



Regeringens proposition

1990/91:47

om vissa frågor inför allmän
fastighetstaxering år 1992

Prop.
1990/91:47

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 18 oktober 1990.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Erik Åsbrink

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i bestämmelserna om fastighetstaxering inför 1992 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter. Det är främst fråga om tekniska justeringar i värderingsförfarandet samt även vissa förenklingar.

Inledningsvis föreslås en ändring med anledning av den år 1990 beslutade inkomstskattereformen. Vid den löpande inkomstbeskattningen av fastigheter klassificeras dessa i fortsättningen antingen som privatbostads- eller näringsfastigheter. Genom att denna klassificering tillmäts avgörande betydelse behövs ej längre bestämmelserna vid fastighetstaxeringen om indelning i beskattningsnaturen jordbruksfastighet resp. annan fastighet och det föreslås därför att de slopas.

Vidare föreslås att orden "taxerad som jordbruksfastighet" resp. "taxerad som annan fastighet" i annan lagstiftning ersätts med "taxerad som lantbruksenhet" resp. "taxerad som annan taxeringsenhet än lantbruksenhet".

Småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet uppvisar skiftande värdenivåer beroende på hur stor areal produktiv mark som ingår i lantbruksenheten. Värdet på småhus och tomtmark föreslås därför få variera med hänsyn härtill genom värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

I lantbruksenheter kan det även finnas hyreshus, företrädesvis bestående av arbetarbostäder och liknande. Dessa är emellertid så få till antalet att det inte bedöms som ändamålsenligt att de nu taxeras enligt samma förfarande som användes vid 1988 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus.

Dessa i lantbruksenheter ingående hus föreslås därför få värderas på samma sätt som småhus under förutsättning att de innehåller högst tio lägenheter. Innehåller sådana hyreshus mer än tio lägenheter föreslås att de inte skall kunna ingå i en lantbruksenhet.

För byggnadstypen ekonomibyggnader föreslås vissa tekniska omdisponeringar avseende bl. a. värdefaktorn storlek. För växthusen föreslås att byggnadskategorin bestäms med hänsyn till deras konstruktion och anordning i övrigt.

Värderingsförfarandet för åkermarken föreslås bli förenklat bl. a. genom att åkermarken delas upp i värderingsenheter endast vid arealer av större omfattning. Vidare föreslås att en ny värdefaktor, storlek, införs, med vilken kan beaktas de olika hektarpriser som förekommer vid olika arealomfattning.

Även för betesmarken föreslås att storlek införs som en ny värdefaktor. Från förenklingssynpunkt föreslås att möjligheten till uppdelning i värderingsenheter slopas.

Vad beträffar skogsmarken föreslås bl. a. följande. Riktvärdet för skogsmark av genomsnittlig beskaffenhet anknyts i fortsättningen till ett eller flera värdeområden i stället för en region bestående av ett eller flera län. Vissa förändringar görs av värdefaktorn virkesförråd som innebär att fördelningen på trädslag bättre skall beaktas. Även för skogsmark införs värdefaktorn storlek för att de med arealen skiftande hektarpriserna skall kunna beaktas. Möjligheten att dela upp skogsmarken i värderingsenheter slopas. För skogsmarksinnehav som understiger 20 hektar införs ett förenklat värderingsförfarande.

Även för skogsimpedimenten föreslås att värdefaktorn storlek införs samt att värderingen förenklas genom att möjligheten till uppdelning i värderingsenheter slopas.

Nuvarande uppdelning av taxeringsvärde och delvärde när taxeringsenhet tillhör olika församlingar föreslås bli slopad.

Slutligen föreslås vissa ändringar såvitt avser förberedelsarbetet. Dels föreslås att tidpunkten för när riksskatteverket senast skall lämna förslag till föreskrifter inför allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter också skall gälla de småhus med tomtmark som ingår i en lantbruksenhet. Dels föreslås att de uppgifter som behövs skall få inhämtas inför den allmänna fastighetstaxering av hyreshus- och industrienheter som kommer att ske år 1994.

Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

dels att 4 kap. 11 § skall upphöra att gälla,

dels att 1 kap. 1 §, 2 kap. 2 §, 3 kap. 4 §, 4 kap. 5 och 10 §§, 5 kap. 7 och 8 §§, 6 kap. 10 §, 7 kap. 3 §, 8 kap. 3 §, 10 kap. 2 och 3 §§, 12 kap. 3 §, 13 kap. 1–5 §§, 14 kap. 1–5 §§, 16 kap. 2 §, 19 kap. 1, 3, 5 och 8 §§, 20 kap. 12 och 13 §§ samt 22 kap. 5 § skall ha följande lydelse,

dels att rubriken till 4 kap. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §

Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall *beskattningsnatur* och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt.

Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall *typ av taxeringsenhet* och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt.

2 kap.

2 §¹

Nuvarande lydelse

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus	Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.
Hyreshus	Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.
Ekonomibyggnad	Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus. Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.
Industribyggnad	Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet.
Specialbyggnad	Med specialbyggnad avses Försvarsbyggnad Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsbered-

¹ Senaste lydelse 1988:200.

	skap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsända mål.
	Byggnad som används i postverkets, televerkets, statens järnvägars, luftfartsverkets, Sveriges Radio Aktiebolags och dess dotterbolags verksamhet.
Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värme-central	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning.
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnavård, kriminalvård, arbetsvård, åldersvård eller omsorg om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-,sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid <ul style="list-style-type: none"> skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn. <p>Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.</p>

Kultur- byggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesia- stikbyggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet. Prästgård som avses i lagen (1988: 183) om förvaltningen av kyrklig jord. Bårhus, krematorium och byggnad som används för skötsel av begravningsplats.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvärd, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.
Övrig byggnad	Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Föreslagen lydelse

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus	Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. <i>Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om byggnaden ingår i lantbruksenheten.</i>
Hyreshus	Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus. <i>Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenheten.</i>
Ekonomibygnad	Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus. Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.
Industribyggnad	Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet.
Specialbyggnad	Med specialbyggnad avses
Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristå-

	<p>ende industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.</p>
Kommunikationsbyggnad	<p>Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsända mål.</p> <p>Byggnad som används i postverkets, televerkets, statens järnvägars, luftfartsverkets, Sveriges Radio Aktiebolags och dess dotterbolags verksamhet.</p>
Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värme-central	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning.
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnvård, kriminalvård, arbetsvård, åldersvård eller omsorg om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-, sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten och har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	<p>Byggnad som används för undervisning eller forskning vid</p> <ul style="list-style-type: none"> skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag <p>och</p> <ul style="list-style-type: none"> skola vars undervisning står under statlig tillsyn. <p>Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.</p>

Kultur- byggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesia- stikbyggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet. Prästgård som avses i lagen (1988:183) om förvaltningen av kyrklig jord. Bårhus, krematorium och byggnad som används för skötsel av begravningsplats.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.
Övrig byggnad	Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.4 §²

Byggnad samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden samt markanläggning som hör till fastigheten skall undantas från skatteplikt om fastigheten ägs av någon av följande institutioner och om den till övervägande del används i deras verksamhet såsom sådana

1. kyrkor, barmhärtighetsinrättningar, stiftelser och ideella föreningar som avses i 7 § 5 och 6 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

2. akademier, Nobelstiftelsen, stiftelsen Dag Hammarskjölds Minnesfond, Apotekarsocieteten stiftelse för främjande av farmacins utveckling m.m., stiftelsen Sveriges sjömanshus

3. sådana sammanslutningar av studerande vid universitet och högskolor, i vilka de studerande är skyldiga att vara medlemmar, samt samarbetsorgan för sådana sammanslutningar med ändamål att fullgöra uppgifter som ankommer på sammanslutningarna och

4. främmande makts beskickningar.

Skattefriheten skall endast avse egendom, som enligt 4 kap. 11 § skall ha beskattningsnaturen annan fastighet.

Skattefriheten skall endast avse egendom, som enligt 4 kap. 5 § utgör annan typ av taxeringsenhet än lantbruksenhet.

² Senaste lydelse 1985:1023.

4 kap.

**Taxeringsenhet och
beskattningsnatur****Taxeringsenhet**5 §³

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, *och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet*

1. småhus, tomtmark för sådan byggnad och exploateringsmark för småhusbebyggelse (småhusenhet)
2. hyreshus, tomtmark för sådan byggnad och exploateringsmark för hyreshusbebyggelse (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader och exploateringsmark för sådan bebyggelse, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibygnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet).

Småhus, *hyreshus* och tomtmark för *sådana byggnader* som ligger i anslutning till lantbruksenhet med minst fem hektar åkermark, betesmark och skogsmark, skall ingå i lantbruksenheten, om byggnaden eller byggnaderna behövs som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft.

Småhus och tomtmark för *sådan byggnad* som ligger i anslutning till lantbruksenhet med minst fem hektar åkermark, betesmark och skogsmark, skall ingå i lantbruksenheten, om byggnaden eller byggnaderna behövs som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–6 i första stycket. Övrig mark skall i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall skall övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark, exploateringsmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, skall den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

10 §⁴

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet skall utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet skall utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så

³ Senaste lydelse 1986:258.

⁴ Senaste lydelse 1986:258.

gott som uteslutande är *en- eller tvåfamiljsfastigheter som avses i 24 § 2 mom. första stycket kommunalskattelagen (1928:370)*. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

gott som uteslutande är *småhusfastigheter*. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål skall inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de kraftverk som har nytta av anläggningen.

5 kap.

7 §⁵

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus- och industrienhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, exploateringsmark, täktmark och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus och *hyreshus* som hör till taxeringsenheten.

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

8 §⁶

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 §§ angivna grunder.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

Tillhör delar av en taxeringsenhet olika församlingar skall anges, hur stor del av taxeringsvärdet och delvärdena som skäligen belöper på varje sådan del av taxeringsenheten.

⁵ Senaste lydelse 1986:258.

⁶ Ändringen innebär att tredje stycket upphävs.

6 kap.

10 §

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. *Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas* i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

7 kap.3 §⁷

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser *värdefaktorerna* storlek för småhus och *storlek* för tomtmark för småhus, indelas i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser *värdefaktorn* storlek för småhus, tomtmark för småhus, *åkermark*, *betesmark*, *skogsmark* och *skogsimpediment* indelas i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

Riktvärde skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

8 kap.3 §⁸*Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.

⁷ Senaste lydelse 1988: 544.

⁸ Senaste lydelse 1988: 544.

Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.
Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.
Fastighetsrättsliga förhållanden	<i>Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.</i>
Värdeordning	Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Föreslagen lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och bioutrymmen.
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.
Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms <i>med hänsyn till om småhuset ingår i lantbruksenhet eller inte. För småhus som inte ingår i lantbruksenhet bestäms byggnadskategorin även med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.</i>
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden <i>bestäms för småhus som inte ingår i lantbruksenhet med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.</i> <i>För småhus som ingår i lantbruksenhet bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten.</i>
Värdeordning	Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

10 kap.

2 §

Som riktvärde för en *ekonomi- byggnad* avseende ett djurstall för mjölkkor som är byggt efter år 1969, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 301 – 400 kvadratmeter får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en *värderingsenhet* avseende ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1980 – 1989, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 301 – 400 kvadratmeter får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

3 §

Nuvarande lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärdet bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Byggnadskategori	Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för.
Storlek	Storleken bestäms <i>beträffande torkar</i> med hänsyn till <i>torkningsförmåga</i> , <i>beträffande silor</i> med hänsyn till <i>lagringsvolym samt i övriga fall med hänsyn till byggnadernas yta på marken</i> .
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.
Beskaffenhet	Beskaffenhet bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

Föreslagen lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärdet bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Byggnadskategori	Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. <i>Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt.</i>
Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till <i>värderingsenhetens yta på marken</i> . <i>Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen.</i>
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.
Beskaffenhet	Beskaffenhet bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

12 kap.

3 §⁹*Nuvarande lydelse*

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och speciell belägenhet.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens areal.
Vatten och avlopp	Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om <i>tomten</i> utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Speciell belägenhet	Med speciell belägenhet avses tomtmarkens läge inom värdeområdet t. ex. vid strand.

Föreslagen lydelse

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och speciell belägenhet.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens areal.
Vatten och avlopp	Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden <i>bestäms för tomtmark som är bebyggd med småhus som inte ingår i lantbruksenhet med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.</i> <i>För tomtmark som är bebyggd med småhus som ingår i lantbruksenhet skall fastighetsrättsliga förhållanden bestämmas med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten.</i>
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är <i>bebyggd med småhus som ingår i lantbruksenhet eller annat småhus. Om tomtmarken är bebyggd med små-</i>

⁹ Senaste lydelse 1989:477.

hus som inte ingår i lantbruksenhet bestäms typ av bebyggelse även med hänsyn till om marken är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

Speciell belägenhet Med speciell belägenhet avses tomtmarkens läge inom värdeområdet t. ex. vid strand.

Nuvarande lydelse Föreslagen lydelse

13 kap.

1 §

Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per hektar åkermark. Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

2 §

Som riktvärde för åkermark som är tillfredsställande dränerad, av genomsnittlig godhet och med normala brukningsförhållanden får endast anges värden i en fastställd värdeserie. Som värde per hektar åkermark som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, av genomsnittlig beskaffenhet och som ingår i en taxeringsenhet som är av större omfattning får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

3 §

Nuvarande lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Godhet Med godhet avses åkermarkens produktionsförmåga. För värdefaktorn godhet skall finnas minst tre klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig godhet inom värdeområdet.

Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får uppgå till högst 20 procent av värdet för mark med genomsnittlig godhet, dock lägst 500 kronor per hektar och högst 3 000 kronor per hektar.

För åker skall anges vilken eller vilka godhetsklasser som i huvudsak förekommer inom olika delar av värdeområdet.

Brukningförhållanden Med brukningsförhållanden avses åkermarkens läge i förhållande till annan åker samt dess inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och förekomst av brukningshinder.

För värdefaktorn brukningsförhållanden skall finnas tre klasser där mittklassen svarar mot normala brukningsförhållanden inom värdeområdet.

Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får uppgå till högst 20 procent av värdet för mark med normala brukningsförhållanden, dock lägst 500 kronor per hektar och högst 3 000 kronor per hektar.

För åker skall anges om det inom del av värdeområdet i särskilt stor utsträckning förekommer annan brukningsklass än den normala.

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering skall finnas högst tre klasser.

Föreslagen lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses åkermarkens areal.

Beskaflenhet Med beskaflenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.

För värdefaktorn beskaflenhet skall finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaflenhet inom värdeområdet.

Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaflenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 3000 kronor per hektar.

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering skall finnas högst tre klasser.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per hektar betesmark och anges för varje värdeområde för åkermark.

Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per värderingsenhet betesmark och anges för varje värdeområde för åkermark.

5 §

Nuvarande lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärden för betesmark bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn beskaflenhet. Med beskaflenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrlägningsförhållanden.

För värdefaktorn beskaflenhet får finnas högst tre klasser.

Föreslagen lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärden för betesmark bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses betesmarkens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrläggningsförhållanden.
För värdefaktorn beskaffenhet får finnas högst fem klasser.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

14 kap.

1 §

Riktvärde för skogsmark med växande skog skall utgöra värdet per hektar skogsmark.	Riktvärde för skogsmark med växande skog skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsmark.
--	---

2 §

Som riktvärde för skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom en region bestående av ett eller flera län eller delar därav får endast anges värden i en fastställd värdeserie.	Som värde per hektar skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden och som ingår i en taxeringsenhet med 20 hektar skogsmark eller mer får endast för den överskjutande arealen anges värden i en fastställd värdeserie.
--	---

3 §

Nuvarande lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärden för skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Godhet	Med godhet avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga.
Kostnad	Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen. Om fler än en kostnadsklass förekommer skall anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.
Virkesförråd	Med virkesförråd avses <i>virkesförråd</i> per hektar uttryckt i skogskubikmeter. Därmed avses <i>fast volym stamvirke ovan stubbe inklusive toppar och bark</i> . För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter per hektar får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter.
Trädslag	<i>Trädslagen bestäms med hänsyn till skogens sammansättning. För värdefaktorn trädslag skall finnas klasserna barrskog, lövskog och i vissa fall ädel lövskog (bok och ek).</i>
Grovskogsprocent	Med grovskogsprocent avses den andel av <i>barrskogens</i> virkesförråd som består av träd med en brösthöjdsdiameter av minst 25 centimeter på bark. För värdefaktorn grovskogsprocent skall finnas minst tio klasser.

Inom varje värdeområde skall riktvärden för skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

<i>Storlek</i>	<i>Med storlek avses skogsmarkens areal.</i>
<i>Godhet</i>	<i>Med godhet avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga.</i>
<i>Kostnad</i>	<i>Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.</i> <i>Om fler än en kostnadsklass förekommer skall anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.</i>
<i>Virkesförråd barrträd</i>	<i>Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter per hektar får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter.</i>
<i>Virkesförråd bok och ek</i>	<i>Med virkesförråd bok och ek avses virkesförrådet av bok och ek per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.</i>
<i>Virkesförråd övriga lövträd</i>	<i>Med virkesförråd övriga lövträd avses virkesförrådet av andra lövträd än bok och ek per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter per hektar får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.</i>
<i>Grovsogsprocent</i>	<i>Med grovsogsprocent avses den andel av virkesförråd barrträd som består av träd med en brösthöjdsdiameter av minst 25 centimeter på bark.</i> <i>För värdefaktorn grovsogsprocent skall finnas minst tio klasser.</i>

För taxeringsenhet vars skogsmarksareal understiger 20 hektar skall dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

<i>Storlek</i>	<i>Med storlek avses skogsmarkens areal.</i>
<i>Virkesförråd</i>	<i>Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd skall finnas högst fem klasser.</i>

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per hektar och anges för varje värdeområde för skog.

Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsimpediment och anges för varje värdeområde för skog.

Nuvarande lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärdet för skogsimpediment bestämmas för skilda förhållanden för *värdefaktorn beskaffenhet*. Med beskaffenhet avses främst slag av förekommande vegetation samt förutsättningar för ökad produktion.

Föreslagen lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärdet för skogsimpediment bestämmas för skilda förhållanden för *följande värdefaktorer*.

Storlek Med storlek avses skogsimpedimentens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses främst slag av förekommande vegetation samt förutsättningar för ökad produktion.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***16 kap.**2 §¹⁰

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.
2. *typ av taxeringsenhet* eller taxeringsenhets skattepliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet skall ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som skall taxeras vid viss allmän fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet.

Ny taxering av fastighet skall ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering skall dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

19 kap.1 §¹¹

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 15 maj 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 §.

Senast nämnda dag lämnar riksskatteverket beträffande småhus och tomtmark, *utom såvitt avser småhus och tomtmark för småhus som ingår i lantbruksenhet*, förslag till sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 §. Senast den 15 maj 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 §.

¹⁰ Senaste lydelse 1988:544.

¹¹ Senaste lydelse 1990:379.

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

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 undersöka vilka riktvärdetabeller för småhus *som inte ingår i lantbruksenhet*, 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 *som inte ingår i lantbruksenhet* 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.

5 §¹²

Arbetsgruppen skall senast den 30 juni året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum till skattemyndigheten 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.

Arbetsgruppen skall senast den 30 juni året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum till skattemyndigheten överlämna förslag till riktvärdekartor för tomtmark *som inte ingår i lantbruksenhet* och riktvärdetabeller för småhus *som inte ingår i lantbruksenhet*. På samma gång skall arbetsgruppen föreslå ändringar i de förslag till föreskrifter som avses i 1 § andra stycket.

8 §¹³

Den som under andra året före taxeringsåret äger småhusenhet, som förvärvats under tredje året före taxeringsåret, är efter anmaning av skattemyndighet skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

Den som under andra året före taxeringsåret äger hyreshusenhet, *som förvärvats sedan föregående allmänna fastighetstaxering*, är efter anmaning av skattemyndighet skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna *uppgift om de hyror som uppburits under andra*

Den som under andra *eller tredje* året före taxeringsåret äger hyreshusenhet *eller* industrienheter är efter anmaning av skattemyndighet skyldig att lämna *de uppgifter som behövs* till ledning inför allmän fastighetstaxering.

¹² Senaste lydelse 1990: 379.

¹³ Senaste lydelse 1990: 379.

året före taxeringsåret.

Den som under andra året före taxeringsåret äger industrienhet är efter anmaning från skattemyndighet skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna uppgift om de hyror som uppburits under andra året före taxeringsåret.

Den som under andra året före taxeringsåret är innehavare av tänktenhet eller annan taxeringsenhet på vilken täktverksamhet pågår eller eljest är tillåten, är efter anmaning från skattemyndighet skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna uppgift om de priser som under andra året före taxeringsåret uppburits för brytvärd fyndighet.

Den som under andra året före taxeringsåret äger lantbruksenhet, som helt eller delvis förvärvats under tiden den 1 juli 1987 – den 31 december 1990, är efter anmaning av skattemyndighet skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

20 kap.

12 §¹⁴

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 beskatt- 2. typ av taxeringsenhet och taxeringsnatur och skattepliktsförhåll- ringsenhetens skattepliktsförhållande, lande,
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 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.

I fråga om elproduktionsenheter får grunderna för beslutet redovisas i särskild bilaga till nämndens beslut.

¹⁴ Senaste lydelse 1986:258.

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. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

Totalarealen för lantbruksenhet skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark 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 som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

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

22 kap.

5 §¹⁵

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 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 *lantbruksenhet* i övrigt och minst två beträffande värdering av annan *taxeringsenhet än lantbruksenhet* i övrigt. Avgår sådan person under den tid, för vilken han har blivit utsedd, förordnar regeringen annan person i hans ställe.

Ledamot som här sägs skall vara svensk medborgare. Han får inte vara underårig eller i konkurstillstånd eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991 och tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1992.

Bestämmelsen i 4 kap. 11 § skall dock upphöra att tillämpas redan vid 1991 års särskilda fastighetstaxering.

¹⁵ Senaste lydelse 1988: 1283.

Den nya rubriken till 4 kap. och de nya bestämmelserna i 1 kap. 1 §, 3 kap. 4 §, 4 kap. 5 § första stycket, 16 kap. 2 §, 20 kap. 12 § samt 22 kap. 5 § skall tillämpas redan vid 1991 års särskilda fastighetstaxering.

Prop. 1990/91:47

Lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och övergångsbestämmelserna till lagen (1990:652) om ändring i nämnda lag skall ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår

a) 1,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende småhusenheten,

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarkvärdet avseende småhus på lantbruksenhet,

75 procent av marknadsvärdet avseende privatbostad i utlandet,

b) 2,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyres-
husenhet,

taxeringsvärdet avseende hyres-
husenhet.

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet avseende hyreshus på lantbruksenhet.

Innehåller byggnaden på en fastighet, som är belägen i Sverige, huvudsakligen bostäder och har byggnaden beräknat värdeår som utgör året före taxeringsåret, utgår dock ingen fastighetsskatt under de fem första åren och halv fastighetsskatt under de därpå följande fem åren.

För fastighet, som avses i 5 § kommunalskattelagen (1928:370), skall fastighetens andel av taxeringsvärdet på sådan samfällighet som avses i 41 a § nämnda lag inräknas i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet.

Har byggnad, som är avsedd för användning under hela året, på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse inte kunnat utnyttjas under viss tid eller har i sådan byggnad för uthyrning avsedd lägenhet inte kunnat uthyras, får fastighetsskatten nedsättas med hänsyn till den omfattning, vari byggnaden inte kunnat användas eller uthyras. Har så varit fallet under endast kortare tid av beskattningsåret, skall någon nedsättning dock inte ske.

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighetsskatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel.

1. Denna lag² träder i kraft den 1 juli 1990 och tillämpas första gången vid 1992 års taxering.

2. Äldre bestämmelser i 3 § första stycket gäller i fråga om fastighetsskatt för beskattningsår som har påbörjats före utgången av år 1990.

3. I stället för det procenttal som föreskrivs i 3 § första stycket skall, i fråga om småhusenhet samt småhus och tomtmark för småhus på lantbruksenhet med beräknat värdeår före år 1991, procenttalet vid 1992 och 1993 års taxeringar utgöra 1,2.

¹ Senaste lydelse 1990:652.

² 1990:652.

4. I stället för vad som följer av 3 § första stycket och punkt 3 skall vid följande års taxeringar endast halv fastighetsskatt utgå i fråga om fastigheter, bebyggda med byggnader med nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör småhusenhet eller småhus och tomtmark för småhus på lantbruksenhet:

Taxeringsår	Värdeår
1992	1986–1990
1993	1987–1990
1994	1988–1990
1995	1989–1990
1996	1990

5. I stället för vad som följer av 3 § första stycket skall vid följande års taxeringar fastighetsskatt inte utgå eller endast halv fastighetsskatt utgå för fastigheter, bebyggda med byggnader vilka huvudsakligen innehåller bostäder och har nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör hyreshusenhet eller hyreshus och tomtmark för hyreshus på lantbruksenhet:

Taxeringsår	Halv fastighetsskatt Värdeår	Ingen fastighetsskatt Värdeår
1992	1973–1976	1977–1990
1993	1975–1978	1979–1990
1994	1977–1980	1981–1990
1995	1979–1982	1983–1990
1996	1981–1984	1985–1990
1997	1983–1986	1987–1990
1998	1985–1988	1989–1990
1999	1987–1990	
2000	1989–1990	

4. I stället för vad som följer av 3 § första stycket och punkt 3 skall vid följande års taxeringar endast halv fastighetsskatt utgå i fråga om fastigheter, bebyggda med byggnader med nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör småhusenhet eller småhus och tomtmark för småhus på lantbruksenhet. *Detta gäller dock inte i fråga om sådant småhus som är inrättat till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i lantbruksenhet:*

5. I stället för vad som följer av 3 § första stycket skall vid följande års taxeringar fastighetsskatt inte utgå eller endast halv fastighetsskatt utgå för fastigheter, bebyggda med byggnader vilka huvudsakligen innehåller bostäder och har nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör hyreshusenhet. *Det samma gäller i fråga om sådant småhus som är inrättat till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i lantbruksenhet:*

Denna lag³ träder i kraft den 1 januari 1991 och tillämpas första gången vid 1992 års taxering.

³ 1990:000.

Lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

Härigenom föreskrivs att 19 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*19 §¹

Vad i denna lag finnes stadgat äge ej tillämpning å sådan samfällighet, som avses i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, eller å sådan allmänning, som avses i lagen (1952:166) om häradsallmänningar, eller lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna; ej heller vare i något fall lagens föreskrifter tillämpliga i fråga om bildande av jaktvårdsområde, bestående av allenast en fastighet, eller av fiskevårdsområde, omfattande allenast en fastighet eller det till allenast en fastighet hörande fisket.

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, bolagsmän, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser. I fråga om förvaltningen av fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet* och som ägs av minst tre gemensamt gäller särskilda bestämmelser i stället för 2–6 §§.

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, bolagsmän, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser. I fråga om förvaltningen av fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet* och som ägs av minst tre gemensamt gäller särskilda bestämmelser i stället för 2–6 §§.

Bestämmelserna i 15 kap. 15 § föräldrabalken skall inte tillämpas i fråga om försäljning enligt denna lag av samfälld fast egendom, som till någon del ägs av omyndig eller omfattas av ett förvaltarskap enligt föräldrabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1989:255.

Lag om ändring i ärvdabalken

Härigenom föreskrivs att 18 kap. 7 § och 20 kap. 11 § ärvdabalken¹ och övergångsbestämmelserna till lagen (1989:30) om ändring i nämnda lag skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

7 §²

Om det i ett dödsbo ingår fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet*, skall boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Har dödsboet förvärvat sådan egendom därefter, skall avvecklingen ske snarast möjligt.

Om det i ett dödsbo ingår fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet*, skall boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Har dödsboet förvärvat sådan egendom därefter, skall avvecklingen ske snarast möjligt.

Tillsyn över att avveckling sker utövas av den myndighet som regeringen bestämmer. Om avvecklingen inte har skett inom föreskriven tid, får tillsynsmyndigheten vid vite förelägga dödsboet att fullgöra sin skyldighet. Tillsynsmyndighetens beslut om föreläggande får överklagas till kammarrätten.

Den tingsrätt som har registrerat bouppteckningen efter den döde får på ansökan av dödsboet medge anstånd med avvecklingen, om det finns särskilda skäl. Anstånd meddelas för viss tid och får förenas med villkor. Medges anstånd, skall tingsrätten underrätta tillsynsmyndigheten om detta.

20 kap.

11 §³

Om det i den dödes tillgångar ingår fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet*, skall rätten underrätta den tillsynsmyndighet som avses i 18 kap. 7 § andra stycket om dödsfallet.

Om det i den dödes tillgångar ingår fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet*, skall rätten underrätta den tillsynsmyndighet som avses i 18 kap. 7 § andra stycket om dödsfallet.

1. Denna lag⁴ träder i kraft den 1 juli 1989.

2. Om det i dödsboet efter någon som har avlidit före ikraftträdandet ingår fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet*, gäller i stället för vad som sägs i 18 kap. 7 § första stycket första meningen att

2. Om det i dödsboet efter någon som har avlidit före ikraftträdandet ingår fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet*, gäller i stället för vad som sägs i 18 kap. 7 § första stycket första meningen att boet

¹ Balken omtryckt 1981:359.

² Senaste lydelse 1989:30.

³ Senaste lydelse 1989:30.

⁴ Senaste lydelse 1989:30.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1990/91:47

boet skall ha avvecklat fastighetsinnehavet senast den 1 juli 1993.

skall ha avvecklat fastighetsinnehavet senast den 1 juli 1993.

Denna lag⁵ träder i kraft den 1 januari 1991.

⁵ Senaste lydelse 1990:000.

Lag om ändring i delgivningslagen (1970:428)

Härigenom föreskrivs att 9 § delgivningslagen (1970:428) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*9 §¹

Skall delgivning ske med annan juridisk person än staten, överbringas handlingen till någon som har rätt att företräda den juridiska personen eller, om flera är gemensamt behöriga, till någon av dem. Saknas behörig ställföreträdare men finns någon som har rätt att sammankalla dem som skall besluta i den juridiska personens angelägenheter, överbringas handlingen till denne.

Delgivning med dödsbo genom att handlingen överbringas till någon av dödsbodelägarna får ske endast om denne sitter i boet eller om delgivningen föranleds av att dödsboet innehar fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet*. Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga delägare om delgivningen.

Delgivning med dödsbo genom att handlingen överbringas till någon av dödsbodelägarna får ske endast om denne sitter i boet eller om delgivningen föranleds av att dödsboet innehar fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet*. Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga delägare om delgivningen.

Dödsbodelägare som sitter i boet har rätt att taga emot handlingen, även om boet ej förvaltas av delägarna. Han svarar i sådant fall för att handlingen utan dröjsmål lämnas till någon som har rätt att företräda boet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1989:33.

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 16 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***7 kap.**16 §²

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Är fastigheten taxerad som *annan fastighet och har den vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet*, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Är fastigheten taxerad som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1984:694.

Lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom förskrivs att 12 kap. 25 och 58 §§ utsökningsbalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***12 kap.**25 §¹

I sakägarförteckningen upptas förutom exekutionsfordringen

1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970:979) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §.

2. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten.

3. fordran som är förenad med förmånsrätt i fastigheten på grund av betalningssäkring.

4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besväras fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig eller avser hyra av en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som *annan fastighet och vid taxeringen betecknats* som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten, dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning.

4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besväras fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig eller avser hyra av en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten, dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning.

5. förrättningskostnaderna.

Om fastigheten hör till konkursbo, upptas även arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen.

58 §²

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och för förrättningskostnaderna, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att förrättningskostnaderna blir täckta. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han har avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden har avstått från täckning av förrättningskostnaderna, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbe-

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbe-

¹ Senaste lydelse 1984:695.

² Senaste lydelse 1984:695.

håll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som *annan fastighet och vid taxeringen betecknats som* hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller vad som sägs i 47 §.

håll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller vad som sägs i 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

Lag om ändring i lagen (1982:618) om utländska förvärv
av fast egendom m. m.

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 5 och 9 §§ lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

5 §

Frågan om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet har skett, om det är fråga om köp, byte eller gåva av fast egendom som är taxerad som *annan fastighet och därvid betecknats såsom hyreshusenhet eller är taxerad som jordbruksfastighet.*

Frågan om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet har skett, om det är fråga om köp, byte eller gåva av fast egendom som är taxerad som *hyreshusenhet eller som lantbruksenhet.*

Tillstånd att förvärva fast egendom på offentlig auktion enligt 3 kap. 3 § eller enligt 7 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. eller 17 § jordförvärvslagen (1979:230) lämnas före auktionen.

9 §

I fråga om förvärv av fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet* gäller 10, 11 och 15 §§ jordförvärvslagen (1979:230).

I fråga om förvärv av fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet* gäller 10, 11 och 15 §§ jordförvärvslagen (1979:230).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

Lag om ändring i lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1 §

Om fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet* ägs av minst tre gemensamt, tillämpas denna lag i stället för 2–6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Om fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet* ägs av minst tre gemensamt, tillämpas denna lag i stället för 2–6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Avtal som strider mot denna lag är utan verkan. Detta gäller dock inte avtal i frågor som avses i 9–11 §§.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Härigenom föreskrivs att 2 § jordförvärvslagen (1979:230) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 §¹

För förvärv av fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet* krävs tillstånd enligt denna lag, när förvärvet sker genom

För förvärv av fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet* krävs tillstånd enligt denna lag, när förvärvet sker genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening,
4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

Tillstånd enligt denna lag krävs också i fall då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo vari ingår fast egendom som är taxerad som *jordbruksfastighet* eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller del därav.

Tillstånd enligt denna lag krävs också i fall då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo vari ingår fast egendom som är taxerad som *lantbruksenhet* eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller del därav.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1989:34.

Lag om ändring i lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Med jordbruksmark avses i denna lag sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet, som är taxerad som *jordbruksfastighet*.

Med jordbruksmark avses i denna lag sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet, som är taxerad som *lantbruksenhet*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1990:617.

Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Fast egendom, som är taxerad som *annan fastighet och som vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet*, får ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärvas genom

Fast egendom, som är taxerad som hyreshusenhet, får ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärvas genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening.
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening.
4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

Förvärvstillstånd fordras dock endast om den kommun där den fasta egendomen är belägen enligt 3 a § första stycket påkallar prövning hos hyresnämnden.

Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när fråga är om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Lagen omtryckt 1983:438.

² Senaste lydelse 1980:965.

Lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva hyresfastigheten genom en bostadsrättsförening.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som *annan fastighet och som vid fastighets-taxering har betecknats som hyreshusenhet.*

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet.

Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 18 oktober 1990

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Engström, Hjelm-Wallén, S. Andersson, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, G. Andersson, Lönnqvist, Wallström, Lööw, Persson, Molin, Sahlin, Larsson, Åsbrink

Föredragande: statsrådet Åsbrink

Proposition om vissa frågor inför allmän fastighetstaxering år 1992

1 Inledning

Vid 1981 års allmänna fastighetstaxering (AFT) var samtliga kategorier fastigheter föremål för taxering. Riksdagen beslutade år 1985 att den allmänna fastighetstaxeringen i fortsättningen skulle delas upp och företas vid skilda tidpunkter för olika kategorier fastigheter (prop. 1984/85:222, SkU 1985/86:2, rskr. 2, SFS 1985:820 och 821). Dessa regler kom att tillämpas första gången vid 1988 års AFT då hyreshusenheter, industrienheter och specialenheter värderades. Innevarande år, 1990, har allmän fastighetstaxering av småhusenheter genomförts. År 1992 är det dags för allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter. Därefter sker allmän fastighetstaxering vartannat år i samma ordning.

Bestämmelserna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, och i fastighetstaxeringsförordningen (1979:1193), FTF. Det ankommer på riksskatteverket, RSV, och länskattemyndigheterna att meddela de ytterligare verkställighetsföreskrifter som behövs – jfr 7 kap. 7 § FTL samt 9 kap. 5 § och 17 kap. 4 § FTF. Enligt förordningen (1988:832) med instruktion för skatteförvaltningen åligger det också RSV att genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetens område.

Inför AFT-92 av lantbruksenheterna har RSV föreslagit vissa ändringar i FTL. De förslag som RSV framfört har upprättats i samarbete med lantmäteriverket och skogsstyrelsen. Lantbruksstyrelsen har getts möjlighet att lämna synpunkter. Vidare har förslagen behandlats av den referensgrupp som finns för AFT-92. Den består bl. a. av representanter för Skogsägarnas Riksförbund, Trädgårdsnäringens Riksförbund, Pastoratsförbundet, Sveriges Jordägareförbund och Lantbrukarnas Riksförbund. RSV:s förslag har sammanställts i en promemoria som finns tillgänglig i ärendet (Dnr 3962/90).

RSV har tillställt förbunden nämnda promemoria. Finansdepartementet har också lämnat de nämnda förbunden tillfälle att inkomma med

synpunkter på promemorian innehåll innan regeringens proposition i ämnet överlämnas till riksdagen.

Skogsägarnas Riksförbund, Trädgårdsnäringens Riksförbund, Sveriges Jordägareförbund och Lantbrukarnas Riksförbund har yttrat sig. Därvid har bl. a. framförts vissa yrkanden av mer övergripande art vad gäller principerna vid fastighetstaxeringen men i övrigt har några erinringar inte riktats mot RSV:s förslag. Jag återkommer senare till nämnda yrkanden i den mån jag inte behandlar dem i anslutning till mina övriga överväganden (avsnitt 5).

Jag avser att i det följande uppehålla mig vid de förändringar som jag anser påkallade i FTL inför AFT-92. Jag kommer därvid att i huvudsak grunda mina förslag på vad RSV anfört i sin promemoria. De frågor som tas upp avser förslag till vissa justeringar i lagstiftningen som är nödvändiga på grund av delvis ändrad värderingsmodell samt förslag som avser att leda till förenklingar och kvalitetsmässiga förbättringar vid värderingen. Sammantaget är dessa förslag att betrakta som förändringar i endast tekniskt avseende.

Inledningsvis kommer jag att beröra en fråga som uppkommit som en direkt följd av den skattereform som riksdagen i år har fattat beslut om, nämligen frågan om en fastighets beskattningsnatur.

2 Beskattningsnaturen slopas

2.1 Fastighetstaxeringen

Mitt förslag: Bestämmelserna om indelning av taxeringsenheter i beskattningsnaturen jordbruksfastighet resp. annan fastighet slopas. Fastighetstaxeringsnämnd skall i stället för att besluta om beskattningsnatur bestämma den typ av taxeringsenhet som varje taxeringsenhet skall utgöra.

Bakgrund

Sedan lång tid tillbaka görs en skatterättslig åtskillnad mellan fast egendom som är jordbruksfastighet och all annan fast egendom. Uppdelningen härrör från 1860-talet då det ansågs angeläget att ha ett likvärdigt skatteuttag med hänsyn till de resp. fastighetsslagens avkastning. Även under senare tiders inkomstbeskattning har denna fastighetsuppdelning tillmätts grundläggande betydelse. Civilrättsligt har nämnda avgränsning likaså funnit användning i olika sammanhang.

I inkomstskattesammanhang har hittills i 1928 års kommunalskattelag (1928:370), KL, gällt olika regler för beräkning av inkomst beroende av till vilket fastighetsslag egendomen har hänförts. Exempelvis har avdrag för kostnader för reparation och underhåll kunnat medges vid den löpande beskattningen från inkomst av jordbruksfastighet medan detta inte har tillåtits för schablonbeskattad annan fastighet.

Reglerna om bestämmande av beskattningsnatur, jordbruksfastighet eller annan fastighet, återfinns i FTL. Där finns även andra bestämmelser som är av betydelse i sammanhanget. Några av dem anser jag att det finns anledning att här i korthet redogöra för.

Byggnader indelas i byggnadstyper och mark i ägoslag enligt vad som anges i 2 kap. FTL.

Det finns sex olika byggnadstyper. I byggnadstypen småhus indelas i huvudsak byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer medan byggnadstypen hyreshus i huvudsak omfattar byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnader som inte är inrättade för bostadsändamål utan för jordbruk eller skogsbruk indelas som ekonomibyggnad.

Mark kan indelas i åtta olika ägoslag, bl. a. tomtmark samt åkermark, betesmark och skogsmark.

Avgränsningen mellan jordbruksfastighet och annan fastighet är i huvudsak beroende av vilken egendom som anses ingå i lantbruksenhet även om också annan egendom utanför lantbruksenhet kan åsättas beskattningsnaturen jordbruksfastighet, vilket jag återkommer till senare. Detta avgörs enligt reglerna i 4 kap. FTL om uppdelning i taxeringsenheter. Taxeringsenheterna kan förekomma huvudsakligen i fem olika kombinationer av byggnadstyper och ägoslag. En småhusenhet utgör ett exempel på en sådan taxeringsenhet och den kan omfatta småhus, tomtmark för sådan byggnad och exploateringsmark för småhusbebyggelse. Motsvarande gäller för hyreshusenhet. I lantbruksenhet kan ingå ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment. Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter. När det gäller småhus, hyreshus och tomtmark för sådana byggnader finns en särregel för det fall att dessa ligger i anslutning till lantbruksenhet – jfr 4 kap. 5 § andra stycket FTL. Dessa skall då nämligen inte utgöra egen eller egna taxeringsenheter utan i stället ingå i lantbruksenheten under förutsättning att lantbruksenheten är av viss arealomfattning samt byggnaden eller byggnaderna behövs som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft.

För var och en av dessa taxeringsenheter bestäms bl. a. beskattningsnatur. Lantbruksenhet skall därvid ha beskattningsnaturen jordbruksfastighet. Det finns dock en typ av lantbruksenhet som inte skall ha denna beskattningsnatur. Det är sådan som består av växthus eller djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

Beskattningsnaturen jordbruksfastighet kan även åsättas en taxeringsenhet som är småhusenhet eller hyreshusenhet – jfr 4 kap. 11 § FTL. Det gäller om en sådan enhet ägs av arrendator till lantbruksenhet eller, om lantbruksenheten är skattefri, av ägaren till lantbruksenheten. I detta fall krävs dessutom en viss arealomfattning samt att byggnaden eller byggnaderna behövs för arrendatören, ägaren eller deras arbetskraft.

Övriga taxeringsenheter har beskattningsnaturen annan fastighet.

Skälen för mitt förslag: Genom den år 1990 beslutade skattereformen kommer frågan om vilken beskattningsnatur en fastighet har att framdeles helt sakna betydelse i skatterättsligt avseende. Intresset har i stället kommit att förskjutas till den gränsdragning som vid inkomsttaxeringen i

fortsättningen görs mellan begreppen privatbostadsfastighet och näringsfastighet. De regler som tillämpas från den 1 januari 1991 återfinns i 5 § KL och innebär bl. a. följande såvitt avser fastigheter:

Den egendom som omfattas av begreppet privatbostadsfastighet är småhus med mark som utgör småhusenhet, småhus på annans mark samt småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet, om småhuset är en privatbostad. Till privatbostad hänförs hus som används för ägarens eller vissa denne närstående permanent- eller fritidsboende. Hit kan också i visst fall räknas obebyggd tomtmark. Andra fastigheter hänförs till näringsfastighet.

Av beskrivningen framgår att en mangårdsbyggnad som används som ägarens privatbostad på jordbruksfastighet vid inkomsttaxeringen betraktas som privatbostadsfastighet och således behandlas annorlunda än fastigheten i övrigt. En av grunderna för denna särbehandling är den indelning som görs vid fastighetstaxeringen, nämligen om det är fråga om småhus eller småhusenhet. Om så är fallet uppfylls kravet såvitt avser fastigheten eller fastighetsdelen för att det skall kunna bli en privatbostadsfastighet. Därutöver är det avgörande om ägaren använder byggnaden som sin privatbostad eller ej.

Eftersom således bestämmelserna i FTL om indelning i beskattningsnaturen jordbruksfastighet och annan fastighet helt kommer att sakna skatterättslig relevans i fortsättningen bör dessa begrepp slopas. I stället för att besluta om beskattningsnatur skall fastighetstaxeringsnämnden bestämma den typ av taxeringsenhet som varje taxeringsenhet skall utgöra. Detta bör ske redan fr. o. m. 1 januari 1991.

Mitt förslag innebär att 4 kap. 11 § FTL slopas och att rubriken till 4 kap. FTL och första stycket i 4 kap. 5 § FTL ges ändrad lydelse samt att konsekvensändringar görs i 1 kap. 1 §, 3 kap. 4 § andra stycket, 16 kap. 2 § punkt 2, 20 kap. 12 § punkt 2 och 22 kap. 5 § FTL.

2.2. Annan lagstiftning

Mitt förslag: Orden "taxerad som jordbruksfastighet" resp. "taxerad som annan fastighet" ersätts i annan lagstiftning med "taxerad som lantbruksenhet" resp. "taxerad som annan taxeringsenhet än lantbruksenhet."

Skälen för mitt förslag: I samband med att begreppet beskattningsnatur slopas måste ställning även tas till den betydelse begreppen "taxerad som jordbruksfastighet" resp. "taxerad som annan fastighet" har i andra sammanhang utanför skatteområdet. Begreppen förekommer i ett tiotal civilrättsliga författningar. Det synes därvid främst vara fråga om författningar om tillståndsprövning av skilda slag. Exempelvis kan nämnas jordförvärvslagen (1979:230). Anledningen till att lagstiftaren i dessa fall valt att anknyta till de skatterättsliga begreppen jordbruksfastighet och annan fastighet torde vara att dessa har varit etablerade begrepp med en precis

avgränsning. Det torde därvid inte ha varit beskattningssituationen som tillmätts betydelse utan resp. fastighetsslags fysiska karaktärsdrag och främst då jordbruksfastighet i dess egenskap av mark som är ändmålsenlig för jord- och skogsbruk.

Den fråga som inställer sig är om man bör och kan ersätta begreppen "taxerad som jordbruksfastighet" och "taxerad som annan fastighet" i de aktuella författningarna med något annat skatterättsligt begrepp som fyller en likvärdig funktion. Jag gör här följande bedömning.

Flertalet av författningarna där dessa begrepp förekommer tillkom före 1979 års fastighetstaxeringslag. I den sistnämnda lagen introducerades bl. a. begreppen småhusenhet, hyreshusenhet och lantbruksenhet, vilka delvis tidigare bara hade förekommit i RSV:s anvisningar. Lagstiftaren har således tidigare inte haft någon egentlig möjlighet att anknyta till alternativa begrepp. En början till koppling till ett nytt begrepp har emellertid tagits i lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. Där har tidpunkten för prövning av förvärvstillstånd (5 §) särreglerats för det fall fråga är om "köp, byte eller gåva av fast egendom som är taxerad som annan fastighet och därvid betecknats såsom hyreshusenhet eller är taxerad som jordbruksfastighet". Eftersom hyreshus i vissa fall som tidigare beskrivits kan ingå i lantbruksenhet och då erhålla beskattningens natur jordbruksfastighet — det sistnämnda gäller som framgått även hyreshus som tillsammans med tomtmark bildar egen hyreshusenhet i vissa fall — har lagstiftaren uttryckligen velat göra bestämmelsen tillämplig även på sådana hyreshus som inte har anknytning till jordbruksegendomar.

Enligt min mening skulle man kunna förfara på samma sätt som gjorts i lagen om utländska förvärv av fast egendom när nu beskattningens natur avskaffas. Det torde inte vara förknippat med några större olägenheter att i fråga om andra författningar anknyta till resp. slag av taxeringsenhet som egendomen uppdelats i vid fastighetstaxeringen. Företrädesvis skulle det kunna bli fråga om att byta ut orden "taxerad som jordbruksfastighet" mot "taxerad som lantbruksenhet" resp. "taxerad som annan fastighet" mot antingen "taxerad som annan taxeringsenhet än lantbruksenhet" eller småhusenhet, hyreshusenhet eller eventuellt någon annan slags taxeringsenhet som framstår som lämplig. Jag föreslår att ändringar görs enligt det anförda.

I de andra författningar där exempelvis bara orden "jordbruksfastighet" eller "skogsbruksfastighet" används utan någon koppling till taxeringen får eventuellt ställningstagande göras i annat sammanhang om det behövs någon ändring. Begreppen kan där ha en något annan betydelse och syftning än just den skatterättsliga uppdelningen.

Mitt förslag föranleder ändringar i andra författningar på sätt framgår av upprättade lagförslag.

3 Bostäder som inte behövs i lantbruksenhet

Som jag tidigare nämnde finns i 4 kap. 5 § andra stycket FTL en bestämmelse som innebär att småhus, hyreshus och tomtmark till sådana byggnader skall ingå i lantbruksenhet under vissa förutsättningar. Enligt dessa skall husen ligga i anslutning till lantbruksenhet vars produktiva mark, dvs. åkermark, betesmark och skogsmark, omfattar minst fem hektar. Husen skall dessutom behövas som bostad i lantbruket.

Bestämmelsen infördes i lag i samband med tillkomsten av FTL år 1979 men hade en tidigare motsvarighet i den handledning som fanns för AFT-75. Genom 1979 års lagstiftning gjordes dock den förändringen att bestämmelsen anknöt till vad som klassificerades som lantbruksenhet. I förenklingssyfte infördes nämligen då också en regel med innebörd att den egendom som hänfördes till lantbruksenhet fick beskattningsnaturen jordbruksfastighet medan i huvudsak övriga taxeringsenheter åsattes beskattningsnaturen annan fastighet.

Liksom fallet är med reglerna om beskattningsnaturen i 4 kap. 11 § FTL kommer också bestämmelsen i 4 kap. 5 § andra stycket FTL att sakna aktualitet genom skattereformen som beslutades tidigare i år. Det kvarstår således inte längre något behov av att bryta ut bostadshus från lantbruksenheterna för värdering som egna taxeringsenheter. Även denna bestämmelse skulle därför i princip kunna slopas. Såväl Sveriges Jordägareförbund som Skogsägarnas Riksförbund och Lantbrukarnas Riksförbund har berört frågan, dock av andra skäl.

Emellertid föreligger problem – inte minst administrativa – att nu slopa ifrågavarande regel. Bl. a. skulle de i dag utbrutna småhusenheterna som varit föremål för allmän fastighetstaxering år 1990 i princip behöva omtaxeras även värdemässigt redan vid AFT-92 om de då skulle ingå i resp. lantbruksenhet. Värderingsmodellen skulle av den anledningen behöva ses över samt ändringar få vidtas för den datamässiga registreringen av dessa taxeringsenheter. Dessutom skulle ytterligare analyser behöva göras av konsekvenserna av nämnda åtgärder. Jag bedömer det vidare som uteslutet att i nuvarande skede ytterligare anstränga skatteförvaltningens datamässiga och personella resurser när det praktiska genomförandet av skattereformen tar vid. Ett slopande av andra stycket i 4 kap. 5 § och därmed sammanhängande ändringar i FTL bör därför enligt min mening anstå tills vidare. RSV har ej heller yrkat någon ändring i detta avseende.

4 Vissa värderingsregler

Den allmänna fastighetstaxeringen år 1981 fungerade såvitt avser lantbruksenheterna i allt väsentligt tillfredsställande. Det finns därför inte skäl att göra några mer omfattande förändringar inför AFT-92. De särskilda problem som var förknippade med värderingen av småhusenheterna uppstod också i tillämpliga delar för småhus som ingick i lantbruksenheter. Ändringar vidtogs emellertid inför AFT-90 av småhusenheter i syfte att

undanröja de oönskade effekterna vid den föregående allmänna fastighetstaxeringen. Dessa åtgärder inkluderar naturligtvis även de småhus som ingår i lantbruksenheterna.

Vissa förändringar kommer jag emellertid att föreslå i det följande såvitt avser det värderingsförfarande som används för lantbruksenheterna. Förslagen innefattar även vissa tekniska justeringar i avsikt att åstadkomma kvalitetsförbättringar vid värderingen och förenklingar vid taxeringen. Förslagen avser såväl jordbruks- som skogsbruksmark samt vissa byggnader.

Inledningsvis vill jag dock redovisa det hittillsvarande resultatet av de prisundersökningar som har företagits beträffande försäljningar av jordbruksfastigheter och de förändringar som dessa påkallar. Därefter kommer jag att i tur och ordning gå närmare in på förslagen avseende bostadshusen som ingår i lantbruksenheter, ekonomibyggnader, jordbruksmark, skogsbruksmark samt avslutningsvis vissa ändringar av reglerna om förberedelsearbetet inför lantbrukstaxeringen.

4.1 Prisbildningen

Med stöd av den av riksdagen under hösten år 1989 utvidgade bestämmelsen i 19 kap. 8 § FTL om uppgiftsinsamling pågår en prisundersökning avseende försålda lantbruksenheter (prop. 1989/90:50, SkU10, rskr. 96, SFS 1989:1034). Eftersom undersökningen skall avse förvärv som skett under tiden fr. o. m. den 1 juli 1987 t. o. m. den 31 december 1990 är den ännu inte slutförd. Det är meningen att det prismaterial som insamlas skall tjäna till ledning i förberedelsearbetet inför AFT-92.

De prisundersökningar som hittills utförts påvisar enligt RSV en högre prisnivå per hektar för de lantbruksenheter som har en mindre areal än de med en större areall omfattning. Ett klart storleksberoende kan således konstateras på priserna. Detta gäller såväl lantbruksenheter som domineras av åker- och betesmark som skogsdominerade enheter. Anledningen till att de mindre lantbruksegendomarna uppvisar ett högre pris per hektar än de större brukar tillskrivas det förhållandet att andra faktorer än de rent skogligen och ekonomiska har kraftigt inverkat på prisbildningen. Vid förvärv av de mindre lantbruksegendomarna dominerar värdepåverkande faktorer som har att göra med själva permanent- eller fritidsboendet på fastigheten såsom exempelvis jakt- och fiskerättigheter, rekreationsmöjligheter med flera inte kvantifierbara nyttor. Prisutvecklingen på de mindre egendomarna torde också ha påverkats av de lättnader i jordförvärvslagstiftningen som vidtogs år 1987. För de skogsdominerade fastigheterna har rent allmänt priserna dessutom påverkats av ökade virkespriser och ändringar i skogskonto- och skogsvårdslagstiftningen. För denna kategori fastigheter uppvisas också en kraftigare prisutveckling vid högre andel skogsbruksvärden.

Mot bakgrund av det anförda är det angeläget att beakta arealstorlekens prispåverkan på ett mer differentierat sätt än som för närvarande sker. Detta bör göras redan vid bestämmandet av riktvärdena för de olika ägoslagen som kan ingå i en lantbruksenhet, dvs. åkermark, betesmark,

skogsmark med växande skog samt skogsimpediment. Jag återkommer i det följande till den närmare utformningen som förslaget i denna del bör ha.

4.2 Värderingen av bostadshus som ingår i lantbruksenheter

Bakgrund

En av de övergripande reglerna vid fastighetstaxeringen är att värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. En annan är att riket skall indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag vilka skall värderas med ledning av riktvärden. Inom ett värdeområde skall värdeförhållandena i allt väsentligt vara enhetliga. Ett värdeområde skall därför bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande skall kunna bedömas enligt enhetliga regler. RSV har bemyndigats att bestämma denna indelning, utom såvitt avser värdeområdena för småhus och tomtmark där indelningen görs länsvis av resp. länsskattemyndighet.

4.2.1 Småhus med tomtmark

Mitt förslag: Värdet av småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet tillåts variera med hänsyn till hur stor enhetens produktiva mark är. Detta beaktas genom värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för både småhus och tomtmark till småhus.

Skälen för mitt förslag: Den prisbild jag ovan beskrivit tyder på att småhus och tomtmark i kombination med ett fåtal hektar åker-, betes- och skogsmark som regel betingar ett högre pris än om småhuset med tomtmark skulle ha varit en självständig fastighet. Detta innebär att värdet av småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet bör tillåtas variera beroende på taxeringsenhetens omfattning och sammansättning. Denna värdeskillnad bör beaktas genom värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Jag föreslår därför att reglerna i 8 kap. 3 § resp. 12 kap. 3 § FTL kompletteras så att denna värdeskillnad kan tillåtas slå igenom på värdet.

4.2.2 Hyreshus

Mitt förslag: Sådan byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i en lantbruksenhet skall i fortsättningen inte taxeras som hyreshus utan som småhus. Större hyreshus än som nu nämnts skall i fortsättningen inte ingå i lantbruksenhet.

Skälen för mitt förslag: Enligt 2 kap. 2 § FTL är småhus byggnad som är

inrättad till bostad åt en eller två familjer. En byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer hänförs däremot vid fastighetstaxeringen till byggnadstypen hyreshus.

I en lantbruksenhet kan som tidigare framgått ingå inte bara småhus utan också hyreshus. De hyreshus det då främst är fråga om är arbetarbo-städer i lantbruket och liknande mindre hyreshus. Antalet sådana hyreshus som ingick i lantbruksenheter uppgick till endast omkring 150 vid AFT-81.

De hyreshus som är egna taxeringsenheter taxerades vid AFT-88. Med oförändrade regler skulle den värderingsmodell som då användes behöva uppdateras och viss utbildning av taxeringsfunktionärer behöva göras enbart för att värdera det fåtal hyreshus som det kan bli fråga om vid AFT-92. Detta anser jag inte vara ändamålsenligt. Jag ser inga hinder för att man av förenklings skull inte skulle kunna värdera dessa hus enligt samma regler som gäller för de småhus som ingår i lantbruksenheterna. En förut-sättning härför bör dock vara att det inte är alltför stora hus. En gräns bör lämpligen dras vid tio lägenheter.

Jag föreslår därför att sådan byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i en lantbruksenhet skall värderas på samma sätt som gäller för småhus som ingår i sådan enhet. Mitt förslag föranleder en ändring i 2 kap. 2 § FTL. Vidare föreslår jag att hyreshus som är inrättade till bostad åt fler än tio familjer i fortsättningen inte skall kunna ingå i lantbruksenhet utan utgöra egna hyreshusenheter. Detta föranleder en ändring i 4 kap. 5 § andra stycket FTL och i punkt 5 av övergångsbestämmelserna till lagen 1990:652 om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

En följd av mitt förslag är att dessa hus i fortsättningen blir föremål för en lägre skattesats vid uttaget av fastighetsskatt, nämligen 1,5% (år 1991 och 1992 1,2%) i stället för 2,5%. De relativt förmånliga övergångsbestäm-melserna som fr. o. m. den 1 januari 1991 kommer att tillämpas för hyres-husenheter bör dock i fortsättningen gälla också för de nu ifrågasvarande småhusen med tre till tio lägenheter som ingår i en lantbruksenhet. Mitt förslag föranleder därför också ändringar i 3 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt samt i övergångsbestämmelserna till lagen 1990:652 om ändring i den lagen.

Mitt förslag: Den s. k. normbyggnaden som används som utgångspunkt vid värdering av ekonomibygnader justeras dels så att den anses uppförd under åren 1980–1989, dels så att den avser ett djurstall för nötkreatur.

För ett växthus skall byggnadskategorin bestämmas med hänsyn till dess konstruktion och anordning i övrigt och inte som för närvarande till vad det huvudsakligen är inrättat för.

Värdefaktorn storlek brukar för ekonomibygnaderna bestämmas med hänsyn till deras yta på marken. För den kategori som utgörs av tork- och siloanläggningar bestäms dock storleken med hänsyn till torkningsförmågan resp. till lagringsvolym. Värdefaktorn storlek ändras så att torkningsförmågan slopas i detta sammanhang. Denna blir i fortsättningen beaktad genom lagringskapaciteten hos den nya byggnadskategorin spannmålslager.

Skälen för mitt förslag: Ekonomibygnaderna, dvs. byggnader som är inrättade för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättade för bostadsändamål, indelades vid AFT-81 av RSV i ett enda värdeområde, nämligen hela riket. RSV förutskickar att flera värdeområden kan komma att behövas, liksom även viss omarbetning av verkets bestämmelser om klassindelningen vid AFT-92.

Något behov av större förändringar av värderingsmodellen för detta byggnadsslag föreligger dock inte. Vissa justeringar vill jag emellertid här föreslå.

En av de regler som jag avser gäller beskrivningen av den s. k. normbyggnaden som återfinns i 10 kap. 2 § FTL. Där har riktvärdet för en sådan ekonomibygnad knutits till att avse ett djurstall för mjölkkor som är byggt efter år 1969. Vad avser värdefaktorn ålder kommer en viss justering att behöva företas i klassindelningen vid AFT-92. Därför föreslår jag att även normbyggnaden ändras på så sätt att den anges vara uppförd under åren 1980–1989. Definitionen föreslås även bli ändrad så att den avser ett djurstall för nötkreatur eftersom det föreligger endast små skillnader i värdehänseende mellan byggnader för olika slags nötkreatur.

En typ av byggnad som innefattas i kategorin ekonomibygnader utgör växthusen. Det föreligger ett behov av att klassindela dessa. Detta gjordes inte vid AFT-81. Jag föreslår därför att värdefaktorn byggnadskategori i 10 kap. 3 § FTL kompletteras för växthusens del så att hänsyn tas till deras konstruktion och anordningar i övrigt.

Värdefaktorn storlek brukar för ekonomibygnaderna bestämmas med hänsyn till byggnadernas yta på marken. För tork- och siloanläggningar bestäms dock storleken med hänsyn till torkningsförmågan resp. till lagringsvolym. RSV har angående dessa byggnader anfört att det visat sig behövt att vid klassindelningen slå samman kategorierna varmluftstork, spannmålsilo och gastät spannmålsilo till en gemensam byggnadskategori benämnd spannmålslager. Detta kräver en justering i nämnda lagtext för

värdefaktorn storlek så att tork slopas och spannmålslager tillkommer. I fortsättningen skall storleken för dessa byggnaders del bestämmas med hänsyn endast till lagringsvolymen. För övriga ekonomibyggnader kvarstår dock huvudregeln att storleken bestäms med hänsyn till byggnadens yta på marken. Torkningsförmågan för en spannmålstork får i fortsättningen anses bli beaktad genom att denna vanligen är anpassad till lagringskapaciteten.

4.4 Åkermarken

Åkermarken var vid AFT-81 indelad i 154 värdeområden. Till hjälp vid värderingen fanns anvisningar på riktvärdekartan om hur klassificeringen skulle göras av åkermarkens godhet, dvs. dess produktionsförmåga, samt dess bruksförhållanden. För den tredje värdefaktorn som var bestämmande för åkermarkens riktvärde, dräneringen, gavs ingen anvisning på riktvärdekartan.

Resultatet av åkermarksvärderingen vid AFT-81 har ansetts vara mindre tillfredsställande. Detta får bl. a. tillskrivas systemet med de alltför stora värdeområdena. Uppdelningen av värdefaktorn godhet i fem klasser i kombination med det övergripande kravet att godhetsklass 3 skulle motsvara genomsnittlig godhet för hela värdeområdet innebär tillämpningssvårigheter i de enskilda fallen. I princip innebär nämligen detta system att värderingen av all åkermark inom en del av ett värdeområde med lika godhet borde göras i ett sammanhang så att det för värdeområdet övergripande genomsnittskravet uppfylldes. Tillämpningssvårigheter kunde dessutom uppstå av det skälet att en klassificeringsanvisning kunde beröra mer än ett fastighetstaxeringsdistrikt. Dessa problem var också uttalade vid prövningen av enskilda objekt vars värden hade överklagats till domstol.

Mot bakgrund av det anförda och då även värdefaktorn dränering visade sig svårtillämpad bör nämnda regler förbättras.

4.4.1 Värdeområdena

Som jag tidigare berört ankommer det på RSV att indela åkermarken i värdeområden. RSV har förklarat sig ha för avsikt att radikalt minska den areella omfattningen av resp. värdeområde. Således bör ett värdeområde inte göras större än att fastighetsägarna i området vid deklarationstillfället kan ställa den egna åkermarkens godhet och bruksförhållanden i relation till vad som normalt förekommer inom värdeområdet. Verket anför vidare att ett värdeområde endast bör omfatta åkermark som i marknadsvärdehänseende är relativt lika.

Jag delar RSV:s bedömning i dessa avseenden. Åtgärden kräver ingen lagändring.

Mitt förslag: För åkermarken förenklas värderingsförfarandet genom att värdefaktorerna godhet och brukningsförhållanden slås samman till en, benämnd beskaffenhet.

Dräneringen skall i fortsättningen inte enbart bestämmas utifrån befintliga täckdikningars beskaffenhet utan även på grundval av huvudavloppens beskaffenhet.

Skälen för mitt förslag: För närvarande bestäms riktvärden inom varje värdeområde på grundval av värdefaktorerna godhet, brukningsförhållanden och dränering – jfr 13 kap. 3 § FTL. Godhet avser därvid åkermarkens produktionsförmåga medan brukningsförhållanden avser åkermarkens läge i förhållande till annan åker samt dess inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och förekomst av brukningshinder. Dräneringen bestäms av befintliga täckdikningars beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

Med anledning av att RSV förklarat sig ha för avsikt att minska den areella omfattningen av resp. värdeområde gör jag bedömningen att det är möjligt att förenkla värderingsförfarandet på så sätt att de ovan nämnda värdefaktorerna godhet och brukningsförhållanden slås samman till en, benämnd beskaffenhet. Den nya värdefaktorn beskaffenhet bör kunna indelas i tre eller fem klasser där mittklassen motsvarar genomsnittet inom värdeområdet. Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass bör få uppgå till högst 40 % av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet och dränering. De nuvarande reglerna att värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser dock får uppgå till lägst 500 kr. per hektar resp. högst 3 000 kr. per hektar är egentligen av sådan beskaffenhet att de skulle kunna tas in i verkställighetsföreskrifter och inte i lag. Det kan emellertid vara av viss betydelse att behålla den högsta värdeskillnadsgränsen om 3 000 kr. Jag föreslår därför att den högre gränsen kvarstår i lagen.

Genom vad jag nu anfört skulle de tidigare nämnda (avsnitt 4.2) tillämpningsproblemen avseende relationerna mellan godhetsklasserna inom ett värdeområde kunna minskas. Jag föreslår därför att ändringar vidtas i 13 kap. 3 § FTL med denna innebörd.

Vad angår värdefaktorn dränering stadgas i samma paragraf att för denna skall finnas högst tre klasser. Som tidigare anförts är det RSV som bestämmer den närmare indelningen av värdefaktorer. RSV har förklarat att verket vid AFT-92 kommer att ansluta sig till den indelning som lantbruksstyrelsen tillämpar i detta avseende. Klassindelningen för dränering kommer därvid att utformas på följande vis:

- Klass 1 Plantäckdikning, högst 25 år
- Klass 2 Tillfredsställande dränerad genom självdränering eller genom äldre täckdikning
- Klass 3 Otillfredsställande dränerad

I detta sammanhang bör alla förhållanden som avser åkermarkens torrläggning innefattas i värdefaktorn dränering. Denna bör således inte endast vara avhängig de befintliga täckdikningarnas beskaffenhet utan även av beskaffenheten på huvudavloppen. Jag föreslår därför att ändring vidtas i 13 kap. 3 § FTL i detta avseende.

Till följd av den klassindelning som RSV avser att tillämpa vid AFT-92 bör en konsekvensändring göras i 13 kap. 2 § FTL. De dräneringsförhållanden som där anges bör anknyta till definitionen av den mittersta klassen som i fortsättningen skall tillämpas, nämligen den som avser åkermark som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning.

4.4.3 Differentierade hektarvärden Storlek som ny värdefaktor

Mitt förslag: För att kunna beakta de olika hektarpriser som förekommer på åkermark beroende på dess areal införs en ny värdefaktor, storlek. Förhöjda hektarpriser skall kunna beaktas enbart för värderingsenheter som inte är av större omfattning.

Skälen för mitt förslag: Såsom jag redovisat tidigare (avsnitt 4.1) om prisbildningen på lantbruksegendomar sammanhänger hektarpriserna även med arealstorleken. Den hittills gjorda analysen av prisstatistiken ger vid handen att förhöjda markvärden har ett klart samband med arealer upp till ungefär 10–20 hektar medan arealens relativa påverkan på hektarpriset därefter avtar och blir likformig vid större arealer.

En på detta sätt differentierad prisbildning synes ha blivit mer uttalad under de senaste åren då antalet överlåtelser av mindre lantbruksegendomar ökat i omfattning. Jag anser att denna omständighet bör beaktas i värderingsmodellen. Det kräver för åkermarkens del att storleken, dvs. åkermarkens areal, införs som en värdefaktor som skall beaktas vid riktvärdets bestämmande. Detta ligger också i linje med vad Skogsägarnas Riksförbund och Lantbrukarnas Riksförbund framfört. Jag föreslår därför att en sådan värdefaktor införs i 13 kap. 3 § FTL.

Eftersom de förhöjda hektarvärdena på de mindre lantbruksegendomarna avtar successivt med ökande areal är naturligtvis en klar gräns svår att dra enbart på grundval av nuvarande prisunderlag. Vissa praktiska hänsynstaganden måste därför här få göra sig gällande. Jag gör följande bedömning.

Det framgår av tillgänglig statistik att medelarealen åkermark på lantbruksheterna uppgår till 11,9 hektar och att medelarealen åkermark per

värderingsenhet är 10,3 hektar. Som jag tidigare angett ger också de prisstatistiska undersökningarna vid handen att den arealgräns för en värderingsenhet åkermark, upp till vilken förhöjda hektarvärden skall tillämpas vid fastighetstaxeringen, skulle kunna ligga häromkring eller strax högre. Ytterligare analyser är dock nödvändiga. Med hänsyn härtill och då prisförhöjningen kan variera regionalt bör arealgränsen inte slås fast i lagtext. Det bör ankomma på RSV att fastställa var gränsen skall dras i sina föreskrifter.

Jag föreslår därför att den anknytning som i 13 kap. 2 § FTL görs till värden i en fastställd värdeserie justeras så att detta enbart gäller åkermarksarealer av större omfattning.

När storleken på angivet sätt införs som en av de värdefaktorer som bestämmer riktvärdet leder detta till en ändring i 13 kap. 1 § FTL. Där anges nämligen att riktvärdet uttrycks per hektar åkermark. Eftersom storleken emellertid i fortsättningen redan är inkluderad i riktvärdet bör i 13 kap. 1 § FTL i stället anges att riktvärdet bestäms per värderingsenhet. Också den s. k. normenheten som anges i 13 kap. 2 § FTL bör kompletteras med värdefaktorn storlek, dvs. värdet per hektar.

Mitt förslag i denna del kräver också en konsekvensändring i 7 kap. 3 § FTL såvitt avser undantag från åkermarksarealens indelning i klasser.

4.4.4 Värderingsenheter

Mitt förslag: Från förenklings- och värderingssynpunkt skall möjligheten att dela upp åkermarken i värderingsenheter gälla enbart för arealer som är av större omfattning.

Skälen för mitt förslag: Enligt 6 kap. 10 § FTL skall bl. a. åkermarken inom en taxeringsenhet utgöra en värderingsenhet. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter om det väsentligt underlättar värderingen.

Mindre åkermarksarealer inom en taxeringsenhet bör från förenklings- och värderingssynpunkt inte kunna uppdelas i värderingsenheter. Det är av samma skäl som jag angett i föregående avsnitt inte lämpligt att i lagtext fastslå någon arealgräns utan det bör ankomma på RSV att göra.

Jag föreslår därför att såvitt avser åkermarken bör den nämnda uppdelningsmöjligheten i två eller flera värderingsenheter endast kunna tillämpas för arealer som är av större omfattning.

RSV har presenterat statistik av vilken framgår att möjligheten till uppdelning i värderingsenheter tillämpas ytterst sällan. Verket anser att samma restriktivitet bör iakttas i detta avseende även i fortsättningen. Jag delar denna bedömning.

Mitt förslag: För betesmark införs en ny värdefaktor, storlek. Värderingen förenklas genom att möjligheten att dela upp betesmarken i värderingsenheter slopas.

Skälen för mitt förslag: Den värdering som görs av betesmarken liknar i allt väsentligt den värderingsmetod som används för åkermarken. Även värdeområdena är desamma för de båda ägoslagen. En skillnad är dock att riktvärdena för betesmarken bestäms endast i förhållande till en värdefaktor, nämligen beskaffenheten. För betesmarken avses med beskaffenheten främst produktionsförmågan samt dess bruks- och torrlägningsförhållanden.

Den prisbild som jag tidigare redovisat (avsnitt 4.1) innefattar även betesmark. Små lantbruksenheter med liten areal åker- och betesmark betingar generellt sett högre hektarpriser än större enheter. Det innebär att mina överväganden här blir desamma som för åkermarken. Jag föreslår således att storleken, uttryckt som betesmarkens areal, införs i 13 kap. 5 § FTL som en värdefaktor som, tillsammans med beskaffenheten, blir bestämmande för riktvärdet för betesmarken.

Eftersom storleken införs som en av de värddefaktorer som bestämmer riktvärdet bör, på liknande sätt som för åkermarken, riktvärdet i fortsättningen avse värdet per värderingsenhet, ej per hektar. Genom denna ändring i 13 kap. 4 § FTL kan värdet per hektar tillåtas variera med betesmarkens storlek. De överväganden jag gjort beträffande arealgräns för förhöjda hektarpriser bör vara vägledande även här.

Även för betesmarken krävs ett undantag från indelning i klasser i 7 kap. 3 § FTL.

Vad beträffar den i 13 kap. 5 § FTL stadgade klassindelningen av värddefaktorn beskaffenhet bör denna dock utökas från högst tre till högst fem klasser.

De tidigare nämnda intentionerna hos RSV (avsnitt 4.4.1) att minska omfattning av resp. värdeområde innebär kvalitetsmässiga förbättringar även för värderingen av betesmarken. Värderingen skulle också förenklas om möjligheten till uppdelning i värderingsenheter som stadgas i 6 kap. 10 § FTL slopades. Jag föreslår att så sker. Detta leder också till en konsekvensändring i 20 kap. 13 § FTL.

4.6 Skogsmark med växande skog

Bakgrund

De övergripande reglerna vid fastighetstaxeringen som jag tidigare återgivit (avsnitt 4.2) gäller också vid skogsmarksvärderingen.

Skogsmarken var vid AFT-81 indelad i 42 värdeområden. Till hjälp vid taxeringen fanns anvisningsområden inom vilka beskrivningar gavs över skogens egenskaper uttryckta i värdefaktorerna godhet, kostnad, trädslag, virkesförråd och grovsogsprocent.

Resultatet av skogsmarksvärderingen vid AFT-81 beskrivs som förhållandevis tillfredsställande. Dock synes resultatet även här kunna förbättras bl. a. genom att värdeområdenas omfattning begränsas. Kritik har dock riktats mot vissa inslag i värderingsmodellen som ansetts alltför svårtillgängliga och krav på förenklingar har förts fram. Det finns därför skäl att något förändra och förenkla värderingsförfarandet, särskilt som marknaden också fungerar på ett relativt schablonartat sätt åtminstone för de mindre enheterna.

4.6.1 Värdeområdena

Mitt förslag: Riktvärdet för skogsmark av genomsnittlig beskaffenhet skall i fortsättningen anknytas till ett eller flera värdeområden i stället för såsom nu till en region bestående av ett eller flera län.

Skälen för mitt förslag: Det ankommer på RSV att indela skogsmarken i värdeområden. Verket har förklarat sig ha för avsikt att begränsa områdenas storlek och öka antalet till omkring 100. Skälen härför är bl. a. att praktiskt kunna tillämpa ett förenklat värderingsförfarande för de små skogsmarksinnehaven. Värdeområdena bör trots detta kunna vara desamma för både små och stora skogsinnehav. Jag delar RSV:s bedömning.

Jag föreslår därför en ändring i 14 kap. 2 § FTL. Enligt paragrafen i dess nuvarande lydelse anknyts riktvärdet till skogsmark av genomsnittlig beskaffenhet inom en region bestående av ett eller flera län eller delar därav. Anknytningen bör i stället göras till skogsmark av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden.

4.6.2 Förändringar görs av värdefaktorn virkesförråd

Värdefaktorn trädslag slopas

Mitt förslag: Virkesförrådets fördelning på trädslag beaktas i fortsättningen på ett bättre sätt genom att värdefaktorn virkesförråd delas upp i tre, en för barrträd, en för bok och ek samt en för övriga lövträd. På grund härav slopas värdefaktorn trädslag.

Skälen för mitt förslag: Riktvärdet för skogsmark med växande skog bestäms på grundval av fem olika värdefaktorer. Dessa definieras i huvudsak på följande sätt i 14 kap. 3 § FTL: godhet, vilken avser skogsmarkens virkesproducerande förmåga; kostnad, vilken bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen; virkesförråd, vilket avser förrådet per hektar uttryckt i skogskubikmeter som i sin tur är närmare definierat i lagtexten; trädslag, vilket bestäms med hänsyn till skogens sammansättning; grovskogspro-

cent, vilket avser den andel av barrskogens virkesförråd som består av träd med en brösthöjdsdiameter av minst 25 centimeter på bark.

För att underlätta värderingen föreslår jag att vissa förändringar görs i lagtexten såvitt avser några av de nämnda värdefaktorerna.

Vid värderingstillfället uppskattas virkesförrådet bl. a. på grundval av de uppgifter som ägaren givit samt genom en jämförelse med anvisningarna för området. Därvid bestäms också den procentuella andel av det totala virkesförrådet som lövskogen utgör.

I 14 kap. 3 § FTL anges att det för värdefaktorn trädslag skall finnas klasserna barrskog, lövskog och i vissa fall ädel lövskog (bok och ek). I RSV:s föreskrifter vid AFT-81 avsågs med ädel lövskog främst bok och ek. Ädel lövskog är numera preciserad i lag, nämligen ädellövsogslagen (1984:119). Med ädel lövskog avses enligt den lagen de inhemska trädslagen alm, ask, avenbok, bok, ek, fågelbär, lind och lönn. Skogsägarnas Riksförbund och Lantbrukarnas Riksförbund anser att den särredovisning som RSV föreslagit av virkesförrådet i barrskog, bok och ek samt övriga lövträd inte är ändamålsenlig eftersom skogsbruksplanerna inte särredovisar bok och ek. Jag anser emellertid att detta inte kan ha någon avgörande betydelse eftersom RSV:s förslag i realiteten ansluter till en sedan tidigare tillämpad definition och att några större problem därför inte kan uppstå.

Jag anser därför att virkesförrådets fördelning på trädslag i fortsättningen bör komma till bättre uttryck genom att denna värdefaktor delas upp i tre, nämligen en för barrträd, en för bok och ek samt en som avser övriga lövträd. Definitionen av skogskubikmeter kan utmönstras ur lagtexten för att i stället ges i verkställighetsföreskrifter. Genom denna precisering av virkesförrådets fördelning på trädslag blir värdefaktorn trädslag överflödiga. Lagtexten i 14 kap. 3 § FTL bör justeras i enlighet med det anförda.

4.6.3 Differentierade hektarvärden

Storlek som ny värdefaktor

Mitt förslag: För att kunna beakta de olika hektarpriser som förekommer på skogsmark beroende på dess areal införs en ny värdefaktor, storlek. Förhöjda hektarpriser skall kunna beaktas enbart till den del värderingsenheten understiger 20 hektar.

Värderingen förenklas genom att möjligheten att dela upp skogsmarken i värderingsenheter slopas.

Skälen för mitt förslag: Jag har tidigare berört att de mindre lantbruksegendomarna generellt uppvisar högre hektarpriser än större sådana. Denna differentierade storleksinverkan bör beaktas även beträffande skogsmarken. Till de övriga värdefaktorerna som anges i 14 kap. 3 § FTL bör därför också fogas storleken, med vilket avses skogsmarkens areal.

På samma sätt som för åkermarken kan inte en klar arealgräns urskiljas för de förhöjda hektarpriserna enbart på grundval av prisstatistiken. Enligt

analyser av prisstatistiken föreligger emellertid en klar förhöjning av hektarpriserna under ca 20 hektar medan förhöjningen avtar över ca 40 hektar. Förhöjningen är vidare mer uttalad för bebyggda än för obebyggda fastigheter.

Jag gör här bedömningen att de praktiska övervägandena bör tillmätas stor betydelse. Sådana är exempelvis att de förhöjda hektarvärden som kan noteras för mindre enheter ej bör tillåtas slå igenom för familj jordbruk med skogsmarksinnehav om 40–50 hektar eller däröver. Ett annat skäl är att det inte föreligger skyldighet att upprätta en fullständig skogsbruksplan för brukningsenheter som har mindre än 20 hektar produktiv skogsmark – för viss svårförnygrad skog i norra Sverige gäller annorlunda regler. En arealgräns vid 20 hektar skulle innebära att ungefär hälften av de taxeringsenheter som har skog omfattas. Denna arealgräns synes även ändamålsenlig med hänsyn till det förenklade värderingsförfarande för de mindre skogsinnehaven som jag återkommer till (följande avsnitt).

Det finns anledning att här i korthet beröra hur RSV avsett att utforma värdetabellerna (skogstabellerna). För de större skogsinnehaven, dvs. de som uppgår till 20 hektar och mer, avser verket att utforma tabellerna på i princip det sätt som gjordes vid AFT-81. För dessa skogsinnehav kommer emellertid värdena för de första 20 hektaren att bestämmas så att de överensstämmer med de schablonvärden som skulle ha gällt om taxeringsenheten bestod av en areal om 20 hektar. För överskjutande areal kommer hektarvärdena att bli lika stora oavsett skogsmarkens areal.

Skogsägarnas Riksförbund och Lantbrukarnas Riksförbund har avvisat denna utformning. Förbunden anser det vara principiellt felaktigt att använda denna värderingsmodell även för de större skogsinnehaven. De befärrar att det kan skapa negativa effekter för bl. a. familj jordbruken.

Jag anser att det dock bör betonas att RSV i detta sammanhang även uttalat att inställningen av värdenivån i skogstabellerna för de större skogsinnehaven kommer att ske med ledning av priserna för fastigheter med en skogsareal som överstiger 40 hektar. Detta innebär med andra ord att värderingen kommer att utgå från det hektarvärde som fastigheten rätteligen skall ha såsom en större fastighet, dvs. 20 hektar och däröver, men att de första hektaren av förenklingskäl redovisas med de schablonvärden som avses att tillämpas vid värdering med den förenklade metoden.

Jag finner således att de av förbunden påtalade negativa effekterna inte bör kunna inträffa. Med hänsyn härtill ansluter jag mig till förslaget om den nu nämnda arealgränsen.

Nämnda arealgräns bör komma till uttryck i lagtexten. Detta kan göras på så sätt att den värdering som enligt 14 kap. 2 § FTL skall ansluta till en fastställd värdeserie enbart bör gälla skogsmarksareal om 20 hektar och däröver.

Genom att storleken kommit till uttryck via en värdefaktor bör vidare dels den ändringen göras att i 14 kap. 1 § FTL riktvärdet bestäms per värderingsenhet och ej per hektar, dels bör normenheten i 14 kap. 2 § FTL kompletteras med värdefaktorn storlek, dvs. värdet per hektar. På samma sätt som för åker- och betesmarken bör storleken undantas från den

klassindelning som föreskrivs i 7 kap. 3 § FTL. Likaså bör möjligheten till uppdelning i värderingsenheter slopas, vilket leder till ändringar i 6 kap. 10 § och 20 kap. 13 § FTL.

Prop. 1990/91:47

4.6.4 Förenklat värderingsförfarande för mindre skogsinnehav

Mitt förslag: Ett förenklat värderingsförfarande skall tillämpas för de mindre skogsmarksinnehaven, dvs. de som understiger 20 hektar. För dessa skall endast två värdefaktorer gälla, storlek och virkesförråd av samtliga trädslag.

Skälen för mitt förslag: Det har av den tidigare redogörelsen om prisbildningen framgått att de värdepåverkande faktorerna kan vara helt andra än skogliga eller ekonomiska förhållanden. Särskilt för de mindre skogsmarksinnehaven kan det vara svårt att bestämma olika faktorerers inverkan på skogsbruksvärdet. Dessa omständigheter utgör enligt min mening skäl för att införa ett förenklat värderingsförfarande för de mindre skogsmarksinnehaven. Jag föreslår därför att för dessa innehav endast två värdefaktorer tillämpas, nämligen storlek resp. virkesförråd. För värdefaktorn virkesförråd bör finnas högst fem klasser. Värdefaktorerna för de mindre skogsmarksinnehaven bör införas i slutet av 14 kap. 3 § FTL.

Vad gäller frågan om den arealgräns som bör gälla här vill jag anknyta till vad jag tidigare anfört (föregående avsnitt) där jag föreslog en tillämpning av förhöjda hektarpriser för skogsinnehav upp till 20 hektar. Det anknyter också till den arealgräns under vilken det inte föreligger skyldighet att upprätta en fullständig skogsbruksplan. Det sist nämnda är enligt mitt förmenande ett tungt vägande skäl. Fastighetsägare som innehar skogsmark som understiger 20 hektar skall inte åläggas samma uppgiftsskyldighet i fastighetsdeklarationen som de med större skogsinnehav. Som nämnts bör det räcka att de uppger storlek och virkesförrådet per hektar för samtliga trädslag. Ett förenklat förfarande skulle därmed dessutom kunna tillämpas på ungefär hälften av de taxeringsenheter som innehåller skog. De allra flesta skogsägare med större brukningsenheter kommer att ha upprättat skogsbruksplaner vid AFT-92 varför de bör kunna lämna deklara-tionsuppgifter och fastigheterna värderas på i princip samma sätt som vid AFT-81.

Jag föreslår således att det förenklade värderingsförfarandet skall tillämpas för taxeringsenhet med skogsmarksareal som inte överstiger 20 hektar. Arealgränsen bör fastslås i lagtexten i 14 kap. 3 § FTL.

Mitt förslag: För skogsimpediment införs en ny värdefaktor, storlek.

Värderingen förenklas genom att möjligheten att dela upp skogsimpedimenten i värderingsenheter slopas.

Skälen för mitt förslag: Värderingen av skogsimpediment tillgår på i huvudsak liknande sätt som för skogsmark. Värdeområdena överensstämmer också för dessa båda ägoslag. Riktvärdet för skogsimpediment inom ett värdeområde bestäms emellertid enbart på grundval av en värdefaktor, nämligen beskaffenhet. Härmed avses främst slag av förekommande vegetation samt förutsättningarna för ökad produktion.

Liksom för övriga ägoslag bör den inverkan som storleken kan ha på hektarpriset kunna beaktas vid värderingen. Jag föreslår därför att storleken, uttryckt som skogsimpedimentens areal, införs i 14 kap. 5 § FTL som en tillkommande värdefaktor. De överväganden jag gjort beträffande arealgräns för förhöjda hektarpriser bör vara vägledande även här.

Stadgandet i 14 kap. 4 § FTL bör vidare justeras på så sätt att riktvärdet bestäms per värderingsenhet och ej per hektar. Undantag från klassindelning av värdefaktorn storlek bör också göras i 7 kap. 3 § FTL. Slutligen bör i förenklingssyfte möjligheten enligt 6 kap. 10 § FTL att uppdelning av värderingsenheter slopas. Detta kräver även en konsekvensändring i 20 kap. 13 § FTL.

4.8 Uppdelning av taxeringsvärde och delvärde på församling slopas

Mitt förslag: Uppdelningen av taxeringsvärde och delvärde när delar av en taxeringsenhet tillhör olika församlingar slopas.

Skälen för mitt förslag: I 5 kap. FTL ges regler för hur taxeringsvärdet och delvärden skall bestämmas. Uppdelningen av dessa skall enligt 5 kap. 8 § tredje stycket FTL göras när delar av en taxeringsenhet tillhör olika församlingar.

Bestämmelsen synes inte längre fylla någon funktion. Dels har den kommunala garantibeskattningen sedan länge upphört, dels beskattas genom den år 1990 beslutade skattereformen löpande inkomster från privatbostadsfastigheter enbart genom den statliga kapitalbeskattningen samt fastighetsinnehav genom den statliga fastighetsskatten. Jag föreslår därför att regeln slopas.

Mitt förslag: Den författningsreglerade tidpunkt då föreskrifter för förberedelsearbetet avseende lantbruksenheter senast skall avlämnas av RSV skall gälla även de småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet.

Skälen för mitt förslag: Som jag berört i det föregående ankommer det enligt 7 kap. 7 § FTL jämfört med 9 kap. 5 § och 17 kap. 4 § FTF på RSV att besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelingsgrunder, värdeserier och värdetabeller för byggnadstyper och ägoslag. Enligt 19 kap. 1 § andra stycket FTL skall RSV till statens lantmäteriverk och länskattemyndigheterna lämna förslag till dessa föreskrifter såvitt avser småhus och tomtmark senast den 15 december andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum. För övriga byggnadstyper och ägoslag, t. ex. de som ingår i lantbruksenheter, skall förslag till sådana föreskrifter lämnas av RSV senast den 15 maj året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum.

Vid AFT-81 taxerades samtliga byggnadstyper och ägoslag. Med början vid 1988 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus sker dock en uppdelning i detta avseende. De småhus som inte ingår i någon lantbruksenhet taxerades i år, 1990, medan småhus som ingår i en lantbruksenhet kommer att taxeras gemensamt med övrig egendom i lantbruksenheterna vid AFT-92. De författningsstyrda tidpunkter som ovan redovisats är därför inte ändamålsenliga i detta nya system och bör således justeras.

Utgångspunkten för förberedelsearbetet bör i stället vara att detta såvitt avser de bostadshus med tomtmark som ingår i en lantbruksenhet samordnas med det övriga förberedelsearbetet som vidtas inför värderingen av lantbruksenheterna.

Jag föreslår därför att RSV:s förslag till föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § FTL och som gäller småhus och tomtmark som ingår i lantbruksenhet får lämnas vid samma tidpunkt som i övrigt gäller för lantbruksenheterna, nämligen senast den 15 maj året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum. Detta föranleder en ändring i 19 kap. 1 § andra stycket FTL. Eftersom förberedelsearbetet även i övrigt bör samordnas avseende egendom som skall ingå i lantbruksenhet bör justeringar av denna anledning också göras i 19 kap. 3 och 5 §§ FTL.

4.10 Särskilda åtgärder för förberedelsearbetet inför AFT-94

Mitt förslag: På liknande sätt som vid förberedelsearbetet inför allmän fastighetstaxering av småhus- och lantbruksenheter, skall de uppgifter som behövs inför allmän fastighetstaxering av hyreshus- och industrienheter få inhämtas.

uppgiftsskyldighet för innehavare av vissa slags taxeringsenheter. Med stöd härav har skatteförvaltningen kunnat inhämta de uppgifter som behövs vid förberedelsearbetet vid skilda tidpunkter. Av min tidigare redovisning (avsnitt 4.1) framgår att paragrafen ändrades senast år 1989 inför den förestående lantbrukstaxeringen. Arbetet pågår för närvarande i den delen med att sammanställa aktuellt prismaterial och relevanta uppgifter för att AFT-92 skall bli så värdemässigt riktig som är möjligt.

Som tidigare framgått genomfördes år 1988 en allmän fastighetstaxering av hyreshus och industrier. Nästa sådan AFT av dessa taxeringsenheter kommer att äga rum år 1994. Ett visst förberedelsearbete inför den fastighetstaxeringen har redan tagit sin början. Det ortsprismaterial som behövs kommer att inhämtas med stöd av bestämmelserna i 19 kap. 8 § FTL.

Utformningen av de två styckena i nämnda paragraf som reglerar dessa frågor avseende hyreshus- och industrienheter lämnar emellertid inte utrymme för att inhämta andra uppgifter än om de hyror som uppburits viss tid. Marknaden är emellertid så komplicerad, åtminstone i storstäderna, att det föreligger behov av att ställa frågor även om omständigheter kring förvärven av dessa taxeringsenheter och deras fasthetsegenskaper m. m. Denna möjlighet finns redan tidigare såvitt avser småhusen samt lantbruksenheter enligt paragrafens första och sista stycken.

Jag föreslår därför att andra och tredje styckena i 19 kap. 8 § FTL slås samman till ett och utformas så att den som, under andra eller tredje året före det år då allmän fastighetstaxering sker, är ägare till hyreshus- och industrienheter kan anmanas lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

5 Avslutande synpunkter

Utöver de lagförslag som jag nu behandlat har yrkanden framställts från Sveriges Jordägareförbund samt Skogsägarnas Riksförbund och Lantbrukarnas Riksförbund om vissa ytterligare lagändringar. Yrkandena avser de mer principiella utgångspunkterna vid fastighetstaxeringen. Jag tar därför i det följande upp vad förbunden i huvudsak har anfört samt redovisar därefter mina egna ståndpunkter i ett sammanhang.

Sveriges Jordägareförbund har anfört kritik mot att i FTL angetts både ett mål för taxeringen — 75 % av marknadsvärdet — och de metoder som skall användas för att nå detta mål. Förbundet menar att det kan förekomma fall då beräkningarna enligt de föreskrivna metoderna misslyckats med att bestämma marknadsvärdet. I enskilda fall anser därför förbundet att justeringar kan behöva göras.

Förbundet tar även upp den prispåverkan som arrendelagstiftningen kan ha på utarrenderade jordbruksfastigheter. Det förhållandet att lägre priser förekommer på sådana fastigheter ser förbundet inte som en följd av privaträttsliga åtaganden utan beroende av lagstiftningens tvingande bestämmelser i dessa sammanhang. Hänsyn bör därför tas till sådana arrendeval vid värderingen anser förbundet.

En annan fråga som förbundet aktualiserar är om de s. k. släktköpen

skall få ingå i fastighetsprismaterialet. Förbundet anser att det inte generellt går att påstå att släktköpen skulle innebära en lägre värdenivå om de medtogs i ortsprismaterialet. Förbundet hävdar att priset vid släktköp i många fall ligger på samma nivå som om försäljning skulle ha skett till utomstående. Förbundet föreslår därför ett tillägg till den bestämmelse i 5 kap. 5 § FTL som stadgar att försäljningar där ovidkommande omständigheter förekommit inte får beaktas. Enligt förbundets tillägg skulle släktköp vara en ovidkommande omständighet endast om det visas att det inverkat på priset.

Sveriges Jordägareförbund framför slutligen ett krav om att de skattskyldigas insyn i skattemyndigheternas fullständiga underlag för taxeringen skall underlättas. Förbundet framhåller att det är svårt att få grepp om vilka faktorer som varit bestämmande för värderingen, t. ex. vilka jämförelseobjekt och bedömningar i övrigt som legat till grund för riktvärdena. Exempelvis menar förbundet att det inte brukar företes någon utredning om relevant köpeskillningstatistik från skattemyndigheterna i skattetvister, varför den skattskyldige ställs inför en omöjlig uppgift att själv ta fram utredning som visar att riktvärdena saknar relevans i hans fall. Förbundet anser vidare att det är betydelsefullt också för tillämpningen av bestämmelserna om justering för säregna förhållanden att underlaget redovisas på ett lättillgängligt sätt.

I detta avseende anser Skogsägarnas Riksförbund och Lantbrukarnas Riksförbund att det är angeläget att jämkning på grund av säregna förhållanden inte enbart skall ske i extrema fall såsom hittills. Förbunden yrkar att bestämmelsen generellt skall få användas i de fall fastighetsägaren med egen utredning kan göra sannolikt att fastighetens värde understiger det eljest tillämpade riktvärdet.

Jag får för egen del anföra följande.

I 5 kap. FTL återfinns de övergripande bestämmelserna om hur taxeringsvärdet skall bestämmas. Där stadgas bl. a. en generell regel om en säkerhetsmarginal om 25 % vid fastighetstaxeringen, dvs. taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av en taxeringsenhets marknadsvärde. Marknadsvärdet kan bestämmas på olika sätt. I första hand skall ledning tas av fastighetsförsäljningar i orten. Sådana försäljningar får dock inte beaktas där ovidkommande omständigheter kan antas ha inverkat på priset. Om dessa försäljningar inte ger tillräcklig ledning får beräkningen göras utifrån en avkastningskalkyl. Som sista alternativ kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet. Därutöver ges vissa allmänna värderingsregler i 7 kap. FTL. Av dessa framgår bl. a. att taxeringsvärdet för vissa byggnadstyper och ägoslag skall bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Riktvärden skall bestämmas så att de står i överensstämmelse med kravet om en taxeringsvärdenivå som motsvarar 75 % av marknadsvärdet. Riktvärdena är emellertid inte bindande. Kan det t. ex. läggas fram bättre statistik än vad som legat till grund för provvärderingen bör det värde som framräknats med utgångspunkt i riktvärdena kunna frångås (jfr. prop. 1979/80:40 s. 116). Jag finner därför att de krav som förbunden framställt om att riktvärdena skall kunna frångås om det finns skäl för det redan är uppfyllda.

Här bör också tilläggas att i författning är reglerat hur förberedelsearbetet inför en allmän fastighetstaxering skall tillgå. Förutom bestämmelserna i 19 kap. FTL ges också verkställighetsföreskrifter från RSV avseende bl. a. hur det s. k. provvärderingsförfarandet skall tillgå. Provvärderingens resultat och underlaget för tabeller och riktvärdekartor skall vara väl dokumenterat i händelse bl. a. av att det uppstår tvister som rör dessa underlag. Jag kan här nämna att denna redovisning är så detaljerad att man därur skall kunna erhålla uppgifter om t. ex. köpedatum och köpeskillning för provvärderingsobjekten. Den omständigheten att den enskilde fastighetsägaren i de flesta fall kan ha svårt att ta fram en egen utredning som vederlägger myndigheternas underlag i detta avseende, torde främst bero på att det helt enkelt inte går att få en bättre utredning.

Hänsynstagandet vid fastighetstaxeringen till den prispåverkan som ett arrendeförhållande eller annan privaträttslig förpliktelse kan ha på fastighetspriset har återkommande diskuterats. Jag vill här hänvisa till att föredragande statsrådet i samband med lagstiftningen inför AFT-90 uttalade att han inte var beredd att göra avsteg från principen att privaträttsliga förpliktelser inte skall beaktas vid fastighetstaxeringen (jfr. prop. 1987/88: 164 s. 11). Det har inte framkommit några nya skäl som gör att jag vill frångå det ställningstagandet inför den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruk.

En annan fråga som regelbundet brukat tas upp inför de allmänna fastighetstaxeringarna är om slätköpen skall ingå i prismaterialet. Sveriges Jordägareförbund har här föreslagit ett tillägg till lagtexten av innebörd att man skall bortse från ett slätköp endast om det visas att det inverkat på priset.

För det första anser jag det viktigt att hålla fast vid principen att det i prisunderlaget endast bör ingå försäljningar där köpeskillningarna huvudsakligen har bestämts utifrån fastighetens egenskaper som sådan. Det är därför angeläget att de köp där speciella relationer mellan köpare och säljare eller andra särskilda omständigheter i hög grad kan ha påverkat priset undantas. För det andra skulle med förbundets lydelse av lagtexten införas ett provningsförfarande som det inte finns utrymme för i den massärendehantering som fastighetstaxeringen utgör. Jag kan också nämna att liknande propåer har avvisats i tidigare sammanhang eftersom det påvisats att slätköpen i prishänseende generellt låg ca 50 % under de fria köpen (jfr. prop. 1979/80: 40 s. 97). Inget har framkommit som nu förändrar det ställningstagandet. Jag har dessutom inhämtat att den förtida uppgiftsinsamlingen inför AFT-92 innebär att det ortprismaterial som ligger till grund för konstruktion av värdetabeller och provvärdering är mer än dubbelt så stort som motsvarande material inför AFT-81. Härutöver medför den förtida uppgiftsinsamlingen en kvalitetsförbättring jämfört med tidigare. Jag anser därför att slätköpen inte skall ingå i prisstatistiken inför AFT-92.

6 Upprättade lagförslag

Prop. 1990/91:47

I enlighet med vad jag nu anfört har inom finansdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt,
3. lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,
4. lag om ändring i ärvdabalken (1958:637),
5. lag om ändring i delgivningslagen (1970:428),
6. lag om ändring i jordabalken (1970:944),
7. lag om ändring i utsökningsbalken (1981:774),
8. lag om ändring i lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,
9. lag om ändring i lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter,
10. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230),
11. lag om ändring i lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark,
12. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
13. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förslagen under punkterna 3–9 har upprättats i samråd med chefen för justitiedepartementet.

Förslagen under punkterna 10 och 11 har upprättats i samråd med chefen för jordbruksdepartementet.

Förslagen under punkterna 12 och 13 har upprättats i samråd med chefen för bostadsdepartementet.

Med hänsyn till att lagförslagen får anses utgöra tekniska justeringar i gällande värderingsförfarande och i övrigt konsekvensändringar får frågorna anses vara av sådan art att det skulle sakna betydelse att höra lagrådet.

7 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta de upprättade lagförslagen.

Ärendet bör behandlas under innevarande riksmöte.

8 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	3
1 lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	3
2 lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt	23
3 lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt	25
4 lag om ändring i ärvdabalken (1958:637)	26
5 lag om ändring i delgivningslagen (1970:428)	28
6 lag om ändring i jordabalken (1970:944)	29
7 lag om ändring i utsökningsbalken (1981:774)	30
8 lag om ändring i lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.	32
9 lag om ändring i lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter	33
10 lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)	34
11 lag om ändring i lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark ..	35
12 lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	36
13 lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	37
Utdrag ur regeringsprotokollet den 18 oktober 1990	38
1 Inledning	38
2 Beskattningsnaturen slopas	39
2.1 Fastighetstaxeringen	39
2.2 Annan lagstiftning	41
3 Bostäder som inte behövs i lantbruket	43
4 Vissa värderingsregler	43
4.1 Prisbildningen	44
4.2 Värderingen av bostadshus som ingår i lantbruksenheter	45
4.2.1 Småhus med tomtmark	45
4.2.2 Hyreshus	45
4.3 Ekonomibyggnader	47
4.4 Åkermarken	48
4.4.1 Värdeområdena	48
4.4.2 Beskaffenhet som ny värdefaktor m. m.	49
4.4.3 Differentierade hektarvärden	50
Storlek som ny värdefaktor	50
4.4.4 Värderingsenheter	51
4.5 Betesmarken	52
4.6 Skogsmark med växande skog	52
4.6.1 Värdeområdena	53
4.6.2 Förändringar görs av värdefaktorn virkesförråd	53
Värdefaktorn trädslag slopas	53
4.6.3 Differentierade hektarvärden	54
Storlek som ny värdefaktor	54
4.6.4 Förenklat värderingsförfarande för mindre skogsinnehav	56
4.7 Skogsimpediment	57
4.8 Uppdelning av taxeringsvärde och delvärde på församling slopas	57
4.9 Förberedelsearbetet	58
4.10 Särskilda åtgärder för förberedelsearbetet inför AFT-94	58
5 Avslutande synpunkter	59

6	Upprättade lagförslag	62	Prop. 1990/91:47
7	Hemställan	62	
8	Beslut	62	