbo, Stocka, Strömsbruk, Jättendal	
11	Hudiksvall Nordanstig	Glesbygd samt Hassela och Hassela kyrkby	samt därutöver 170/75–230/80
12	Ljusdal	Glesbygd samt Hennan, Los, Ramsjö	samt därutöver 170/75–190/80

Tabell 12 Indelning i prisbildningsområden. Småhusenheter, Jämtlands län

Omr.	Kommun	Tätort	S-Tabell
1	Östersund	09 Östersund	
		01 Brunflo	
		06 Ope	
	Krokom	02 Krokom	
		10 Dvärsätt	
		08 Ås	
2	Strömsund	03 Strömsund	
	Härjedalen	06 Sveg	
		03 Funäsdalen	
	Åre	04 Järpen	
		10 Åre	
		01 Duved	
		08 Undersåker	
	Bräcke	01 Bräcke	
	Östersund	05 Lit	
	Berg	08 Vemdalen	
3	Ragunda	03 Hammarstrand	
		04 Stugun	
	Bräcke	02 Gällö	
		05 Pilgrimstad	
		06 Stavre	
	Krokom	11 Aspås	
		04 Nälden	
		06 Vaplan	
		05 Trångsviken	
	Strömsund	02 Hammerdal	
		06 Näsviken	
	Åre	05 Mörsil	
	Berg	04 Svenstavik	
		01 Hackås	
	Östersund	04 Häggenås	
		08 Tandsbyn	
		07 Orrviken	
4	Ragunda	Övr. orter o. glesb.	160/70–180/75
	Bräcke	”–	160/70–200/75
	Krokom	”–	170/70–240/80
	Strömsund	”–	170/70–200/75
	Åre	”–	180/75–240/80
	Berg	”–	190/75–230/75
	Härjedalen	”–	150/70–230/80
	Östersund	”–	170/70–260/85
5	Ragunda	övr. orter o. glesb.	250/75
	Berg	”–	260/75–320/75
	Härjedalen	”–	260/75–340/80

Tabell 13 Indelning i prisbildningsområden. Hyreshusenheter

Omr.	Kommun	Tätort	H-Tabell
1	27 Botkyrka	05 Stockholm	
	62 Danderyd	–	
	36 Haninge	06 Stockholm	
	26 Huddinge	05 Stockholm	
	23 Järfälla	–	
	86 Lidingö	–	
	82 Nacka	01 Boo	
		07 Fisksätra	
		04 Hästhagen	
		04 Saltsjöbaden	
		05 Stockholm	
		06 Älta	
	63 Sollentuna	–	
	84 Solna	–	
	80 Stockholm	–	
	83 Sundbyberg	–	
	38 Tyresö	04 Tyresö	
		05 Stockholm	
	60 Täby	01 Täby	
2	80 Göteborg	06 Göteborg	
	81 Mölndal	06 Göteborg	
	02 Partille	06 Göteborg	
3	80 Malmö	07 Malmö	
	31 Burlöv	07 Malmö	
4	80 Uppsala	20 Uppsala	
	80 Linköping	09 Linköping	
	81 Norrköping	07 Norrköping	
	80 Örebro	23 Örebro	
	80 Västerås	14 Västerås	
5	84 Eskilstuna	03 Eskilstuna	
		11 Torshälla	
	80 Jönköping	05 Jönköping	
	83 Helsingborg	08 Helsingborg	
	83 Borås	04 Borås	
	80 Gävle	05 Gävle	
6	81 Södertälje	09 Södertälje	
	81 Lund	05 Lund	
	81 Sundsvall	17 Sundsvall	
	80 Karlstad	04 Karlstad	
	80 Umeå	12 Umeå	
	80 Luleå	12 Luleå	
	80 Växjö	11 Växjö	
	80 Östersund	09 Östersund	
	83 Karlskoga	01 Karlskoga	
	80 Karlskrona	09 Karlskrona	
	80 Kalmar	03 Kalmar	
	80 Kristianstad	11 Kristianstad	
	83 Skövde	03 Skövde	
	84 Örnsköldsvik	23 Örnsköldsvik	
	82 Skellefteå	19 Skellefteå	
	81 Lidköping	02 Lidköping	
	80 Vänersborg	04 Vänersborg	

Omr.	Kommun	Tätort	H-Tabell
7	80 Halmstad	04 Halmstad	
	81 Trollhättan	02 Trollhättan	
	81 Borlänge	01 Borlänge	
	85 Uddevalla	06 Uddevalla	
	80 Nyköping	06 Nyköping	
	80 Falun	06 Falun	
	82 Landskrona	06 Landskrona	
	83 Motala	08 Motala	
	81 Sandviken	08 Sandviken	
	84 Kiruna	03 Kiruna	
	83 Katrineholm	05 Katrineholm	
	87 Trelleborg	09 Trelleborg	
	83 Västervik	13 Västervik	
	81 Kristinehamn	03 Kristinehamn	
	83 Köping	02 Köping	
8	Riket i övrigt	–	350, 375 o. 400
9	Norrland + Kopparbergs län	–	275, 300 o. 325
10	Riket i övrigt	–	275, 300 o. 325

Tabell 14 Indelning i prisbildningsområden. Industrienheter

Omr.	Urvalskriterier		
	IH-Tabellnivå	Län	Kommun/er
1	300	AB	Alla
	275	AB	Alla
	250	AB	Alla
2	250	Alla utom AB	Alla
	225	Alla	Alla
	200	Alla	Alla utom Kalix, Haparanda
	180	M	Malmö, Burlöv, Helsingborg, Lund
3	180	Alla utom M, BD	Alla
	160	BD, AC, Z, Y, W, I	Inga kommuner
	160	X	Endast Gävle, Sandviken
	160	S	Endast Kristinehamn, Karlstad, Hammarö, Forshaga, Kil och Grums
	160	Övr. län	Alla

Omr.	Urvalskriterier		
	IH-Tabellnivå	Län	Kommun/er
4	160	Z	Endast Östersund
	160	X	Endast Hudiksvall, Söderhamn, Bollnäs, Ovanåker och Hofors
	160	W	Endast Orsa, Rättvik, Leksand, Gagnef, Falun, Borlänge, Ludvika, Säter, Smedjebacken, Hedemora och Avesta
	160	S	Endast Säffle
	160	I	Gotland
	140 o. 120	BD, AC, Z, Y, X, W o. I	Inga kommuner
	140 o. 120	T	Alla utom Ljusnarsberg och Hällefors
	140 o. 120	S	Endast Kristinehamn, Karlstad, Hammarö, Forshaga, Kil och Grums
	140 o. 120	P	Alla utom Åmål, Bengtsfors, Dals-Ed, Färgelanda och Mellerud
	140 o. 120	O	Inga kommuner
	140 o. 120	Övr. län	Alla
5	200	BD	Endast Haparanda och Kalix
	180	BD	Endast Kiruna och Gällivare
	140 o. 120	BD, AC, Z, Y, X, W o. I	Alla
	140 o. 120	T	Endast Ljusnarsberg och Hällefors
		S	Alla utom Kristinehamn, Karlstad, Hammarö, Forshaga, Kil och Grums
		P	Endast Åmål, Bengtsfors, Dals-Ed, Färgelanda och Mellerud
		O	Endast Munkedal, Sotenäs, Tanum och Strömstad

Tabell 15 Indelning i prisbildningsområden. Lantbruksenheter

Område 1 = AB + I + O

Vid tidigare indelningar har AB och O län aldrig ingått i samma område. Däremot har AB och I län både vid indelningen för omräkningsfaktor vid provvärderingen inför AFT 81 samt vid LBS indelningen för analys av prisstatistik hänförts till samma område. AB och O län har knutits samman främst beroende på att delvärdesfördelningen är relativt lika samt med anledning av prisutvecklingen 1978–80.

Område 2 = C + T + U

Dessa län har nästan alltid vid tidigare indelningar ingått i samma område. Både delvärdesfördelningen samt prisutvecklingen 1978–80 överensstämmer väl.

Område 3 = D + E

Dessa län har ofta ingått i samma område. Delvärdesfördelningen är likartad. Beträffande värdeutvecklingen så bör den totalt sett vara relativt lika då den höga prisutvecklingen för D län beror på att ett antal egendomar, troligtvis bostadsdominerade, försålts till höga priser. Genom att antalet köp är så lågt har det slagit igenom i K/T-värdet.

Område 4 = F + G

Dessa län har alltid ingått i samma område. Både delvärdesfördelning samt prisutveckling överensstämmer mycket väl.

Område 5 = H + K

Dessa län har vid tidigare indelningar ofta hänförts till samma område. Både delvärdesfördelning och prisutveckling överensstämmer väl.

Område 6 = L + N

Dessa län har nästan alltid hänförts till samma område. Både delvärdesfördelning, genomsnittligt taxeringsvärde samt prisutveckling överensstämmer väl.

Område 7 = M

Malmöhus län avviker kraftigt från angränsande län både vad det gäller delvärdenas fördelning samt genomsnittligt taxeringsvärde. Detta talar, tillsammans med att antalet köp är tillräckligt stort, för att länet bör utgöra ett eget område.

Område 8 = P

Älvsborgs län avviker från angränsande län främst beträffande delvärdenas fördelning samt prisutveckling 1978–80. Då antalet köp dessutom är tillräckligt stort bör länet utgöra ett eget område.

Område 9 = R

Skaraborgs län avviker beträffande delvärdenas fördelning samt genomsnittligt taxeringsvärde från angränsande län. Då antalet köp är tillräckligt stort bör länet utgöra ett eget område.

Område 10 = S

Värmlands län avviker från angränsande län främst vad det gäller prisutveckling 1978–80. Då antalet köp är tillräckligt stort bör länet utgöra ett eget område.

Område 11 = W + X

Dessa län har alltid hänförts till samma område vid tidigare indelningar. Både delvärdesfördelningen och prisutvecklingen är likartad.

Område 12 = Y + Z

Dessa län har ibland vid tidigare indelningar hänförts till samma område. Z län har dock oftast förts samman med AC och BD län medan Y län sammanförts med X län. Y och Z län bör dock ingå i samma område eftersom prisutvecklingen varit likartad och avvikit från prisutvecklingen i AC och BD.

Område 13 = AC + BD

Dessa län ingår vid tidigare indelningar nästan alltid i samma område. Ibland har dock kustområdena resp. inlandsområdena sammanförts. En sådan indelning är inte möjlig eftersom antalet köp i inlandet knappast överstiger 100 per år. För länen som helhet överensstämmer taxeringsutfallet och prisutvecklingen mycket väl.

Tabell 16 Antal köp av småhus i Stockholms län år 1981, deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna för småhus) och regionala omräkningsfaktorer. Fördelning på prisbildningsområden

Prisb. omr.	Antal köp	Taxerings-värdenivå[a]	Regional omräkningsfaktor[b]
1 A	864	0,73	
B	1 079	0,74	
C	192	0,71	
D	228	0,70	
2 A	124	0,73	
B	531	0,72	
C	262	0,74	
3 A	171	0,71	
B	387	0,73	
C	135	0,73	
4 A	82	0,71	
B	153	0,76	
5 A	45	*0,64*	1,17
B	89	*0,68*	1,10
6 A	54	0,70	
B	986	0,75	
Hela länet	5 382	0,73	

[a] Vid taxeringsvärdenivåer mellan 0,70 och 0,80 föreslås inte någon regional särbehandling.
[b] Anges endast då den föreslås avvika från 1.

Tabell 17 Antal köp av småhus i Malmöhus län år 1981, deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna för småhus) och regionala omräkningsfaktorer. Fördelning på prisbildningsområden

Prisb. omr.	Antal köp	Taxerings-värdenivå[a]	Regional omräkningsfaktor[a]
1 A	208	0,73	
B	179	0,74	
C	276	0,76	
2 A	134	0,78	
B	193	0,76	
3 A	146	0,78	
B	300	0,77	
4 A	430	0,76	
B	186	0,75	
C	122	0,76	
D	213	0,79	
E	465	0,77	
F	193	0,78	
G	409	0,76	
5 A	264	0,75	
B	324	0,79	
Hela länet	4 042	0,77	

[a] Se tabell 16.

Tabell 18 Antal köp av småhus i Skaraborgs län år 1981, deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna för småhus) och regionala omräkningsfaktorer. Fördelning på prisbildningsområden

Prisb. omr.	Antal köp	Taxerings-värdenivå[a]	Regional omräkningsfaktor[a]
T 1	44	*0,82*	0,91
2	86	0,79	
3	101	0,76	
4	86	*0,82*	0,91
5	64	0,77	
6	149	*0,81*	0,93
7	94	0,71	
8	236	0,76	
9	96	0,80	
G 1	213	0,77	
2	219	0,75	
3	83	0,75	
4	97	0,77	
5	139	0,79	
Hela länet	1 707	0,77	

[a] Se tabell 16.

Tabell 19 Antal köp av småhus i Gävleborgs län år 1981, deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna för småhus) och regionala omräkningsfaktorer. Fördelning på prisbildningsområden

Prisb. omr.	Antal köp	Taxerings-värdenivå[a]	Regional omräkningsfaktor[a]
1	272	0,75	
2	179	0,79	
3	146	*0,69*	1,09
4	109	0,74	
5	42	0,78	
6	115	*0,83*	0,90
7	149	0,75	
8	71	0,74	
9	68	*0,69*	1,09
10	61	0,72	
11	144	0,75	
12	49	0,72	
Hela länet	1 405	0,75	

[a] Se tabell 16.

Tabell 20 Antal köp av småhus i Jämtlands län år 1981, deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna för småhus) och regionala omräkningsfaktorer. Fördelning på prisbildningsområden

Prisb. omr.	Antal köp	Taxerings-värdenivå[a]	Regional omräkningsfaktor[a]
1	146	0,72	
2	62	0,74	
3	53	0,72	
4	264	0,73	
5	74	0,75	
Hela länet	599	0,73	

[a] Se tabell 16.

Tabell 21 Antal köp av hyreshus år 1981, deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna för hyreshus) och regionala omräkningsfaktorer. Fördelning på prisbildningsområden

Prisb. omr.	Antal köp	Taxerings-värdenivå[a]	Regional omräkningsfaktor[a]
1	171	*0,68*	1,10
2	58	0,71	
3	67	0,76	
4	138	0,71	
5	176	0,75	
6	269	0,74	
7	156	0,79	
8	118	0,73	
9	136	0,80	
10	496	0,78	
Hela länet	1 785	0,75	

[a] Se tabell 16.

Tabell 22 Antal köp av industrifastigheter år 1981, deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna för industrier) och regionala omräkningsfaktorer. Fördelning på prisbildningsområden

Prisb. omr.	Antal köp	Taxerings-värdenivå[a]	Regional omräkningsfaktor[a]
1	9	0,54	(1,39)[b]
2	104	0,72	
3	164	0,78	
4	134	0,75	
5	53	0,77	
Hela länet	464	0,75	

[a] Se tabell 16.
[b] Omräkningsfaktorn ej tillförlitlig på grund av för få inköp.

Tabell 23. Antal köp av jordbruksfastigheter år 1981,[a] deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna som redovisats i tabell 5 och 6) och regionala omräkningstal. Fördelning på län och prisbildningsområden

Prisb. omr. enl. LMV	Län	Antal köp	Taxeringsvärdenivå[b]	Regional omräkningsfaktor[b]
	AB	27	*0,65*	(1,15)[c]
	C	52	0,72	
	D	40	0,71	
	E	74	0,73	
	F	74	*0,82*	0,91
	G	88	0,79	
	H	67	0,73	
	I	61	*0,69*	1,09
	K	45	0,73	
	L	157	0,76	
7	M	166	0,71	
	N	115	0,75	
	O	39	0,73	
8	P	192	0,74	
9	R	228	*0,82*	0,91
10	S	335	0,77	
	T	84	0,80	
	U	63	*0,67*	1,12
	W	128	*0,67*	1,12
	X	127	0,76	
	Y	119	0,75	
	Z	77	0,72	
	AC	116	0,75	
	BD	42	0,80	
1	AB, I, O	127	*0,69*	1,09
2	C, T, U	199	0,73	
3	D, E	114	0,72	
4	F, G	162	*0,81*	0,93
5	H, K	112	0,73	
6	L, N	272	0,75	
11	W, X	255	0,72	
12	Y, Z	196	0,74	
13	AC, BD	158	0,76	
Riket		2 516	0,75	

[a] Egentligen försålda fastigheter där beslut om förvärvstillstånd fattats 801101–811031.
[b] Se tabell 16.
[c] Omräkningsfaktorn ej tillförlitlig på grund av för få köp.

Tabell 24 Antal köp av jordbruksfastigheter år 1981,[a] deras genomsnittliga ovägda taxeringsvärdenivå (efter omräkning med de generella omräkningsfaktorerna som svarar mot de korrelationskoefficienter som redovisats i tabell 7) och regionala omräkningstal. Fördelning på län och prisbildningsområden

Prisb. omr. enl. LMV	Län	Antal köp	Taxeringsvärdenivå[b]	Regional omräkningsfaktor[b]
	AB	27	0,71 (0,68)[c]	(1,10)[d]
	C	52	0,75	
	D	40	0,75	
	E	74	0,74	
	F	74	0,84 *(0,81)*[c]	0,93
	G	*88*	0,83	
	H	*67*	0,77	
	I	*61*	0,73	
	K	*45*	0,76	
	L	*157*	0,76	
7	*M*	*166*	0,72 *(0,69)*[c]	1,09
	N	*115*	0,75	
	O	*39*	0,72 *(0,69)*[c]	(1,09)
8	P	192	0,78	
9	R	228	0,85 *(0,82)*[c]	0,91
10	S	335	0,83	
	T	84	0,83	
	U	63	0,70 *(0,67)*[c]	1,12
	W	128	0,73	
	X	127	0,79	
	Y	119	0,81	
	Z	77	0,78	
	AC	116	0,78	
	BD	42	0,79	
1	AB, I, O	127	0,72 *(0,69)*[c]	1,09
2	C, T, U	199	0,77	
3	D, E	114	0,74	
4	F, G	162	0,83	
5	H, K	112	0,76	
6	L, N	272	0,76	
11	W, X	255	0,76	
12	Y, Z	196	0,80	
13	AC, BD	158	0,78	
Riket		2 516	0,78 (0,75)	

[a] Egentligen försålda fastigheter där beslut om förvärvstillstånd fattats 801101–811031.
[b] Se tabell 16.
[c] Taxeringsvärdenivå, efter korrektion därför att de generella omräkningsfaktorerna medfört en genomsnittlig taxeringvärdenivå för riket som är 0,78 i stället för 0,75.
[d] Omräkningsfaktorn ej tillförlitlig på grund av för få köp.

Bilaga 12 PM angående beräknat behov av lokala och gemensamma fastighetstaxeringsnämnder

Småhusenheter

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter[1] 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Stockholms län:			23
Danderyd	Danderyd	6,5	
	Vaxholm Österåker	17,9	2
Handen	Haninge	16,9	
	Nynäshamn	7,5	3
	Tyresö	8,8	
Huddinge	Botkyrka	12,9	
	Salem Huddinge	15,8	2
Jakobsberg	Järfälla	8,4	1
	Upplands-Bro	4,0	
Lidingö	Lidingö	6,3	1
Nacka	Nacka	13,9	1
	Värmdö	21,0	2
Norrtälje	Norrtälje	36,7	3
Sollentuna	Sigtuna	4,8	
	Sollentuna	9,2	2
	Upplands-Väsby	4,7	
Solna	Ekerö	7,9	
	Solna	0,5	1
	Sundbyberg	0,8	
Stockholm	Stockholm	39,5	3
Södertälje	Södertälje	12,6	1
Täby	Täby	10,8	1
	Vallentuna	5,8	
Uppsala län:			5
Enköping	Enköping	8,9	1
	Håbo	4,8	

[1] Uppgifterna om antal taxeringsenheter avser AFT 81.

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Tierp	Tierp	7,7	1
	Älvkarleby	3,4	
	Östhammar	10,4	1
Uppsala	Uppsala	25,3	2
Södermanlands län:			7
Eskilstuna	Eskilstuna	17,4	2
Katrineholm	Flen	6,3	2
	Katrineholm	7,5	
	Vingåker	3,5	
Nyköping	Nyköping	19,2	2
	Oxelösund	3,0	
Strängnäs	Strängnäs	8,8	1
Östergötlands län:			8
Linköping	Linköping	19,6	2
	Kinda	4,0	1
	Ydre	2,1	
	Åtvidaberg	3,8	
Mjölby	Boxholm	2,4	1
	Mjölby	5,6	
	Ödeshög	2,2	
Motala	Motala	10,9	1
	Vadstena	2,0	
Norrköping	Finspång	6,4	3
	Norrköping	21,9	
	Söderköping	4,8	
	Valdemarsvik	4,6	
Jönköpings län:			7
Eksjö	Eksjö	4,9	1
	Nässjö	8,4	
Jönköping	Jönköping	21,6	2
Reftele	Gislaved	7,5	1
Tranås	Aneby	2,2	1
	Tranås	4,0	
Vetlanda	Sävsjö	3,3	1
	Vetlanda	8,1	
Värnamo	Gnosjö	2,5	1
	Vaggeryd	3,8	
	Värnamo	7,5	
Kronobergs län:			5
Ljungby	Ljungby	8,4	1
	Markaryd	3,9	1
	Älmhult	5,0	

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Växjö	Alvesta	5,6	1
	Lessebo	2,8	
	Tingsryd	5,2	1
	Uppvidinge	3,7	
	Växjö	14,3	1
Kalmar län:			7
Borgholm	Borgholm	9,4	1
	Mörbylånga	7,2	1
Kalmar	Emmaboda	3,6	1
	Nybro	5,9	
	Torsås	3,5	
	Kalmar	12,4	1
Oskarshamn	Högsby	3,2	1
	Mönsterås	4,9	
	Oskarshamn	7,8	
Vimmerby	Hultsfred	6,0	1
	Vimmerby	5,0	
Västervik	Västervik	13,5	1
Gotlands län:			
Visby	Gotland	18,9	2
Blekinge län:			5
Karlshamn	Karlshamn	9,4	1
	Olofström	4,3	1
	Sölvesborg	7,4	
Karlskrona	Karlskrona	17,1	2
Ronneby	Ronneby	10,3	1
Kristianstads län:			10
Hässleholm	Hässleholm	16,0	2
	Osby	4,5	
Klippan	Klippan	5,2	1
	Perstorp	1,8	
	Åstorp	3,4	1
	Örkeljunga	4,3	
Kristianstad	Bromölla	3,8	1
	Östra Göinge	5,1	
	Kristianstad	22,1	2
Simrishamn	Simrishamn	9,0	1
	Tomelilla	4,5	
Ängelholm	Båstad	7,8	1
	Ängelholm	9,2	1

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Malmöhus län:			13
Eslöv	Eslöv	6,0	1
	Hörby	5,1	1
	Höör	5,9	
Helsingborg	Bjuv	3,7	1
	Höganäs	8,6	
	Helsingborg	15,0	1
Landskrona	Landskrona	6,2	1
	Svalöv	3,8	
Lund	Kävlinge	6,2	1
	Staffanstorp	4,4	
	Lund	12,0	1
Malmö	Burlöv	2,2	2
	Lomma	4,8	
	Malmö	20,3	
Trelleborg	Svedala	4,0	1
	Trelleborg	9,4	
	Vellinge	10,6	1
Ystad	Sjöbo	6,8	1
	Skurup	4,1	
	Ystad	7,1	1
Hallands län:			7
Falkenberg	Falkenberg	13,2	1
Halmstad	Halmstad	22,2	2
	Hylte	3,8	1
	Laholm	11,4	
Kungsbacka	Kungsbacka	19,7	2
Varberg	Varberg	14,8	1
Göteborgs och Bohus län:			13
Göteborg	Göteborg	45,8	4
	Partille	5,8	
	Öckerö	4,1	
Kungälv	Kungälv	9,6	1
	Stenungsund	6,1	1
	Tjörn	8,4	
Munkedal	Lysekil	7,6	1
	Munkedal	4,2	1
	Sotenäs	6,2	
Mölndal	Härryda	8,4	1
	Mölndal	9,5	1
Strömstad	Strömstad	5,3	1
	Tanum	8,3	

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Uddevalla	Orust	9,1	1
	Uddevalla	12,4	1
Älvsborgs län:			9
Ale-Vättle	Ale	5,7	1
	Lerum	10,0	
Alingsås	Alingsås	8,0	1
	Herrljunga	2,5	
	Vårgårda	2,6	
Borås	Borås	21,2	2
Kinna	Mark	9,4	1
	Svenljunga	3,8	
Trollhättan	Lilla Edet	4,3	1
	Trollhättan	8,7	
Ulricehamn	Ulricehamn	6,8	1
	Tranemo	3,8	
Vänersborg	Färgelanda	2,5	1
	Mellerud	4,5	
	Vänersborg	8,1	
Åmål	Bengtsfors	4,5	1
	Dals-Ed	2,0	
	Åmål	4,2	
Skaraborgs län:			8
Falköping	Falköping	7,0	1
Lidköping	Grästorp	1,4	1
	Götene	4,3	
	Lidköping	8,4	
Mariestad	Gullspång	2,6	1
	Mariestad	5,6	
	Töreboda	3,2	
Skara	Skara	3,9	1
	Essunga Vara	5,9	
Skövde	Karlsborg	3.2	1
	Tibro	3,4	
	Skövde	9,1	1
Tidaholm	Habo	2,9	1
	Hjo	2,8	
	Mullsjö	2,5	1
	Tidaholm	3,5	
Värmlands län:			9
Arvika	Arvika	8,8	1
	Eda	3,5	

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Filipstad	Filipstad	5,2	1
	Storfors	2,9	
Hagfors	Hagfors	7,1	1
	Munkfors	1,7	
Karlstad	Forshaga	4,3	3
	Grums	3,5	
	Hammarö	4,1	
	Karlstad	15,7	
	Kil	3,9	
Kristinehamn	Kristinehamn	7,4	1
Sunne	Sunne	5,0	1
	Torsby	6,6	
Säffle	Säffle	5,9	1
	Årjäng	3,8	
Örebro län:			7
Hallsberg	Askersund	5,5	2
	Hallsberg	5,1	
	Kumla	4,3	
	Laxå	2,4	
Karlskoga	Degerfors	3,7	1
	Karlskoga	7,4	
Lindesberg	Hällefors	3,6	2
	Lindesberg	8,3	
	Ljusnarsberg	2,9	
	Nora	3,7	
Örebro	Örebro	23,8	2
Västmanlands län:			5
Fagersta	Fagersta	3,2	1
	Norberg	2,0	
	Skinnskatteberg	2,5	
Köping	Arboga	3,6	1
	Kungsör	2,4	
	Köping	5,6	
Sala	Heby	5,2	1
	Sala	5,9	
Västerås	Hallstahammar	3,3	2
	Surahammar	2,8	
	Västerås	20,3	
Kopparbergs län:			8
Avesta	Avesta	6,6	1
	Hedemora	5,5	

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Borlänge	Borlänge	11,4	1
	Gagnef	5,4	1
	Säter	4,1	
	Vansbro	4,3	
Falun	Falun	14,3	1
	Leksand	7,6	1
	Rättvik	5,3	
Ludvika	Ludvika	8,9	1
	Smedjebacken	5,6	
Mora	Malung	9,4	2
	Mora	9,5	
	Orsa	3,0	
	Älvdalen	6,0	
Gävleborgs län:			9
Bollnäs	Bollnäs	8,7	1
	Ovanåker	4,7	
Gävle	Gävle	17,9	2
Hudiksvall	Hudiksvall	13,6	2
	Nordanstig	5,2	
Ljusdal	Ljusdal	8,7	1
Sandviken	Hofors	3,3	1
	Ockelbo	2,8	
	Sandviken	10,7	1
Söderhamn	Söderhamn	9,9	1
Västernorrlands län:			8
Härnösand	Härnösand	8,3	1
Kramfors	Kramfors	10,8	1
Sollefteå	Sollefteå	9,6	1
Sundsvall	Sundsvall	22,4	2
	Timrå	5,6	1
	Ånge	4,9	
Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	19,4	2
Jämtlands län:			4
Östersund	Härjedalen	10,8	1
	Berg	6,2	1
	Bräcke	4,2	
	Ragunda	3,1	
	Strömsund	7,8	1
	Åre	6,9	
	Krokom	6,0	1
	Östersund	9,4	

Län Fögderi	Kommun	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
Västerbottens län:			8
Lycksele	Lycksele	4,4	1
	Sorsele	1,9	
	Storuman	5,6	
Skellefteå	Malå	3,7	2
	Norsjö		
	Skellefteå	22,2	
Umeå	Bjurholm	3,5	1
	Vindeln		
	Vännäs	2,7	
	Nordmaling	3,6	1
	Robertsfors	3,6	
	Umeå	19,8	2
Vilhelmina	Dorotea	1,9	1
	Vilhelmina	4,8	
	Åsele	1,8	
Norrbottens län:			10
Arvidsjaur	Arjeplog	2,0	1
	Arvidsjaur	3,6	
Boden	Boden	8,4	1
	Jokkmokk	3,1	
Gällivare	Gällivare	7,1	1
Haparanda	Haparanda	3,2	1
	Pajala	4,5	
	Övertorneå	2,3	
Kalix	Kalix	7,8	1
	Överkalix	2,3	
Kiruna	Kiruna	7,5	1
Luleå	Luleå	16,4	2
Piteå	Piteå	13,7	2
	Älvsbyn	3,6	
Summa			198

Lantbruksenheter

Län	Antal taxerings-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-nämnder
AB	5,9	1
C	6,9	1
D	5,4	1
E	10,4	1
F	14,6	1
G	14,1	1
H	12,4	1
I	6,3	1
K	6,2	1
L	16,3	2
M	14,4	1
N	11,8	1
O	9,9	1
P	22,9	2
R	18,2	2
S	24,1	2
T	10,0	1
U	5,6	1
W	32,9	3
X	13,9	1
Y	19,0	2
Z	17,0	2
AC	23,6	2
BD	17,1	2
Summa		34

Hyres- och industrienheter

Län	H-enheter 1 000-tal	I-enheter 1 000-tal	H + I-enheter 1 000-tal	Antal taxerings-enheter
AB	15,8	5,2	21,0	2
C	2,2	1,5	3,7	1
D	3,7	1,8	5,5	1
E	4,8	2,9	7,7	1
F	4,6	4,3	8,9	1
G	2,0	2,5	4,5	1
H	3,5	2,8	6,3	1
I	0,7	0,6	1,3	1
K	1,9	1,7	3,6	1
L	3,0	3,8	6,8	1
M	9,3	5,6	14,9	2
N	2,7	3,0	5,7	1
O	8,9	6,9	15,8	2
P	5,6	4,2	9,8	1
R	3,7	3,2	6,9	1
S	3,8	2,7	6,5	1
T	3,8	2,4	6,2	1
U	2,8	2,1	4,9	1
W	3,4	3,2	6,6	1
X	3,7	2,8	6,5	1
Y	3,5	2,4	5,9	1
Z	2,0	1,7	3,7	1
AC	3,3	2,5	5,8	1
BD	3,1	2,7	5,8	1
Gemensam nämnd för vatten- och värmekraftanläggningar				1
Summa				28

Bilaga 13 Bedömning av lantmäteriverkets resursbehov vid rullande fastighetstaxering

PM upprättad 1984-01-10 inom lantmäteriverket, värderingsenheten, av byråchefen Thomas Hammar och lantmätaren Lennart Sjögren

1 Allmänt

Fastighetstaxeringskommittén har begärt en uppskattning av lantmäteriverkets resursbehov för

- förberedelsearbete inför AFT 87. Därvid förutsätts oförändrad ambitionsnivå i förhållande till AFT 81.
- förberedelsearbete för en rullande taxering med avstämning av hyreshus- och industrienheter 1987, småhusenheter 1989 och lantbruksenheter 1991. Samma ambitionsnivå som vid AFT 81, dock skall lantmäteriet registrera tillämpliga tabeller för varje fastighet
- framtagande av förslag till indextal 1987, 1989, 1991 och 1993
- förberedelsearbete för en rullande taxering med avstämning av småhusenheter 1987, lantbruksenheter 1989 samt hyreshus- och industrienheter 1991
- rapportering och klassificering

2 Resursbehov

2.1 Allmänt

Lantmäteriets uppskattning av resursbehov framgår av tabell.

2.2 AFT 87

Resursbehovet 1984–87 uppgår till ca 73 miljoner kr inkl 1,2 miljoner kr för ajourhållning av riktvärdekartorna 1984–87.

2.3 Avstämningsförfarandet (H + I 1987, S 1989 och L 1991)

Hyreshus- och industrienheter avstäms 1987, småhusenheter 1989 och lantbruksenheter 1991. Lantmäteriets resursbehov uppskattas till ca 54,2 miljoner kr., varav ca 3,5 miljoner kr. för inknappning av tillämpliga

värdetabeller samt drygt 0,5 miljoner kr. årligen för ansvar, kontroll och fortlöpande översyn av prisstatistikinsamling m. m.

2.4 Omräkningsförfarandet

Lantmäteriet skall indela landet i olika prisbildningsområden (eller prisindexområden). Denna indelning förutsätts i huvudsakliga delar bestå under hela omloppsperioden. Vissa smärre justeringar kan dock komma att aktualiseras. Lantmäteriets resursbehov uppskattas till ca 4 miljoner kr.

2.5 Avstämningsförfarandet (S 1987, L 1989 och H + I 1991)

Lantmäteriets resursbehov uppskattas vara ca 10–15 miljoner kr. större än resursbehovet enligt kap. 2.3.

2.6 Rapportering och klassificering

Lantmäteriets resursbehov för rapporteringsförfarandet uppskattas till 2 miljoner kr årligen och för klassificeringen ca 4 miljoner kr.

2.7 Övrigt

Lantmäteriets initialkostnader uppskattas till 1 miljon kr. Kostnaderna för ledning och administration uppskattas till ca 400 000 kr årligen.

Tabell
Resursbehov – Beräkningssammanställning 1984-01-10

År	Ledn., adm FV	Initialkostn.	Rapportering	Klassificering	Omräkning		Avstämning[a]		Ajourh. riktv.-karta	AFT 87 inkl. ajourhålln.
	pers.-kostn. mkr	mkr	pers.-kostn. mkr	pers.-kostn. mkr	pers.-kostn. mkr	dator-kostn. mkr	pers.-kostn. mkr	dator,kart-kostn. + prisstat-kostn.mkr	kostn mkr	kostn mkr
1984	0,4	1[b]	2		0,9	0,1	0,9		0,3	
1985	0,4		2		–	–	1,8		0,3	
1986	0,4		2		0,9	0,1	1,8		0,3	73,2
1987	0,4		2	2[c]	–	–	23[d]	22[f]	0,3	
1988	0,4		2	2	0,9	0,1	0,9		0,3	
1989	0,4		2		–	–	2,6[e]		0,3	
1990	0,4		2		0,9	0,1	0,6		0,3	
1991	0,4		2		–	–	0,6		0,3	
Totalt	3,2	1	16	4	3,6	0,4	32,2	22	2,4	73,2

[a] Hyreshus- och industrienheter 1987, småhusenheter 1989 och lantbruksenheter 1991
[b] Initialkostnad för rapporterings-, omräkningsförfarandet m. m.
[c] Mycket osäker kostnadsfördelning mellan de två åren
[d] Varav ca 3 milj. kr. uppskattad kostnad för inknappning av tabeller
[e] Varav ca 500 000 kr. uppskattad kostnad för inknappning av tabeller
[f] Varav drygt 4 milj. kr. för tillsyn, utveckling m. m. när det gäller prisstatistikinsamling.

Bilaga 14 Uppgifter från domstolsverket om antal besvär i fastighetstaxeringsmål

Uppgifterna om besvärsfrekvensen har sammanställts av kammarrättsassesorn Bo Svensby vid domstolsverkets organisationsenhet. Därvid har särskilt antecknats att målen till AFT 81 och särskild fastighetstaxering inte har kunnat särskiljas. Genom att ta med antal mål inkomna 1980 kan dock, sägs det, en bedömning göras om belastningen på domstolarna vid en allmän respektive en särskild fastighetstaxering.

Fastighetstaxeringsmål i de allmänna förvaltningsdomstolarna 1980–1983

	1980	1981	1982	1983
Länsrätterna				
inkomna mål	5 083	92 090	7 037	4 872
avgjorda mål	5 776	6 230	60 122	30 625
utgående balans av oavgjorda mål	6 012	91 898	39 851	14 475
Kammarrätterna				
inkomna mål	116	149	4 364	5 181
avgjorda mål	565	145	836	3 735
utgående balans av oavgjorda mål	99	107	3 636	5 082
Regeringsrätten				
inkomna mål	30	15	35	611
avgjorda mål	87	20	22	122
utgående balans av oavgjorda mål	26	21	35	524

Bilaga 15 Beräkning av kostnader för ett ADB-system för omräkning och för utskrift av underrättelser

PM upprättad 1983-08-10 inom riksskatteverket av avdelningsdirektören Matti Seo och avdelningsdirektören Bernt Ljung vid verkets systemdriftssektion, fastighetsgruppen

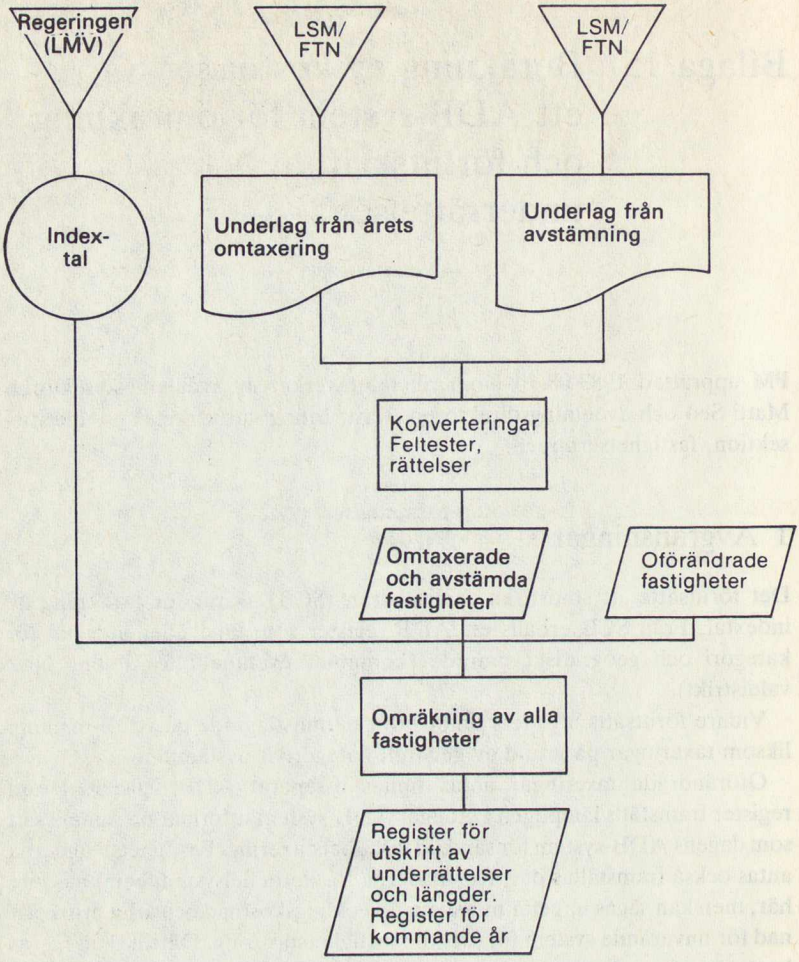
1 Avgränsningar

Det förutsätts att statistiska centralbyrån (SCB) svarar för uträkning av indextal. Från SCB erhålls ett ADB-register som innehåller indextal för kategori och geografiskt område (kommun, eventuellt församling eller valdistrikt).

Vidare förutsätts att årets omtaxeringar finns lagrade på ADB-medium liksom taxeringar på grund av generell kategorivis avstämning.

Oförändrade taxeringar antas finnas i separat ADB-register. Dessa register framställs lämpligen i ett eget ADB-system utformat på samma sätt som dagens ADB-system för särskild fastighetstaxering. Fastighetslängderna antas också framställas där. Kostnaderna för detta delsystem beräknas inte här, men kan sägas ungefär motsvara utvecklingskostnad och årlig driftkostnad för nuvarande system för särskild fastighetstaxering. Därtill skall läggas kostnader för erhållande av nya värden på grund av generell avstämning, vilket inte förekommer i dagens system. Slutligen skall, för undvikande av dubbelräkning, avdrag ske för de kostnader, som motsvarar utskrift av underrättelse i dagens system.

Den del som kostnadsberäknas här kan därmed beskrivas med följande flödesplan:



2 Definition av kostnadsslag

Systemutveckling	Personmånader x genomsnittslön för systemering, programmering, test och dokumentation av ADB-systemet. Hit hänförs även kostnader för konstruktion av blanketten. Genomsnittslön 12 700 kr/mån inklusive sociala avgifter (F17).
Datorbearbetningar	Maskintimmar x genomsnittlig timkostnad för drift av dataanläggningen. För bearbetningar som kräver större delen av maskinens kapacitet har beräknats 700 kr som timkostnad. Övriga bearbetningar, t. ex. printningar har beräknats kosta 150 kr./tim., dvs. f. n. ca 20 % av maskinens kapacitet i anspråk.
Blanketter	Tryckkostnader för upplagan samt tryckkostnader för kuvert för blanketter som skall sändas ut per post.

Distribution	Arbetsdagar x genomsnittlig daglön för skärning, falsning och kuvertering. Genomsnittlig daglön har beräknats till 260 kr. inklusive sociala avgifter (T5).
Porto	Rabatterad portokostnad vid massförsändelser.

3 Kostnader, i tusental kronor

Systemutveckling (totalkostnaden fördelad på 5 år)		
Utveckling av nya system 1 1/2 årsarbetskraft		
Modifiering av befintliga system 1 årsarbetskraft		
30 personmånader à 12 700 kr. fördelat på 5 år		76
Datorbearbetningar		
Resurskrävande bearbetningar 100 timmar à 700 kr	70	
Utskrifter 335 timmar à 150 kr	50	120
Blanketter (3 miljoner separata försändelser)		
Tryckkostnader för blanketter 150 000 kr		
Tryckkostnader för kuvert 200 000 kr		350
Distribution		
Separering och skärning av blanketter 125 dagar à 260 kr	32	
Falsning och kuvertering 125 dagar à 260 kr	32	64
Porto		
3 miljoner försändelser enligt rabatterad kostnad		460
Total årlig kostnad		1 070

Bilaga 16 Beräkning av kostnader för lantbruksstyrelsens medverkan i en eventuell rullande fastighetstaxering

PM upprättad 1983-12-06 inom lantbruksstyrelsen av civiljägmästaren Ulf Larsson

Avstämning

Vid en rullande fastighetstaxering skall avstämning göras vart åttonde år. Vid dessa tillfällen skall en genomgång av alla fastigheter göras och värderingsrutinerna ändras i mån av behov. Avstämningen kan närmast anses motsvara allmän fastighetstaxering.

Det övergripande ansvaret för värdenivån skall LMV ha i stället för som hittills RSV. För jord- och skogsbruksdelen skall lantbruksstyrelsn (LBS) respektive skogsstyrelsen ansvara och förse LMV med erforderligt underlag.

För jordbruksdelen kan LBS rutiner och normer läggas till grund. (För åkervärdering har framförts önskemål om att nuvarande relativa godhetsklasser ersätts av ett mera "absolut" system liknande boniterna i skogsbruket. Tänkbart är att produktionsförmågan kan uttryckas i dt korn/hektar).

Arbetet med förberedelser för avstämningen kan tänkas ske inom en arbetsgrupp med representanter för olika organ och myndigheter. Underlagsmaterial tas fram på lantbruksnämnderna. Sekreterare i arbetsgruppen tillhandahålls av LBS.

Beräknade kostnader:

Lantbruksstyrelsen:	
1 000 tim à 250 kr	250 000 kr
500 tim à 205 kr	100 000 kr
Lantbruksstyrelsen:	
50 tim per nämnd à 205 kr	250 000 kr
Summa	600 000 kr

Rapportering och indexomräkning

Under perioden mellan avstämningarna avses en fortlöpande kontroll och ajourhållning av fastighetsbeskrivningarna ske. Lantbruksverkets medverkan består i en rapportering till LSM av värdegrundande faktorer på

fastigheter som lantbruksnämnderna säljer, på fastigheter som värderas i samband med prisprövning samt på fastigheter som besiktigas närmare i samband med stödgivning.

Vidare skall vartannat år en omräkning av taxeringsvärdena ske med indextal antingen för hela fastigheter eller för de olika delvärden som ingår i taxeringsvärdet. (Delvärdeskoefficienter).

Sådana indextal skall föreslås av LMV i samråd med LBS och skogsstyrelsen.

Rapporteringen kan beräknas få följande omfattning per år
2 000 försäljningar,
1 000 värderingar vid prisprövning,
500 besiktningar i samband med stödgivning.

Merarbetet vid varje rapportering kan beräknas kosta ca 100 kronor (0,5 tim à 205 kr). Totalkostnaden blir 350 000 kronor.

Arbetet med indextal kan beräknas kräva cirka 100 tim à 250 kr samt datorkostnader 5 000 kr, totalt 30 000 kronor.

För detta arbete och för rapporteringen krävs att prisstatistiken är tillförlitlig och lätt åtkomlig. Lantbruksnämnden behöver för detta ändamål ha tillgång till nya fastighetslängder varje år. (En omgång per nämnd). Kostnader ca 400 000 kr/år enligt länsstyrelsernas taxa.

Framtagning av statistikunderlag, ca 8 000 förvärv per år beräknas kosta 25 kr/styck eller 200 000 kr/år.

Sammanfattning

Avstämning vart åttonde år: 600 000 kr.
Rapportering, indexräkning och framtagning av statistikunderlag: 980 000 kr/år.

Ovanstående kalkyler är mycket osäkra och måste betraktas som preliminära uppskattningar.

Statens offentliga utredningar 1984

Kronologisk förteckning

1. Sociala aspekter på regional planering. I.
2. Värdepappersmarknaden. Fi.
3. Domstolar och eko-brott. Ju.
4. Långtidsutredningen. LU 84. Huvudrapport. Fi.
5. Sektorstudier. LU 84. Bilagedel 1. Fi.
6. Särskilda studier. LU 84. Bilagedel 2. Fi.
7. Långtidsutredningen. LU 84. Bilagedel 3. Fi.
8. Näringstillstånd. Ju.
9. Förslag till lag om Kooperativa föreningar. I.
10. Kompletterande motståndsformer. Fö.
11. Rösträtt och medborgarskap. Ju.
12. Rösträtt och medborgarskap. Bilaga. Ju.
13. Samordnad narkotikapolitik. S.
14. RF 10:5. Ju.
15. Ekonomisk brottslighet i Sverige. Bakgrund, övervägande, åtgärder. Ju.
16. Förvärv i god tro. Ju.
17. Sveriges internationella transporter. K.
18. Arbetsmarknadsstriden I. A.
19. Arbetsmarknadsstriden II. A.
20. Datorer och arbetslivets förändring. A.
21. Förenklad självdeklaration. Fi.
22. Panträtt. Ju.
23. Folkbibliotek i Sverige. U.
24. En bättre information om kemiska produkter. Jo.
25. Ny konsumentköplag. Ju.
26. Ny Banklagstiftning. Del 1. Bankrörelselag. Fi.
27. Ny Banklagstiftning. Del 2. Bankaktiebolagslag. Fi.
28. Ny Banklagstiftning. Del 3. Sparbankslag. Fi.
29. Ny Banklagstiftning. Del. 4. Föreningsbankslag. Fi.
30. LÄS MERA! U.
31. Arbetsmarknadspolitik under omprövning. A.
32. Nya alternativ till frihetsstraff. Ju.
33. Handla med tjänster. Ud.
34. Bostadskommitténs delbetänkande. Sammanfattning. Bo.
35. Bostadskommitténs delbetänkande. Del 1. Bo.
36. Bostadskommitténs delbetänkande. Del 2. Bo.
37. Rullande fastighetstaxering m m Del 1. Fi.
38. Rullande fastighetstaxering m m Del 2. Fi.

Statens offentliga utredningar 1984

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Kommissionen mot ekonomisk brottslighet. 1. Domstolar och eko-brott. [3] 2. Näringstillstånd. [8] 3. Ekonomisk brottslighet i Sverige. Bakgrund, övervägande, åtgärder. [15]
1983 års rösträttskommitté. 1. Rösträtt och medborgarskap. [11] 2. Rösträtt och medborgarskap. Bilaga. [12]
RF 10:5. [14]
Förvärv i god tro. [16]
Panträtt. [22]
Ny konsumentköplag. [25]
Nya alternativ till frihetsstraff. [32]

Utrikesdepartementet

Handla med tjänster. [33]

Försvarsdepartementet

Kompletterande motståndsformer. [10]

Socialdepartementet

Samordnad narkotikapolitik. [13]

Kommunikationsdepartementet

Sveriges internationella transporter. [17]

Finansdepartementet

Värdepappersmarknaden. [2]
Långtidsutredningen. 1. Långtidsutredningen. LU 84. Huvudrapport. [4] 2. Sektorstudier. LU 84. Bilagedel 1. [5] 3. Särskilda studier. LU 84. Bilagedel 2. [6] 4.Långtidsutredningen. LU 84. Bilagedel 3. [7]
Förenklad självdeklaration. [21]
Banklagsutredningen. 1. Ny banklagstiftning. Del 1. Bankrörelselag. [26] 2. Ny banklagstiftning. Del 2. Bankaktiebolagslagen. [27]. 3. Ny banklagstiftning. Del 3. Sparbankslag. [28] 4. Ny banklagstiftning. Del 4. Föreningsbankslag. [29]
Fastighetstaxeringskommittén. 1. Rullande fastighetstaxering m m Del 1. [37] 2. Rullande fastighetstaxering m m Del 2. [38]

Utbildningsdepartementet

Folkbibliotek i Sverige. [23]
LÄS MERA! [30]

Jordbruksdepartementet

En bättre information om kemiskprodukter. [24]

Arbetsmarknadsdepartementet

Konfliktutredningen. 1. Arbetsmarknadsstriden I. [18] 2. Arbetsmarknadsstriden II. [19]
Datorer och arbetslivets förändring. [20]
Arbetsmarknadspolitik under omprövning. [31]

Bostadsdepartementet

Bostadskommittén. 1. Bostadskommittens delbetänkande. Sammanfattning. [34] 2. Bostadskommitténs delbetänkande. Del 1. [35] 3. Bostadskommitténs delbetänkande. Del 2. [36]

Industridepartementet

Sociala aspekter på regional planering. [1]
Förslag till lag om Kooperativa föreningar. [9]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

Liber
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-08138-5
ISSN 0375-250X