STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966: 24

Justitiedepartementet

MARKFRÅGAN

II

BILAGOR

Stockholm 1966

STATENS

OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966

Kronologisk förteckning

1. Svensk ekonomi 1966—1970. Esselte. 294 s. Fi.
2. Export och import 1966—1970. Bilaga 1. Esselte. 92 s. Fi.
3. Yrkesutbildningen. Håkan Ohlssons boktryckeri, Lund. 586 s. E.
4. Ny myntserie. Beckman. 87 s. Fi.
5. Internationellt fredsforskningsinstitut i Sverige. Norstedt & Söner. 61 s. U.
6. Förenklad statsbidragsgivning till hälso- och sjukvården. Håkan Ohlssons boktryckeri, Lund. 158 s. S.
7. Utsökningsrätt IV. Esselte. 148 s. Ju.
8. Tillgången på arbetskraft 1960—1980. Bilaga 2. Esselte. 67 s. Fi.
9. Omsorger om psykiskt utvecklingshämmade. Esselte. 187 s. S.
10. Handelns arbetskrafts- och investeringsbehov fram till 1970. Esselte. 82 s. Fi.
11. Tygförvaltningens centrala organisation. Svenska Reproduktions AB. 164 s. Fö.
12. Renbetesmarkerna. Svenska Reproduktions AB. 273 s. + 1 kartbilaga. Jo.
13. Utvecklingstendenser inom undervisning, hälso- och sjukvård samt socialvård 1966—1970. Bilaga 6. Esselte. 51 s. Fi.
14. Hyreslagstiftning. Utkommer senare.
15. Undersökning angående hyresspiittringen. Utkommer senare.
16. Ny folkbokföringsförordning m.m. Esselte. 241 s. Fi.
17. Arbetspromemorior i författningsfrågan. Esselte. 94 s. Ju.
18. Strategi i väst och öst. Esselte. 174 s. Fö.
19. Statliga betänkanden 1961—1965. Kihlström. 170 s. Fi.
20. Decentralisering av naturalisationsärenden m. m. Norstedt & Söner. 50 s. Ju.
21. Oljebranschen. Esselte. 71 s. Fi.
22. Lagstiftning mot radiostörningar. Esselte. 91 s. H.
23. Markfrågan I. Norstedt & Söner. 330 s. Ju.
24. Markfrågan II. Bilagor. Norstedt & Söner. 231 s. Ju.

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966:24

Justitiedepartementet

MARKFRÅGAN

II

BILAGOR

KUNGL. BOKTRYCKERIET P. A. NORSTEDT & SÖNER

STOCKHOLM 1966

Innehåll

BILAGA 7

BILAGA 8

BILAGA 9 A

BILAGA 9 B

BILAGA 10

Inledning

I den allmänna diskussionen kring markvärdefrågan har man i regel utgått från att det försiggår en generell värdestegring å mark med särskild koncentration till de expanderande tätorterna. I olika sammanhang publiceras uppgifter om fall, i vilka en kraftig stegring av markvärdet kunnat konstateras. Något egentligt försök att närmare belysa markprisutvecklingen har emellertid ej gjorts. Problemets existens har betraktats såsom notorisk. För markvärdekommittén har det framstått som angeläget att försöka åtminstone i viss utsträckning kartlägga markprisstegringen och på så sätt skapa underlag för en uppfattning av markvärdeproblemets verkliga innebörd. I detta syfte har vi låtit verkställa åtskilliga undersökningar, varjämte vi självfallet utnyttjat föreliggande redan publicerat material.

I sistnämnda hänseende må erinras om att statistiska centralbyrån låter insamla och bearbeta uppgifter om köpeskillingar som erlagts vid frivilliga förvärv av fastigheter. Den på grundval härav publicerade statistiken har såsom sitt egentliga syfte att tjäna till vägledning för de allmänna fastighetstaxeringarna. I *bilaga 1 A* återfinnes i sammandrag vissa av statistiska centralbyrån publicerade uppgifter. Bilagan har sammanställts av kommitténs expert förste länsassessorn A. Steneborn. En redogörelse för en av professorn E. Carlegrim företagen specialbearbetning av köpeskillingsstatistiken med en uppdelning på en- och tvåfamiljsfastigheter avsedda för permanent bosättning och fastigheter avsedda för fritidsbebyggelse är intagen såsom *bilaga 1 B*.

För egen del ville vi i första hand kartlägga möjligheterna att göra brett upplagda undersökningar i olika områden rörande prisutvecklingen på mark under en tioårsperiod. En provundersökning utfördes för detta ändamål i Linköping och Umeå av statistiska centralbyråns utredningsinstitut. Resultaten av denna provundersökning redovisas i *bilaga 2*. Vad därvid framkom gav vid handen, att de individuella variationerna mellan olika fastigheter och vid skilda köp var så stora, att rättvisande resultat icke kunde uppnås. Undersökningsprogrammet fullföljdes därför inte. De framkomna resultaten — som innebar att i dessa expanderande städer med aktiv markpolitik någon nämnvärd markprisstegring inte kunde påvisas — är emellertid såtillvida av intresse, att de kan tyda på att en aktiv kommunal markpolitik kan ha stor betydelse för att hålla markpriserna nere.

Det sagda innebar, att vi fick avstå från att använda mera generella statistiska metoder för att i stället individuellt undersöka ett mera begränsat

antal fastigheter. Det ligger i sakens natur att sådana undersökningar är mycket tids- och kostnadskrävande. Att försöka täcka in större områden framstod därför redan av tids- och kostnadsskäl såsom uteslutet. Undersökningar har därför fått sättas in punktvis, varvid man å ena sidan försökt att mer allsidigt belysa utvecklingen i en mellansvensk stad av normalstorlek (Nyköping), å andra sidan valt ut undersökningsobjekt såväl i städer som på fritidsorter, där man redan på förhand kunnat räkna med att finna en avsevärd markprisstegring. En värdefull hjälp har i samband med undersökningarna lämnats av myndigheter och enskilda.

För städernas del har särskilda undersökningar skett i Stockholm och Malmö. Genom tillmötesgående från Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon har även erhållits vissa upplysningar om förhållandena i Göteborg.

Undersökningarna i Stockholm, som skett under ledning av kommitténs expert f. d. fastighetsdirektören T. Ljungberger, återfinnes i *bilaga 3 A*. Den visar vissa tendenser i prisutvecklingen för saneringsområden på Södermalm. Uppgifterna från Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon i Göteborg avser förvärv av fastigheter för saneringsändamål under åren 1961—1964. De har sammanställts av kommitténs expert försäkringsdirektören J. Wallmark och återfinnes i *bilaga 3 B*. För Malmös del har förste byråingenjören R. Jönemo i *bilaga 3 C* visat den utveckling som ägt rum i området kring Värnhemstorget. I sistnämnda bilaga redovisas även vissa uppgifter från Malmö angående utvecklingen för priser å jordbruksmark, som exploaterats för tätbebyggelse eller förväntas komma att exploateras för nämnda ändamål. Tillsammantagna torde utredningarna från de tre nu nämnda städerna vara ägnade att ge en uppfattning om markvärdestegringen inom storstädernas saneringsområden.

Punktundersökningar rörande olika fritidsområden återfinnes i *bilaga 4*. Undersökningarna, som företagits av förste länsassessorn A. Steneborn och fil. lic. Mac Milner, har omfattat skilda områden i Stockholms, Malmöhus och Hallands län ävensom i Göteborgs och Bohus län.

En särskild arbetsgrupp inom statens institut för byggnadsforskning under ledning av professorn E. Carlegrim har företagit en brett upplagd undersökning av fastighetsmarknadens struktur och prisutveckling bl. a. i Nyköping och Märsta. Dessa undersökningar redovisas i *bilaga 5*.

En prisgeografisk undersökning har företagits under ledning av f. d. fastighetsdirektören T. Ljungberger och t. f. byrådirektören C. G. Carlsson för att söka utröna markprisnivån på olika avstånd från stadskärnorna. Undersökningen, som redovisas i *bilaga 6*, omfattar förutom Stockholm även Göteborg, Halmstad, Linköping och Malmö. De uppgifter som redovisas i bilagan har erhållits från vederbörande städer.

Vidare har vi gjort enkäter hos kommunerna rörande tomträtt och gatukostnader. Dessa återfinnes i *bilagorna 7 och 8*.

Såsom framgått av vår redogörelse i del I för beskattningens allmänna utformning har ifrågasatts att komplettera de föreslagna reformerna av realisationsvinstbeskattningen och beskattningen av tomtrörelse med en årlig beskattning av outnyttjad eller nästan outnyttjad tomtmark. Vi har visserligen ej ansett oss böra framlägga något förslag om en sådan skatt men vill dock i *bilaga 9 A* redovisa en promemoria som inom sekretariatet upprättats angående de tekniska möjligheterna att åstadkomma en dylik beskattning. Promemorian kompletteras av särskilda undersökningar av markvärdets andel av hela taxeringsvärdet för fastigheter inom delar av Stockholm, Uppsala, Skövde, Malmö och Ystad. Undersökningarna, som är intagna i *bilaga 9 B*, har företagits av förste länsassessorn A. Steneborn och förste byråingenjören R. Jönemo.

Slutligen redovisas i *bilaga 10* beräkningar, som företagits av kommitténs expert kanslirådet B. Edlund, rörande skatteutfallet vid ett genomförande av vårt förslag.

BILAGA 1 A

Köpeskillingsstatistiken m. m.

Av förste länsassessorn Arne Steneborn

En bild av den allmänna utvecklingen på fastighetsmarknaden, dock inte av markpriserna, kan erhållas från uppgifter som publiceras av statistiska centralbyrån i Statistiska meddelanden samt i Statistisk årsbok. Avsikten med denna bilaga är att i korthet redogöra för huvudinnehållet i dessa uppgifter. Därjämte lämnas en sammanställning över taxeringsvärdena för åren 1951—1965.

I första hand må erinras om att statistiska centralbyrån upprättar en köpeskillingsstatistik till ledning för de allmänna fastighetstaxeringarna. Såsom underlag för centralbyråns beräkningar ligger uppgifter från domstolarna om storleken av erlagda belopp vid frivilliga försäljningar av fastigheter samt uppgifter från de lokala skattemyndigheterna om taxeringsvärden å ifrågavarande fastigheter. Då avsikten med statistiken är att ge uttryck för förhållandena på den allmänna fastighetsmarknaden, undantages alla icke frivilliga köp, såsom förvärv på exekutiv auktion, köp genom expropriation o. dyl. Likaså uteslutes s. k. släktköp, d. v. s. köp mellan anhöriga, samt köp som avslutas mellan olika statliga myndigheter m. m. Vidare söker man undantaga andra köp som bedömes icke vara rättvisande. Hit hör bl. a. köp som har samband med jordbrukets yttre rationalisering samt köp av jordbruksfastighet eller del av jordbruksfastighet i markexploateringssyfte.

I samband med köpeskillingsstatistiken förekommer uttrycken överpris och överprisprocent. I uttrycket överpris inlägges ej någon värdering huruvida köpeskillingen är skälig eller ej. Med överprisprocent förstås i stället de procenttal med vilka köpeskillingar för fastigheter överstiger taxeringsvärdet för samma fastigheter. Om exempelvis överpriset vid en fastighetsförsäljning anges till 40 procent och vid en annan försäljning av en likvärdig fastighet till endast 20 procent, innebär detta endast att köpeskillingen för den första fastigheten är 40 procent högre än taxeringsvärdet och för den andra fastigheten 20 procent högre än taxeringsvärdet. Köpeskillingarna förhåller sig till varandra som 140: 120. Om taxeringsvärdena för de båda fastigheterna är lika stora, är således köpeskillingen för den förra fastigheten 16 2/3 procent högre än för den senare. Anmärkas kan att taxeringsvärdena i allmänhet tilltages med betydande säkerhetsmarginaler.

Under i vart fall de senaste 20 åren har taxeringsvärdena regelbundet höjts i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna. Överprisprocenten sjunker följaktligen regelmässigt omedelbart efter varje sådan taxering för att sedan successivt stiga fram till nästa allmänna fastighetstaxering. Såvitt gäller jordbruksfastighet har försök tidigare gjorts att genom en sammanknytning av överprisprocenttal för två eller flera perioder få fram en indexserie för ett årtionde eller längre tid. Vid presentation av dylika indexserier har man dock i allmänhet nödgats göra starka reservationer för indexseriernas riktighet.

Då svårigheter föreligger att belysa prisutvecklingen för *jordbruksfastigheter* under en längre tid, medtages i det följande endast uppgifter för den del av köpeskillingsstatistiken som bygger på taxeringsvärdena vid 1957 års allmänna fastig-

hetstaxering[1]. Uppgifterna för 1957—1963 är definitiva. För 1964 föreligger f. n. däremot endast preliminära siffror. I tabell 1 har sammanställts uppgifterna om överprisprocenter under åren 1962—1964, uppdelade på de produktionsområden där fastigheterna varit belägna. En länsvis fördelning för åren 1957—1964 redovisas i tabell 2.

Tabell 1: Överprisprocent för jordbruksfastigheter efter produktionsområden

Produktionsområde	Överprisprocent		
	1962	1963	1964
Götalands			
s. slättbygder	47,2	64,4	70,1
mellanbygder	43,1	46,7	64,6
skogsbygder	42,6	44,8	58,2
n. slättbygder	41,7	43,4	53,4
Svealands			
slättbygder	45,8	41,0	54,7
skogsbygder[1]	44,2	51,8	56,6
Norrland			
nedre[2]	35,2	42,3	58,2
övre	35,0	38,0	47,5

[1] Omfattar även mindre delar av Götaland.
[2] Omfattar även mindre delar av Svealand.

Källa: Statistiska meddelanden R 1963: 16, 1964: 26 och 1965: 12.

Av tabell 2 framgår, att för riket i dess helhet har överprisprocenten stigit från 26,8 år 1957 till 59,0 år 1964, vilket motsvarar en stegring av den relativa prisnivån med 25,4 procent (= 126,8: 159,0). Någon jämn stegring är det däremot ej fråga om. Överprisprocenten har sålunda från 1962 till 1963 endast stigit från 43,3 till 47,0 medan den under 1964 uppgått till 59,0. Man måste i detta sammanhang bl. a. hålla i minnet, att det antal köpeskillingar som ligger till underlag för statistiken är förhållandevis begränsat. Sålunda uppgick antal brukningsenheter 1961 i hela riket till 232 920 men i köpeskillingsstatistiken för samma år ingick endast 2 595 köp. Vad nu sagts om uppgifterna för riket i dess helhet gäller i stort sett även siffrorna för de olika länen. Ojämnheterna i prisutvecklingen för exempelvis Göteborgs och Bohus län 1960—1962 kan därför delvis förklaras av att till grundval för beräkningarna endast ligger 53, 59 respektive 47 köp.

Köpeskillingsstatistiken kan ej ge — och är ej heller avsedd att ge — en exakt bild av prisutvecklingen för jordbruksfastigheter.[2] Den lämnar dock värdefulla upplysningar i olika hänseenden. Vissa allmänna tendenser kan sålunda skönjas. Av särskilt intresse är att jämföra utvecklingen i olika län. De här återgivna siffrorna tyder sålunda på att under åren 1957—1963 några generella prisstegringar inte förekommit i Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län, vilka län an-

[1] För en utförligare redogörelse se artikel i Skattenytt 1964 s. 203 ff. av C. Hammarberg.

[2] Som bekant har i det svenska jordbruket och skogsbruket nedlagts stora investeringar. För att mera exakt mäta prisstegringarna mellan exempelvis 1957 och 1964 skulle man därför behöva jämföra ett större antal fastigheter sådana de var 1957 och sådana de skulle ha varit 1964, därest några investeringar ej ägt rum under mellantiden. I vart fall i dagens läge synes underlag saknas för sådana beräkningar.

Tabell 2: Överprisprocent för jordbruksfastigheter, länsvis

Län	Överprisprocent							
	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964
Stockholms	28,8	38,3	27,6	34,8	44,9	51,6	42,0	52,2
Uppsala	33,7	36,9	31,8	27,6	33,0	36,9	37,8	54,0
Södermanlands	34,4	41,0	28,4	41,4	38,8	50,7	44,2	57,7
Östergötlands	27,7	31,4	25,0	30,5	39,8	36,5	49,3	56,5
Jönköpings	11,5	25,9	16,1	24,3	27,5	36,6	32,7	51,0
Kronobergs	32,1	25,7	39,8	37,3	44,8	51,8	45,1	75,7
Kalmar	24,8	21,6	23,9	23,7	27,0	30,9	26,7	46,5
Gotlands	17,5	24,3	19,2	26,5	37,0	40,5	51,9	53,8
Blekinge	34,5	23,6	34,3	55,0	30,8	43,0	55,6	38,9
Kristianstads	35,0	31,9	31,8	42,9	49,2	55,0	68,9	72,5
Malmöhus	21,4	24,4	25,5	35,4	38,8	48,4	61,0	72,6
Hallands	22,3	24,0	28,7	27,1	36,9	39,9	48,8	52,1
Göteborgs o. Bohus	25,6	32,3	32,6	39,9	57,7	44,2	49,1	61,7
Älvsborgs	26,1	29,7	27,7	30,6	41,3	42,7	48,8	53,5
Skaraborgs	21,0	33,1	31,5	31,8	35,6	43,8	43,9	54,6
Värmlands	25,7	34,1	27,4	58,2	54,1	42,4	54,1	62,0
Örebro	31,5	26,6	26,7	24,4	30,5	41,7	39,4	55,5
Västmanlands	38,1	22,9	32,3	36,6	36,5	55,1	41,4	58,0
Kopparbergs	27,9	39,5	38,7	51,3	38,1	41,2	41,7	54,7
Gävleborgs	27,1	22,7	20,8	34,1	26,7	35,2	38,2	53,4
Västernorrlands	35,1	34,4	31,1	40,0	44,8	42,1	49,6	57,2
Jämtlands	31,0	29,0	21,6	30,0	30,3	30,6	36,1	44,2
Västerbottens	35,2	36,3	21,9	26,9	40,5	34,8	37,9	38,4
Norrbottens	37,0	12,8	22,8	25,4	30,8	34,0	34,9	53,6
Hela riket	26,8	29,4	27,6	34,7	38,7	43,3	47,0	59,0

Källa: SCB 14.4. 64.: Överpriserna på jordbruksfastigheter åren 1957—1963 samt Statistiska meddelanden R 1964: 26 och 1965: 12.

förts som exempel på avfolkningsområden. Med vissa avvikelser synes däremot i de flesta övriga län ha förekommit fortlöpande prisstegringar. Särskilt stark torde stegringarna ha varit från 1963 till 1964. Det faller dock utanför ramen för denna redogörelse att söka göra en analys av tänkbara orsaker till denna stegring.

Även ifråga om *andra fastigheter* än sådana som användes för jordbruk eller skogsbruk begränsas redogörelsen till den del av köpeskillingsstatistiken som har taxeringsvärdena vid 1957 års allmänna fastighetstaxering till utgångspunkt. Uppgifter finnes f. n. tillgängliga endast för åren 1957—1963. En rättvisande redogörelse för överprisprocenten i olika län skulle bli mycket utförlig. Därför medtages i det följande blott två sammanställningar för riket i dess helhet, nämligen dels för städer, köpingar och municipalsamhällen och dels för den egentliga landsbygden. Här bör dock uppmärksammas att i uppgifterna för den förra gruppen ingår köpeskillingar från orter med stor areal utan tätbebyggelse såsom exempelvis Kiruna. Uppgifter för städer, köpingar och municipalsamhällen är intagna i tabell 3 och motsvarande uppgifter för landsbygden i tabell 4. Vid studium av tabellerna bör man hålla i minnet de påpekanden som ovan gjorts i fråga om jordbruksfastigheterna. Dessa påpekanden äger i stort sin giltighet även ifråga om andra fastigheter.

Tabell 3: Överprisprocent för annan fastighet: städer, köpingar och municipalsamhällen

Fastighetsslag	Överprisprocent						
	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Enfamiljsfastigheter	40,7	44,2	47,8	54,5	61,9	70,9	86,9
Tvåfamiljsfastigheter	32,7	35,6	37,0	39,9	46,3	54,0	65,3
Flerfamiljs- o. affärsfastigheter	20,7	26,0	24,7	29,7	34,9	37,6	39,3
därav bostadsfastigheter	16,2	18,3	18,6	23,0	22,9	27,4	26,8
kombinerade bost. o. aff.fast. samt rena affärsfast.	26,3	35,8	33,3	39,1	49,4	51,8	55,7

Källa: Statistisk Tidskrift 1959: 12, 1960: 8, 1961: 10, 1962: 2, 12, Statistiska meddelanden R 1963: 18.

Tabell 4: Överprisprocent för annan fastighet: landsbygd

Fastighetsslag	Överprisprocent						
	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Enfamiljsfastigheter	35,3	39,9	41,8	47,9	55,9	63,0	76,7
Tvåfamiljsfastigheter	26,3	29,0	28,2	32,3	36,4	41,7	49,4
Flerfamiljs- o. affärsfastigheter	22,6	18,2	17,7	19,4	22,1	26,1	26,8
därav bostadsfastigheter	17,2	10,3	16,2	15,5	28,2	27,7	29,5
kombinerade bost. o. aff.fast. samt rena affärsfast.	26,7	26,2	18,8	22,2	17,5	24,8	25,2

Källa: Se tabell 3.

Vid en jämförelse mellan tabellerna 3 och 4 framgår att överprisprocenttalen för enfamiljsfastigheter stigit relativt mycket såväl i städer, köpingar och municipalsamhällen som på landsbygden. Det material som ligger till grund för uträkningarna av överprisprocent är emellertid ganska heterogent. Bl. a. ingår både egnahemsfastigheter för permanent bruk och fritidshus. De slutsatser som kan dragas blir därför begränsade. En mer nyanserad bild lämnas i den specialbearbetning av köpeskillingsstatistiken som företagits av professorn E. Carlegrim och som återfinnes i bilaga 1 B.

I fråga om tvåfamiljsfastigheter pekar köpeskillingsstatistiken på att prisutvecklingen i tätorter och den egentliga landsbygden skulle följas åt. Detsamma är förhållandet med fastigheter, som utgör bostad för flera familjer. Däremot avviker utvecklingen på den egentliga landsbygden från tätorterna ifråga om kombinerade bostads- och affärsfastigheter. För tätorterna kan således, såvitt överprisprocenten anger, noteras en klar ökning mellan 1957 och 1963 men för landsbygden snarast en minskning.

Uppgifter om storleken av *taxeringsvärdena* framgår av nedanstående tabell angivande utfallet av fastighetstaxeringarna åren 1951—1965 i hela riket. Det bör observeras, att höjningar av taxeringsvärdena i allmänhet endast sker i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna. Sådana har bl. a. företagits 1952, 1957 och 1965. Vid varje allmän fastighetstaxering beaktas givetvis å andra sidan prisutvecklingen under hela den tid som gått efter den nästföregående.

Tabell 5: Utfallet av fastighetstaxeringen åren 1951—1965 inom hela riket, milj. kr

År	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965
Skattepliktig jordbruksfastighet															
Jordbruksvärde ..	6 055,7	9 233,9	9 230,9	9 240,6	9 257,6	9 254,0	12 632,2	12 609,5	12 619,6	12 629,2	12 639,6	12 641,6	12 641,3	12 626,9	16 428,6
därav:															
skogsmarkens värde	700,9	1 021,0	1 016,2	1 016,5	1 017,0	1 016,0	1 136,2	1 122,6	1 126,1	1 124,5	1 123,9	1 126,0	1 123,1	1 123,1	1 752,9
särskilda förmåner eller naturtillgångar .	..	..	..	..	..	..	..	182,8	183,8	189,6	193,8	197,7	197,3	197,0	404,2
Skogsvärde	2 457,4	4 333,7	4 302,2	4 302,2	4 304,7	4 293,6	9 338,6	9 249,2	9 273,1	9 265,2	9 254,2	9 257,3	9 254,8	9 253,3	9 562,9
Tomt- och industrivärde	119,0	146,1	147,4	145,1	139,2	134,5	162,2	163,2	160,7	157,2	157,3	152,2	148,3	139,1	433,9
Summa	8 632,1	13 713,7	13 680,5	13 687,9	13 701,5	13 682,2	22 133,0	22 021,9	22 053,3	22 051,7	22 051,1	22 051,1	22 044,4	22 019,3	26 485,4
Skattepliktig annan fastighet															
Markvärde jämte parkvärde	5 604,0	8 547,2	8 624,9	8 753,7	8 908,4	9 030,6	12 213,3	12 383,3	12 631,3	12 891,8	13 172,1	13 403,4	13 898,9	14 288,9	[1]25 127,4
Byggnadsvärde ..	24 484,5	33 566,2	34 996,6	36 964,9	39 378,9	41 652,6	52 108,4	55 228,1	58 991,2	63 372,3	68 087,1	73 783,5	80 322,0	86 089,5	[2]112 162,9
Summa	30 088,5	42 113,4	43 621,5	45 718,6	48 287,3	50 683,2	64 321,6	67 611,4	71 622,4	76 264,1	81 259,2	87 186,9	94 220,9	100 378,4	137 290,4
Summa	**38 720,6**	**55 827,1**	**57 302,0**	**59 406,5**	**61 988,8**	**64 365,4**	**86 454,6**	**89 633,4**	**93 675,8**	**98 315,8**	**103 310,3**	**109 237,9**	**116 265,3**	**122 397,7**	**163 715,8**

[1] I markvärde ingående värde å vattenfall — 1 142,4 milj. kr.
[2] I byggnadsvärde ingående maskinvärde — 6 925,6 milj. kr.

BILAGA 1 B

Prisutveckling 1957—1963 för villor och fritidsfastigheter

Av professorn Erik Carlegrim

1. Undersökningens uppläggning

Officiella uppgifter angående omsättning och prisutveckling på fastighetsmarknaden återfinns framför allt i den s. k. köpeskillingsstatistiken. Den innehåller bl. a. gruppen en- och tvåfamiljsfastigheter. Statistiken omfattar den del av marknaden som avser frivilliga försäljningar i den öppna marknaden.

De köp av en- och tvåfamiljsfastigheter som sålunda ingår i den officiella köpeskillingsstatistiken under åren 1957—63 har tagits som utgångspunkt för en undersökning inom Statens institut för byggnadsforskning rörande fastighetsmarknadens omfattning, sammansättning och prisutveckling.[1] Huvudsyftet med denna undersökning har varit att genom mer differentierad klassificering av köpta fastigheter belysa olika delmarknaders struktur och reaktioner. Differentieringen har främst genomförts med hänsyn till olika typer av regional indelning och till fastigheternas användning för permanent boende resp. fritidsboende.

Undersökningen begränsades inledningsvis till Stockholms län. Efter samråd med Riksskattenämnden utvidgades undersökningen till 12 av rikets län, nämligen Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Kronobergs, Blekinge, Hallands, Älvsborgs, Värmlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län. Anledningen till utvidgningen var närmast behovet inför 1965 års allmänna fastighetstaxering av mera differentierad köpeskillingsstatistik.

Den komplettering av primärmaterialet som erfordrats för undersökningens genomförande och som bl. a. avsett olika uppgifter om fastigheternas läge och användning har genomförts på resp. länsstyrelser efter anvisning från institutet. För Stockholms län har dock detta inventeringsarbete helt utförts vid institutet. I samband med genomgången av materialet, har åtskilliga köp av olika anledningar bortsorterats. Totalantalet köp enligt här redovisade undersökning avviker därför i viss mån från det av centralbyrån redovisade.

Materialet har överförts till hålkort och bearbetningen har skett genom maskinell databehandling. Bearbetningen har syftat till redovisning i första hand av antalet köpta fastigheter, sammanlagda köpeskillingar, sammanlagda taxeringsvärden samt genomsnittliga köpeskillingskoefficienter (såväl vägt som ovägt medeltal) för olika grupper av fastigheter. Därvid har konsekvent lämnats särskild redovisning dels för villafastigheter dels för fritidsfastigheter. I övrigt har — med länsvis redovisning — bl. a. följande grupperingar genomförts:

Separat redovisning för varje kommun.
Separat redovisning för varje tätort med minst 500 invånare enligt 1960 års folkräkning (ej Älvsborgs län).
Redovisning för resp. läns glesbygd och olika tätortsgrupper med hänsyn till invånarantal (ej Älvsborgs län).
Redovisning för olika taxeringsvärdegrupper.
Redovisning för byggnader av olika ålder.
Redovisning för församlingar med olika befolkningsutveckling.
Redovisning för B-regioner enligt arbetsmarknadsstyrelsens indelning.
Redovisning för fastigheter med olika byggnadsvärdeprocent.
Redovisning för olika säljar- och köparkategorier (endast Stockholms län).

[1] Undersökningen är redovisad i rapport nr 10: 1966 från Statens institut för byggnadsforskning. *Erik Carlegrim: FASTIGHETSMARKNAD 1957—1963. Fastighetsmarknadens omfattning, struktur och prisutveckling för villafastigheter och fritidsfastigheter i tolv län.*

I den rapport som publicerats av institutet redovisas och analyseras materialet i tre huvudavsnitt, nämligen marknadens omfattning och struktur (kapitel 3), förhållandet mellan köpeskillingar och taxeringsvärden (kapitel 4) och prisförändringar under perioden 1957—63 (kapitel 5). Den sammanfattning av rapporten som här ges har i främsta rummet inriktats på redovisning av prisförändringarna under perioden.

2. Marknadens omfattning och struktur

2.1 *Antal köp*

Undersökningen har omfattat c:a 46 000 köp, fördelade på de tolv länen enligt redovisning i *tabell 1*. Stockholms län har svarat för mer än 30 % av dessa köp eller ca 14 500. Över 5 000 köp har under perioden redovisats inom Östergötlands och Älvsborgs län. Mindre än 2 000 köp föreligger inom Kronobergs, Jämtlands och Norrbottens län.

Tabell 1. Antal i undersökningen ingående köp av villafastigheter och fritidsfastigheter samt andelen fritidsfastigheter. Perioden 1957—63. Länsvis fördelning.

Län	Antal köp 1957—1963			Andel fritidsfastigheter %
	villafastigheter	fritidsfastigheter	totalt	
Stockholms	8 324	6 171	14 495	43
Uppsala	1 635	521	2 156	24
Södermanlands	2 639	729	3 368	22
Östergötlands	4 320	1 002	5 322	19
Kronobergs	1 674	185	1 859	10
Blekinge	1 806	227	2 033	11
Hallands	1 801	1 145	2 946	39
Älvsborgs	4 370	704	5 074	14
Värmlands	3 229	383	3 612	11
Jämtlands	840	162	1 002	16
Västerbottens	1 916	151	2 067	7
Norrbottens	1 792	148	1 940	8
Summa	**34 346**	**11 528**	**45 874**	**25**

Totala antalet redovisade köp under sjuårsperioden utgörs till ca en fjärdedel av fritidsfastigheter. Mer än hälften av de köpta fritidsfastigheterna är belägna i Stockholms län. Även andelen fritidsfastigheter är högst i Stockholms län (43 % av samtliga köp). Särskilt hög andel fritidsfastigheter föreligger vidare i Hallands län (39 %).

Inga större förändringar i antalet registrerade köp av villafastigheter under perioden har påvisats. En tillfällig uppgång kan dock noteras för år 1959. För fritidsfastigheterna har antalet köp per år i stort sett stegrats successivt under perioden.

En regional fördelning inom länen visar helt naturligt en koncentration av köpta villafastigheter till länens tätorter. På liknande sätt dominerar beträffande fritidsfastigheter kustkommuner samt kommuner som eljest genom naturskönhet e. d. lockat till fritidsbebyggelse.

2.2 *Fastigheternas taxeringsvärde*

Mer än en tredjedel av villaköpen avser fastigheter med taxeringsvärden understigande 20 000 kr (1957 års taxering). Taxeringsvärden högre än 50 000 kr har endast 13 % av villafastigheterna. Fritidsfastigheternas taxeringsvärden ligger för 84 % av köpen under 20 000 kr. Såväl beträffande villors som fritidsfastigheters taxeringsvärden skiljer sig Stockholms län från övriga län. Fastigheterna har där genomsnittligt betydligt högre taxeringsvärden.

2.3 *Fastigheternas byggnadsår*

Vid tolkningen av undersökningens resultat beträffande åldersfördelningen måste uppmärksammas att statistiken genomgående avser fastigheter, som varit bebyggda vid tiden för 1957 års allmänna fastighetstaxering.

Villamarknaden domineras av fastigheter med relativt gamla hus. Villor byggda under 1940- och 1950-talet utgör knappt en tredjedel av köpen. De olika länen uppvisar väsentliga skillnader i åldersfördelning. Dessa sammanhänger givetvis med åldersfördelningen hos det totala bostadsbeståndet.

Av de fritidsfastigheter, som ingår i statistiken, är ungefär hälften bebyggda på 1940-talet eller senare.

2.4 *Fastigheternas ålder vid köpet*

En specialundersökning rörande fastigheternas ålder vid köpetidpunkten har genomförts. Viss redovisning lämnas i *tabell 2.*

Tabell 2. Antal köp av fastigheter 1957—63, som vid överlåtelsetidpunkten varit bebyggda med huvudbyggnad av viss ålder. 12 län.

Ålder vid köpet	Villafastigheter	Fritidsfastigheter
7 år	446	240
8 år	430	220
9 år	425	249
10 år	492	285
11 år	648	310
12 år	731	335
13 år	748	298

Redovisningsmässigt kan man — framför allt för villafastigheterna — konstatera att antalet fastigheter, som vid överlåtelsetidpunkten haft 11-, 12- eller 13-åriga hus, är väsentligt större än antalet fastigheter med 7-, 8- och 9-åriga hus. Det är troligt, att den ökade försäljningen av hus, som nyss passerat 10-årsgränsen, sammanhänger med realisationsvinstbeskattningens utformning. Potentiella säljare har helt naturligt en strävan att om möjligt vänta med försäljningen till dess 10-årsperioden löpt ut. Intrycket förstärks av den tillfälliga nedgång i antal köp av fastigheter med 8- och 9-åriga hus (jämfört med 7-åriga), som kan iakttas.

På grund av den osäkerhet i olika avseenden som vidlåder de antaganden, som ligger till grund för redovisningen i tabell 2 måste resultatet tolkas försiktigt. Osäkerheten sammanhänger dels med att innehavstidens längd — som ju är avgörande för beskattningen — icke kunnat fastställas direkt utan måst representeras av byggnadens ålder, dels med ojämnheten i totala fastighetsbeståndets åldersfördelning som försvårar jämförbarheten mellan det redovisade antalet köp för olika åldrar.

2.5 *Säljar- och köparkategorier*

För Stockholms län har gjorts en särskild studie rörande förekommande säljar- och köparkategorier.

Köp av villafastigheter synes innebära en viss överflyttning av fast egendom från fysiska personer (inkl. dödsbon) till juridiska personer. Säljarna utgörs till nära fyra femtedelar av enskilda personer och till nära en femtedel av dödsbon. Endast en obetydlig del av säljarna (3 %) är av annan typ av juridisk person än dödsbo. På köparsidan, där dödsbon helt naturligt endast undantagsvis förekommer, uppgår däremot de juridiska personerna till ca 13 %.

Även vid överlåtelser av fritidsfastigheter kan en viss överflyttning till andra juridiska personer än dödsbon iakttas. På säljarsidan utgör denna kategori endast 1 %, men på köparsidan 4 %.

2.6 *Köpens relativa omfattning*

Med utnyttjande bl. a. av opublicerat material från 1960 års bostadsräkning har det i vissa avseenden varit möjligt att bestämma antalet köp i relation till totala antalet hus av villakaraktär. Den relativa frekvensen, uttryckt såsom antal köp per år och 1 000 hus kan anses vara ett mått på fastighetsmarknadens aktivitet. Genomsnittligt för samtliga län uppgår aktivitetstalet — antal köp per år och 1000 villor — till 16. Skillnaderna mellan länen är dock betydande. Sålunda har Stockholms, Södermanlands och Östergötlands län omkring 20 köp per år och 1000 villor under det att norrlandslänen har 10—12 köp. Skillnaderna sammanhänger uppenbart med länens bebyggelsestruktur. Länens glesbygd har genomgående lägre aktivitetstal än tätorterna. Vissa tätorter uppvisar aktivitetstal på 30 och däröver.

Undersökningen visar vidare att aktivitetstalet är betydligt högre för äldre fastigheter än för nyare.

3. Förhållandet mellan köpeskillingar och taxeringsvärden

3.1 *Köpeskillingskoefficienter för villafastigheter*

Köpeskillingskoefficienten erhålls såsom kvoten mellan betalda köpeskillingar och taxeringsvärden. Den motsvaras av den i officiell statistik redovisade s. k. överprisprocenten. Köpeskillingskoefficienten får uppenbarligen inte tolkas som ett uttryck vare sig för den absoluta prisnivån eller för prisutvecklingen, utan måste ses i förhållande till de föreliggande genomsnittliga taxeringsvärdena för olika områden och fastighetstyper.

Sammanställningarna visar att köpeskillingskoefficienten för 1957 års köp av villafastigheter varierar för de tolv länen från 1,20 i Uppsala län till 1,42 i Värmlands län. Skillnaderna mellan länen har ytterligare markerats av utvecklingen under perioden. För år 1963 varierar sålunda koefficienten från 1,44 (Norrbottens län) till 1,97 (Stockholms län). Även inom länen föreligger regionalt markanta skillnader i köpeskillingskoefficienterna. Detta illustreras av följande uppgifter avseende kommuner i Stockholms län (perioden 1957—63):

Lidingö stad	1,82
Södertälje stad	1,67
Huddinge kommun	1,53
Boo kommun	1,44
Botkyrka kommun	1,26

Vissa län uppvisar betydande ojämnheter i koefficientvärdena för fastigheter i olika taxeringsvärdeklasser. Särskilt gäller detta Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Hallands och Älvsborgs län, där de minsta fastigheterna har betydligt högre koefficientvärden än fastigheterna i mellanklassen. Liknande ojämnheter förekommer i vissa län mellan fastigheter av olika ålder.

En sammanställning av köpeskillingskoefficienterna vid fastigheter med olika byggnadsvärdeprocent antyder att markvärdena vid 1957 års allmänna fastighetstaxering åsatts med större försiktighet än motsvarande byggnadsvärden.

3.2 *Köpeskillingskoefficienter för fritidsfastigheter*

Den för hela perioden genomsnittliga köpeskillingskoefficienten för fritidsfastigheterna varierar från 1,27 i Norrbottens län till 1,86 i Stockholms län. Nästan lika högt koefficientvärde som i Stockholms län föreligger i Södermanlands och i Hallands län.

Föreliggande regionala variationer inom länen må — liksom beträffande villafastigheterna — illustreras med följande exempel från Stockholms län:

Djurö kommun	2,14
Österhaninge kommun	1,90
Huddinge kommun	1,79
Täby köping	1,68
Boo kommun	1,48

En genomgående tendens för fritidsfastigheterna är att de små fastigheterna (låga taxeringsvärden) erhållit högre koefficientvärde än de större fastigheterna. Vad fastigheternas byggnadsår beträffar synes en tendens föreligga till något lägre köpeskillingskoefficienter för de äldsta fastigheterna än för de nyare.

För flertalet län är — genomsnittligt för hela perioden — köpeskillingskoefficienten betydligt högre för fritidsfastigheter än för villafastigheter. Detta gäller i särskilt hög grad Södermanlands och Hallands län. I Norrbottens län är förhållandet det omvända under det att för Östergötlands och Jämtlands län några skillnader i detta avseende mellan villor och fritidsfastigheter icke föreligger. Detta framgår av sammanställningen i *tabell 3*.

Tabell 3. Köpeskillingskoefficienter länsvis 1957—63.

Län	Villafastigheter	Fritidsfastigheter
Stockholms	1,58	1,86
Uppsala	1,34	1,55
Södermanlands	1,42	1,81
Östergötlands	1,48	1,50
Kronobergs	1,35	1,43
Blekinge	1,40	1,52
Hallands	1,46	1,80
Älvsborgs	1,46	1,71
Värmlands	1,52	1,67
Jämtlands	1,45	1,45
Västerbottens	1,41	1,58
Norrbottens	1,42	1,27

4. Principer för redovisning av prisförändringar

4.1 *Det statistiska materialet*

Det material, som står till buds för bestämning av prisförändringar under perioden 1957—63, består av tidsserier av köpeskillingskoefficienter för bestämda grupper av fastigheter. Köpeskillingskoefficienterna utgörs av medeltal för ett stort antal köp under resp. år. De köp, som bildar underlaget för medeltalsberäkningarna under ett givet år, avser vidare en annan grupp av fastigheter än de som gick i köp året före eller kom att köpas året efter. Dessa förhållanden medför åtskilliga komplikationer vid mätning av prisförändringarna under perioden. I detta avsnitt skall vissa mera principiella synpunkter anläggas på den problematik, som är förbunden med mätning av fastighetspriserna utveckling på grundval av den typ av statistiskt material som här föreligger.

Den spridning i individuella köpeskillingskoefficienter, som ligger bakom de beräknade årsmedeltalen, har närmare preciserats i undersökningen med grafisk redovisning av koefficienternas fördelning i vissa fall och angivande av numeriskt beräknade spridningsmått. Exempel på test av den statistiska signifikansen hos skillnaden mellan medeltalen för skilda år har även getts. Genom dylika metoder är det sålunda möjligt att i varje särskilt fall undersöka, om skillnader i beräknade medeltal är att betrakta såsom ett spel av slumpen eller icke. Sådana beräkningar har inte genomförts i någon större skala, men redovisade exempel antyder att statistiskt signifikanta skillnader åtminstone mellan årsmedeltalen i periodens början och slut i allmänhet föreligger. Det förhållandet, att prisserierna oftast — där antalet köp inte är allför litet — företer relativt jämn utveckling under perioden, talar också för att årsmedeltalen inte särdeles starkt är beroende av slumpmässighet i materialet.

En annan — och från det nyss behandlade problemet oberoende — förutsättning för att prisserierna skall ge uttryck för en reell prisförskjutning sammanhänger med sammansättningen av det fastighetsbestånd, som under resp. år blivit föremål för köp. Två frågor möter — dels frågan om eventuella förändringar under perioden i det totala fastighetsbeståndet inom de områden som studeras, dels frågan i vilken utsträckning eventuella förändringar i marknadsbestämmande faktorer påverkar sammansättningen av den grupp fastigheter som visst år blir föremål för köp. Båda dessa frågor är av sådan natur, att något mera ingående svar inte kan lämnas inom ramen för undersökningen. Kunskapen om såväl det totala fastighetsbeståndets successiva förändringar som fastighetsmarknadens sammansättning och reaktioner är därtill alltför liten.

Vad det totala fastighetsbeståndet beträffar, kan konstateras att detta successivt är underkastat förändringar. Materialet omfattar visserligen inte fastigheter där mera markanta förändringar ägt rum och kommit till de materialinsamlande myndigheternas kännedom. Fastigheter, som genom fastighetsbildningsåtgärd förändrats till sin areal eller som bebyggts under tiden mellan 1957 års taxering och köpetillfället, är sålunda bortgallrade. Kvar står emellertid det förhållandet att fastigheternas åldersstruktur successivt förändras. Fastigheterna undergår varje år en värdeminskning, som svarar mot ett års normal avskrivning. Det statistiska materialet tillföres icke heller några nya fastigheter. Under hela taxeringsperioden noteras ju endast köp av sådana fastigheter, som existerat vid tiden för 1957 års allmänna fastighetstaxering. Minskningen i fastighetens värde genom ökad ålder, vilket ju i och för sig bör påverka köpeskillingen men inte leder till omräkning av taxeringsvärdet, motverkas åtminstone i viss grad av fastigheternas årliga underhåll och mindre reparationer. Förmodligen förekommer inte alltför sällan att fastigheter t. o. m. undergått väsentliga om- och tillbyggnader eller andra prishöjande förbättringar utan att detta föranlett att köpet utgallrats på grund av bristande överensstämmelse mellan fastighetens tillstånd vid taxeringen och köpet. Frågan om den prissänkande tendensen (tilltagande ålder) eller den prishöjande tendensen (underhåll, förbättringsarbeten o. d.) överväger, och om därvidlag skillnader föreligger mellan olika regioner eller mellan olika fastighetstyper, kan för närvarande inte besvaras. Det synes emellertid realistiskt att anta, att nettoeffekten av prissänkande och prishöjande tendenser beroende på nu antydda förhållanden är måttlig och därför inte i någon avgörande grad kan påverka tolkningen av de i fortsättningen redovisade indexserierna. — Här må dock noteras, att om den prissänkande tendensen överväger, så är den reella prisstegringen större än vad de i fortsättningen redovisade uppgifterna ger vid handen och vice versa.

Urvalet inom det totala fastighetsbeståndet av de fastigheter som visst år görs till föremål för köp, torde till stor del vara slumpmässigt betingat. I den mån så är fallet uppträder inga med urvalet förbundna komplikationer vid beräkning av indexserier. Det är emellertid inte uteslutet, att fastighetsmarknaden genom inverkan av olika förhål-

landen på efterfråge- eller tillgångssidan successivt kan förändra karaktär. Förskjutningar kan ske till förmån för viss fastighetsstorlek, vissa regioner e. d. Förändringar i sammansättningen av den grupp av fastigheter som år från år går i köp kan uppenbarligen — vid den beräkningsmetod som här står till buds — ge upphov till indexserier, som inte motsvarar faktiska prisförändringar utan i stället avspeglar strukturella förändringar inom fastighetsmarknaden.

I undersökningen har frågor rörande fastighetsmarknadens struktur behandlats. Några väsentliga förändringar under perioden av marknadsstrukturen har inte kunnat påvisas vid dessa analyser. De har dock endast kunnat göras relativt översiktliga.

Köpeskillingsstatistiken måste vidare utgå från de uppgifter ang. betalda köpeskillingar som anges vid sökande av lagfart. Hänsyn har helt naturligt inte kunnat tas till förekommande formella lösöreköp i samband med överlåtelsen eller till vad som kan ha betalts »under bordet». Transaktioner av denna art torde i vissa regioner vara relativt vanliga. Det finns alltså risk för att de registrerade prisförändringarna ger en skev bild av de verkliga förhållandena inom sådana regioner.

Den diskussion, som här förts rörande tillförlitligheten och jämförbarheten mellan olika års köpeskillingskoefficienter, har inte kunnat föras fram till några mera bestämda slutsatser. Avsikten har varit att något belysa de frågor som möter vid försök att med utgångspunkt från traditionell köpeskillingsstatistik bestämma fastigheters prisutveckling. Diskussionen torde också ge en antydan om behovet av mera ingående analyser av hithörande förhållanden. I fortsättningen förutsätts att köpeskillingskoefficienterna för olika år i och för sig är jämförbara, och att förändringar i koefficienternas medeltal är uttryck för verkliga prisförskjutningar.

4.2 *Enkla indexserier*

Ett siffermässigt uttryck för prishöjningar kan erhållas genom att man ställer upp indexserier som uttrycker den relativa förändringen i priserna från viss tidpunkt till en annan.

Som mått på prisnivån under visst år har i det föregående använts begreppet köpeskillingskoefficient, dvs. kvoten mellan betalda köpeskillingar och taxeringsvärden. Om koefficienten för de olika åren betecknas K_{57}, K_{58}, . . . K_{63}, så erhålls prisindex för resp. år med 1957 som basår på följande sätt:

$$\text{prisindex } 1958 = P_{58} = \frac{K_{58}}{K_{57}} \cdot 100$$

$$\text{prisindex } 1959 = P_{59} = \frac{K_{59}}{K_{57}} \cdot 100$$

etc.

Dylika indexserier åskådliggör på ett okomplicerat och för de flesta välbekant sätt sådana prisförskjutningar som inträtt under perioden. Inte minst vid grafisk återgivning är metoden med indexserier med fast basår (här 1957) lättillgänglig. Förändringar av fastigheternas prisnivå kommer därför i fortsättningen huvudsakligen att beskrivas med användande av sådana enkla indexserier.

Indexserier av denna typ bygger på principen att varje års prisnivå jämförs med prisnivån under ett givet år (basåret). Däri ligger en viss svaghet i redovisningsmetoden. Om nämligen av någon anledning speciellt hög eller låg prisnivå kommit att registreras för basåret, kommer indextalen för alla övriga år att påverkas av sådan tillfällighet. Detta medför viss osäkerhet vid jämförelser mellan prisutveckling för olika grupper av fastigheter.

Jämförelser mellan olika fastighetsgruppers prisutveckling skulle i vissa sammanhang underlättas om den successiva prisutvecklingen kunde uttryckas med hjälp av ett fåtal numeriska uppgifter i stället för en hel serie av indextal.

4.3 *Årlig procentuell prisförändring*

Av ovan redovisade skäl har prisutvecklingen i vissa fall uttryckts även på annat sätt än genom prisindex. I undersökningen har sålunda redovisats en metod för bestämning via regressionsanalys av den årliga procentuella prisförändringen för

en given grupp av fastigheter. Beräkningarna, som utgår från de genomsnittliga köpeskillingskoefficienterna för respektive år (observerade värden), har genomförts separat för två delperioder, 1957—60 och 1960—63. För var och en av dessa perioder erhålls således ett mått på prisutvecklingen, uttryckt såsom den årliga prisförändringen enligt ränta-på-ränta-principen.

I efterföljande tabeller rörande den årliga procentuella prisförändringen redovisas även summan av kvadraterna på avvikelserna i köpeskillingskoefficienter mellan de observerade värdena och de beräknade funktionsvärdena (kvadratavvikelsesumman = Σd^2). Kvadratavvikelsesumman ger ett mått på den noggrannhet varmed den använda funktionen förmått anpassa sig till de observerade värdena. Som grund för bedömning av kvadratavvikelsesummans innebörd vid olika storleksordningar lämnas följande exemplifieringar:

Ex. 1	Observerade värden	1,45	1,59	1,74	1,97	
	Funktionsvärden	1,44	1,59	1,76	1,95	
	Diff.	1	0	2	2	$\Sigma d^2 = 9$
Ex. 2	Observerade värden	1,44	1,61	1,67	1,79	
	Funktionsvärden	1,46	1,57	1,68	1,80	
	Diff.	2	4	1	1	$\Sigma d^2 = 22$
Ex. 3	Observerade värden	1,38	1,45	1,61	1,60	
	Funktionsvärden	1,39	1,47	1,55	1,64	
	Diff.	1	2	6	4	$\Sigma d^2 = 57$
Ex. 4	Observeradc värden	1,35	1,55	1,53	1,75	
	Funktionsvärden	1,37	1,48	1,60	1,72	
	Diff.	2	7	7	3	$\Sigma d^2 = 111$
Ex. 5	Observerade värden	1,37	1,36	1,23	1,44	
	Funktionsvärden	1,34	1,35	1,35	1,36	
	Diff.	3	1	12	8	$\Sigma d^2 = 218$
Ex. 6	Observerade värden	1,23	1,55	1,44	1,34	
	Funktionsvärden	1,35	1,37	1,40	1,42	
	Diff.	12	18	4	8	$\Sigma d^2 = 548$

Prisförändringarna redovisas i undersökningen dels länsvis, dels för vissa områden i övrigt, såsom B-regioner och större kommuner, samt med viss differentiering i avseende på fastigheternas taxeringsvärde, byggnadsår och byggnadsvärdeprocent. Den nedan lämnade redogörelsen begränsas i huvudsak till redovisning av prisförändringarna inom de olika länen och inom vissa större kommuner.

5. Villafastigheters prisförändring 1957—63

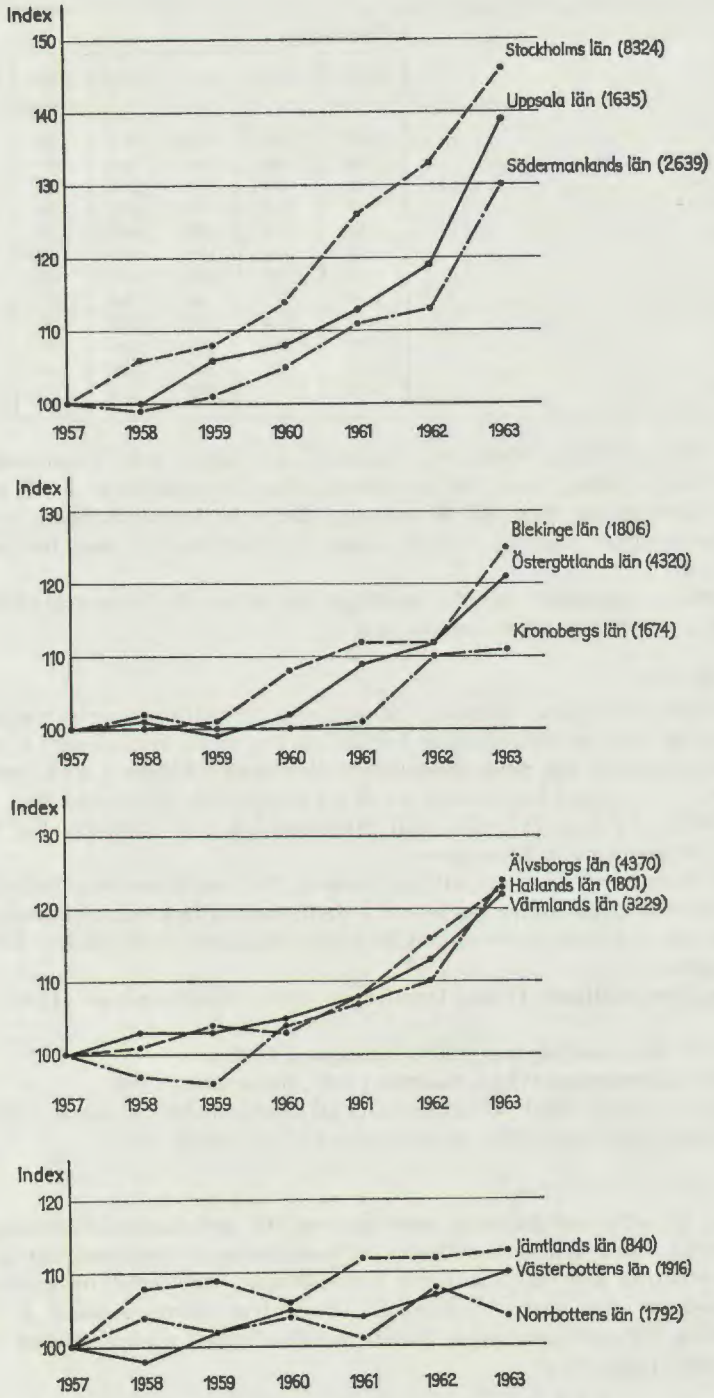
5.1 *Indexserier*

5.1.1 *Länen som helhet*

Med utgångspunkt från beräknade köpeskillingskoefficienter för vart och ett av åren 1957—63 har beräknats indexserier över prisutvecklingen med år 1957 som basår, se *tabell 4*. (Indexserierna redovisas grafiskt i *fig. 1*).

Skillnaderna i prisutveckling mellan de olika länen är sålunda i vissa fall högst betydande. Den starkaste stegringen i priser återfinns i Stockholms län, där 1963 års priser motsvarar indextalet 146. Även grannlänen, Uppsala län (index 139) och Södermanlands län (index 130) har haft större prisökning än länen i övrigt.

Fig. 1. Prisindex. Villafastigheter.
(basår 1957)



Tabell 4. Villafastigheter. Indexserier för prisutveckling 1957—63. Basår 1957 (= 100). Länsvis.

Län	Prisindex						
	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Stockholms	100	106	108	114	126	133	146
Uppsala	100	100	106	108	113	119	139
Södermanlands	100	99	101	105	111	113	130
Östergötlands	100	101	99	102	109	112	121
Kronobergs	100	102	100	100	101	110	111
Blekinge	100	100	101	108	112	112	125
Hallands	100	101	104	103	108	116	123
Älvsborgs	100	97	96	104	107	110	124
Värmlands	100	103	103	105	108	113	122
Jämtlands	100	108	109	106	112	112	113
Västerbottens	100	98	102	105	104	107	110
Norrbottens	100	104	102	104	101	108	104

Fem län, Östergötlands, Blekinge, Hallands, Älvsborgs och Värmlands län, har haft en prisutveckling, som för periodens sista år resulterat i ett indextal på 121—125. Återstående fyra län, Kronobergs län och norrlandslänen, uppvisar betydligt blygsammare stegring. Lägst ligger Norrbottens län som för slutåret har indextalet 104.

Stegringen i prinsindex har för samtliga län utom de tre norrlandslänen varit speciellt stor under periodens senaste del.

5.1.2 *Kommuner*

För att belysa regionala olikheter inom länen beträffande prisutvecklingen för villafastigheter har prisindexserier beräknats för vissa kommuner. Grafisk redovisning av prisindex för dessa kommuner återfinns i *bilaga 1 B: 1*. Det bör uppmärksammas att antalet köp i vissa av dessa kommuner är ganska litet. Den framräknade indexserien ger i dylika fall inte särdeles gott underlag för bedömning av prisutvecklingen inom kommunen.

De olika kommunerna inom ett och samma län uppvisar ofta betydande skillnader i prisutveckling under perioden. I detta avseende kan noteras särskilt stora och till synes väldokumenterade skillnader i följande fall (index 1963 angivet inom parentes):

Stockholms län. Lidingö (162), Danderyd (157), Österhaninge (128), Södertälje (127).

Östergötlands län. Norrköping (140), Linköping (122).

Blekinge län. Karlskrona (134), Asarum (139), Sölvesborg (108).

Älvsborgs län. Lerum (161), Trollhättan (145), Borås (109), Alingsås (112).

Värmlands län. Karlstad (138), Kristinehamn (129), Säffle (98).

5.1.3 *Befolkningsutveckling*

Gruppering av villafastigheterna med hänsyn till befolkningsutvecklingen under perioden 1951—60 i den församling, vari fastigheten är belägen, har genomförts.

Vid redovisning har sammanförts församlingar där befolkningstalet minskat under 1950-talet eller varit i huvudsak oförändrat (ökning högst 4 %) till en grupp, medan församlingar med ökande befolkningstal under samma tid fått utgöra en andra grupp.

Om man utgår från hypotesen att församlingar med expanderande befolkningstal uppvisar kraftigare prisstegring än församlingar med stillastående eller tillbakagående folkmängd ger redovisningen anledning till följande allmänna kommentarer:

För Uppsala, Östergötlands, Kronobergs, Hallands, Älvsborgs, Jämtlands och Västerbottens län (sju län) synes en positiv korrelation mellan församlingens befolkningsutveckling 1951—60 och prisutvecklingen för församlingarnas villafastigheter föreligga. Någon statistisk test av hypotesens giltighet har dock ej genomförts. Även för Stockholms och Norrbottens län gäller att prisstegringen på det hela taget försiggått snabbare i befolkningsexpansiva församlingar än i övriga. Skillnaderna är där dock mindre markanta. I återstående tre län, Södermanlands, Blekinge och Värmlands län, har fastighetspriserna i huvudsak utvecklats parallellt för de undersökta grupperna av villafastigheter.

5.1.4 *Byggnadsvärdeprocent*

De köpta villafastigheternas taxerade byggnadsvärde räknat i procent av totala taxeringsvärdet enligt 1957 års fastighetstaxering har för sju av de tolv länen gjorts till föremål för särskild bearbetning i avseende på prisutveckling. Därvid har huvudsakligen fastigheter med byggnadsvärdeprocent inom intervallen 60—79 % resp. 80—100 % jämförts.

Grupper av fastigheter med låg byggnadsvärdeprocent har genomsnittligt under perioden 1957—63 uppvisat en snabbare prisstegring än grupper med hög procent. För vissa län har skillnaden emellertid varit obetydlig. Med hänsyn till den stora regelbundenheten i tendenserna kan materialet dock sägas tyda på att markvärdena genomsnittligt i de undersökta länen ökat kraftigare än byggnadsvärdena under perioden 1957—63. Bearbetningen ger emellertid inte stöd för någon närmare precisering av det antydda förhållandet.

5.2 *Årlig procentuell prisförändring*

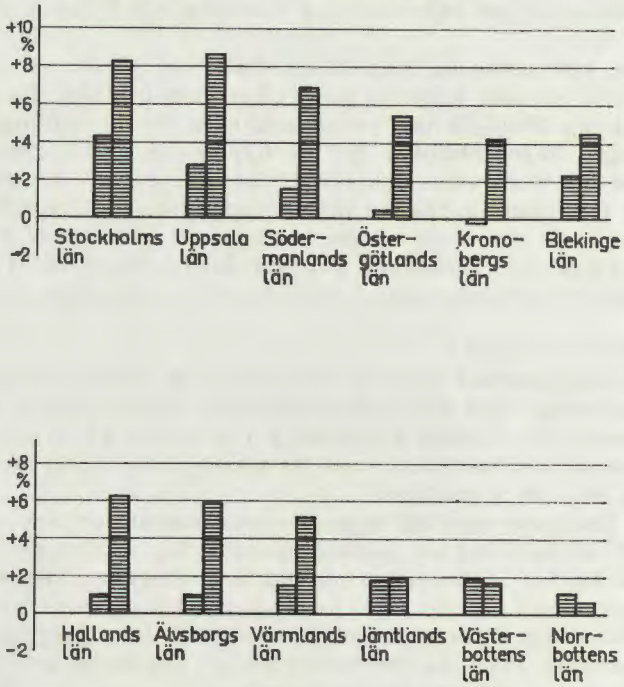
5.2.1 *Länen som helhet*

I *tabell 5* redovisas för vart och ett av de 12 länen den årliga procentuella ändringen av villafastigheternas priser, beräknade efter regressionsanalys enligt angiven metod.

Tabell 5. Villafastigheter. Årlig procentuell ändring av prisnivån 1957—60 resp. 1960—63. Kvadratavvikelsesumma enligt regressionsanalys. Länsvis.

Län	Årlig prisändring %		Kvadratavvikelsesumma	
	1957—60	1960—63	1957—60	1960—63
Stockholms	4,3	8,2	7	10
Uppsala	2,8	8,6	6	71
Södermanlands	1,5	6,9	7	78
Östergötlands	0,4	5,4	11	14
Kronobergs	— 0,2	4,2	5	20
Blekinge	2,3	4,5	23	56
Hallands	1,0	6,2	2	3
Älvsborgs	1,0	5,9	45	54
Värmlands	1,5	5,1	3	21
Jämtlands	1,8	1,9	66	14
Västerbottens	1,9	1,7	14	10
Norrbottens	1,1	0,7	6	46

Fig. 2. Årlig procentuell stegring av fastighetspriserna länsvis under perioderna 1957—60 (första stapeln) och 1960—63 (andra stapeln).



Med undantag för de tre norrlandslänen, där takten i prisstegringen varit relativt enhetlig och hållit sig vid 1 à 2 % per år under hela sjuårsperioden, har prisstegringen varit betydligt kraftigare under periodens senare hälft än under den förra. Detta förhållande illustreras klart av *fig. 2.*

Under tiden 1957—60 kan för huvuddelen av länen noteras att de årliga prisstegringarna hållit sig mellan 1 och 2 %. Undantag utgör Stockholms län (4,3 %), Uppsala län (2,8 %) och Blekinge län (2,3 %). I Östergötlands län (0,4 %) och Kronobergs län (— 0,2 %) har prisnivån varit i huvudsak oförändrad.

Perioden 1960—63 varierar prisstegringarna i länen — norrlandslänen undantagna — från ca 4 till över 8 % per år. Stockholms, Uppsala, Södermanlands och Hallands län ligger, i nu nämnd ordning, högst.

Kvadratavvikelsesummornas storlek visar att anpassningen mellan observerade köpeskillingskoefficienter och funktionsvärden i huvudsak är god.

5.2.2 *Kommuner*

För vissa större kommuner redovisas de enligt regressionsanalysen beräknade årliga prisförändringarna under perioderna 1957—60 och 1960—63 och motsvarande kvadratavvikelsesummor i *tabell 6.*

Den för länen som helhet konstaterade skillnaden i stegringstakt mellan de båda perioderna återfinns även vid kommunvis redovisning. Vissa undantag finns dock, se t. ex. Tyresö i Stockholms län, Västra Vingåker i Södermanlands län, Finspång i Östergötlands län, Östersund i Jämtlands län, Degerfors och Skellefteå i Västerbottens län samt Luleå och Kiruna i Norrbottens län.

De olika kommunerna uppvisar helt naturligt en mycket varierande stegringstakt i prisutvecklingen. För vissa kommuner i Stockholms län kan årlig stegring

Tabell 6. Villafastigheter. Årlig procentuell ändring av prisnivån 1957—60 resp. 1960—63. Kvadratavvikelsesumma enligt regressionsanalys. Kommunvis.

Län/Kommun	Årlig prisändring %		Kvadratavvikelse-summa	
	1957—60	1960—63	1957—60	1960—63
Stockholms län				
Huddinge	3,6	8,0	7	3
Sollentuna	3,8	10,6	3	9
Täby	6,2	7,2	23	73
Lidingö	6,3	10,3	43	150
Nacka	3,2	8,3	56	82
Järfälla	8,0	5,2	15	75
Danderyd	4,3	11,6	7	5
Österhaninge	2,0	6,2	3	14
Södertälje	2,2	6,9	147	6
Tyresö	9,3	3,3	105	405
Boo	2,9	7,2	95	22
Botkyrka	4,4	9,7	116	7
Uppsala län				
Uppsala	4,8	8,4	2	84
Enköping	1,9	9,4	31	135
Älvkarleby	—4,2	7,6	6	35
Vendel	—2,9	8,0	15	858
Södermanlands län				
Eskilstuna	1,4	6,1	6	19
Katrineholm	0,1	8,0	1	19
Nyköping	4,0	8,6	652	729
Flen	2,7	6,0	126	1 014
Västra Vingåker	7,1	2,4	395	450
Mellösa	—0,9	7,1	87	96
Östergötlands län				
Motala	1,0	8,5	6	19
Norrköping	3,3	8,1	99	17
Linköping	0,0	6,0	141	6
Mjölby	4,3	5,6	9	57
Finspång	3,9	1,4	295	485
Kvillinge	3,3	6,2	276	172
Kronobergs län				
Växjö	2,1	6,9	25	185
Ljungby	—0,7	6,7	73	46
Markaryd	1,6	7,2	66	481
Blekinge län				
Karlskrona	2,5	6,9	38	3
Ronneby	1,0	4,2	89	23
Ronneby lk	2,7	6,5	216	167
Karlshamn	3,9	2,0	123	511
Sölvesborg	1,3	2,0	43	98
Asarum	3,9	5,5	193	73
Hallands län				
Halmstad	1,0	5,7	4	30
Falkenberg	—1,2	5,9	54	278
Varberg	8,9	7,7	665	243
Kungsbacka	2,0	8,0	137	111

Tabell 6. (forts.)

Län/Kommun	Årlig prisändring %		Kvadratavvikelse-summa	
	1957—60	1960—63	1957—60	1960—63
Älvsborgs län				
Trollhättan	2,0	9,4	84	263
Borås	—1,3	3,4	577	30
Vänersborg	3,0	3,3	36	185
Lerum	6,9	9,9	127	424
Alingsås	1,6	0,4	236	218
Åmål	—3,1	5,8	6	347
Värmlands län				
Karlstad	2,4	6,9	8	362
Kristinehamn	2,1	5,3	55	99
Arvika	0,6	6,9	21	682
Filipstad	1,5	1,8	82	54
Hammarö köping	1,6	5,4	281	290
Säffle	—2,4	2,7	143	74
Jämtlands län				
Östersund	8,8	—0,4	64	61
Rödön	1,3	3,5	33	850
Frösö	2,4	4,0	144	700
Västerbottens län				
Skellefteå lk	1,3	—0,9	122	14
Umeå lk	3,4	2,8	86	183
Degerfors	7,0	3,8	570	470
Skellefteå	4,3	1,5	84	15
Umeå	2,5	10,5	319	614
Lycksele	—2,1	5,6	126	33
Norrbottens län				
Luleå	5,2	—1,6	46	262
Gällivare	—2,0	—0,8	264	1 239
Piteå lk	—1,7	3,1	3	6
Piteå	1,8	5,8	548	405
Kiruna	5,5	2,5	174	809
Överluleå	1,1	4,5	10	135

på ca 10 % noteras under perioden 1960—63, nämligen för Danderyd (11,6 %), Sollentuna (10,6 %), Lidingö (10,3 %) och Botkyrka (9,7 %). Detta gäller även en del kommuner i andra län: Enköping (9,4 %), Trollhättan (9,4 %), Lerum (9,9 %) och Umeå (10,5 %).

Kvadratavvikelsesumman är för åtskilliga kommuner mycket hög. Detta tyder på en oregelbundenhet i köpeskillingskoefficientens tidsserier till vilken det använda funktionssambandet inte kunnat anpassa sig. Den redovisade stegringstakten, uttryckt i årlig procentuell ändring, blir därvid givetvis behäftad med större osäkerhet.

5.2.3 *Glesbygd och tätort*

Inom varje län — utom Älvsborgs som saknar tätortsredovisning — har villafastigheterna indelats i tre grupper med hänsyn till deras belägenhet i glesbygd, i tätorter med 200—1 999 invåndare och i tätorter med minst 2 000 invånare (en-

ligt 1960 års folkräkning). Den årliga procentuella ändringen i prisnivån under åren 1957—60 och 1960—63 redovisas i *fig. 3.*

Skillnaderna mellan de olika gruppernas prisförändringar är för vissa län betydande. Någon regelbundenhet i detta avseende mellan de olika länen föreligger inte. Sålunda har t. ex. de små tätorterna den lägsta stegringstakten under perioden 1960—63 i Uppsala och Östergötlands län under det att i Kronobergs län glesbygdsfastigheterna uppvisar betydligt lugnare utveckling än fastigheterna i båda tätortsgrupperna.

Fig. 3. Årlig procentuell ändring i prisnivån 1957—60 (första stapeln) och 1960—63 (andra stapeln). Länsvis med uppdelning på länets glesbygd (a), tätorter med 200—1 999 invånare (b) och tätorter med minst 2 000 invånare (c). Villafastigheter.

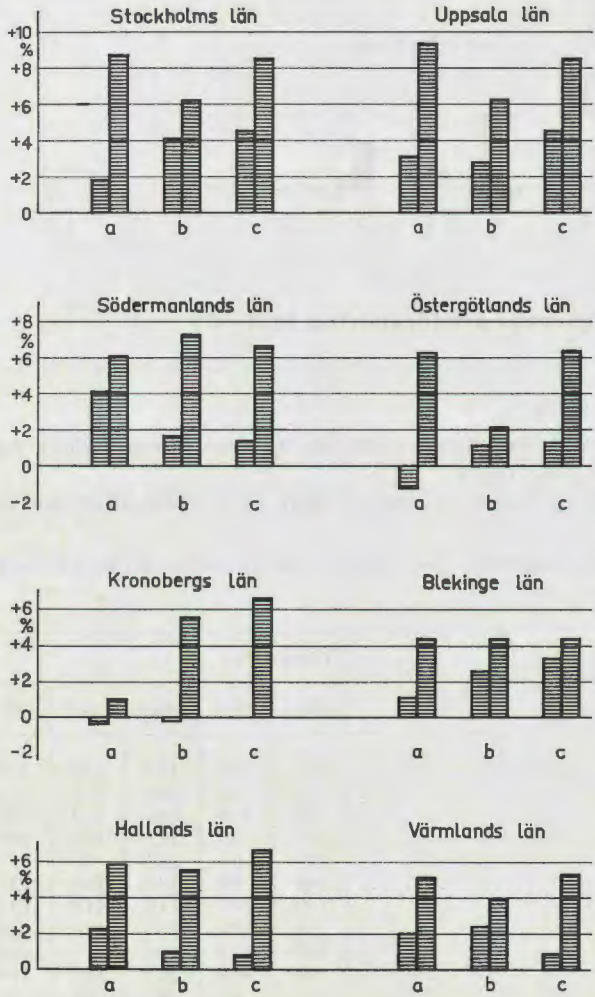
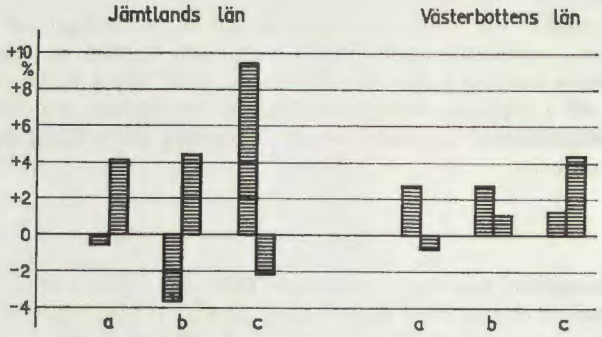
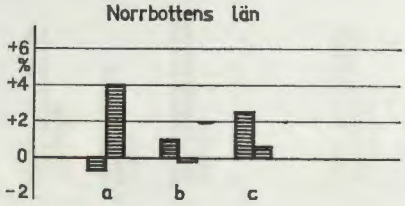


Fig. 3. (forts.)





6. Fritidsfastigheternas prisförändring 1957—63

6.1 *Indexserier*

6.1.1 *Länen som helhet*

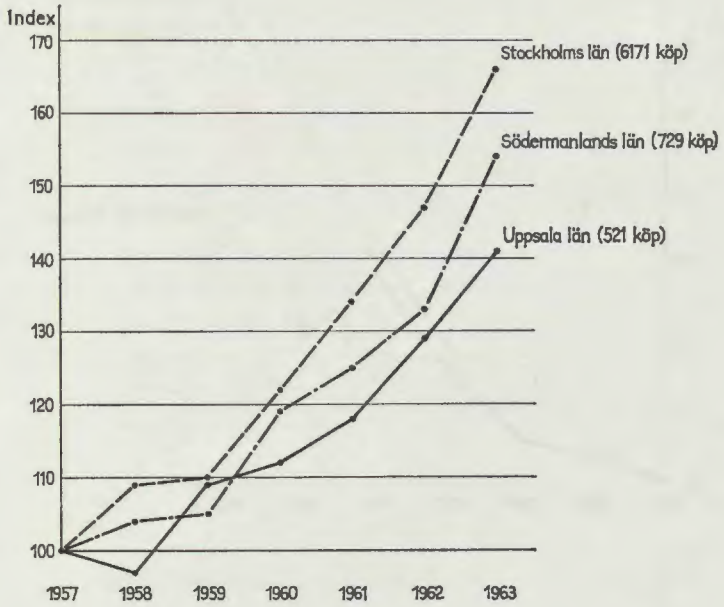
Prisindex för fritidsfastigheter inom de 12 länen som helhet redovisas dels i *tabell 7*, dels i diagram, *fig. 4*.

I de tre nordliga länen är antalet köp av fritidsfastigheter under perioden

Tabell 7. Fritidsfastigheter. Indexserier för prisutveckling 1957—63. Basår 1957 (= 100). Länsvis

Län	Prisindex						
	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Stockholms	100	109	110	122	134	147	166
Uppsala	100	97	109	112	118	129	141
Södermanlands	100	104	105	119	125	133	154
Östergötlands	100	96	101	102	106	112	126
Kronobergs	100	98	113	99	111	124	144
Blekinge	100	99	107	115	127	142	163
Hallands	100	106	116	118	134	149	165
Älvsborgs	100	103	106	117	118	122	161
Värmlands	100	104	106	115	129	120	135
Jämtlands	100	114	130	126	116	120	134
Västerbottens	100	80	80	88	88	93	92
Norrbottens	100	112	103	110	91	124	97

Fig. 4. Prisindex. Fritidsfastigheter.
(basår 1957)



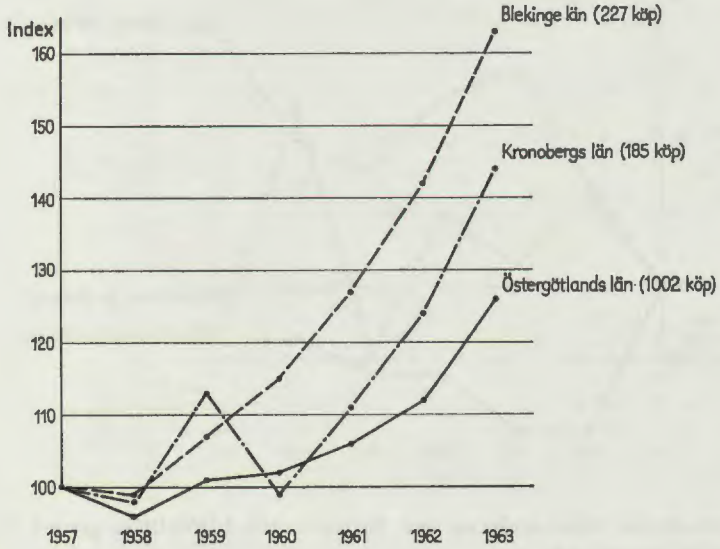
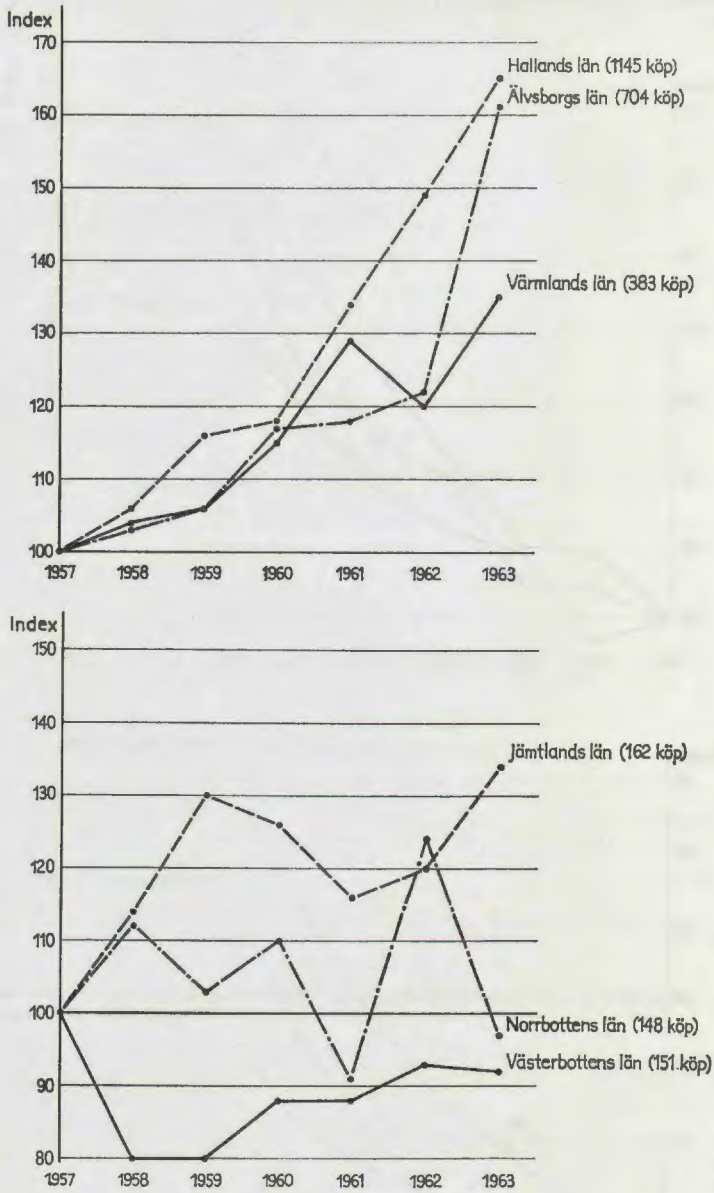


Fig. 4. (forts.)



litet. De redovisade indexserierna ger därför ingen tillförlitlig grund för bedömning av faktisk prisutveckling.

Bland övriga län uppvisar Stockholms, Hallands och Blekinge län den kraftigaste höjningen i prisnivå under perioden. 1963 års indextal uppgår där till ca 165. Även för Älvsborgs län ligger detta indextal mycket högt (161). Fram t. o. m.

år 1962 har den registrerade prisökningen emellertid varit ganska måttlig inom detta län. Den synnerligen stora ökningen av indextalet från 1962 till 1963 kan möjligen tyda på att några exceptionella köp under 1963 kan ha påverkat prisstatistiken på ett missvisande sätt.

I övrigt kan noteras att Östergötlands län uppvisar den minsta ökningen i fritidsfastigheternas prisnivå av de undersökta syd- och mellansvenska länen. Prisindex 1963 stannar för detta län vid 126.

6.1.2 *Kommuner*

Indexserier avseende prisutvecklingen under 1957—63 för fritidsfastigheter i vissa kommuner redovisas i *bilaga 1 B: 2*. Med undantag för kommunerna i Stockholms län och ett fåtal andra kommuner är emellertid antalet köp av fritidsfastigheter under perioden ringa. Detta medför bl. a. stor instabilitet i de redovisade indexserierna.

Vissa kommuner uppvisar mycket kraftig prisstegring under perioden. Bland kommuner med minst 100 köp har följande för år 1963 uppnått indextal på 180 och däröver: Djurö (196), Täby (195) och Botkyrka (182) i Stockholms län samt Särö (183) i Hallands och Stora Lundby (182) i Älvsborgs län.

6.2 *Årlig procentuell prisförändring*

6.2.1 *Länen som helhet*

Genom regressionsanalys enligt tidigare redovisad metod har man beräknat den årliga procentuella ändringen av prisnivån separat för perioderna 1957—60 och 1960—63. Resultatet redovisas länsvis i *tabell 8*, som även innehåller uppgift om summan av de kvadratiska avvikelserna mellan observerade värden (genomsnittligt beräknade köpeskillingskoefficienter) och funktionsvärden enligt regressionsanalysen.

För flertalet län redovisas betydligt större årlig prisstegring under perioden 1960—63 än under närmast föregående fyraårsperiod.

Tabell 8. Fritidsfastigheter. Årlig procentuell ändring av prisnivån 1957—60 resp. 1960—63. Kvadratavvikelsesumma enligt regressionsanalys. Länsvis.

Län	Årlig prisändring %		Kvadratavvikelsesumma	
	1957—60	1960—63	1957—60	1960—63
Stockholms	6,3	10,7	35	9
Uppsala	4,6	8,1	67	9
Södermanlands	5,5	8,6	89	123
Östergötlands	1,2	7,1	39	45
Kronobergs	1,2	13,1	687	9
Blekinge	4,9	12,5	22	7
Hallands	6,0	11,9	35	9
Älvsborgs	5,1	10,3	39	697
Värmlands	4,4	4,3	21	225
Jämtlands	8,5	2,1	165	198
Västerbottens	—3,6	1,8	635	22
Norrbottens	2,2	—1,0	98	874

Fem av länen har mer än 10 % årlig stegring i fritidsfastigheternas prisnivå under åren 1960—63, nämligen Stockholms, Kronobergs, Blekinge, Hallands och Älvsborgs län.

6.2.2 *Kommuner*

För kommuner med mer än 70 köp av fritidsfastigheter under hela perioden redovisas i *tabell 9* den årliga procentuella ändringen i prisnivå 1957—60 och 1960—63.

Variationen mellan de olika kommunerna är mycket stor. Fyra kommuner — Täby och Djurö i Stockholms län, Norrköping i Östergötlands län samt Särö i Hallands län — uppvisar ca 15 % årlig stegring under perioden 1960—63.

Tabell 9. Fritidsfastigheter. Årlig procentuell ändring av prisnivån 1957—60 resp. 1960—63. Kvadratavvikelsesumma enligt regressionsanalys. Kommunvis.

Län/Kommun	Årlig prisändring %		Kvadratavvikelsesumma	
	1957—60	1960—63	1957—60	1960—63
Stockholms län				
Huddinge	7,3	7,3	98	210
Tyresö	6,4	12,4	73	175
Österåker	5,5	10,2	38	210
Boo	4,6	9,6	99	39
Österhaninge	5,1	10,2	10	349
Värmdö	7,5	11,1	81	113
Gustavsberg	6,8	10,4	161	106
Täby	5,6	15,0	239	534
Botkyrka	7,6	11,1	159	306
Djurö	9,1	14,6	18	791
Lidingö	8,4	10,6	14	327
Ekerö	12,8	6,3	6	340
Uppsala län				
Uppsala	10,5	12,9	122	738
Östergötlands län				
Kvillinge	4,3	2,3	21	351
Kolmården	2,7	0,7	530	6
Åkerbo	— 9,4	9,7	486	938
Norrköping	0,0	15,8	20	322
Hallands län				
Särö	9,1	15,1	428	1 807
Onsala	4,8	10,8	57	1 482
Lindome	11,9	6,9	611	654
Laholms landskommun	1,4	12,3	429	66
Löftadalen	7,5	8,9	657	790
Söndrum	2,2	12,9	440	361
Älvsborgs län				
Stora Lundby	6,4	11,4	29	0

7. Jämförelse mellan prisförändringar 1957—63 för villafastigheter och fritidsfastigheter

Indexserier för prisutvecklingen 1957—63, har tidigare redovisats såväl för villafastigheter (tabell 4) som för fritidsfastigheter (tabell 7).

I *tabell 10* lämnas en sammanställning av indextalen 1962 och 1963, med 1957 som basår, för de båda fastighetstyperna i samtliga tolv län.

Tabell 10. Prisindex 1962 och 1963 med basår 1957 (= 100) för villafastigheter och fritidsfastigheter. Länsvis.

Län	Villafastigheter		Fritidsfastigheter	
	1962	1963	1962	1963
Stockholms	133	146	147	166
Uppsala	119	139	129	141
Södermanlands	113	130	133	154
Östergötlands	112	121	112	126
Kronobergs	110	111	124	144
Blekinge	112	125	142	163
Hallands	116	123	149	165
Älvsborgs	110	124	122	161
Värmlands	113	122	120	135
Jämtlands	112	113	120	134
Västerbottens	107	110	93	92
Norrbottens	108	104	124	97

Jämförelsen visar att fritidsfastigheternas priser i stort sett ökat betydligt snabbare än villafastigheternas under perioden. Vissa län uppvisar dock en annan bild. Detta gäller i första hand Västerbottens och Norrbottens län, där dock antalet köp av fritidsfastigheter är ringa, men även Östergötlands och Uppsala län. De största skillnaderna mellan de båda fastighetstypernas prisstegringstakt under perioden återfinns i Kronobergs, Blekinge, Hallands och Älvsborgs län. I dessa län var stegringstakten under periodens senare del (1960—63) 4—6 % årligen för villafastigheter, men 10—13 % för fritidsfastigheter.

8. Redovisning av vissa andra prisserier för jämförelse med villa- och fritidsfastigheternas prisutveckling 1957—63

Jämförelser mellan fastighetsprisernas utveckling under åren 1957—63 enligt de indexserier som redovisats i det föregående och vissa andra prisrörelser aktualiseras ofta. Det är därvid i första hand konsumentprisindex och byggnadskostnadsindex som kommer ifråga.

Konsumentprisindex. Serien påbörjades 1954 och har 1949 som basår (= 100). Den avser att mäta prisförändringarna inom hela den privata konsumtionen och beräknas utan skatter och sociala förmåner. Indexserien beräknas och publiceras av Statistiska centralbyrån (byrån för handels-, samfärdsel- och prisstatistik).

Byggnadskostnadsindex. Bastidpunkt är den 1 januari 1952 (= 100). Serien mäter förändringar i byggnadskostnaderna (egentligt byggarbete, specialarbete, målning, el-installation, vvs-installation och central administration). Indexserier beräknas för olika typer av hus, av vilka här redovisas dels enfamiljs stenhus (typ 167 lättbetongkonstruktion) dels enfamiljs trähus (typ 167 regelkon-

struktion). Serien beräknas och publiceras av Bostadsstyrelsen (värderingsbyrån). I denna redovisning har uppgifterna per den 1 maj resp. år använts.

I *tabell 11* redovisas ovannämnda indexserier efter omräkning till 1957 som basår.

Tabell 11. Vissa pris- och kostnadsindex, omräknade till 1957 som basår (= 100).

Index	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Konsumentprisindex	100	105	106	110	112	117	121
Byggnadskostnadsindex							
Enfamiljs stenhus	100	101	100	108	111	117	121
Enfamiljs trähus.....	100	102	101	110	113	118	122

En jämförelse mellan dessa tre indexserier, som vid periodens slut ligger på samma nivå, och fastighetsprisindex enligt tidigare redovisning ger anledning till följande kommentarer. Villapriserna i Östergötlands, Blekinge, Hallands, Älvsborgs och Värmlands län har i huvudsak utvecklats i samma takt som konsumentprisindex och byggnadskostnadsindex. Däremot har villapriserna i Stockholms, Uppsala och Södermanlands län ökat betydligt snabbare. För Kronobergs län samt för de tre undersökta norrlandslänen kan slutligen noteras att villapriserna under perioden haft en lägre stegringstakt än levnadskostnads- och byggnadskostnadsindex.

Fritidsfastigheternas prisindex har för huvuddelen av länen ökat betydligt snabbare än de nyss redovisade indextalen. Detta gäller dock icke Västerbottens och Norrbottens län, där fritidsfastigheternas priser genomsnittligt minskat under perioden.

Den årliga procentuella ändringen i konsumentpriser, partipriser och byggnadskostnader för perioderna 1957—60 och 1960—63 har bestämts genom regressionsanalys enligt tidigare redovisad metod. Resultatet redovisas i *tabell 12*.

Tabell 12. Vissa pris- och kostnadsindex. Årlig procentuell ändring 1957—60 och 1960—63. Kvadratavvikelsesumma enligt regressionsanalys.

Index	Årlig prisändring %		Kvadratavvikelsesumma	
	1957—60	1960—63	1957—60	1960—63
Konsumentprisindex	2,9	3,4	6	3
Byggnadskostnadsindex				
Enfamiljs stenhus	2,1	4,0	14	1
Enfamiljs trähus.....	2,7	3,8	21	2

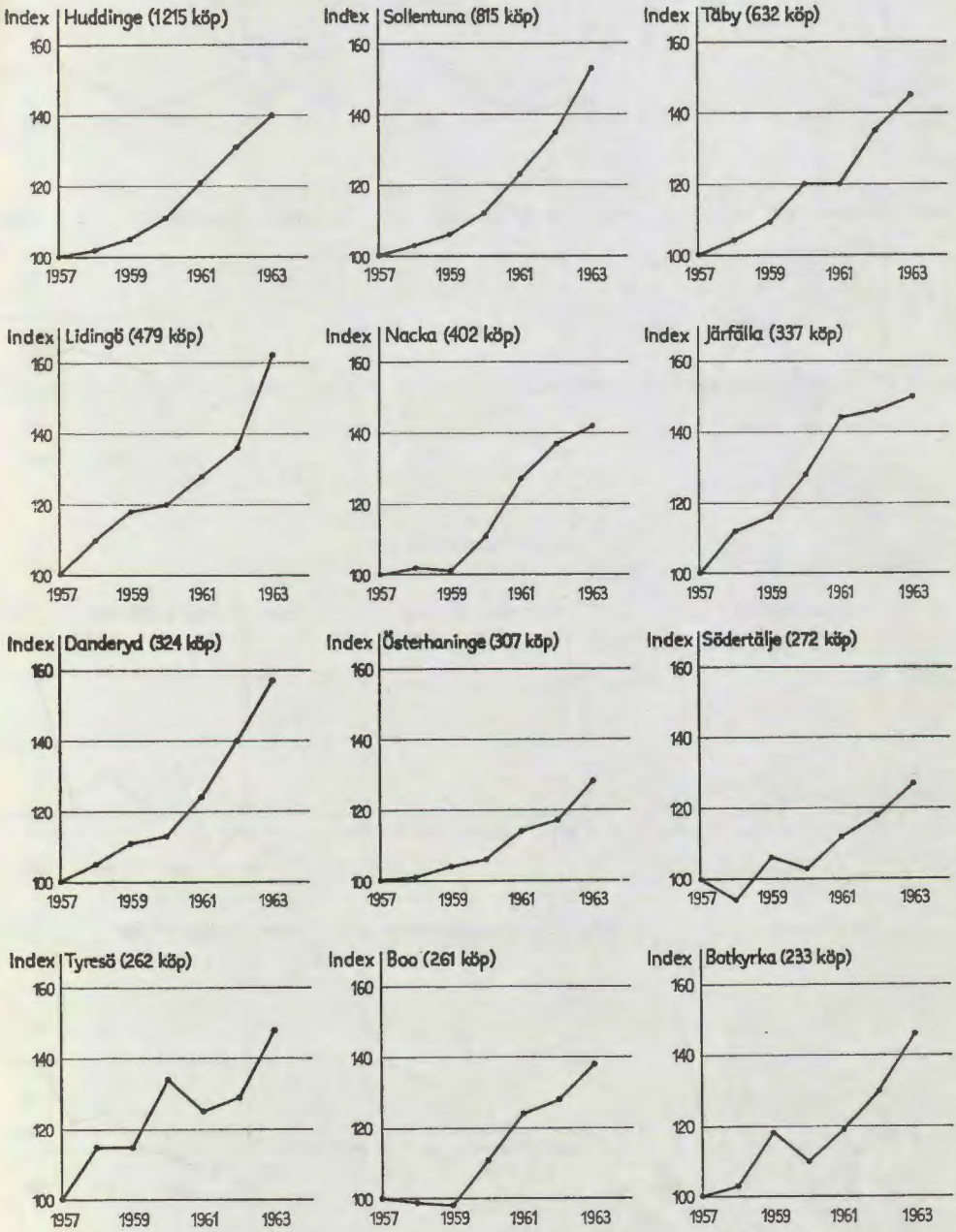
Liksom för fastighetspriserna kan snabbare ökning av indexserierna noteras under periodens senare del än under den tidigare.

Under perioden 1957—60 steg villafastigheternas prisnivå ungefär i takt med eller något långsammare än konsumentpris- och byggnadskostnadsindex. Därvidlag har en ändring skett under åren 1960—63. Med undantag för norrlandslänen har den årliga prisstegringen under åren 1960—63 på villor legat högre — och i de flesta länen betydligt högre — än motsvarande stegring i konsumentpriser och byggnadskostnader.

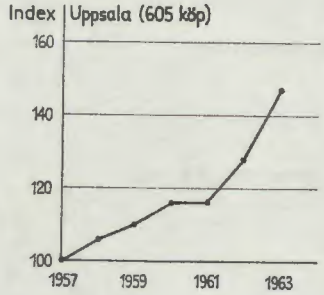
BILAGA 1 B: 1

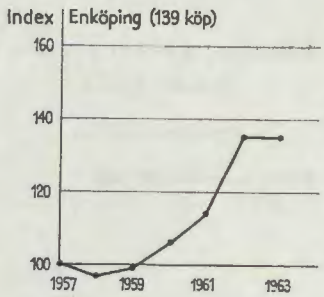
Prisindex. Villafastigheter i vissa kommuner
(basår 1957)

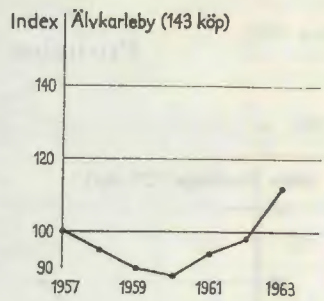
Stockholms län

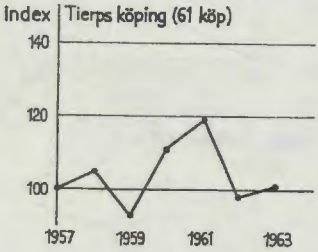


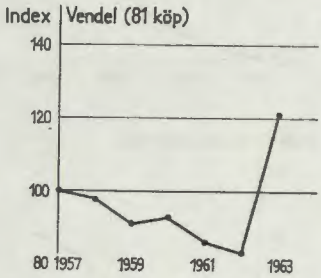
Uppsala län

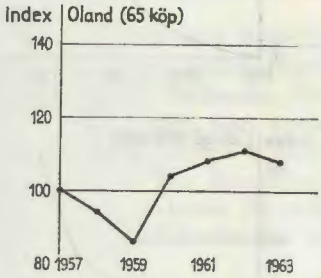




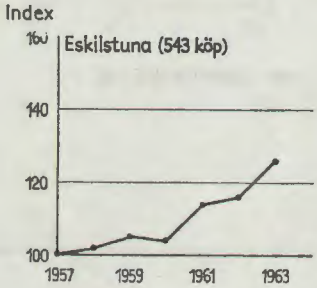


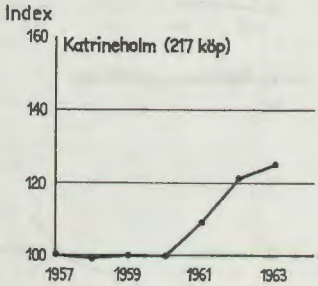


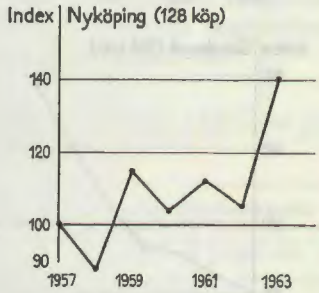


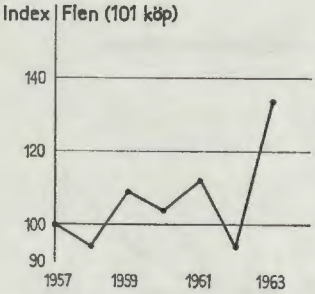


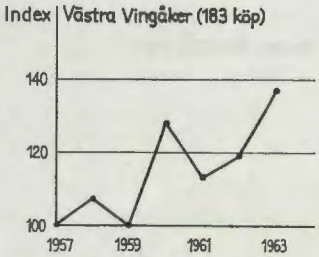
Södermanlands län

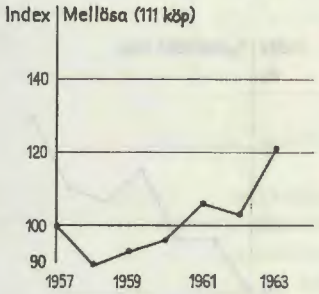




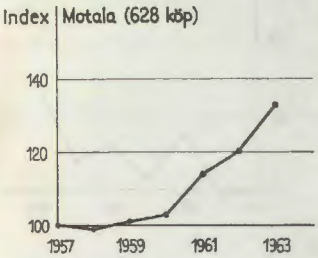


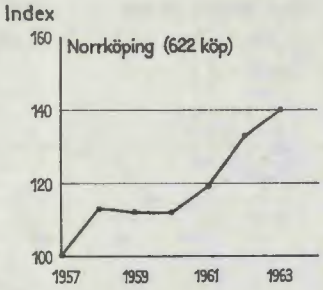


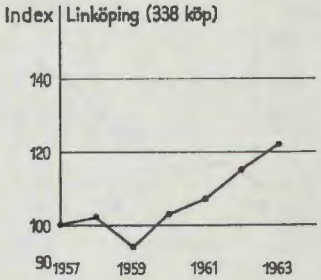


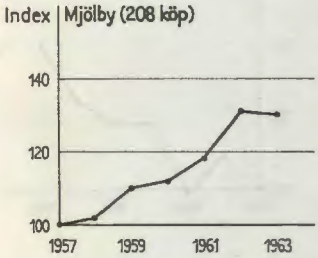


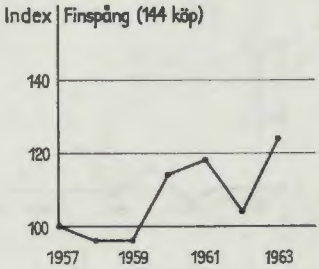
Östergötlands län

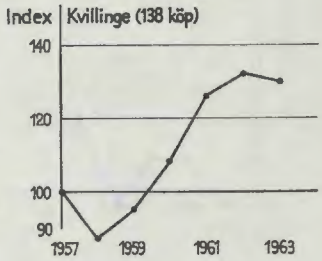




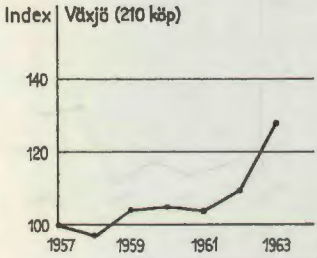


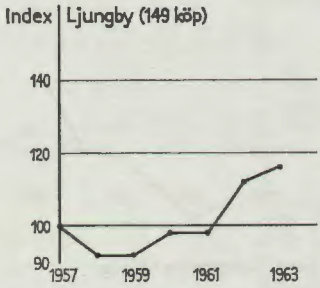


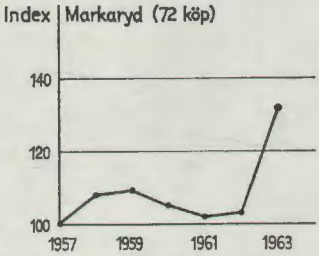


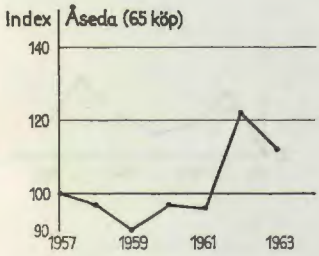


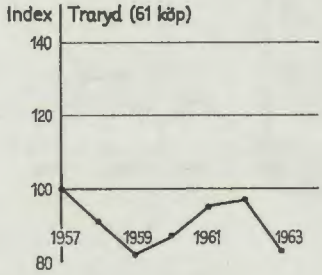
Kronobergs län

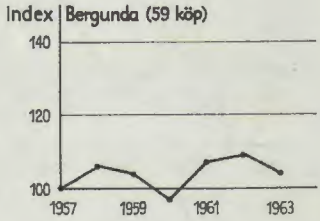




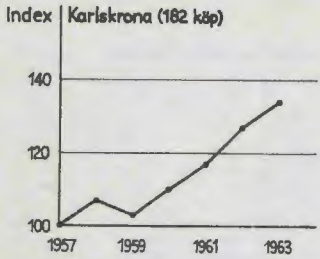


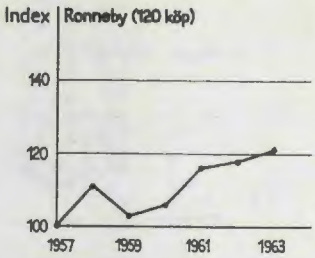


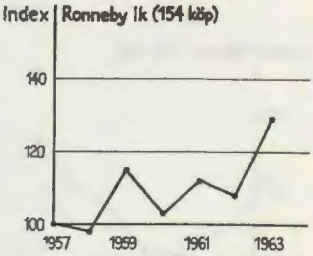


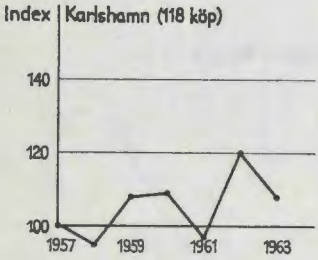


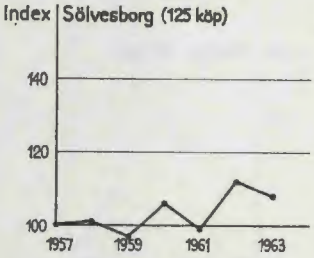
Blekinge län

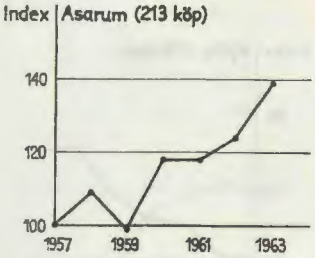




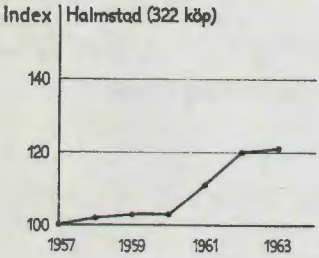


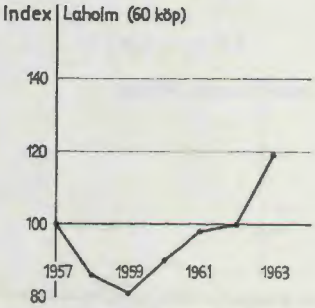


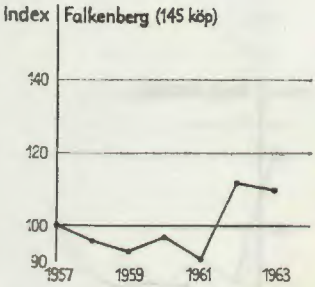


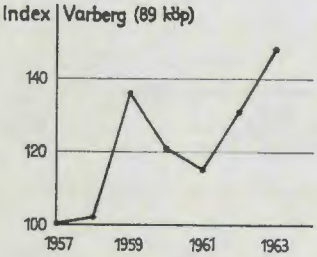


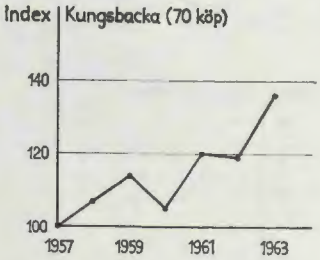
Hallands län

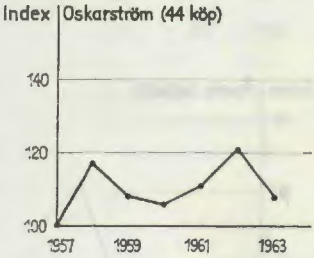




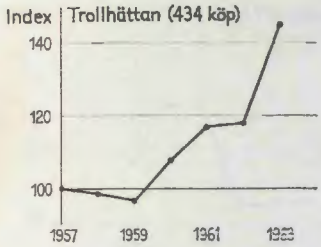


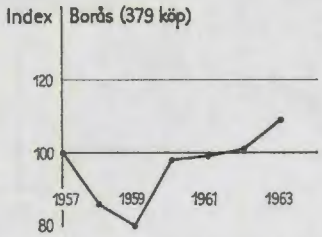


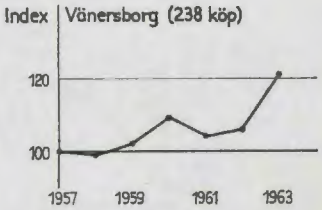


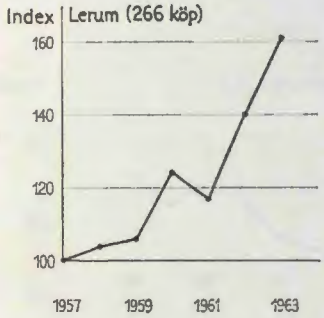


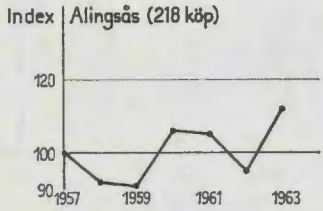
Älvsborgs län

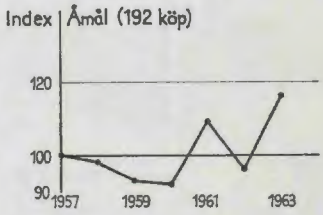




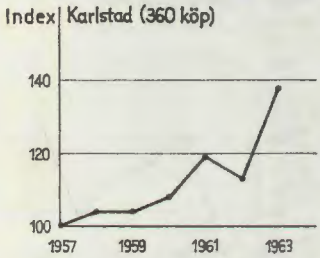


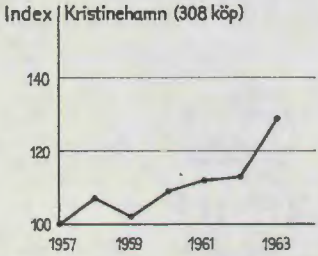


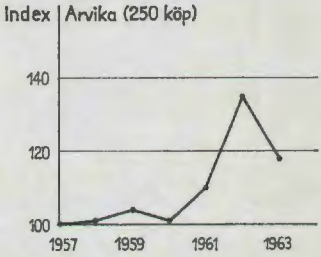


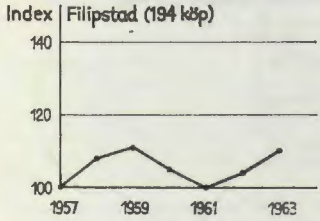


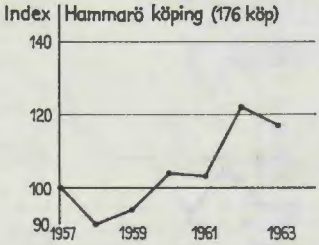
Värmlands län

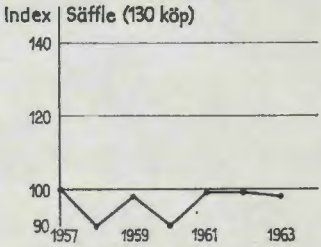




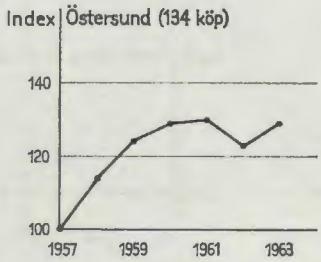


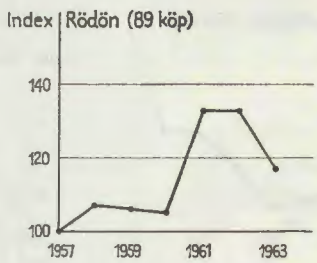


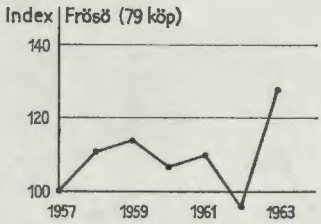


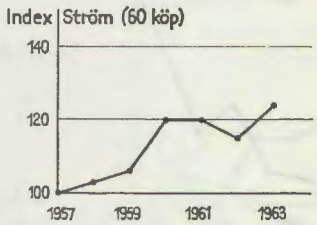


Jämtlands län

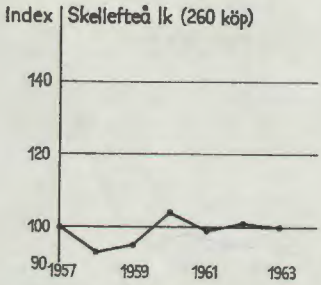


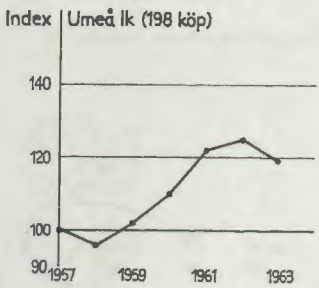


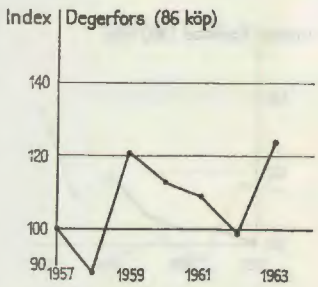


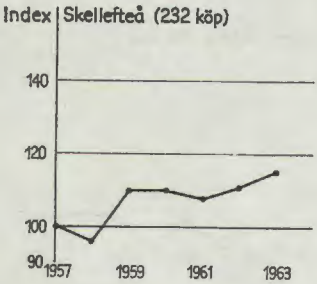


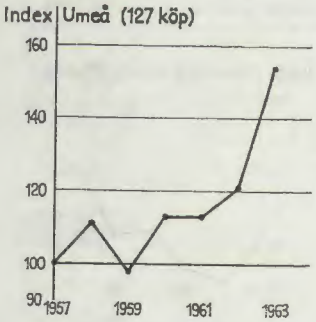
Västerbottens län

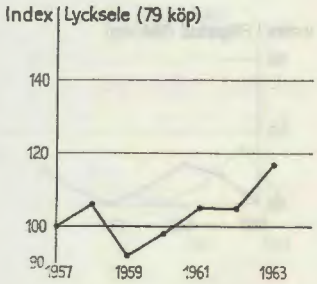




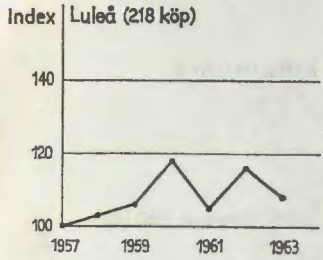


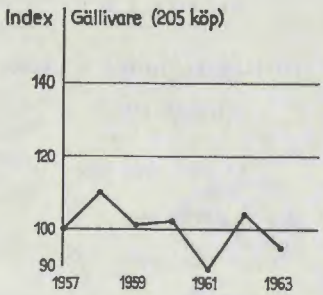


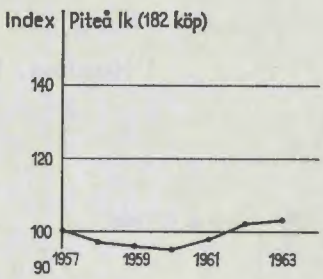


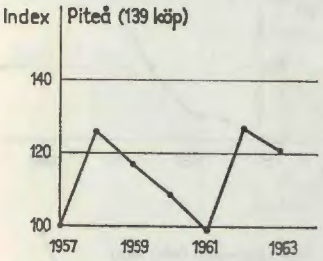


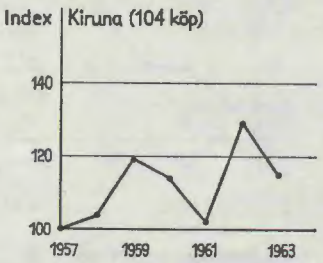
Norrbottens län

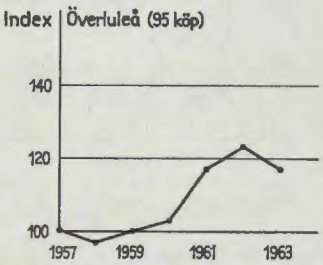










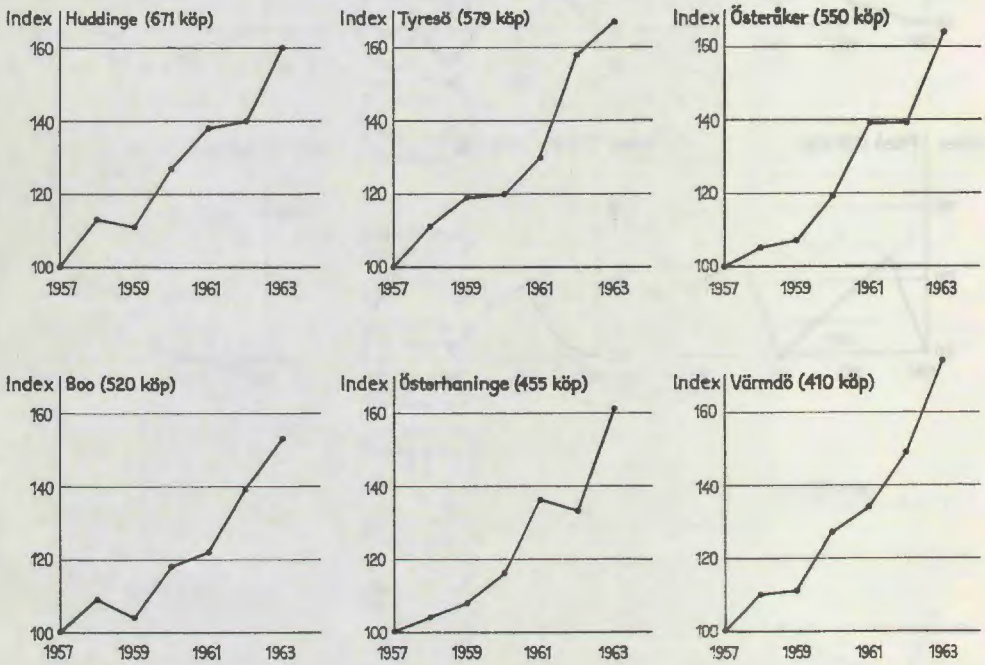


BILAGA 1 B: 2

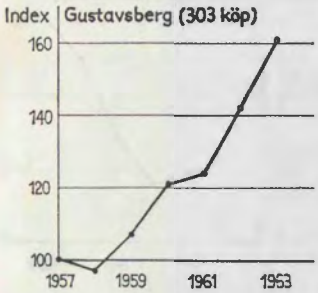
Prisindex. Fritidsfastigheter i vissa kommuner

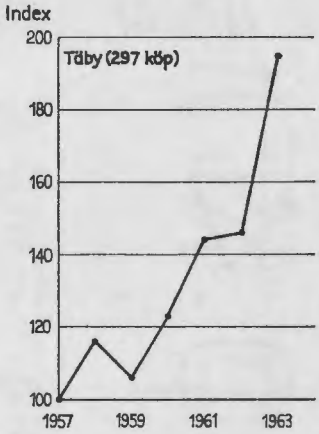
(basår 1957)

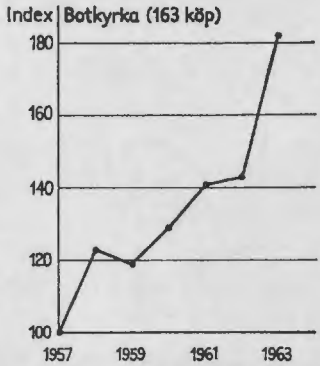
Stockholms län

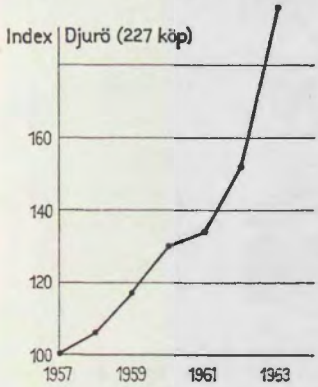


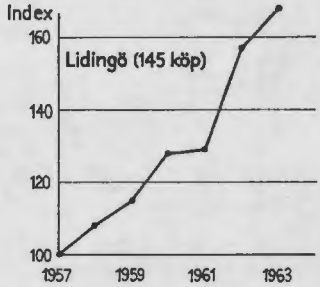
Stockholms län (forts.)

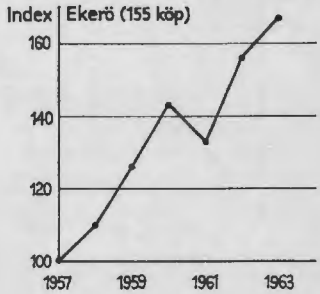




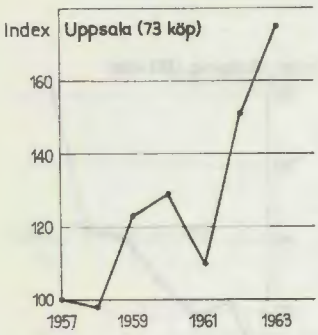


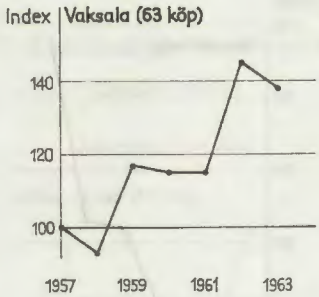


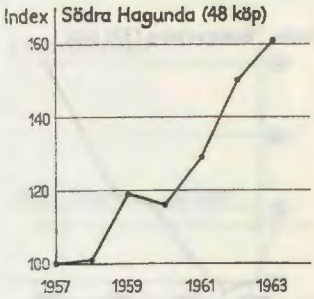


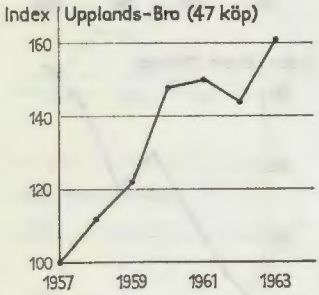


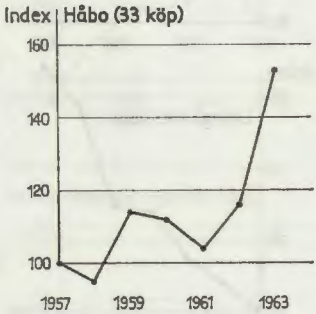
Uppsala län



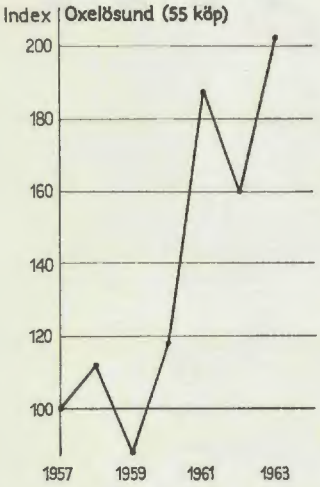


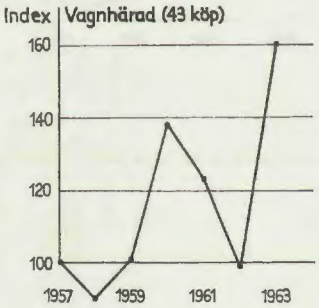


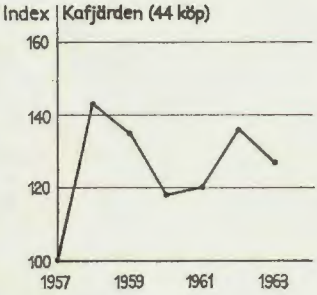


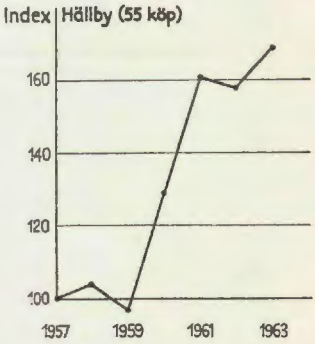


Södermanlands län

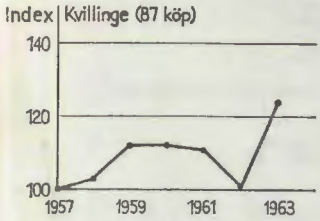


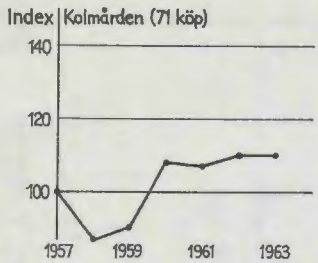


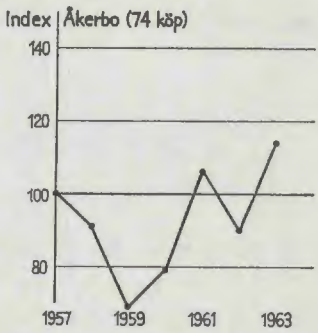


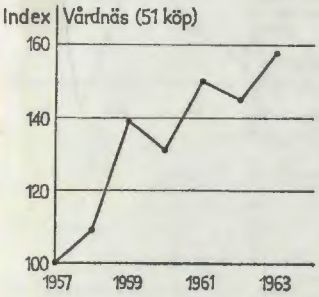


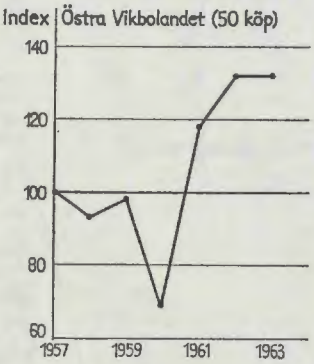
Östergötlands län

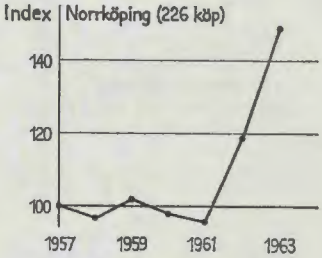




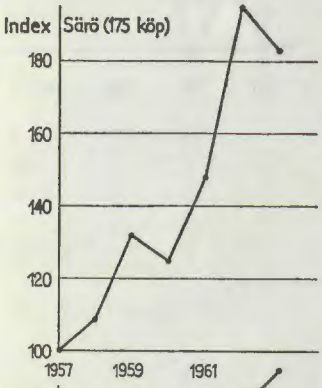


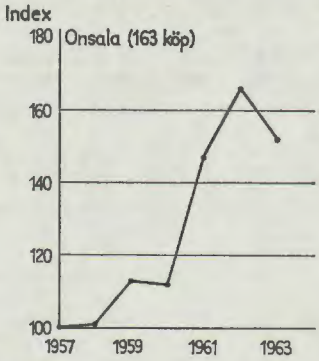


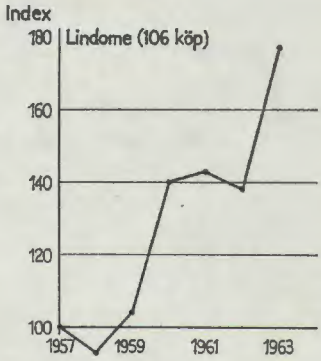


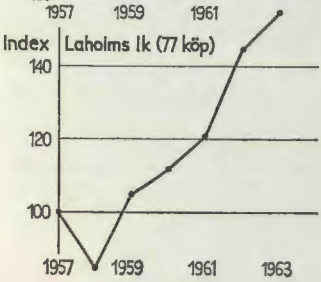


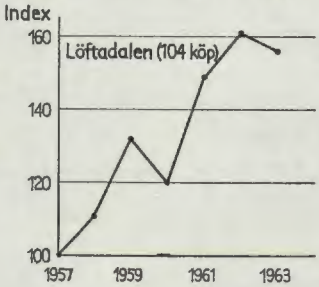
Hallands län

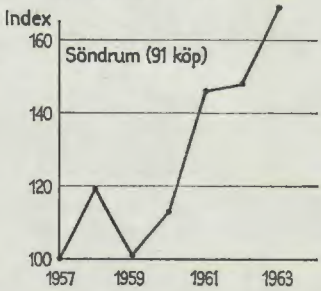




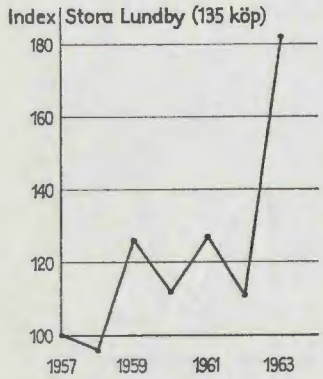


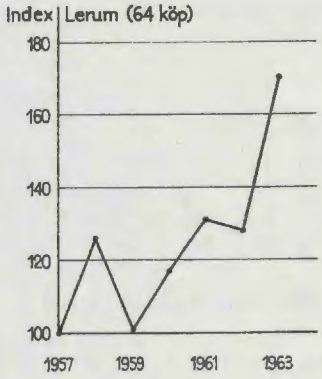


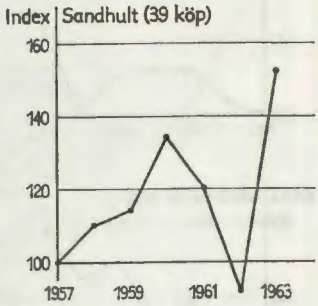


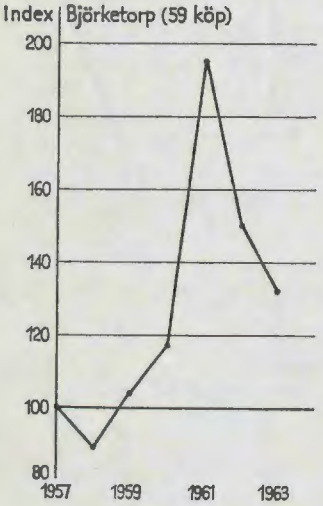


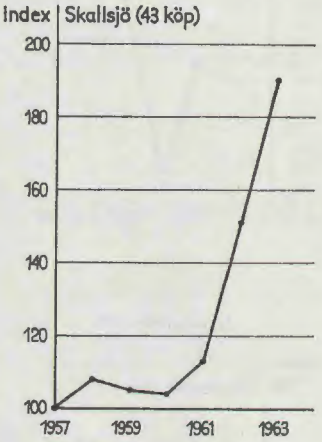
Älvsborgs län

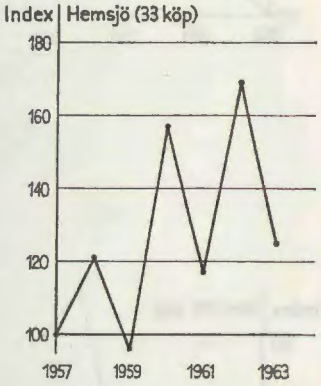












BILAGA 2

Provundersökning angående prisutvecklingen på tomtmark

Utförd av statistiska centralbyråns utredningsinstitut

1. Uppdraget

Statistiska centralbyråns utredningsinstitut har av markvärdekommittén fått i uppdrag att undersöka möjligheterna att belysa prisutvecklingen på tomtmark genom att göra en statistisk undersökning med tillämpning av en viss ansats. Denna ansats finns närmare redovisad i en PM av den 3.1.1964 angående statistisk undersökning av prisutvecklingen på tomtmark (statistiska centralbyrån, byrån för rätts- och socialvårdsstatistik och utredningsinstitutet).

Den undersökning som redovisas i det följande är en *provundersökning*. Föreliggande rapport är därför primärt inriktad på redovisning av sådana erfarenheter som kan vara till nytta för ev. kommande huvudundersökning.

Till grund för undersökningen avsågs ligga registrerade frivilliga köp av tomtmark i öppna marknaden. Prisutvecklingen tänktes bli åskådliggjord i form av en serie, som skulle innehålla tomtmarkspriset per m² för olika år. Denna serie skulle sedan jämföras med andra prisserier.

I nyssnämnda PM redogöres för undersökningens bakgrund, alternativa förfaringssätt, definitioner m. m. Definitionen av tomtmark skiljer sig något från vad som anges i denna PM. Som tomtmark betraktas i provundersökningen fastighet, som vid köpet varit obebyggd eller bebyggd med rivningsfastighet. Undersökningen avser sådan tomtmark som i samband med byte av ägare bebygges. Om fastigheten förblivit obebyggd vid undersökningstillfället eller om byggnaden färdigställts senare än fem år efter överlåtelsen anses nämnda samband inte existera.

2. Undersökningens omfattning

I förutnämnda PM fanns tre förslag till förfaringssätt för att få fram primärmaterial. I provundersökningen har som primärmaterial använts statistiska centralbyråns samling av uppgifter om sökta lagfarter för åren 1956—63.

I samråd med lokal expertis beslöts att följande områden skulle ingå i provundersökningen: Linköpings stad med de omgivande kommunerna Åkerbo, Kärna, Norra Valkebo, Vreta kloster och Vårdnäs samt Umeå stad med tätorterna Teg och Backen (se bilaga 2: 1).

Från lagfartsbevisen för Östergötlands och Västerbottens län uttogs köp i de ovan nämnda områdena. I undersökningsmaterialet ingår ej »onormala» köp och försäljningar såsom fallet är t. ex. vid tvångsförsäljningar, släktköp m. m. enligt de regler som tillämpas inom byrån för rätts- och socialvårdsstatistik vid framställningen av den s. k. köpeskillingsstatistiken.[1]

[1] Se »Anvisningar för granskning och kodning» (Statistiska centralbyrån, R-byrån, den 12.2.1963).

3. Blanketten

Uppgifter från lagfartsbevisen har överförts till särskilda för ändamålet utarbetade blanketter (se bilaga 2:2). För att blanketten skulle kunna fyllas i på ett riktigt sätt fordrades en utförlig instruktion. En del frågor visade sig vara inte entydigt formulerade och blanketten kom på några punkter att innehålla svårdefinierbara begrepp. Som exempel kan nämnas fråga III, som lika gärna kan tänkas röra den eventuellt rivna byggnaden som den nyuppförda byggnaden. Det är dessutom tveksamt om frågan behövs eftersom inga nya hus, som skall bebos året om byggs ej moderna. (Däremot kunde det vara ändamålsenligt att fråga om det nybyggda huset är en permanent bostad eller endast sommarbostad.) Exempel på olämpligt begrepp är nettovåningsyta, som enligt fastighetsnomenklaturen torde ersättas med lägenhetsyta. Fråga VI, där man vill veta byggnadens användning ansluter inte heller till fastighetsnomenklaturen. Enligt denna kan man indela byggnadens användning sålunda:

1. Enfamiljshus
2. Tvåfamiljshus
3. Flerfamiljshus
4. Byggnad för rörelse
5. Byggnad för allmännyttiga, ideella och dyl. ändamål
6. Övrigt. Specificera .....

4. Fältarbetet

a. Allmänt

Ovanför den streckade dubbellinjen på blanketten hämtades uppgifter från lagfartsbevisen på centralbyrån. För att få frågorna I—VIII ifyllda tog man kontakt med myndigheterna i de berörda kommunerna. Med fältarbete avses i denna undersökning det arbete som utfördes av de lokala myndigheterna (kommunalkontor, byggnadsnämnder, fastighetskontor m. m.)

b. Svårigheter att åtaga sig uppdraget

Då materialet skickades ut omkring den 20 april 1964 var målsättningen att fältarbetet skulle vara avslutat i slutet av juni 1964. Flertalet av de berörda myndigheterna tog emellertid kontakt med utredningsinstitutet och meddelade att man inte skulle hinna utföra uppdraget inom stipulerad tid, eller att man inte alls kunde utföra uppdraget. Kommunalkamrerarna i Vårdnäs och Vreta kloster meddelade att man ej kunde utföra uppdraget på grund av tidsbrist, och att man ej kände till de saker som det frågades om. Vidare hade man ej tillgång till fastighetslängderna vid tidpunkten för undersökningen. Materialet återställdes till utredningsinstitutet så gott som helt obesvarat. Tack vare tillmötesgående av häradsskrivarkontoret i Linköping kunde emellertid de viktigaste frågorna angående dessa kommuner besvaras.

Från Linköpings stad meddelades att man varken hade tid eller arbetskraft att hjälpa till med denna undersökning. Efter förnyade kontakter med fastighetsdirektören i staden kunde fältarbetet sättas igång där i början av juni, men bl. a. p. g. a. semester blev inte arbetet avslutat förrän den sista augusti.

c. Frågornas besvarande

Frågorna I, IV och V har varit relativt lätta att besvara för de myndigheter som haft tillgång till fastighetslängder el. dyl.

Fråga II har varit besvärlig att besvara om man ej haft tillgång till register. I Linköpings stad har man i stor utsträckning lagt ned tidsödande arbete på att mäta på ritningar för att få fram »nettovåningsyta». För att fältarbetet skulle hinna avslutas till den sista augusti befriades Linköping under senare delen av undersökningen från att besvara fråga II.

Fråga III har, om den fyllts i, så gott som alltid besvarats med modern.

Fråga VI har ofta besvarats med hjälp av lokalkännedom. Större kommuner måste ha haft hjälp av register. Linköpings stad har register kvartersvis, där man bl. a. kan finna de ingående byggnadernas användning.

Beträffande frågorna VII och VIII har endast Linköping i en del fall svarat »ja». Där har man kunnat uppge hur stor del av köpeskillingen som påverkats av de faktorer som nämns i dessa frågor. Övriga kommuner har besvarat dessa frågor med »nej» eller »vet ej» eller också lämnat frågorna obesvarade.

d. Fältarbetets verkställare

1. *Umeå stad med Teg och Backen:* Alla frågor besvarade av tjänstemän på stadsarkitektkontoret i Umeå.
2. *Norra Valkebo och Kärna:* Alla frågor besvarade genom resp. kommunalkamrerares försorg.
3. *Linköping stad:* Alla frågor har besvarats genom stadens fastighetskontor. Fråga II besvarades dock ej under senare delen av fältarbetet efter överenskommelse med utredningsinstitutet.
4. *Åkerbo:* Alla frågor utom fråga II besvarade genom kommunalkamrerarens försorg.
5. *Vårdnäs och Vreta kloster:* Så gott som alla blanketter lämnades utan åtgärd vid kommunalkontoren. Frågorna I, IV och V har besvarats på häradsskrivarkontoret i Linköping genom en extra tjänsteman där.

5. Granskning

I bearbetningen har ej medtagits:

a) Blankett som besvarats enligt alternativ 2 eller med blankt i fråga V.
b) Blankett med blankt i fråga I.
c) Gatumark, parkmark och tomtregleringar.
d) Blankett som besvarats så att synnerligen orealistiskt förhållande uppstått mellan köpeskilling och fastighetens areal med hänsyn tagen till den nuvarande fastighetens användning. Det är naturligtvis svårt att avgöra, om man skall sätta denna gräns vid t. ex. 50 000 eller 25 000 för en blivande enfamiljsfastighet med en tomtmarksareal på 1 000 m². Här erfordras närmare studium av inträffade fall, som rör sig om 5—10 blanketter.

Förutom att avlägsna de formulär som inte vidare skulle bearbetas bestod granskningen av viss kodning och en kontroll av att alla frågor hade besvarats. Ett mindre antal formulär skickades tillbaka till den lokala myndigheten för komplettering. Då en viss fråga var obesvarad för en hel kommun, som fallet var för Åkerbo beträffande fråga II, togs kontakt med kommunalkontoret för att få ett klarläggande. I flera fall såsom betr. materialet för Kärna, Vårdnäs, Vreta kloster samt den senare delen för Linköpings stad inkom materialet till utredningsinstitutet så sent att tiden inte medgav komplettering.

För att prova möjligheterna att få formulären kompletterade av *köparna* konstruerades ett enkätformulär (se bilaga 2: 3). Detta utsändes till ungefär 25 personer. Svarsprocenten var emellertid låg, 20 procent, vilket till en del förklaras av att köparnas adresser var tämligen ålderstigna (från 1956) och att frågorna rörde förhållanden som låg långt tillbaka i tiden. Det är dock möjligt att förbättra svarsprocenten.

Av de 5 119 formulär, som fylldes i på utredningsinstitutet och skickades ut till de lokala myndigheterna har 2 265, dvs. 44 procent, visat sig avse sådana fastigheter, som skulle ingå i undersökningen, och därför stansats till hålkort och bearbetats.

6. Resultat och kommentarer till tabellerna

Resultaten har sammanställts i tabeller som redovisas i tabellbilagan. I vissa tabeller har redovisningen delats upp i de fyra nedan angivna områdena (se även bilaga 2: 1).

1. Linköpings stad
2. Linköpings förortskommuner. Ytterzon.
3. Linköpings förortskommuner. Innerzon.
4. Umeå stad med Teg och Backen.

Tab. 1A, B och C är ett försök att visa prisutvecklingen per m² tomtmark efter nuvarande byggnads användning. För varje område redovisas på övre raden medelpris i kronor per m² tomtmark och på den undre antalet köp för olika år. Starka fluktuationer i värdena förekommer år från år. Se t. ex. tab. 1A, Linköpings stad, där pris per m² varierar från 2,38 år 1960 till 10,53 år 1962 och antalet köp från 16 år 1958 till 131 år 1963.

Tomtmark som bebyggts senare än 5 år efter köpet har icke medtagits vid beräkningar av prismedeltalen.

Tab. 2A, B och C ger en uppfattning av frekvensen köp och försäljningar av fastigheter inom olika klasser av tomtmarksareal. Av tab. 2A framgår att ungefär 2 procent av en- och tvåfamiljsfastigheter har tomtmarksareal på över 2 000 m². Tab. 2B och C är svårare att tyda på grund av små frekvenser.

I tab. 3A och B vill man undersöka eventuellt samband mellan priset per m² tomtmark och den köpta arealens storlek. Av resultatet att döma verkar det som större arealer medför lägre pris per m² tomtmark. Beträffande tab. 3B kan en förklaring vara att köp av stora arealer vanligtvis utgörs av blivande industritomter eller bostadsområden i utkanten av resp. ort.

Tab. 4 visar antalet kalenderår som förflutit mellan köpet och färdigställandet av ny byggnad på fastigheten. Som synes blir de allra flesta fastigheter bebyggda inom 0—2 år från köpet.

Undersökningen omfattar åren 1956—63. Som framgår av definitionen på sid. 1 har fastigheter som vid undersökningstillfället förblivit obebyggda ej medtagits i beräkningen av prisserierna. Emellertid har för en del av materialet ännu ej fem år förflutit sedan köpet. Den del, som av detta skäl ej medtagits i nämnda beräkning, torde inte vara så betydande, eftersom de flesta obebyggda fastigheter bebygges inom två år efter köpet (se tab. 4). Dessutom har de fastigheter, som enligt uppgiftslämnarnas upplysningar beräknats bli klara under 1965 eller 1966 medtagits i resultatredovisningen.

Som tidigare nämnts har primärmaterialet utgjorts av lagfartsuppgifter för åren 1956—63. I allmänhet har köpet ägt rum ett par månader och ibland upp till ett halvt år innan lagfart söktes. Av detta följer att antalet köp år 1963 är något underrepresenterat.

Ett exempel på osäkerheten i de beräknade kvadratmeterpriserna utgör följande: Beträffande frågorna VII och VIII i formuläret har man i Umeå alltid lämnat svaret »vet ej». I Linköping har man däremot försökt att lämna precist svar på dessa frågor. Vid svar »ja» har ofta avdrag gjorts med 60—70 procent av köpeskillingen. Om det i Umeå finns fastigheter med sådana egenskaper, att »ja» skulle ha lämnats i frågorna VII och/eller VIII, kan man utgå ifrån att prisserierna för Umeå är överskattade.

7. Avslutande synpunkter

Provundersökningen är en totalundersökning för de områden som redovisas i bilaga 1. Ingen kontroll har gjorts av fältarbetet, som de lokala myndigheterna har stått för. Tillförlitligheten av lämnade uppgifter torde dock med hänsyn till förfaringssätt och kategori av uppgiftslämnare vara högre än vid vanliga postenkäter.

Inom den kommunala bostadspolitikens ram förekommer köp av råmark, som sedan exploateras genom tomtindelning och eventuell stadsplan. Kommunen säljer den sålunda styckade råmarken för bostadsändamål, vilket i de flesta fall rör sig om flerfamiljsfastigheter. I Umeå stad torde den vanliga taxan för detta slag av tomtmark ha varit sju kronor per m² under åren 1956—63. Landskommunerna synes ha tagit två eller tre kronor per m² under samma tidsperiod. I Linköpings stad har man särskild försäljningspolitik av tomtmark med viss återbetalning till köparna (se bilaga 2: 4).

Kommunernas andel av köp och försäljningar av obebyggd tomtmark uppgår för en del kommuner under vissa år till 70—80 procent av samtliga transaktioner som var av intresse i denna provundersökning. Sålunda skulle det vara av stort värde att inhämta uppgift om köparen resp. säljaren var det allmänna eller ej.

Slutligen skall påpekas, att en period på åtta år i allmänhet är för kort tid för att åskådliggöra en prisutveckling. En avsevärt längre tidsperiod vore mer relevant.

BILAGA 2:1

Områden för provundersökning avseende prisutvecklingen på tomtmark

A. Linköping

1. *Linköpings stad*

2. *Inre förortsområde*

Församling	Kommun
Rystad	Åkerbo
Vårdsberg	»
Slaka	Kärna
Kärna	»
Kaga	»
Ledberg	»
Vikingstad	Norra Valkebo
Vreta kloster	Vreta kloster

3. *Yttre förortsområde*

Församling	Kommun
Ljung	Vreta kloster
Stjärnorp	» »
Flistad	» »
Östra Harg	Åkerbo
Östra Skrukeby	»
Lillkyrka	»
Törnevalla	»
Gistad	»
Bankekind	»
Askeby	»
Östomta	»
Vist	Vårdnäs
Vårdnäs	»
Skeda	»
Sjögestad	Norra Valkebo
Rappestad	» »
Västerlösa	» »
Björkeberg	» »

B. 4. Umeå

Umeå stad
Tätorten Teg
» Backen

BILAGA 2: 2

STATISTISKA CENTRALBYRÅN
R-byrån
UI — Projekt nr. P.489
GA 9.3.1964.

Zontillhörighet
1 ☐ Ytterzon
2 ☐ Innerzon

MARKVÄRDEUNDERSÖKNINGEN

Län ..... ☐
Kommun ..... ☐

Tidpunkten för sökande av lagfart el. inskrivning	Ds. el. rr. nr.	Fullständig beteckning å fastigheten
år / mån / dag		.....

Tidpunkten för köpet enligt köpehandlingen	Köpeskilling kr	Taxeringsvärde kr
år / mån / dag		

. Fastighetens areal vid tidp. för köpet	II. Nettovåningsyta	III. Fastighetens modernitetsgrad	IV. Nuvarande byggnad uppförd
..... kvm	..... kvm	1 ☐ Modern 2 ☐ Halvmodern 3 ☐ Omodern 4 ☐ Okänd	år: .....

V. Har fastigheten *vid tidpunkten för köpet* varit:
1 ☐ Obebyggd
2 ☐ Bebyggd med nuvarande byggnad (-er)
3 ☐ Bebyggd med byggnad (-er) som sedermera rivits i samband med uppförande av nuvarande byggnad (-er)

Anm: .....
.....

VI. Nuvarande byggnads användning:
1 ☐ Enfamiljsfastighet
2 ☐ Tvåfamiljsfastighet
3 ☐ Annan bostadsfastighet
4 ☐ Affärsfastighet
5 ☐ Bostads- och affärsfastighet
6 ☐ Industrifastighet

Frågorna VII o. VIII besvaras endast om något av alt. 1 e. 3 förkryssats i fråga nr. V.

VII. Har gatukostnadsbidrag enligt byggnadslagen, anslutningsavgifter enligt VA-lagen el. liknande kostnader (som vanligen faller på köparen) erlagts av *säljaren*, dvs före tidpunkten för köpet?

1 ☐ Nej
2 ☐ Vet ej
3 ☐ Ja

Om ja: Hur stort belopp sammanlagt (ev. ungefärligt)?
..... kr

VIII. Har köpeskillingen påverkats av särskilda omständigheter, exempelvis beroende på grund- eller evakueringsförhållanden?

1 ☐ Nej
2 ☐ Vet ej
3 ☐ Ja

Om ja: Vilka förhållanden?
.....

Anmärkningar: .....
.....
.....
.....
.....
.....

BILAGA 2:3

STATISTISKA CENTRALBYRÅN
Utredningsinstitutet
Fack
Stockholm 27
MF/IL

Enkät till fastighetsägare, som köpt fastigheten under den senaste 10-årsperioden

Statistiska centralbyråns utredningsinstitut utför på uppdrag av en statlig kommitté en utredning angående prisutvecklingen av obebyggd tomtmark. De uppgifter vi är intresserade av, har vi för det mesta kunnat erhålla från byggnadsnämnderna i kommunerna. Beträffande vissa fastigheter har de ej kunnat lämna de uppgifter vi önskar. Därför tillskriver vi härmed Eder i egenskap av köpare av fastigheten med beteckning

.....

OBS! Med *fastighet* avses i denna undersökning ett *markområde.*

./. Var god insänd den besvarade blanketten i bifogade portofria svarskuvert till statistiska centralbyråns utredningsinstitut senast den 1 augusti 1964.
Markera svaren genom att sätta ett kryss ☒ i tillämplig ruta.
Eventuella frågor beträffande ifyllandet av formuläret besvaras av amanuens Mats Fryxell, tel. 08/63 05 60 ankn. 249.

---

1. Äger Ni fastigheten med beteckning .....
..... ?

   1. ☐ Ja ⟶ gå till fråga 3

   2. ☐ Nej

---

2. Har Ni ägt fastigheten tidigare?

   1. ☐ Ja

   2. ☐ Nej

   OBS! Om nej i fråga 2, behöver ej följande frågor besvaras.

---

3. När köpte Ni fastigheten (med beteckning .....
.....)
   År .....

---

4. Då Ni köpte fastigheten (med beteckning .....
..... var den

1. ☐ Obebyggd

2. ☐ Bebyggd med nuvarande byggnad(er)

3. ☐ Bebyggd med byggnad(er) som rivits i samband med uppförande av nuvarande byggnad(er).

OBS! Om denna fråga besvarats enligt alt. 2 skall följande frågor ej besvaras.

---

5. Hur stor var fastighetens areal vid tidpunkten för köpet?
..... kvadratmeter.

---

6. Är fastigheten idag

1. ☐ Bebyggd Byggnaden uppfördes år.....

2. ☐ Byggnad under uppförande. Beräknas klart år.....

3. ☐ Fortfarande obebyggd.

OBS! Om denna fråga besvarats enligt alt. 3 skall följande frågor ej besvaras.

---

7. Hur stor är den nuvarande (kommande) byggnadens våningsyta? Med våningsyta avses lägenhetsyta (inkl. kök) för *bostadsfastighet*. För *övriga fastigheter* den yta på vilken verksamhet bedrives.
..... kvadratmeter

---

8. Hur förhåller det sig med den nuvarande (kommande) byggnadens standard?

1. ☐ Modern

2. ☐ Halvmodern

3. ☐ Omodern

4. ☐ Okänd

---

9. **På vilket sätt utnyttjas byggnaden (kommer byggnaden att utnyttjas)?**

1. ☐ **Enfamiljsfastighet**
2. ☐ **Tvåfamiljsfastighet**
3. ☐ **Flerfamiljsfastighet**
4. ☐ **Sommarstuga**
5. ☐ **Affärsfastighet**
6. ☐ **Bostads- och affärsfastighet**
7. ☐ **Industrifastighet**
8. ☐ **Annan fastighet. Specificera** .....

BILAGA 2: 4

Avskrift

Till

Inskrivningsdomaren i Linköpings stad

Under år 1958 liksom under tidigare år har Linköpings stad försålt och kommer att försälja ett stort antal tomter för bostadsändamål, avseende såväl flerfamiljshus som småhus. Ifrågavarande tomter utgöras *dels* av tomtenheter, vilka genom exploatering av råmark åstadkommits genom stadsplan och tomtindelning över tidigare icke planlagda och tomtindelade områden *och dels* av tomter, som staden tidigare förvärvat såsom sådana helt eller delvis.

Ifrågavarande försäljningar sker och har skett till såväl enskilda personer som bl. a. också till AB Stångåstaden (jämlikt 2 § Kungl. Kungörelsen den 24 maj 1957 om tertiärlån m. m. för flerfamiljshus erkänt såsom allmännyttigt bostadsföretag).

Stadens prissättning på tomter, som sålunda försäljas, är baserad på självkostnadsprincipen samt den tomtkostnad som godkännes av Kungl. bostadsstyrelsen vad beträffar flerfamiljshustomter samt av länsbostadsnämnden vad gäller tomter för småhus. Detta innebär, att staden enligt gängse normer för upprättande av exploateringskalkyler fastställer tomtkostnaden med debitering av exploateringsföretagets alla kostnader, som enligt Kungl. bostadsstyrelsens direktiv må tillåtas belasta tomtkostnaden. Vid köpetillfället får således köparen betala en köpeskilling, som motsvarar tomtens fulla värde enligt stadens kalkyler. En annan sak är, att staden såvitt gäller småhustomter f. n. subventionerar en del av köpeskillingen genom återbäring å densamma, vilken emellertid utgives först, då tomten bebyggts i enlighet med stadsplan.

Enligt uppgift från förre kronokamreraren Henrik Häger, som under ett antal år fungerat som taxeringsnämndsordförande här i staden, har fastighetstaxeringsnämnden, bl. a. vid 1957 års allmänna fastighetstaxering, kunnat godtaga den av staden verkställda prissättningen jämväl ur de synpunkter som taxeringsnämnden har att företräda.

Såvitt gäller innevarande år lärer någon förändring i nyss anmärkta förhållanden beträffande stadens tomtprispolitik icke vara att vänta, bortsett från att tomtrabattsfrågan torde komma att omprövas.

Linköping i stadens fastighetskontor den 15 februari 1958.

Lennart Jansson

Fastighetsdirektör

Provundersökning angående tomtmarkspriser i vissa områden.
Tab. 1. Pris per m² tomtmark och antal köp efter nuvarande byggnadens användning.
A. En- och tvåfamiljsfastigheter.

Områden	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
Linköpings stad										
kronor	(—)	4,90	3,21	7,64	7,71	2,38	6,20	10,53	3,79	5,31
antal	(—)	17	34	16	87	90	77	39	131	491
Linköpings förortskommuner, ytterzon										
kronor	(..)	2,10	2,45	2,11	1,93	2,55	2,39	2,52	2,47	2,33
antal	(10)	11	18	12	30	35	17	23	24	180
innerzon										
kronor	(..)	3,39	2,86	2,69	2,88	3,55	3,34	4,15	4,03	3,29
antal	(2)	46	47	34	127	68	69	34	63	490
Umeå, Teg, Backen										
kronor	(..)	5,61	6,37	5,12	7,50	5,81	6,71	7,05	6,99	6,40
antal	(18)	39	75	112	84	86	113	111	50	688
Summa										
kronor	(..)	4,36	4,23	4,57	4,54	3,80	5,34	6,69	4,35	4,72
antal	(30)	113	174	174	328	279	276	207	268	1849

B. Annan bostadsfastighet.

Område	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
Linköpings stad										
kronor	(..)	—	17,01	11,03	21,26	77,14	20,37	30,52	5,09	13,87
antal	(1)	—	9	7	7	7	1	6	10	48
Linköpings förortskommuner, ytterzon										
kronor	(—)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
antal	(—)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
innerzon										
kronor	(—)	—	0,77	—	1,63	3,00	7,76	—	5,67	4,29
antal	(—)	—	1	—	2	2	1	—	1	7
Umeå, Teg, Backen										
kronor	(—)	26,33	26,72	9,43	8,09	0,44	14,84	11,70	5,10	9,91
antal	(—)	2	1	5	6	3	5	8	5	35
Summa										
kronor	(..)	26,33	15,44	10,84	15,90	42,90	12,01	20,34	5,09	12,55
antal	(1)	2	11	12	15	12	7	14	16	90

C. Affärsfastighet, affärs- och bostadsfastighet samt industrifastighet.

Område	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
Linköpings stad										
kronor	(..)	221,24	24,53	12,86	35,45	126,56	15,40	26,98	59,59	38,27
antal	(1)	1	9	10	12	18	6	6	8	71
Linköpings förortskommuner, ytterzon										
kronor	(..)	—	—	2,16	—	2,21	—	—	—	2,18
antal	(1)	—	—	1	—	2	—	—	—	4
innerzon										
kronor	(—)	—	3,00	33,91	—	3,21	16,27	—	—	7,48
antal	(—)	—	1	1	—	2	1	—	—	5
Umeå, Teg, Backen										
kronor	(—)	—	—	1,95	8,00	5,41	10,37	3,34	—	4,54
antal	(—)	—	—	4	1	4	1	3	—	13
Summa										
kronor	(..)	221,24	23,56	9,57	34,96	71,32	14,74	23,85	59,59	31,18
antal	(2)	1	10	16	13	26	8	9	8	93

Provundersökning angående tomtmarkspriser i vissa områden.
Tab. 2. Antal köp inom olika storleksklasser av tomtmarksareal.
A. En- och tvåfamiljsfastigheter.

Fastighetens tomtmarksareal i m²	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
0— 500	(1)	15	10	12	88	54	56	16	88	340
501— 600	(—)	9	15	8	15	11	20	14	24	116
601— 700	(1)	4	22	14	15	15	8	24	18	121
701— 800	(3)	15	17	28	35	36	20	10	29	193
801— 900	(11)	18	43	25	35	55	61	39	36	323
901—1 000	(5)	13	18	27	45	48	45	41	26	268
1 001—1 100	(1)	10	23	24	26	16	31	28	14	173
1 101—1 200	(2)	9	10	17	41	15	19	19	10	142
1 201—1 300	(2)	2	6	7	14	7	9	5	11	63
1 301—1 400	(1)	5	—	3	3	5	1	5	1	24
1 401—1 500	(—)	1	4	1	1	3	1	4	3	18
1 501—2 000	(1)	3	2	4	6	8	—	—	4	28
2 001—2 500	(—)	1	—	2	2	2	1	—	—	8
2 501—	(2)	8	4	2	2	4	4	2	4	32
Summa	(30)	113	174	174	328	279	276	207	268	1 849

B. Annan bostadsfastighet.

Fastighetens tomtmarksareal i m²	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
0— 1 000	(—)	1	1	3	3	2	3	2	2	17
1 001— 2 000	(—)	1	3	3	3	6	2	8	4	30
2 001— 3 000	(—)	—	1	2	2	2	—	2	1	10
3 001— 4 000	(—)	—	3	—	3	1	—	—	1	8
4 001— 5 000	(—)	—	—	—	1	—	—	—	—	1
5 001— 6 000	(—)	—	1	1	—	—	—	—	—	2
6 001— 7 000	(—)	—	1	—	—	1	—	—	—	2
7 001— 8 000	(—)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8 001— 9 000	(—)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9 001—10 000	(—)	—	—	—	—	—	1	—	—	1
10 001—15 000	(—)	—	—	2	—	—	1	1	1	5
15 001—20 000	(—)	—	1	—	2	—	—	—	2	5
20 001—50 000	(1)	—	—	1	1	—	—	1	5	9
50 001—	(—)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Summa	(1)	2	11	12	15	12	7	14	16	90

C. Affärsfastighet, affärs- och bostadsfastighet samt industrifastighet.

Fastighetens tomtareal i m²	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
0— 1 000	(1)	—	1	4	1	10	2	1	2	22
1 001— 2 000	(1)	1	3	3	3	7	2	5	1	26
2 001— 3 000	(—)	—	2	—	3	4	1	—	3	13
3 001— 4 000	(—)	—	—	2	3	1	—	—	1	7
4 001— 5 000	(—)	—	1	1	1	2	—	2	—	7
5 001— 6 000	(—)	—	—	—	—	1	1	—	1	3
6 001— 7 000	(—)	—	1	1	—	—	—	—	—	2
7 001— 8 000	(—)	—	—	1	—	—	1	—	—	2
8 001— 9 000	(—)	—	—	1	1	—	—	1	—	3
9 001—10 000	(—)	—	1	—	—	—	—	—	—	1
10 001—15 000	(—)	—	—	2	—	1	—	—	—	3
15 001—20 000	(—)	—	1	1	—	—	—	—	—	2
20 001—50 000	(—)	—	—	—	1	—	1	—	—	2
50 001—	(—)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Summa	(2)	1	10	16	13	26	8	9	8	93

Provundersökning angående tomtmarkspriser i vissa områden.
Tab. 3. Pris per m² tomtmark och antal köp inom olika klasser av tomtmarksareal.
A. En- och tvåfamiljsfastigheter.

Fastighetens tomtmarksareal i m²	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
0— 500										
kronor	(3,60)	3,34	3,38	4,48	5,87	3,32	4,98	10,39	5,33	4,92
antal	(1)	15	10	12	88	54	56	16	88	340
501— 800										
kronor	(7,00)	4,88	4,14	5,20	6,26	3,32	4,88	8,94	4,16	5,24
antal	(4)	28	54	50	65	62	48	48	71	430
801—1 200										
kronor	(5,35)	4,38	4,54	5,24	4,41	4,48	5,81	5,54	5,76	5,06
antal	(19)	50	94	93	147	134	156	127	86	906
1 201—										
kronor	(2,79)	4,48	4,23	1,72	2,46	2,81	3,38	6,86	2,12	3,11
antal	(6)	20	16	19	28	29	16	16	23	173
Totalt										
kronor	(4,25)	4,36	4,23	4,57	4,54	3,80	5,34	6,69	4,35	4,72
antal	(30)	113	174	174	328	279	276	207	268	1 849

B. Övriga bebyggda fastigheter.

Fastighetens tomtmarksareal i m²	Köpeår									
	1955 el. tid.	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
0— 2 000										
kronor	(1,85)	88,41	113,00	48,51	53,07	86,43	27,17	17,92	16,95	53,23
antal	(2)	3	8	13	10	25	9	16	9	95
2 001— 5 000										
kronor	(—)	—	31,55	20,40	59,65	25,98	81,46	54,55	59,93	43,60
antal	(—)	—	7	5	13	10	1	4	6	46
5 001—10 000										
kronor	(—)	—	4,28	7,82	4,46	161,19	11,01	10,76	15,75	24,28
antal	(—)	—	4	4	1	2	3	1	1	16
10 001—										
kronor	(7,82)	—	—0,51[1]	3,52	3,72	5,50	9,71	11,62	4,64	5,08
antal	(1)	—	2	6	4	1	2	2	8	26
Totalt										
kronor	(7,39)	88,41	19,56	10,15	23,67	62,45	13,85	19,71	9,65	19,42
antal	(3)	3	21	28	28	38	15	23	24	183

[1] Såsom framhållits i rapporten medför de kommunala myndigheternas prispolitik att återbetalning av köpesumman eller del därav kan förekomma. Det negativa värdet här beror dessutom på avdrag enligt frågorna VII och VIII i frågeformuläret, bilaga 2: 2.

Provundersökning angående tomtmarkspriser i vissa områden.
Tab. 4. Antal kalenderår mellan köp och uppförande av byggnad på fastigheten.

Område	Antal kalenderår								
	0	1	2	3	4	5	6 el. fler	Ingen byggnad	Summa
Linköpings stad	232	221	39	15	9	3	3	37	650
Linköpings förorts-område									
ytterzon	84	63	25	7	2	3	—	101	28 5
innerzon	266	209	18	7	2	—	—	64	56 6
Umeå, Teg, Backen....	588	126	11	5	3	3	—	28	764
Summa	1 261	619	93	34	16	9	3	230	2 265

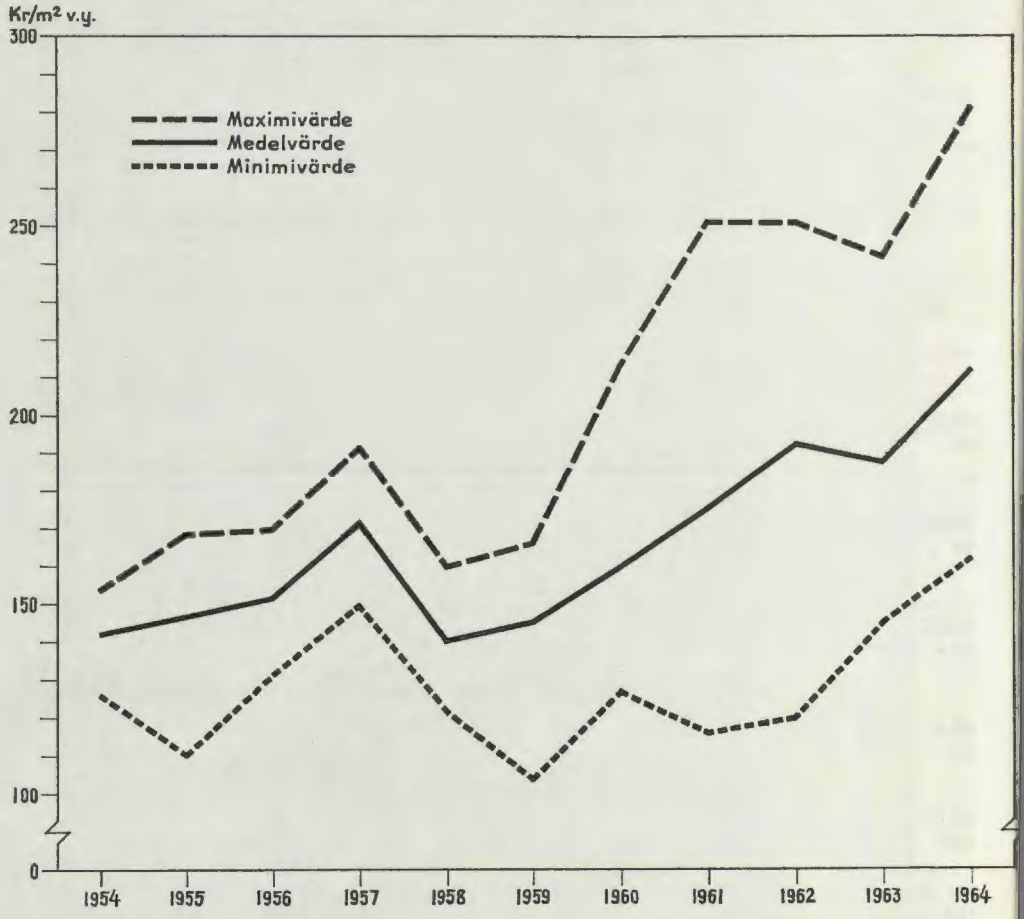
BILAGA 3 A

Prisundersökning på Södermalm i Stockholm

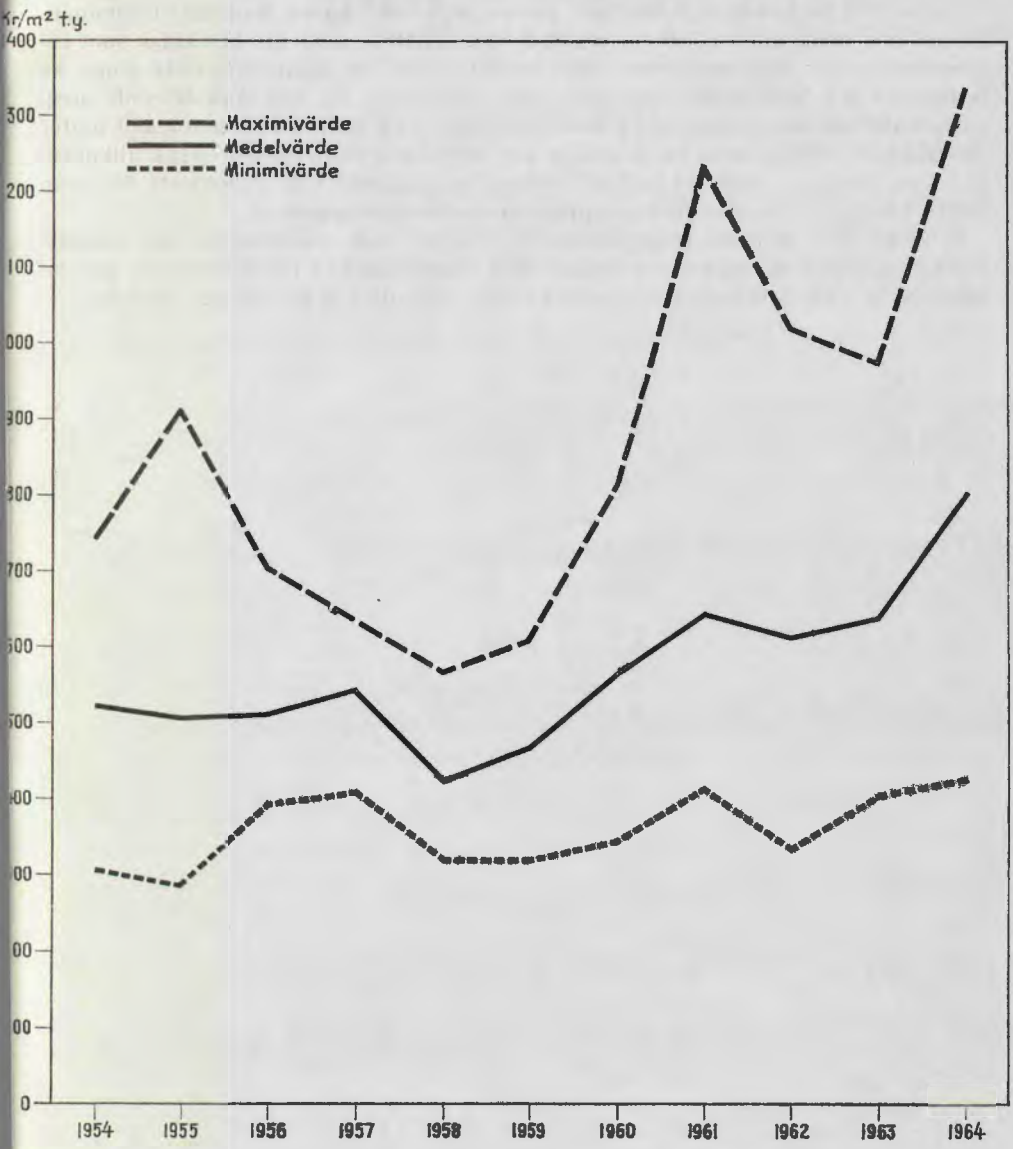
Av f. d. fastighetsdirektören T. Ljungberger

Bland samtliga fastighetsköp på Södermalm i Stockholm, för vilka lagfart beviljats t. o. m. år 1964, har framtagits de, som grundar sig på köpebrev med senare datum än den 1 januari 1954 och därtill bedömts vara representativa för nybyggnadsvärdet av tomtmarken. Det sammanlagda antalet av dylika godtagna fastigheter uppgår till 115 st. Därefter har uteslutits de fastigheter där bottenvåningen representerar ett högre värde än vad som är fallet inom renodlade bostadsområden. Målet har nämligen varit att bestämma värdenivån för tomtmark för bostadsfastigheter.

Alternativ 1: Köpeskilling i kr/m² våningsyta



Alternativ 2: Köpeskilling i kr/m² tomtyta



Byggnadsrätten ovan mark har beräknats på vid respektive köpetillfälle gällande stadsplan. Varje köpeskilling har därefter korrigerats med hänsyn till eventuellt förekommande gatureglerings kostnader på så sätt att tillägg gjorts för gatukostnader och avdrag gjorts för mark som skall utläggas till gata. Därmed har erhållits värdet av tomtmark i s. k. reglerat skick. Detta värde har sedan fördelats på den för tomten gällande byggnadsrätten *(alt. 1)* respektive tomtens areal *(alt. 2)*. Resultatet har slutligen uppritats med angivande av minimivärde, medelvärde samt maximivärde för respektive år.

Det material som här redovisats utvisar således de förändringar som köpeskillingarna för bostadsfastigheter har genomgått inom denna stadsdel. I sammanhanget bör dock noteras att de resultat som erhållits icke får betraktas som representativa för hela Stockholm utan endast gäller för denna speciella grupp av fastigheter på Södermalm. Det bör också anmärkas att den konstaterade stegringen bör ses mot bakgrund av den utveckling som Södermalm genomgått under den aktuella tidsperioden bl. a. genom den sydvästra tunnelbanegrenens tillkomst. Det kan slutligen upplysas om att endast det material som redovisats för åren 1959—1963 varit föremål för expropriationsdomstolens prövning.

Som av den grafiska framställningen framgår har medelvärdet på bostadsmarken under den angivna 10-årsperioden stigit från 142 till 210 kronor per m² våningsyta, vilket motsvarar en höjning från 520 till 820 kronor m² tomtyta.

BILAGA 3 B

Vissa uppgifter angående fastighetsköp i saneringssyfte i Göteborg åren 1960—1964

Av försäkringsdirektören Joachim Wallmark

Fastighetsbeståndet i Göteborg innehöll 1965 omkring 170 000 bostadslägenheter. Av dessa återfinnes ca 22 000 i fastigheter som tillkommit före år 1900. De flesta av dem är lokaliserade till stadsdelar, som helt eller till större delen är ur olika synpunkter saneringsmogna och som i runda tal innehåller 20 000 bostäder och 3 000 lokaler av skilda slag såsom butiker, kontor, lager och verkstäder.

Saneringsverksamheten i Göteborg organiseras och förberedes av Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon i nära samråd med staden. I fastighetsförvärven och själva byggnadsverksamheten deltager ett stort antal byggnadsföretag, såväl enskilda som kooperativa. För omvandlingen av en del av cityområdet svarar ett av tio byggnadsföretag särskilt bildat bolag, nämligen *Östra Nordstaden AB & Co Kommanditbolag*, ett bolag, som bildades år 1960 för att förvärva östra delen av stadsdelen Nordstaden i Göteborg och genomföra en total sanering, varigenom en väsentlig ökning av det nuvarande cityområdet erhålles. Hela antalet fastigheter i området utgör 90, av vilka Göteborgs stad äger 11 och Kooperativa Förbundet 3. Bolaget har förvärvat 72 fastigheter genom frivilliga köp för ca 45 milj. kr. För 4 fastigheter i enskild ägo har staden erhållit zonexpropriationstillstånd. De 72 fastigheternas sammanlagda areal är 35 660 m². Taxeringsvärdet var kr. 20 450 000:— och hyresintäkterna 2 600 000:—. Inköpspriset totalt 45 000 000:— visar ett pris motsvarande i genomsnitt kr. 1 260/m², 220 % av taxeringsvärdet och 5,8 % på hyrorna.

En central ställning vid genomförandet av saneringsverksamheten intager *Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon*. Detta bildades 1960. I dess ledning ingår representanter för Göteborgs stad samt för kreditinstitut, byggnadsföretag, industri och handel. Bolagets primära uppgift är *att* inom vissa stadsdelar systematiskt förvärva det saneringsmogna fastighetsbeståndet, *att* på det administrativa planet tillsammans med stadens fastighetskontor deltaga i förberedelserna till de av byggnadsnämnden utarbetade stadsplanerna efter vilka omvandlingen skall ske, *att* direkt eller indirekt medverka i arbetet med evakueringen av hushåll och rörelseidkare ur bolagets fastighetsbestånd *samt att* till andra företag upplåta saneringsområden i och för genomförande av förnyelsen. På grund av sin centrala ställning har bolaget såsom sin andra stora uppgift att föreslå och vidtaga åtgärder, som syftar till en systematisk planering och organisering av saneringsaktiviteten i staden.

Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon hade t. o. m. våren 1965 träffat avtal om förvärv av ca 450 fastigheter innehållande 8 000 bostäder och lokaler för sammanlagt kr. 85 000 000. Det totala inköpspriset motsvarar i genomsnitt kr. 316:—/m², 141 % av taxeringsvärdet och 10,6 % av hyrorna.

Bolagets förvärv har under åren 1961—1964 redovisats vid 30 tillfällen. För de 30 redovisningsposterna har beräknats inköpspris i procent av taxeringsvärde,

pris i kr./m² samt kapitaliseringsprocent. Genom tillmötesgående från bolaget har markvärdekommittén fått taga del av den av bolaget gjorda analysen av prisutvecklingen för dess fastighetsinköp. Denna framgår av följande tre diagram. I diagrammen har som jämförelse inlagts byggnadskostnadsindex' förändring under samma tid. Som index 100 har satts byggnadskostnadsindex' värde den 1 april 1961, 330.

Teckenförklaring:

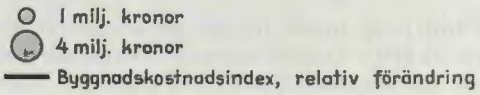


Diagram 1: Relativ förändring av inköpspris i procent av taxeringsvärde

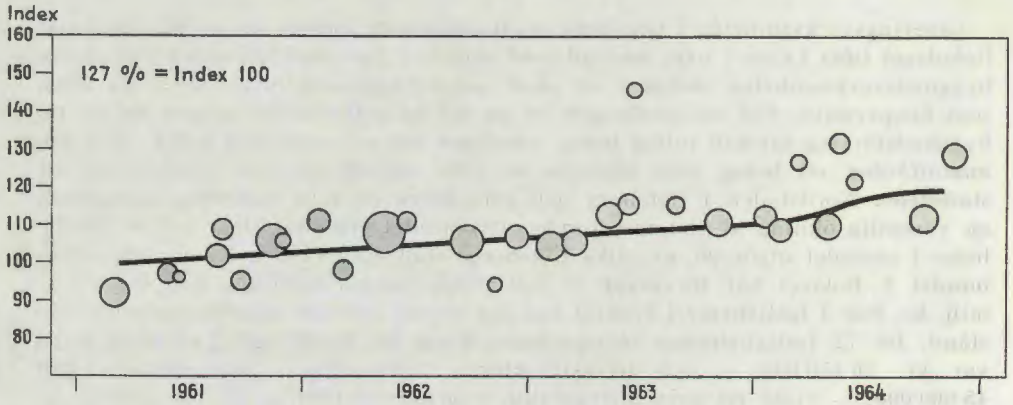


Diagram 1 visar förändring av inköpspris i procent av taxeringsvärdet å inköpta fastigheter. Som index 100 har satts 127 procent av taxeringsvärdet, utgörande medelvärde för inköp gjorda 1960 och 1961. För varje sammanträde är i diagrammet avsatt en ring, vars yta är proportionell mot inköpspriset på respektive redovisningspost.

Diagram 2: Relativ förändring av pris per m² tomtyta

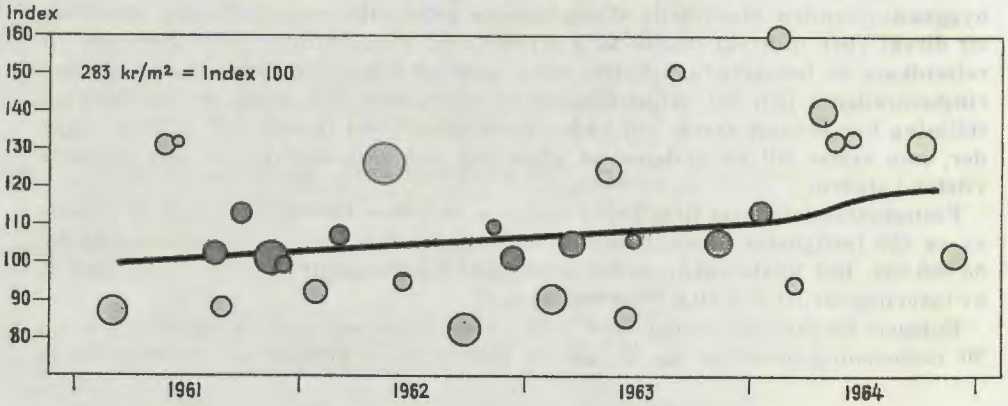


Diagram 2 visar förändring av pris/m². Som index har satts kr. 283/m², utgörande medelvärde för inköp gjorda 1960 och 1961.

Diagram 3: Relativ förändring av kapitaliseringsprocent
(inverterat index)

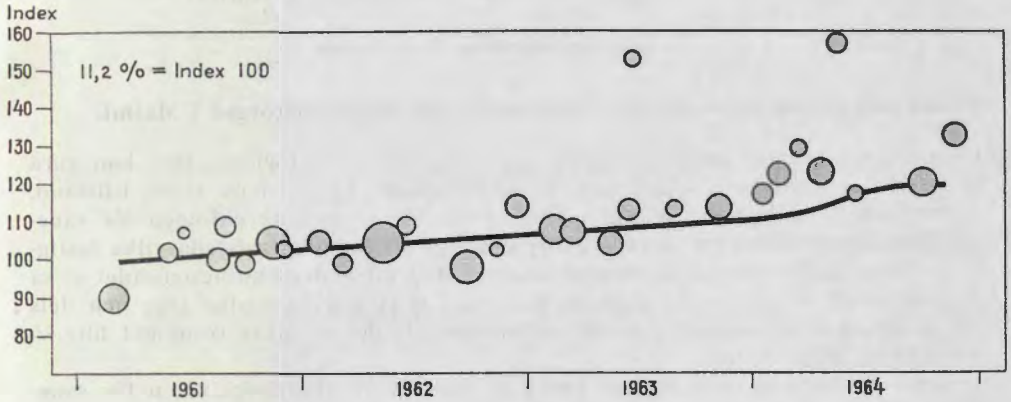


Diagram 3 visar förändring av kapitaliseringsprocent. Som index 100 har satts 11,2 procent, utgörande medelkapitaliseringsprocent för inköp gjorda 1960 och 1961. I diagrammet har index inverterats. Ett indexvärde större än 100 motsvarar sålunda en kapitaliseringsprocent mindre än 11,2.

BILAGA 3 C

Prisutvecklingen för vissa fastigheter i Malmö

Av förste byråingenjören Rune Jönemo

Prisutvecklingen för saneringsfastigheter vid Värnhemstorget i Malmö

Prisutvecklingen för olika fastigheter har ofta skiftande förlopp. Den kan vara beroende av fastighetens läge och användningssätt, byggnadens ålder, tillstånd, återstående livslängd m. m. Vid en undersökning av prisutvecklingen för saneringsfastigheter inom ett område gäller det dels att försöka fastställa vilka fastigheter, som skall hänföras till denna kategori, dels att undersökningsområdet är så avgränsat att de studerade objekten har ett i stort sett likvärdigt läge och dels att undersökningsmaterialet är så omfattande, att det erhållna resultatet blir så tillförlitligt som möjligt.

Det område, som valts för ett närmare studium av prisutvecklingen för saneringsfastigheter, är beläget omkring Östra Förstadsgatan och Värnhemstorget i Malmö samt på ett avstånd av 1—1,5 km öster om stadens egentliga centrum. Inom området har efter år 1957 nio saneringsföretag påbörjats.

Fastigheterna inom området kan efter bebyggelsens ålder lämpligen indelas i sådana med

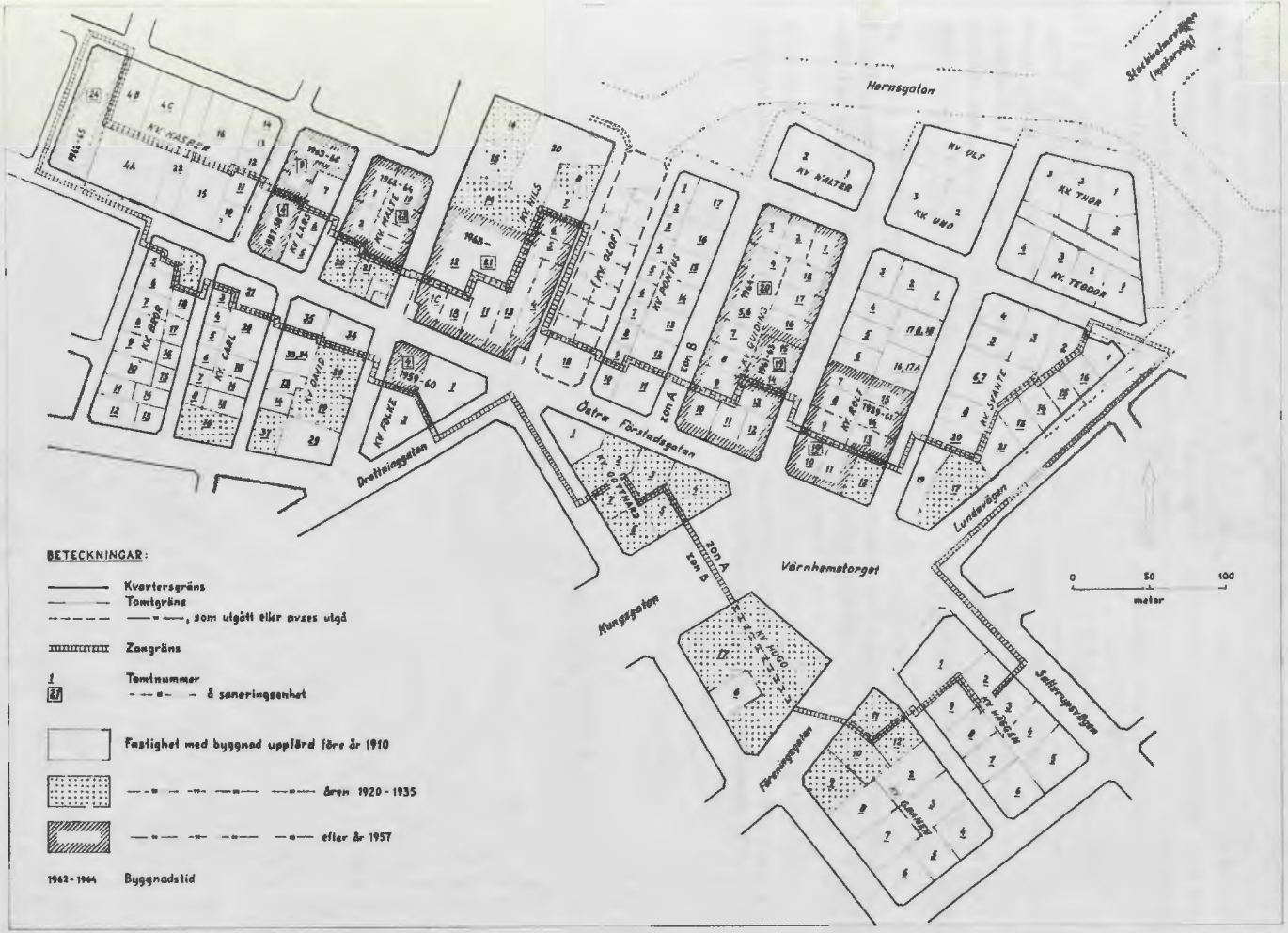
1) byggnader, uppförda före år 1910
2) byggnader, uppförda åren 1920—1935
3) byggnader, uppförda efter år 1957

Av kartan, fig. 1, framgår bebyggelsens åldersfördelning. Den tomtmark, som är att hänföra till grupp 3, har före sanering tillhört grupp 1. Likaså har kvarteret Olof tidigare varit bebyggt med hus ur sistnämnda grupp, tills dessa rivits för att lämna plats för en ny trafikled mellan Drottninggatan och den år 1961 öppnade motorvägsanslutningen (Hornsgatan). Många av de äldre byggnaderna inom området är uppförda under 1870- och 1880-talen och har en mycket låg utrustningsstandard.

För vissa kvarter inom undersökningsområdet gäller av ålder bestående stadsplan utan föreskrifter om byggnadsrätten. För somliga andra kvarter finnes stadsplaner, fastställda för 25—30 år sedan och tillåtande en i stort sett likartad exploatering inom de olika kvarteren. Dessa stadsplaner får dock anses föråldrade, vilket förhållande understrykes av att under senare år genomförda saneringar medfört stadsplaneändringar, främst innebärande en viss omgruppering av byggnadsrätten och i vissa fall även en mindre ökning av densamma. Kvarter, där av ålder bestående stadsplan tidigare varit gällande, har genom ny stadsplan erhållit en exploateringsgrad, vilken är något större än den som gäller för övriga av stadsplanebestämmelser reglerade kvarter inom området.

Inom undersökningsområdet har studerats efter år 1940 gjorda förvärv (430 st.) av fastigheter, tillhörande grupp 1. Härvid använt material är hämtat ur offentliga handlingar. Ur uppgifter om köpeskilling och tomtareal har priset beräknats i kr/m² tomtyta (ty). Priset har uttryckts i kr/m² ty i stället för i kr/m² våningsyta (vy) enligt gällande stadsplan bl. a. beroende på att de flesta förvärven berör tomter, som vid förvärvstillfället har varit belägna i område med av ålder bestående stadsplan utan föreskrifter om byggnadsrätten. Vid förvärv

Fig. 1.


Hornsgatan
Stockholmsvägen (motorväg)
KV KASPER
KV BALTSER
KV VILF
KV UNO
KV THOR
KV TEODOR
KV BARP
KV CARL
KV DAVID
KV PALKE
KV LARS
KV PALTE
KV HILS
KV ALOF
KV PONTUS
KV EVERIKS
KV ROLF
KV SVANTE
KV GOTTFRID
KV HUGO
KV VIDKER
KV GUNNAR
Drottninggatan
Östra Förstadsgatan
Kungsgatan
Föreningsgatan
Lundavägen
Sädesportsvägen
Värnhemstorget
zon A
zon B
zon C
zon D
BETECKNINGAR:
Kvartersgräns
Tomtgräns
, som utgått eller avses utgå
Zongräns
Tomtnummer
Ö saneringsenhet
Fastighet med byggnad uppförd före år 1910
åren 1920 - 1935
efter år 1957
1962 - 1964 Byggnadstid
0 50 100
meter

av sådana tomter torde man i allmänhet utgå ifrån att en ny stadsplan kommer att ge en exploateringsgrad av ungefär samma storleksordning, som erhållits i intilliggande kvarter. Vidare synes det beträffande förvärv i kvarter med en icke realistisk stadsplan vara mest relevant att hänföra priset per ytenhet till tomtytan. De stadsplaneändringar, som tillkommit i samband med saneringsföretag, har nästan genomgående ägt rum efter det att samtliga i »nybyggnadstomten» ingående delar förvärvats.

Det undersökta området kan lämpligen uppdelas i två zoner (se kartan, fig. 1), nämligen zon A, som avses innefatta fastigheter med affärsläge, och zon B, inneslutande övriga fastigheter, vilka nästan enbart inrymmer bostäder. Efter hand som saneringarna genomföres, tenderar zon A att växa på zon B:s bekostnad. Den här föreslagna indelningen avser att visa förhållandet före nu genomförda eller pågående saneringar, d. v. s. vid tidpunkten för förvärven av saneringsfastigheterna.

Fastigheternas prisutveckling från år 1940 och framåt beträffande några av de undersökta kvarteren, vad gäller zon B, åskådliggöres i diagrammen, fig. 2 och 3. Varje förvärv — släktköp dock uteslutna — markeras med en ring och förvärv av samma fastighet sammanbindes med en prickad linje.

För varje förvärv har hyresavkastningen vid förvärvstidpunkten — i den mån uppgift om hyran har kunnat erhållas — ställts i relation till köpeskillingen, d. v. s. bruttokapitaliseringsprocenten har beräknats.

Fig. 2.

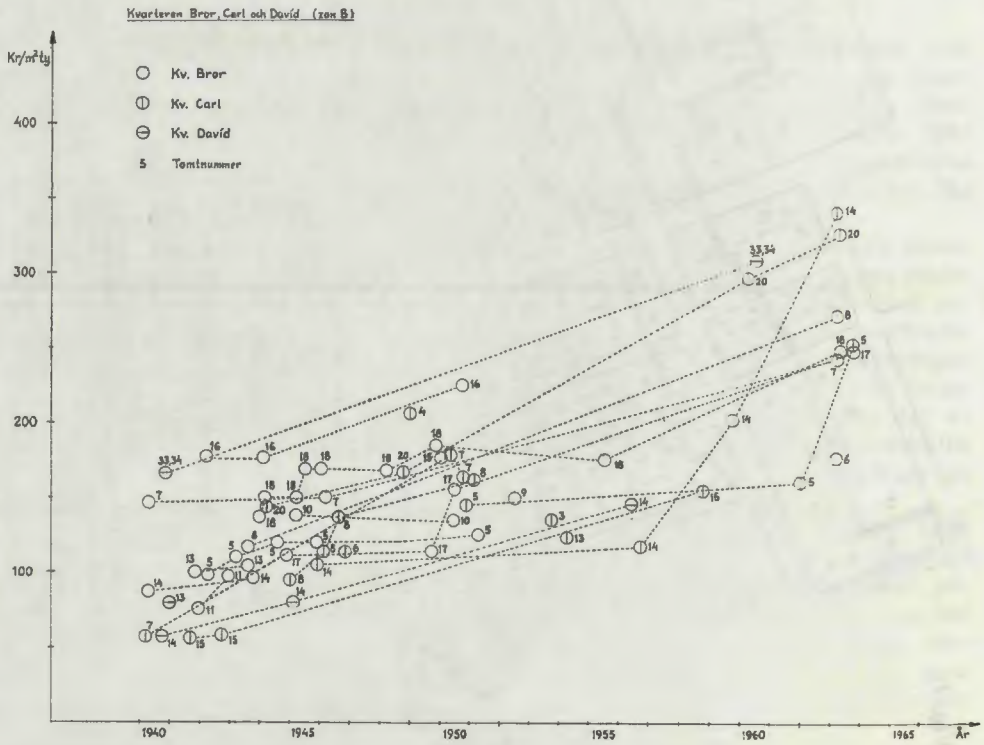
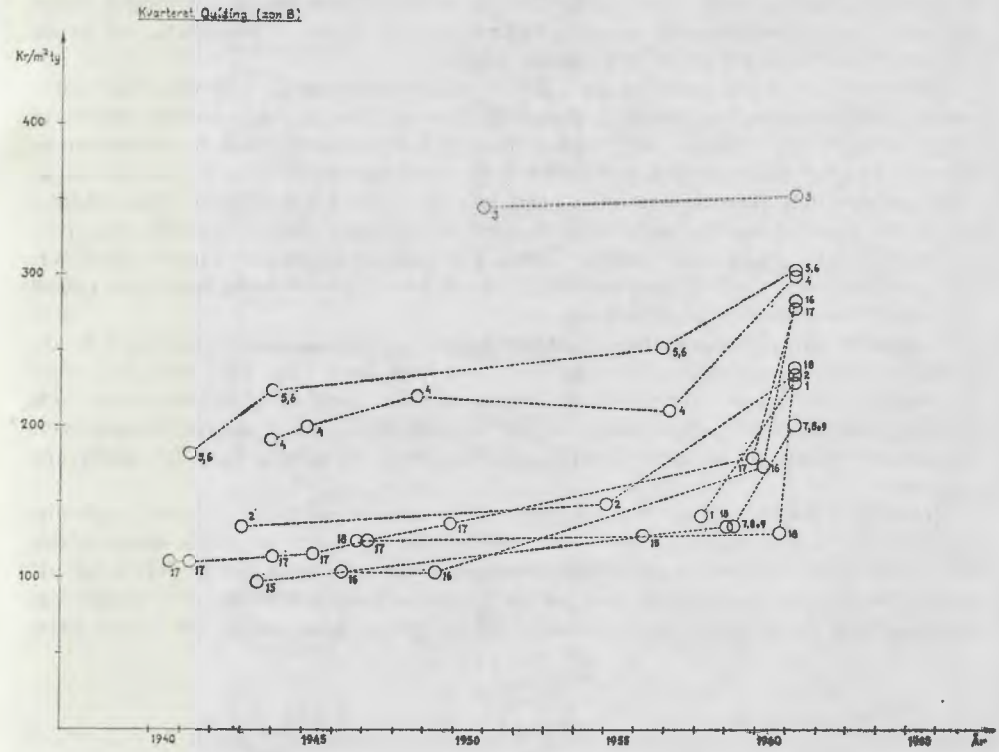


Fig. 3.



I de exemplifierade kvarteren har under början av 1940-talet i kvarteren Bror, Carl och David betalats priser på ca 60—175 kr/m²ty och i kvarteret Quiding priser på ca 100—200 kr/m²ty. På det hela taget är tomtutnyttjandet större och byggnadernas tillstånd bättre i kvarteret Quiding än i de andra nämnda kvarteren. Den beräknade bruttokapitaliseringsprocenten är i stort sett densamma (av storleksordningen 10 %) vid dessa förvärv, oavsett priset är 60 eller 200 kr/m²ty. Förvärven synes ha skett efter den grunden att den betalda köpeskillingen på ett någorlunda tillfredsställande sätt skall förräntas av den utgående hyresavkastningen.

Redan under slutet av 1940-talet men framförallt längre fram under 1950-talet märks en tendens till kraftigare höjning av priserna. Fastigheterna förvärvas allt mer efter köpeskillingar, som ger allt lägre bruttokapitaliseringsprocent. Prishöjningarna torde främst bero på en ökning av den andel i fastighetsvärdet, som utgör markvärdet. Så småningom kommer de fastigheter, som har sitt största värde bestämt efter den avkastning, som utgår från fastigheten med befintlig bebyggelse (avkastningsvärde), att få sitt största värde som tomtmark för nybebyggelse (nybyggnadsvärde). En fastighet, som kommit till detta stadium, kan sägas ha nått en ekonomisk saneringsmognad, vilken icke i och för sig behöver sammanfalla med en teknisk saneringsmognad.

I praktiken kan det många gånger vara svårt att avgöra när den ekonomiska saneringsmognaden inträder och om sålunda ett köp har betalats efter ett nybyggnadsvärde. För att få en bild över prisutvecklingen i stort rörande saneringsfas-

tigheter inom undersökningsområdet, har såsom sådana betraktats fastigheter, förvärvade efter år 1954 — tre år före påbörjandet av den första saneringen inom området — och tillhörande grupp 1. Dock har tre förvärv uteslutits, då dessa uppenbarligen baserats på ett avkastningsvärde.

Förvärven av dessa saneringsfastigheter utgör sammanlagt 159 och har redovisats i två diagram, fig. 4 och 5. De 24 förvärven i zon A har samtliga utmärkts i diagrammet med ringar och berörd fastighet betecknats med begynnelsebokstaven i kvartersnamnet följt av tomtnumret. Av diagrammet framgår att prisstegringen under den aktuella perioden varit kraftig. Vidare kan utläsas vissa mindre skillnader i priset mellan olika slags tomter inom zonen. Sålunda torde exempelvis tomtvärdena ligga högre utefter Östra Förstadsgatan än vid Lundavägen. Vidare synes tomter med ett litet tomtdjup ha ett högre värde än sådana med större tomtdjup, vilket för övrigt är helt naturligt.

För zon B har prisutvecklingen åskådliggjorts genom en kurva, bestämd av de årsvis beräknade medelpriserna. De enstaka köpen åren 1964 och 1965 har markerats medelst ringar. Förvärvet år 1965 utgör det sista återstående köpet i ett planerat saneringsföretag. Av diagrammet framgår bl. a. att prisutvecklingen även inom zon B pekar på en avsevärd prisstegring, men att denna ändå är måttligare än inom zon A.

Ofta tillgår förvärven av fastigheterna i ett saneringsföretag — och i princip även ett större saneringsområde — så, att de med de lägsta priserna köpes först. Efter hand som förvärven genomföres, stiger priserna. Detta beror delvis på att senare förvärvade fastigheter kan ha ett högre avkastningsvärde och vidare att säljarna icke är benägna att sälja efter detta värde utan begär ett högre pris.

Fig. 4.

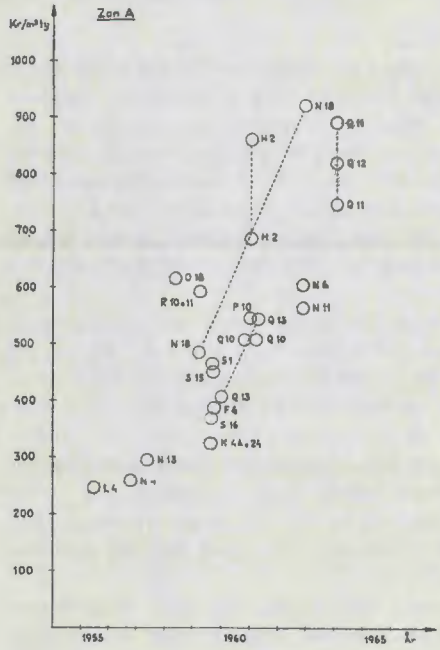
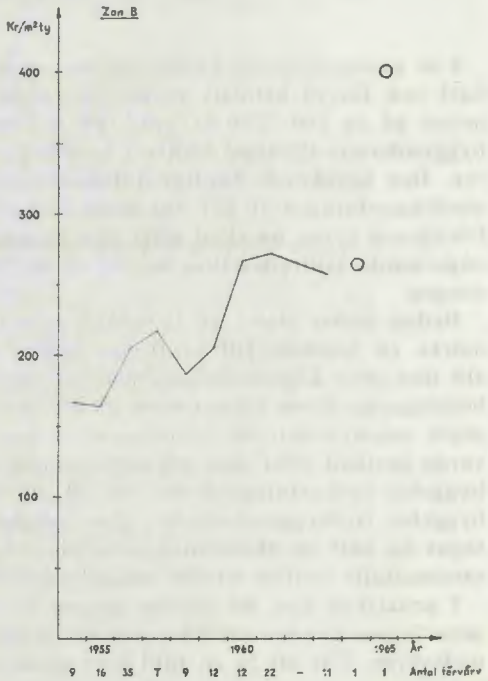


Fig. 5.



Ett sådant pris bildar kanske sedan ett minimipris för tomtmarken, så att andra fastigheter, oavsett att de kan ha ett lägre avkastningsvärde, måste betalas med minst ifrågavarande pris. Härigenom åstadkommes en prisskruv. Då till sist endast ett fåtal fastigheter kvarstår att förvärva, måste dessa många gånger köpas till ett mycket högt pris för att det planerade saneringsföretaget skall kunna påbörjas inom rimlig tid.

Saneringsföretagens allt högre tomtkostnader torde komma att till största delen betalas genom ett mera intensivt kommersiellt utnyttjande av tomterna. Berörda saneringsfastigheter med affärsläge har eller hade i allmänhet lokaler för handelsändamål i enbart bottenplanet och ett läge med direkt anslutning till huvudgata. I nybyggnaderna däremot inrymmes dessa lokaler oftast i flera plan och sträcker sig som tidigare nämnts längre in i kvarteren.

Staden har under senare år starkt expanderat på olika områden, vilket bl. a. har skapat ett ökat behov av lokaler för kommersiellt ändamål och därmed förutsättningar för uppkomst av affärscentra.

Ett affärscentrum bör ha ett ur kommunikationssynpunkt gott läge. Det undersökta området kan sägas fylla detta krav. Här sammanstrålar ett flertal större trafikleder och bl. a. mynnar i området den norrifrån kommande motorvägen (Stockholmsvägen). Vidare utgör Värnhemstorget ett centrum för den kollektiva trafiken.

Efter hand som nybebyggelse sker, blir området attraktivare och ytterligare saneringar möjliggöres. Tillkomsten av varuhus inom området är sannolikt särskilt betydelsefullt härvidlag.

För studium av prisutvecklingens tidsmässiga samband med vissa händelser under perioden efter år 1954 kan bl. a. erinras om stadens förvärv under åren 1956—1958 av samtliga fastigheter i kvarteret Olof och en stor del av kvarteret Pontus för framdragande av Drottninggatan till Hornsgatan, vilken gatudel öppnades för trafik år 1961. Vidare påbörjades år 1957 sanering av tomten nr 4 i kv. Lars, följd år 1959 av tomten nr 4 i kv. Folke och tomten nr 19 i kv. Rolf. Efter färdigställandet år 1961 av nybyggnaden å sistnämnda tomt öppnades här bl. a. ett varuhus. Fr. o. m. år 1961 har nybebyggelse skett å tomterna nr 19 i kv. Quiding, nr 24 i kv. Kasper, nr 23 i kv. Malte och nr 9 i kv. Lars. Å tomten nr 21 i kv. Nils påbörjades år 1963 uppförandet av en byggnad, inrymmande bl. a. varuhus, hotell, restaurang och bowlinghall. Påföljande år har sanering av återstående delar av kvarteret Quiding påbörjats.

Sammanfattningsvis kan konstateras att inom det här undersökta området har den senaste tioårsperioden kännetecknats av en betydande prisstegring, vilken främst torde vara förorsakad av saneringsaktiviteten och det ökade utnyttjandet av området för kommersiellt ändamål.

Prisutvecklingen för råmark i Malmö

Föreliggande undersökning, som syftar till att i stort ge en bild av prisutvecklingen under senare år för råmark i Malmö, grundar sig på priser, betalade vid förvärv av icke stadsplanelagda områden, vilka vid tidpunkten för förvärvet varit belägna utanför stadens tätbebyggelsegräns. Dessa områden har vid nämnda tidpunkt nästan genomgående utnyttjats för jordbruksändamål.

De priser, som i undersökningsperiodens början (1930-talet) har betalats för de mer perifert belägna områdena, är med all sannolikhet helt baserade på det värde, som marken kunde ha för jordbruksändamål. Efter hand som staden expanderat och bebyggelsen närmat sig i stadens utkanter belägna jordbruksegen-

Fig. 6.

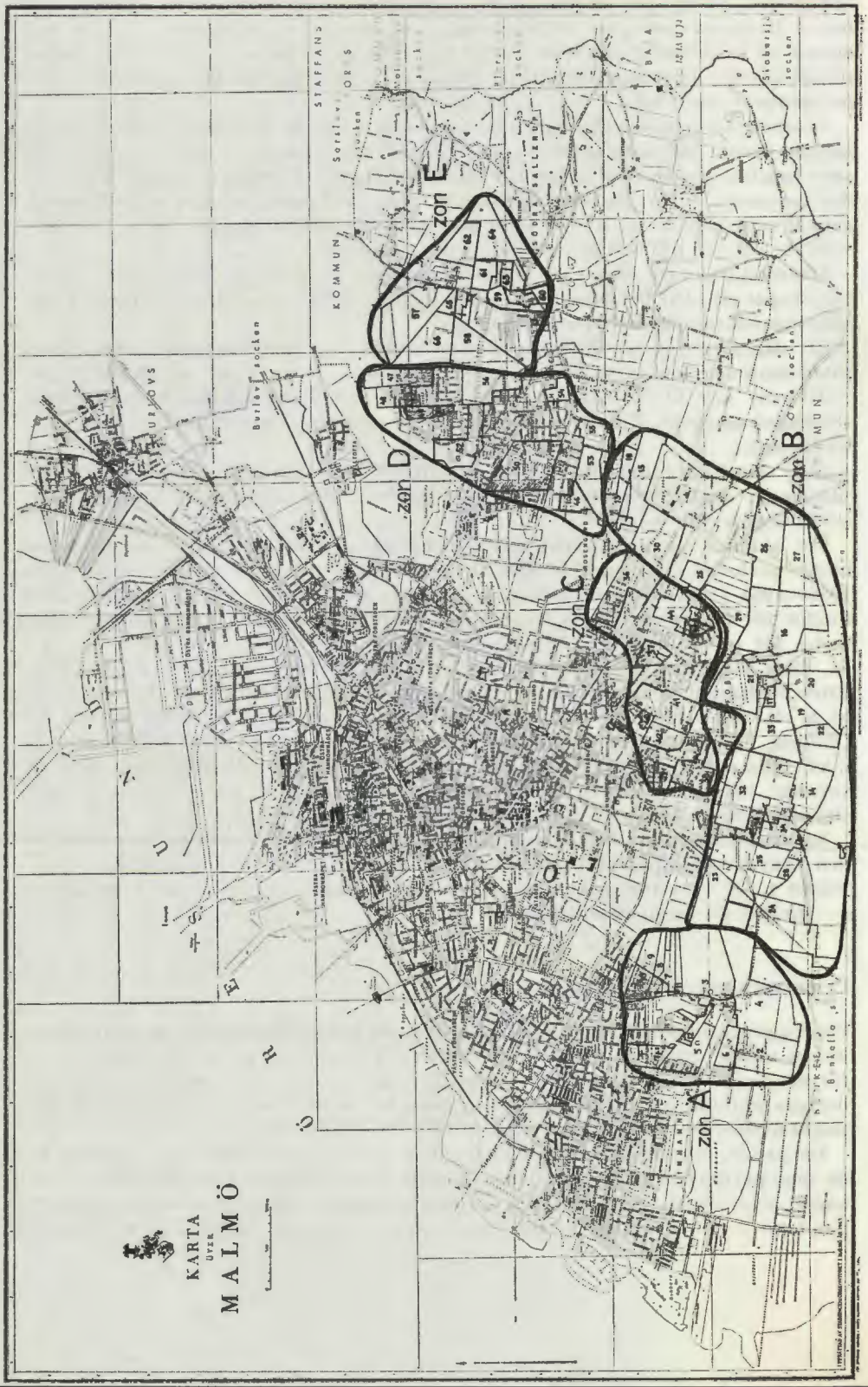
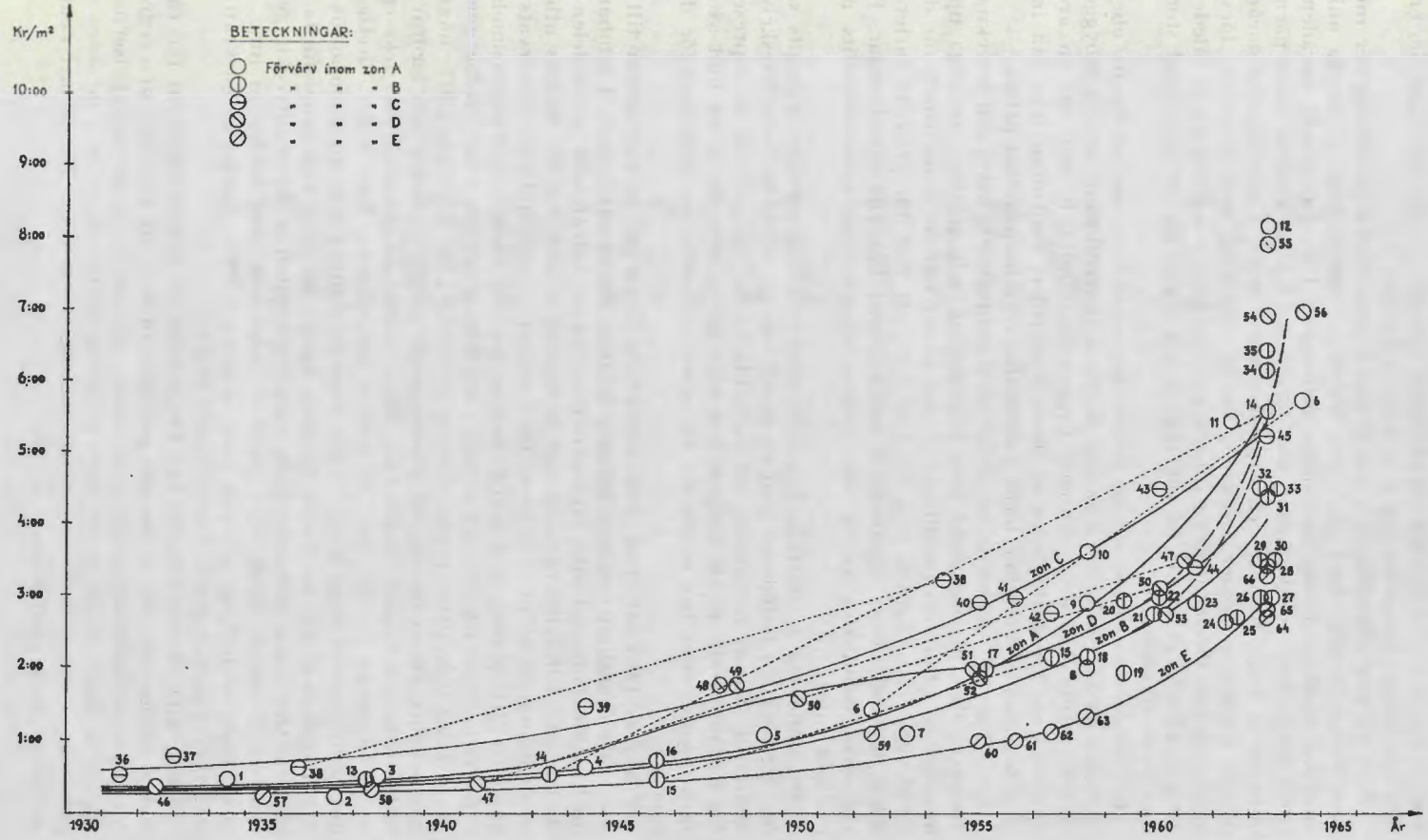

KARTA
ÖVER
MALMÖ
zon A
zon B
zon C
zon D
zon E
STAFFANS
KOMMUN
Burlöv socken
Oxie socken
Sibbarsl
socken

Fig. 7.


Kr/m²
BETECKNINGAR:
Förvärv inom zon A
" " " B
" " " C
" " " D
" " " E
10:00
9:00
8:00
7:00
6:00
5:00
4:00
3:00
2:00
1:00
1930
1935
1940
1945
1950
1955
1960
1965
År
zon A
zon B
zon C
zon D
zon E

domar, har ett särskilt värde uppkommit, grundat på förväntningar om en framtida tätbebyggelseexploatering (förväntningsvärde).

Markens grundförhållanden och övriga byggnadstekniska betingelser inom undersökningsområdet är i stort sett likartade, varför man av denna anledning knappast behöver räkna med några differenser i de förvärvade områdenas förväntningsvärden. De skillnader, som förefinnes i dessa värden, beror närmast på olikheter i fråga om läge och exploateringstidpunkt. Undersökningsområdet har därför uppdelats i zoner (se karta, fig. 6), där varje zon innesluter förvärvade områden, som företer likheter i dessa avseenden. Zonindelningen är således gjord med beaktande av kravet på enhetlighet och kravet på ett tillräckligt stort antal förvärv inom zonen.

Beträffande storleken av de förvärvade områdena har medtagits obebyggda områden med en areal om 3 ha och större samt egendomar, som är bebyggda med ett för jordbruksdriften ordinärt byggnadsbestånd och som har en areal om minst 10 ha. Förefintligheten av dessa byggnader, som oftast icke kan inordnas i en kommande stadsplan, torde i allmänhet icke ha påverkat priset.

De förvärvade områdena har utmärkts å ovannämnda karta och betecknats med nummer. Med utgångspunkt från köpeskilling och areal — samtliga uppgifter hämtade ur offentliga handlingar — har priset i kr/m² framräknats för de olika förvärven. I ett diagram (fig. 7), som avser att visa hur priserna varierar med tiden, har förvärven markerats i enlighet med figurens beteckningar. Förvärv vid olika tidpunkter av ett och samma område har sammanbundits med en prickad linje.

Med undantag av släktköp har inom undersökningsområdet upptagits samtliga förvärv rörande fastigheter med en areal, som är större än ovan föreskriven minimiareal. Någon bedömning av huruvida förvärven i övrigt är representativa för bestämmande av ett ortspris har icke gjorts. För att få en bild av prisutvecklingen i stort har emellertid en »medelvärdeskurva» skisserats för de olika zonerna.

Under år 1963 har vissa råmarksområden förvärvats av exploatörer till priser, som vida överstigit vad som tidigare betalats för likartad mark. I samband härmed beslöt staden att söka expropriationstillstånd beträffande större delen av den staden icke tillhöriga råmark, som bedömdes erforderlig för stadens utbyggnad inom de närmaste 10 à 15 åren. De fastigheter, vilka tidigare förvärvats av exploatörer till priser, som enligt stadens mening varit i överensstämmelse med ortspriset, ingår icke i expropriationsområdena. Däremot har staden genom expropriation velat pröva priset rörande de förvärv, där till synes alltför höga priser har betalats. Dessa förvärv är genomgående gjorda av bolag och fordrar Kungl. Maj:ts tillstånd. Sådant tillstånd har ännu (mitten av oktober 1965) icke erhållits, varför nämnda förvärv icke är slutligt genomförda. Icke heller föreligger vid denna tidpunkt Kungl. Maj:ts beslut rörande stadens expropriationsansökan.

I diagrammet har medtagits berörda ännu icke slutgiltigt genomförda bolagsförvärv. Om dessa ensamma skulle vara representativa för prisutvecklingen inom zonerna B och D, skulle den trend — markerad med heldragen linje — som vuxit fram ur tidigare års och även samtida förvärv, brytas av en kraftig prisstegring, skisserad genom den streckade linjen.

Under alla omständigheter kan konstateras att prisutvecklingen för råmark i Malmö under den här studerade perioden utvisar en avsevärd prisstegring. Ur resultatet av undersökningen kan vidare utläsas bl. a. att markpriserna under senare år legat på en högre nivå i stadens västra delar än i de östra och att priserna — vilket för övrigt är helt naturligt — är högre för de mer centralt än perifert belägna områdena.

BILAGA 4

Prisutvecklingen för småhustomter inom vissa områden

Av förste länsassessorn Arne Steneborn och fil. lic. Mac J. Milner

Avsikten med den undersökning, som här redovisas, har varit att söka belysa utvecklingen av priserna för s. k. småhustomter, d. v. s. tomter avsedda att bebyggas med egnahem och fritidshus. Inom varje område har varje tomt och varje tomtförsäljning noggrant undersökts. Detta har nödvändiggjort att undersökningarna måst begränsas till ett fåtal områden, vilka därjämte ägt en relativt begränsad geografisk omfattning. Samtliga uppgifter som lämnas i denna bilaga har hämtats från offentliga handlingar. Vid vårt urval av undersökningsobjekt har vi sökt finna områden, som är såvitt möjligt inbördes homogena både ur geografisk och ekonomisk synpunkt och som under en följd av år varit föremål för exploatering. För att närmare lokalisera lämpliga områden har uppgifter om fastställda byggnadsplaner m. m. inhämtats från länsstyrelser, överlantmätare eller kommunala myndigheter, som härvid lämnat värdefull medverkan. Undersökningarna har i övrigt tillgått på följande sätt.

Uppgifter om lagfarter har hämtats från vederbörande domsagor. Vi har därvid erhållit upplysningar om beteckningar å försålda fastigheter, säljare, köpare, areal samt köpeskillingarnas storlek. Släktköp eller andra icke rättvisande köp har i möjligaste mån uteslutits. Sådana förhållanden har ofta framgått av lagfartshandlingarna.

För varje område har vi — utan att göra några intrång på de undersökta fastigheterna — företagit syn för att utröna i vilken utsträckning som köpeskillingarna kan ha påverkats av särskilt bra eller dåligt läge, speciella markförhållanden eller annan särskild omständighet. Sådana exceptionella omständigheter som att en tomt delvis utgjorts av sankmark e. dyl. har lett till att köpeskillingen ej medtagits vid beräkningarna. Däremot har någon köpeskilling ej avskilts av den anledningen att man på mer eller mindre subjektiva grunder skulle kunna anse den vara för hög eller för låg.

Undersökningarna har omfattat vissa fastigheter på Södra Ljusterö i Stockholms län, i Karup (Hemmeslöv) och andra platser i Hallands län samt i Räng i Malmöhus län. För att erhålla jämförelse mellan två områden med ren fritidsbebyggelse valdes Södra Ljusterö och Karup m. m. Avsikten bakom valet av fastigheterna i Räng var att erhålla upplysningar om utvecklingen inom ett område som ligger i så nära anslutning till ett storstadsområde att bebyggelsen ej helt har karaktär av fritidsbebyggelse utan börjar influeras av bebyggelse för permanent bosättning.

Resultatet av undersökningarna framgår av de tabeller och diagram som upprättats för vart och ett av de tre områdena. Detta har skett enligt följande principer.

I tabellerna anges för varje försäljningsår:

Kolumn 1: Pris per m² (= aritmetiskt medeltal) för samtliga avstyckningsobjekt. Med ett avstyckningsobjekt förstås den verksamhet som under ett år bedrives av en exploatör.

Kolumn 2: Lägsta medeltal för ett avstyckningsobjekt.

Kolumn 3: Högsta medeltal för ett avstyckningsobjekt.

Anm. Därest endast en försäljning förekommit ifrågavarande år, avser uppgiften givetvis denna. I kolumnerna 2 och 3 anges inom parentes det antal försäljningar, som ligger till grund för uppgifterna om lägsta respektive högsta medeltal för ett avstyckningsobjekt.

Kolumn 4: Antal försäljningar, d. v. s. totala antalet för samtliga exploatörer.

Kolumn 5: Antal exploatörer, som svarar för försäljningarna ifrågavarande år.

I anslutning till tabellerna har utarbetats diagram enligt följande principer.

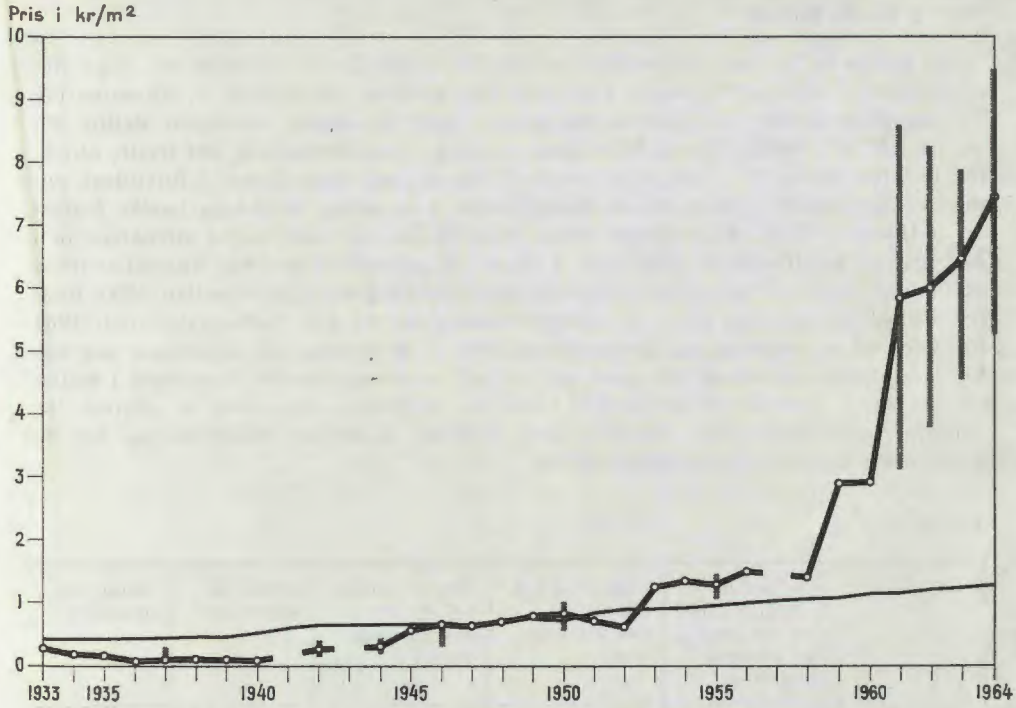
På den vågräta axeln anges årtalen. På den lodräta axeln anges priset per m². Medeltalen (enligt kolumn 1 i tabellen) är utmärkta med cirklar. Dessa förenas med en kraftig linje, med avbrott för år under vilka försäljningar ej registrerats, för att visa trenden. För de år, då flera exploatörer varit verksamma samtidigt och priserna varierat, anges lägsta respektive högsta medeltal enligt kolumnerna 2 och 3 i tabellen. Dessa lägsta och högsta medeltal har sammanbundits i form av en stapel.

Därjämte har i de tre första diagrammen med en tunn linje inlagts konsument-

Tabell 1

År	Pris per m² (aritm. medeltal) för samtliga avstyckningsobjekt	Lägsta medeltal för ett avstyckningsobjekt	Högsta medeltal för ett avstyckningsobjekt	Antal försäljningar	Antal exploatörer
	1	2	3	4	5
1933.....	0.27			34	1
1934.....	0,19			11	1
1935.....	0,16			13	1
1936.....	0,07			2	1
1937.....	0,10	0,10 (10)	0,28 (1)	11	2
1938.....	0,11			6	1
1939.....	0,10			2	1
1940.....	0,08	0,08 (1)	0,11 (5)	6	2
1942.....	0,26	0,13 (2)	0,39 (1)	3	2
1944.....	0,30	0,18 (8)	0,42 (2)	10	2
1945.....	0,55			2	1
1946.....	0,65	0,30 (1)	0,65 (2)	3	2
1947.....	0,62	0,61 (4)	0,63 (1)	5	2
1948.....	0,69	0,61 (1)	0,77 (1)	2	1
1949.....	0,78	0,77 (1)	0,80 (2)	3	2
1950.....	0,83	0,65 (32)	1,00 (1)	33	2
1951.....	0,71			26	1
1952.....	0,61			4	1
1953.....	1,25			6	1
1954.....	1,34	1,25 (1)	1,39 (2)	7	2
1955.....	1,29	1,03 (1)	1,43 (2)	6	2
1956.....	1,50			3	1
1958.....	1,40	1,31 (4)	1,50 (1)	5	1
1959.....	2,90			3	1
1960.....	2,92			12	1
1961.....	5,84	3,10 (4)	8,58 (3)	7	2
1962.....	6,00	3,77 (5)	8,24 (5)	10	2
1963.....	6,47	4,54 (17)	7,87 (6)	40	3
1964.....	7,44	5,23 (3)	9,48 (1)	15	3
Summa				**290**	

Diagram 1.



prisindex beräknat med hjälp av levnadskostnadsindex för samtliga utgifter exklusive skatter. Kurvan har konstruerats så, att basen för detta index utgöres av medeltalet för perioden 1946—1949. En jämförelse mellan ifrågavarande konsumentprisindex och de studerade tomtpriserna lämnas i diagram 5. Detta återger dessa priser i indexform med basperioden 1946—49 gemensam för samtliga index.

Södra Ljusterö

De studerade tomterna på Södra Ljusterö berör 11 exploateringsobjekt. Exploatörernas antal har varit 10. Försäljningarna har avsett avstyckningar åren 1933—1964 från följande fastigheter: delar av Bolby 1^{7}, Bolby 1^{44}, Bolby 2^{7} Bolby, 3^{14}, Bolby 3^{96}, Grundvik 1^{2}, Grundvik 1^{3}, Grundvik 1^{4}, Marum 1^{172} samt Ramsmora 1^{1}.

Av tabell 1 och diagram 1 framgår bl. a., att priserna för fastigheter torde ha varit väsentligt högre under åren 1933—1935 än under tiden 1936—1942. Detta kan bl. a. ha berott på att under de förstnämnda åren förekom många avyttringar av sjötomter, vilka efterhand praktiskt taget utsåldes. Detta betyder, att priserna vid olika tidpunkter inte alltid är fullt jämförbara. Påpekas må, att förbättrade färjkommunikationer skett omkring årsskiftet 1955—56 samt under åren 1961 och 1962. För närvarande avstyckas tomter, som uppges kosta ca 10 kronor per m². Tomter med sjöutsikt torde betinga väsentligt högre priser.

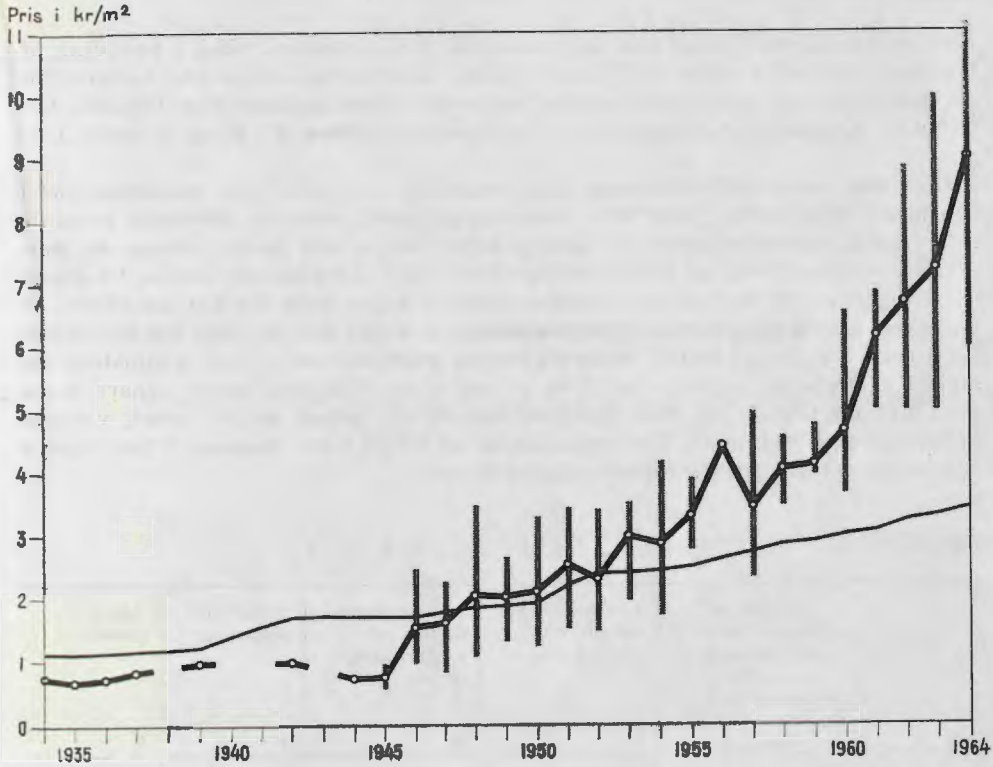
Karup m. fl. platser

Inom Hallands län har undersökts tre områden. Det första omfattar tre exploateringsobjekt i Karups kommun nämligen Hemmeslövs Strandbad 1[1], Skummeslöv 3[16] och Skummeslöv 27[1]. Även i det andra ingår tre objekt, nämligen Mellby 3[29], Mellby 15[1] och Mellby Västra 8[1] belägna i Laholms landskommun. Det tredje objektet omfattar Vicka 1[1] i Odensala kommun. Inom varje område har i huvudsak endast en exploatör varit verksam. Bebyggelsen i de olika områdena består främst av fritidshus. Vissa delar synes redan från början ha varit mera attraktiva och betingat ett jämförelsevis högt pris. I fråga om prissättningen har kunnat noteras skillnader, dels mellan olika ovan angivna stamfastigheter, dels mellan olika tomter. För den sannolikt mest attraktiva stamfastigheten har mellan 1963 och 1964 förekommit en stegring av tomtpriserna från 6:50 kronor till 13 kronor per m². Vi har uppmärksammats att ägare av avstyckningsbara tomter i området i stället för att sälja arrenderar ut tomter. Likaledes bedrives uthyrning av platser för camping och husvagnar. Tabell 2 och diagram 2 utvisar tomtpriserna för de undersökta fastigheterna i Hallands län.

Tabell 2

År	Pris per m² (aritm. medeltal) för samtliga avstyckningsobjekt	Lägsta medeltal för ett avstyckningsobjekt	Högsta medeltal för ett avstyckningsobjekt	Antal försäljningar	Antal exploatörer
	1	2	3	4	5
1934.....	0,75			1	1
1935.....	0,70			5	1
1936.....	0,75			2	1
1937.....	0,85			1	1
1939.....	1,00			2	1
1942.....	1,00			2	1
1944.....	0,75			1	1
1945.....	0,78	0,60 (1)	1,00 (3)	6	3
1946.....	1,55	1,00 (4)	2,50 (18)	36	4
1947.....	1,63	0,85 (2)	2,30 (2)	6	3
1948.....	2,07	1,10 (1)	3,50 (5)	8	5
1949.....	2,03	1,35 (3)	2,70 (3)	6	2
1950.....	2,10	1,25 (1)	3,35 (13)	19	5
1951.....	2,55	1,55 (7)	3,50 (2)	12	4
1952.....	2,32	1,50 (1)	3,45 (3)	8	4
1953.....	3,01	2,00 (5)	3,55 (9)	20	4
1954.....	2,88	1,75 (5)	4,20 (5)	16	5
1955.....	3,31	2,80 (3)	3,95 (8)	14	5
1956.....	4,45			6	1
1957.....	3,46	2,35 (2)	5,00 (1)	10	5
1958.....	4,07	3,50 (1)	4,60 (2)	7	5
1959.....	4,14	4,00 (3)	4,80 (7)	14	6
1960.....	4,67	3,70 (2)	6,60 (2)	13	6
1961.....	6,16	5,00 (2)	6,90 (2)	20	7
1962.....	6,71	5,00 (3)	8,90 (1)	14	6
1963.....	7,25	5,00 (1)	10,00 (2)	24	7
1964.....	9,00	6,00 (1)	11,15 (1)	26	6
Summa				289	

Diagram 2.


Pris i kr/m²
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0
1935
1940
1945
1950
1955
1960
1964

Räng

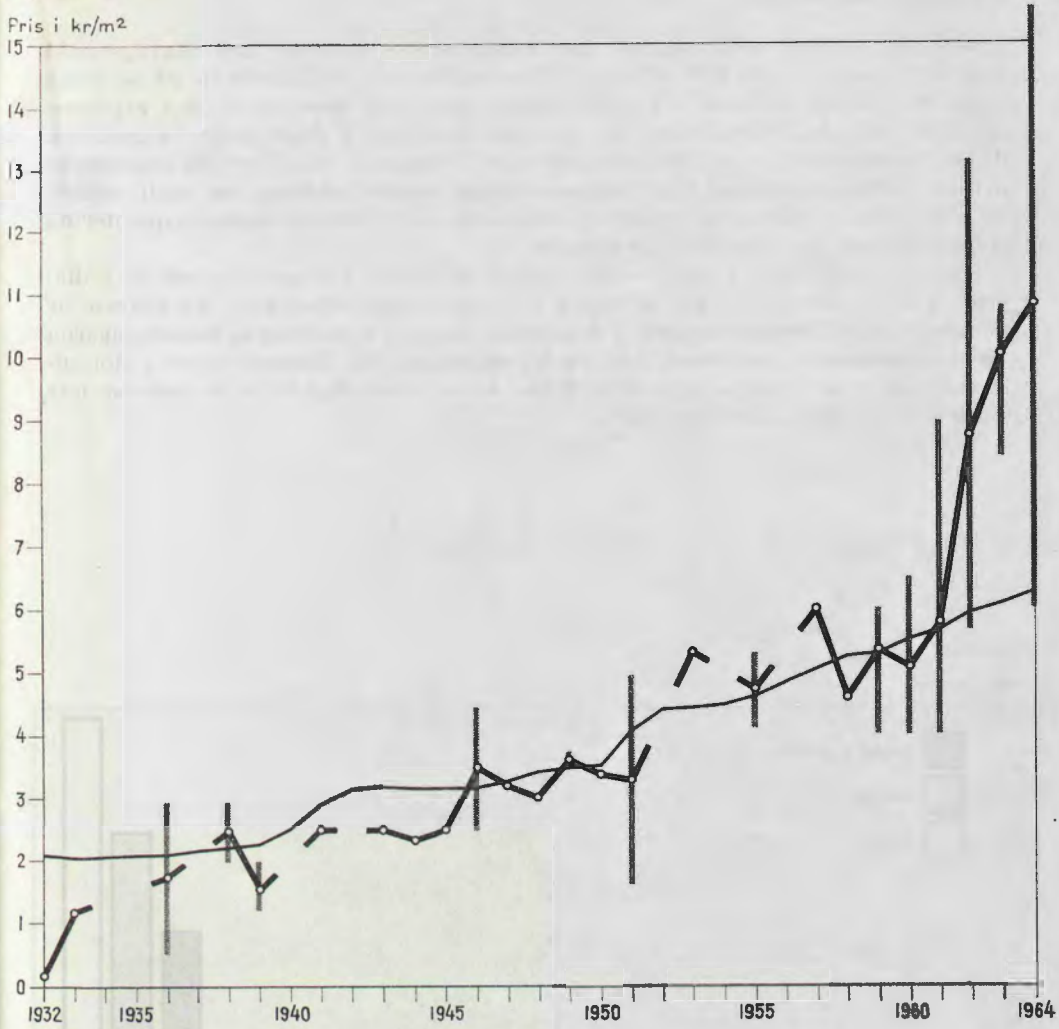
Undersökningarna i Räng har begränsats till fyra områden, vilka i huvudsak är belägna inom östra delen av Falsterbonäset. Antalet exploatörer har varierat för de undersökta åren. Försäljningarna har avsett avstyckningar från följande fastigheter: Kämpinge 1, Kämpinge 2, Kämpinge 43, Räng 1[3], Räng 7[4] samt Ängdala 3[1].

Uppgifter om tomtförsäljningar har insamlats från 1914 men redovisas här i bearbetad form endast från 1932. Priserna på mark fram till 1930-talet inom de undersökta områdena torde ha varit relativt stabila och skulle, därest de återgivits i diagramform, ha betecknats med en svagt uppåtgående kurva. På grund av sin närhet till Malmö får området numera anses vara mycket attraktivt. Vi har även här uppmärksammat att markägare i stället för att sälja tomter endast arrenderar ut dessa. Sedan undersökningen slutförts har vi fått kännedom om att för fastigheter liggande intill de av oss undersökta har under senare delen av 1964 och början av 1965 beviljats lagfart, där priset per m² mark varierat mellan 24 och 28 kronor. Vid upprättandet av tabell 3 och diagram 3 har hänsyn emellertid ej tagits till sistnämnda köpeskillingar.

Tabell 3.

År	Pris per m² (aritm. medeltal) för samtliga avstyckningsobjekt	Lägsta medeltal för ett avstyckningsobjekt	Högsta medeltal för ett avstyckningsobjekt	Antal försäljningar	Antal exploatörer
	1	2	3	4	5
1932.....	0,16			1	1
1933.....	1,18			1	1
1936.....	1,74	0,52 (1)	2,96 (1)	2	2
1938.....	2,48	2,00 (2)	2,96 (1)	3	2
1939.....	1,55	1,22 (1)	2,00 (2)	5	3
1941.....	2,50			1	1
1943.....	2,50			1	1
1944.....	2,32			1	1
1945.....	2,50			1	1
1946.....	3,49	2,50 (1)	4,47 (1)	2	2
1947.....	3,20			1	1
1948.....	3,01			8	1
1949.....	3,60	3,46 (1)	3,74 (2)	3	2
1950.....	3,36			1	1
1951.....	3,28	1,62 (6)	4,95 (2)	8	2
1953.....	5,30			1	1
1955.....	4,72	4,12 (1)	5,31 (3)	4	2
1957.....	6,00			2	1
1958.....	4,60			4	1
1959.....	5,34	4,00 (8)	6,03 (3)	13	3
1960.....	5,05	4,00 (30)	6,52 (6)	38	3
1961.....	5,79	4,00 (8)	9,00 (1)	29	5
1962.....	8,74	5,67 (3)	13,14 (4)	14	4
1963.....	10,04	8,44 (7)	10,85 (1)	21	3
1964.....	10,85	6,00 (8)	15,60 (1)	9	2
Summa				**174**	

Diagram 3.


Pris i kr/m²
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0
1932
1935
1940
1945
1950
1955
1960
1964

Allmänna iakttagelser

I samtliga tabeller och diagram har tomtpriserna angivits med utgångspunkt från vad konsumenten fått erlägga. Vi har undersökt möjligheterna att särskilja huru stor del av priserna för sålda tomter som kan anses svara mot exploateringskostnaderna. Denna andel har ej varit konstant. I regel torde ha gällt att, då ett område inköpts av ett tomtstyckningsföretag som inom kort tid exploaterat detta och försålt samtliga eller nästan samtliga tomter, andelen har varit relativt hög. En allmän iakttagelse är att ju längre tid som förflutit mellan exploatering och försäljning, ju mindre har andelen blivit.

En sammanfattning av undersökningarna redovisas i diagram 4 och 5. I diagram 4 anges tomtpriser per m² mark vid vissa valda tidpunkter. Av intresse är här de relativa förändringarna. I diagram 5 belyses i indexform förändringarna för de undersökta områdena. Den starka stegringen för Ljusterö beror i stor utsträckning på att dess ingångsvärde 1946—49 var väsentligt lägre än motsvarande värden för de båda andra områdena.

Diagram 4.

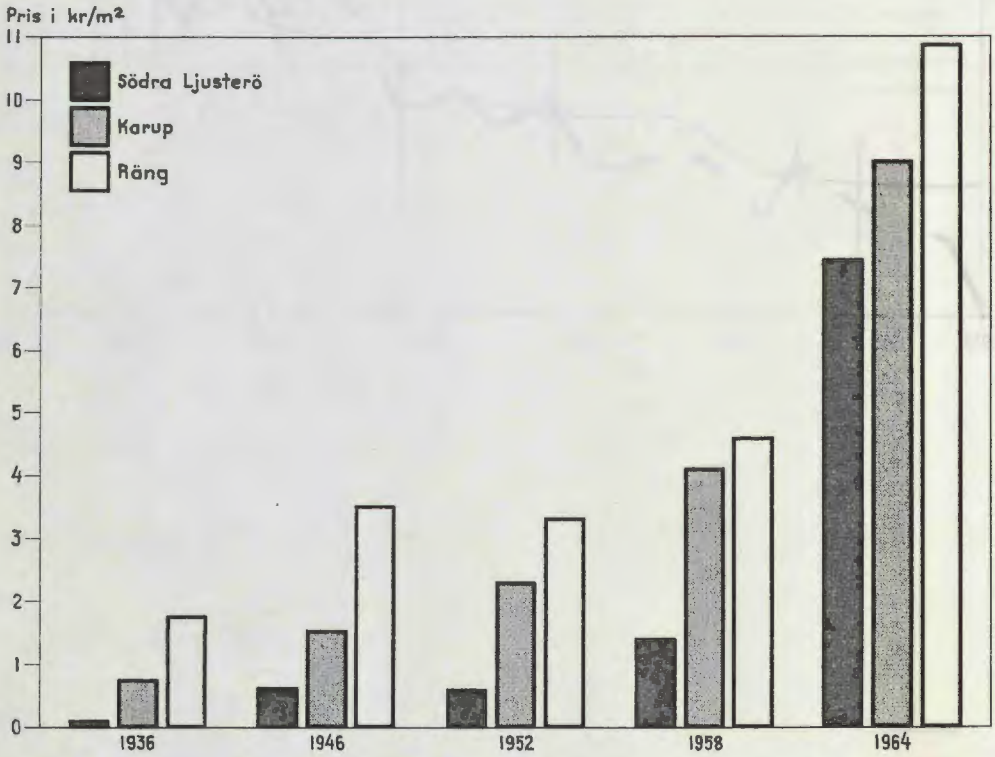
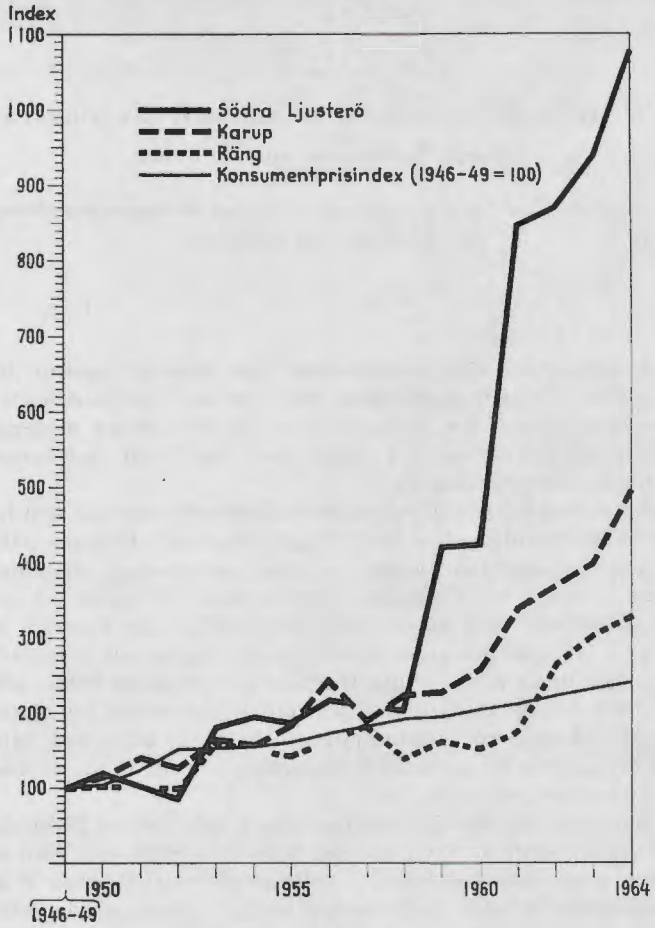


Diagram 5.


Index
1100
1000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
Södra Ljusterö
Karup
Räng
Konsumentprisindex (1946-49 = 100)
1950
1955
1960
1964
1946-49

BILAGA 5

Studier rörande fastighetsmarknad och taxeringsvärden inom Nyköping m. fl. orter

Genomförda av en särskild arbetsgrupp inom statens institut för byggnadsforskning under ledning av professor Erik Carlegrim

1. Inledning

Efter samråd mellan markvärdekommittén och statens institut för byggnadsforskning beslöt kommittén i februari 1965 att hos justitiedepartementet hemställa om särskilda medel för genomförande av statistiska undersökningar avsedda att belysa de förändringar i värde, som mark och fast egendom i övrigt undergått under senare tidsperioder.

Medlen skulle ställas till byggforskningsinstitutets förfogande och huvudsakligen användas för intensifiering av en inom byggforskningen tidigare påbörjad undersökning rörande fastighetsmarknaden — dess omfattning, struktur och prisutveckling — inom delar av Nyköpings stad. Genom de ökade resurser, som sålunda skulle ställas till förfogande, vore det möjligt att bedriva denna undersökning i sådan takt att ett visst siffermaterial, ägnat att statistiskt belysa de problem kommittén hade att behandla, förelåge vid årsskiftet 1965—1966.

Den 1 juni 1965 bifölls kommitténs hemställan om medel för statistiska undersökningar. Byggforskningsinstitutet uppdrog därefter åt dåvarande laboratorn Erik Carlegrim att organisera en särskild arbetsgrupp och att inom denna grupp planlägga och leda utredningsarbetet.

Gruppen påbörjade sitt arbete omkring den 1 juli 1965. Utöver Carlegrim har den huvudsakligen bestått av civilingenjör Karl-Erik Eriksson, som även fungerat som biträdande undersökningsledare, civilingenjör Carl-Magnus Willert samt — från den 20 september till den 31 december 1965 — civilingenjör Peter Medin. Vid undersökningarna har vidare assistenten vid byggforskningsinstitutet, fröken Britt Eriksson biträtt. Därutöver har ett tiotal personer medverkat under längre eller kortare tid med inventeringsarbete och bearbetning av insamlat material.

Efter samråd med kommittén har gruppen — vid sidan om den primära undersökningen rörande Nyköping — genomfört vissa mindre omfattande undersökningar inom andra områden. Avsikten har därvid varit att få ett mera vidgat underlag för bedömning av mark- och fastighetsprisernas förändring. Nyköpingsmaterialet kunde av olika orsaker inte förväntas ge någon exemplifiering av prisutveckling på råmark avsedd för tätbebyggelse eller på mark för fritidsbebyggelse. Det ansågs därför i första hand angeläget att genomföra undersökningar inom sådana områden, där prisutvecklingen på mark av denna karaktär kunde belysas.

Arbetsgruppen har också ansett det angeläget att redovisa sådana fall, där marknadssituationen av en eller annan anledning kunde antagas ha undergått en väsentlig förändring. Vid val av undersökningsområden har detta förhållande beaktats.

För komplettering av undersökningen beträffande Nyköping valdes av nu antydda skäl *Märsta kommun* i Stockholms län för belysning bland annat av rå-

markspriserna utveckling. Marknadssituationen för råmark i Märsta kommun har under 1950-talet kommit i ett nytt läge genom beslutet att förlägga Stockholms storflygplats till Arlanda (tidigare Halmsjön) samt genom anläggandet av motorväg mellan Stockholm och Arlanda.

Beträffande fritidsbebyggelsen ansågs *Djurö kommun* i Stockholms län lämplig som undersökningsobjekt. Kommunen är belägen inom Stockholms skärgårdsområde och omfattar såväl fastland som större och mindre öar. Här tillkom även den faktorn att stora delar av kommunen, nämligen Djurö—Vindö, under år 1962 erhållit broförbindelse med fastlandet och därigenom blivit tillgänglig per bil från Stockholmsområdet.

Gruppen har även gjort viss inventering av statistiskt material rörande markpriser och fastighetspriser, som sammanställts i annat sammanhang. Bl. a. har en genomgång gjorts av de sammanställningar rörande råmarksförvärv, som kommuner haft att inge till respektive läns bostadsnämnder i samband med markprisprövning vid statlig lånegivning. I samråd med bostadsstyrelsens expertis utvaldes vissa större kommuner, från vilka utredningsmaterial inlånades från länsbostadsnämnderna. Detta visade sig emellertid mindre användbart i här aktuella sammanhang, bl. a. på grund av de genomförda undersökningarnas begränsade utsträckning i tiden. De inlånade utredningarna gav emellertid vissa uppslag rörande förekomsten av annat lämpligt material, som skulle kunna insamlas och bearbetas även vid en relativt begränsad arbetsinsats från gruppens sida. Det visade sig sålunda att man inom Gävle stad upplagt ett speciellt register, som var lämpligt som underlag för vissa typer av undersökningar. Ett mindre område inom *Gävle stad* har därför kommit att undersökas. Inventeringsarbetet har därvid genomförts med ledning av nämnda register.

Vidare har inom gruppen genomförts en undersökning rörande förändringar under en kortare tidsperiod av priset på färdig villatomtmark inom *Brännkyrka och Hässelby församlingar* i Stockholms stad. Denna undersökning har närmast haft karaktär av en komplettering och utvidgning av en tidigare inom Stockholms stads fastighetskontor genomförd undersökning.

Dessutom har en undersökning rörande ett mindre område inom *Solna stad* genomförts närmast med avsikt att söka belysa inverkan på markvärdet av företagna ändringar i det enligt stadsplan tillåtna utnyttjandet av mark.

Slutligen kan nämnas att gruppen funnit det lämpligt att referera vissa examensarbeten inom institutionen för fastighetsstrukturens ekonomi vid tekniska högskolan i Stockholm. Dessa arbeten avser prisutveckling för mark för fritidsbebyggelse.

2. Synpunkter på undersökningarnas genomförande och redovisning

2.1. Allmän målsättning

Gruppens arbete har — med hänsyn till den korta tid som stått till förfogande — i första hand fått inriktas på inventering och redovisning av sådant material, som direkt kunnat belysa den föreliggande prisutvecklingen för fastigheter inom Nyköping och övriga senare tillkomna undersökningsobjekt. Endast i ganska ringa omfattning har det varit möjligt att inhämta uppgifter om respektive orters allmänna ekonomiska utveckling. Gruppen har därför icke i detta sammanhang kunnat ge någon mera allsidig redovisning av bakgrunden till den funna prisförändringen.

Det skulle vidare ha varit önskvärt att — utöver prisförändringarna — ge en redovisning av fastighetsmarknadens allmänna karaktär inom de undersökta om-

rådena. Beträffande Nyköping har detta varit möjligt i viss mindre omfattning. Där har omsättningen på fastighetsmarknaden undersökts med redovisning bl. a. av frekvensen överlåtelser av fast egendom. Vidare har gjorts ett försök att belysa innehavstidens längd. Detta har gjorts speciellt med tanke på att den nuvarande realisationsvinstbeskattningen möjligen kunnat påverka innehavstidens längd.

Som ovan framhållits har redovisningen här avsett förändringen i fastigheternas allmänna prisnivå under respektive undersökningsperioder. Dessa förändringar i fastigheternas saluvärden har därvid ansetts kunna taga sig uttryck i förändringar dels i fastigheternas *taxeringsvärden* dels i de *köpeskillingar* som betalts vid överlåtelse av fastighet på den öppna marknaden. Arbetsgruppen har tagit fasta på dessa båda möjligheter att belysa eventuella förändringar i den allmänna prisnivån för fastigheter. I följande avsnitt kommer att lämnas en allmän redogörelse för de metoder som därvid har använts.

2.2. *Studier av taxeringsvärden*

Vid de allmänna fastighetstaxeringar, som normalt äger rum vart femte år, fastställes taxeringsvärden för — i princip — samtliga fastigheter i riket. Om ny fastighet tillkommit eller någon fastighet undergått större förändring under löpande taxeringsperiod, kan nytt taxeringsvärde åsättas sådan fastighet vid de årligen återkommande s. k. särskilda fastighetstaxeringarna.

Taxeringsvärdet skall enligt gällande författningar motsvara ortens pris eller det allmänna saluvärdet. Det har emellertid blivit praxis att taxeringsvärdena bestämmes till en nivå som betydligt understiger detta saluvärde. De kommer därför inte att direkt återspegla de värden som marknadsmässigt tillkommer de olika fastigheterna. Vidare är det inte möjligt att göra några mera ingående inventeringar rörande de fastigheter som skall taxeras, och taxeringen kommer därför att grunda sig på mera allmänna uppfattningar om fastigheternas värden. Det ligger sålunda i sakens natur att de värden som åsättes vid fastighetstaxeringen blir ganska osäkra.

De allmänna fastighetstaxeringarna har — framförallt fr. o. m. 1952 års taxering — föregåtts av utredningar baserade på stort statistiskt material, som möjliggjort anpassning till det allmänna saluvärdets förändringar. Även om det åsatta taxeringsvärdet i enlighet med vad nyss sagts icke lämpar sig för en direkt uppskattning av värdet på en enstaka fastighet, är det troligt att sammanställning av taxeringsvärdet och dess successiva förändring för ett större antal fastigheter inom ett likartat område kan ge en relativt god bild av den allmänna värdeutvecklingen på lång sikt.

Taxeringsvärdet för annan fastighet än jordbruksfastighet skall författningsenligt anges dels såsom ett värde på själva marken, *markvärde*, dels såsom ett värde på de anläggningar som finns på marken, *byggnadsvärde*. I detta sammanhang har det ansetts vara av intresse att redovisa de markvärden, som åsatts vid de olika allmänna fastighetstaxeringarna. Byggnadsvärdena har däremot icke redovisats.

Markvärdena har redovisats uttryckta i kronor per m² markyta. Detta redovisningssätt ansluter sig till den metod, som i huvudsak använts inom de undersökta områdena vid åsättande av markvärden vid fastighetstaxeringarna. Bestämmandet av markvärdet har nämligen vanligen skett på så sätt att taxeringsnämnderna fixerat värdet per m² markyta inom vissa enhetliga områden. Det totala markvärdet för respektive fastigheter har därefter beräknats genom multiplikation av kvadratmetervärdet med fastighetens totala areal. Vid värdering av mark avsedd för intensivare utnyttjande förekommer emellertid en metod där värdet beräknas med

utgående från de tillåtna byggnadsrätterna. I Nyköping har så skett vid 1965 års allmänna taxering.

Undersökningarna beträffande Nyköping och Märsta har innefattat en redovisning av taxeringsvärdets utveckling under respektive undersökningsperioder. Taxeringsvärdena har därvid för varje allmän fastighetstaxering beräknats i kronor per m² markyta för de i materialen ingående fastigheterna. För vissa mera enhetliga delar av undersökningsområdena har vidare det genomsnittliga markvärdet per m² vid varje sådant taxeringstillfälle redovisats.

De förändringar i fastigheternas taxeringsvärde (markvärde), som de allmänna fastighetstaxeringarna medfört, har i stor utsträckning illustrerats på karta. Detta ger relativt goda möjligheter att detaljerat följa förändringarna inom skilda delar av undersökningsområdena. Taxeringsvärdenas förändring från år till år och deras beroende av lägesfaktorn har även kunnat redovisas i diagramform. Detta har skett genom angivande av markvärdets storlek på olika avstånd från ortens centrum eller från annan lämplig utgångspunkt.

2.3. Studier av köpeskillingar

2.3.1. Den allmänna prisnivåns spegling i betalda köpeskillingar

Fastigheternas allmänna prisnivå återspeglas uppenbarligen i de köpeskillingar, som betalas vid överlåtelse på den öppna marknaden av fastigheter inom området. Genom observation av dessa köpeskillingar skulle alltså förändringarna i prisnivå kunna noteras. Svårigheterna är emellertid stora.

En av svårigheterna sammanhänger med det ringa utbudet av fastigheter. Endast några få procent av fastigheterna inom ett visst område kan beräknas gå i köp varje år. Underlaget för en mera allmängiltig bedömning av prisförändringarna är redan av denna anledning litet. Därtill kommer att de fastigheter som går i köp kan vara sinsemellan mycket olika. Detta gör jämförelser mellan betalda köpeskillingar vanskliga.

En annan svårighet sammanhänger med osäkerheten i vad mån den överenskomna köpeskillingen verkligen är att anse som ett uttryck för den allmänna marknadens uppfattning om fastighetens normala pris. Denna osäkerhet grundar sig på vetskapen om de många irrationella faktorer, som påverkar varje överenskommelse. Den överenskomna köpeskillingen måste ses som ett resultat av förhandlingar mellan två parter, säljare och köpare. Uppenbarligen kan detta resultat ha påverkats av rent personliga egenskaper hos dessa parter, t. ex. deras möjligheter att hålla sig informerade om läget på fastighetsmarknaden, av köparens privata intresse av att förvärva fastigheten eller av säljarens speciella situation. Man kan därför icke utan vidare betrakta varje noterad köpeskilling såsom ett uttryck för ett normalt pris på den allmänna fastighetsmarknaden. Endast om ett större antal köp ingåtts under en begränsad tidsperiod och dessa köp avsett relativt enhetliga fastigheter är det möjligt att genom beräkning av genomsnittliga priser draga någon mera generell slutsats rörande den allmänna prisnivån.

På grund av de nämnda svårigheterna är det — oberoende av hur ingående och väldokumenterade kunskaper man har om varje enskild fastighet som gått i köp — vanskligt att draga bestämda slutsatser om den allmänna prisnivån och dess förändringar avseende fastigheter inom ett visst mindre område. Säkerheten i slutsatserna kan ökas genom att undersökningarna får omfatta större områden, där utbudet totalt är stort. De medeltal, som kan beräknas ur ett sådant material, är emellertid av andra orsaker av mindre intresse. Sådana medeltal kan ju bara belysa genomsnittliga förhållanden inom ett större område. Avsikten med de här genomförda undersökningarna har i enlighet med förutsättningarna däremot närmast

varit att följa prisutvecklingen inom områden, som ur olika synpunkter varit enhetliga och därför med nödvändighet är små.

Vid redovisningen av materialet måste — med hänsyn till vad nu sagts — ständigt eftersträvas en balans mellan två sinsemellan oförenliga krav på storleken av de separat redovisade grupperna av fastigheter. Å ena sidan måste grundmaterialet vara tillräckligt stort för att resultatet icke alltför starkt skall bli beroende av tillfälliga och i detta sammanhang därför icke relevanta förhållanden. Å andra sidan gäller att redovisningen bör avse lägesmässigt och utnyttjandemässigt enhetliga fastigheter. Hur avvägningen mellan dessa skilda synpunkter bör ske för att resultatet med tanke på möjligheterna till tolkning blir optimalt är knappast möjligt att avgöra. Gruppen har i sitt arbete funnit det nödvändigt att genomföra undersökningar, som bygger på olika ställningstaganden härvidlag.

2.3.2. Metoder för jämförelser mellan köpeskillingar avseende skilda fastigheter

De fastigheter, som vid skilda tillfällen gått i köp och som normalt består såväl av mark som byggnad, är vanligen i olika avseenden av olikartad beskaffenhet. Detta kan t. ex. gälla såväl fastighetens storlek (tomtens storlek och byggnadens omfattning) som dess standard. En direkt jämförelse mellan de totala köpeskillingar, som betalts för de olika fastigheterna, ger därför knappast någon ledning vid bedömningen av förändringar i fastigheternas allmänna prisnivå. Det är därför nödvändigt att finna en gemensam måttenhet, vartill de olika köpeskillingarna kan hänföras. Därvid kan olika måttenheter komma ifråga. Valet av måttenhet blir beroende av den förekommande fastighetstypen och kanske också av enhetligheten hos fastighetsbeståndet inom det undersökta området. Några synpunkter på val av måttenhet skall här ges.

2.3.2.1. Pris per m² markyta

Det enklaste sättet att göra köpeskillingar avseende olika fastigheter jämförbara torde vara att omräkna köpeskillingarna till *kronor per kvadratmeter markyta.* Denna metod synes vara invändningsfri beträffande sådana obebyggda fastigheter där det framtida utnyttjandet bedömes vara helt enhetligt. Även i vissa andra sammanhang synes metoden vara försvarbar. Detta kan t. ex. gälla råmark, i första hand sådan som ännu icke planlagts och där det framtida utnyttjandet alltså icke fixerats.

2.3.2.2. Pris per m² våningsyta

Marks värde beror uppenbarligen bl. a. på intensiteten i det möjliga utnyttjandet av marken. Inte minst när det gäller fastigheter belägna inom planlagda områden spelar detta en stor roll för prisbildningen. Det är därvid i första hand sådana bestämmelser rörande markens utnyttjande, som ges i samband med fastställande av plan för markens användning (stadsplan och motsvarande), som är avgörande. Rätten att utnyttja marken uttryckes vanligen i det antal kvadratmeter våningsyta av olika slag — för boende, för kommersiellt bruk eller dylikt — som tillåtes enligt planen. Vid värdering av fastigheter är det därför naturligt att för värdejämförelser mellan fastigheter med olika utnyttjande uttrycka köpeskillingarna i *kronor per kvadratmeter tillåten våningsyta.* I denna undersökning, som ju direkt avser att belysa de förändringar i värde som mark kan ha undergått i olika sammanhang, är däremot denna jämförelsegrund av sekundärt intresse.

2.3.2.3. Köpeskillingskoefficient

I enlighet med målsättningen vid fastighetstaxeringarna är de åsatta taxeringsvärdena att betrakta som mått på fastighetens storlek ur värdemässig synpunkt. Även om den föreliggande måttenheten icke låter sig entydigt definieras kan dock konstateras att den genom taxeringsförfarandet konkretiseras till att avse enheten »kronor taxeringsvärde» (taxeringskronor). Vid sådant betraktelsesätt faller det naturligt att använda denna måttenhet — lika väl som måttenheterna kronor per m^2 markyta eller kronor per m^2 våningsyta — vid jämförelser mellan köpeskillingar erlagda för skilda fastigheter.

Den nu antydda metoden för jämförelse mellan köpeskillingar har i vissa sammanhang använts vid bestämning av den allmänna prisnivåns förändringar. Metoden innebär principiellt att priset per taxeringskrona beräknas, eller att — konkret uttryckt — köpeskillingar sättes i relation till de vid köpen gällande taxeringsvärdena på respektive fastigheter. Kvoten mellan köpeskilling och gällande taxeringsvärde benämnes köpeskillingskoefficient.

Taxeringsvärdet åsättes — såsom tidigare framhållits — med nödvändighet enligt ganska schablonmässiga principer och är därför en mycket osäker mätare på en fastighets värdemässiga storlek. Detta innebär i sin tur att skillnader i köpeskillingskoefficienter vid olika köp inte utan vidare kan sägas återspegla skillnader i faktisk prisnivå. Olikheterna i de enskilda fallen kan lika väl vara ett uttryck för olikheter i taxeringsvärdenivå som för skillnader i denna faktiska prisnivå.

Om emellertid antalet förvärv är tillräckligt stort och de förvärvade fastigheterna även utgör ett representativt urval av det totala fastighetsbeståndet, ger däremot förändringarna i den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten under viss period ett uttryck för prisutvecklingen under perioden. Den officiella s. k. köpeskillingsstatistiken, publicerad av statistiska centralbyrån, bygger på detta förhållande.[1] Denna statistik omfattar ett mycket stort antal fastigheter och de redovisade medeltalen avser relativt stora områden, exempelvis hela län. Sådan statistik kan därför läggas till grund för ganska säkra slutsatser rörande den allmänna prisutvecklingen för fastigheter av viss typ. När det däremot gäller undersökning rörande prisutvecklingen för fastigheter inom ett starkt begränsat område, t. ex. en viss stadsdel eller en del av en kommun, blir svårigheterna större. Det förhållandet att själva jämförelseenheten — taxeringsvärdet — som sådan är osäker bidrar uppenbarligen till att öka osäkerheten i genomsnittsvärden, beräknade ur ett ringa antal observationer. Givetvis måste också tillses att de fastigheter som medtages i materialet icke undergått någon väsentlig värdepåverkande förändring mellan fastighetstaxeringen och köpetillfället. Om så är fallet blir ju relationstalet köpeskilling/taxeringsvärde helt ointressant.

Vid vissa av de undersökningar, som gruppen genomfört, har metoden med jämförelser mellan olika års genomsnittliga köpeskillingskoefficienter kommit till användning för bedömning av prisutvecklingen. Detta har då gällt sådana fastighetstyper och sådana områden där antalet köp varit förhållandevis stort. Vid bedömning av de erhållna resultaten måste givetvis hänsyn tagas till de nyss redovisade svårigheterna.

Det bör också observeras att tolkning av prisutvecklingen för fastigheter med utgångspunkt från beräknade genomsnittliga köpeskillingskoefficienter endast kan

[1] Statistiska centralbyrån använder i sammanhanget icke begreppet köpeskillingskoefficient för beskrivning av relationen mellan köpeskillingar och taxeringsvärden. I stället används termen överprisprocent, definierad som det procenttal med vilket köpeskillingarna överstiger taxeringsvärdena.

ske inom en och samma taxeringsperiod. Vid varje ny fastighetstaxering åsätts ju regelmässigt nya taxeringsvärden, vilket innebär att de beräknade köpeskillingskoefficienterna därefter grundar sig på annat taxeringsvärde än under föregående period. Vissa möjligheter föreligger emellertid att genomföra jämförelser mellan köpeskillingskoefficienter avseende olika taxeringsperioder. Därvid har man att utgå från konstaterade skillnader i taxeringsnivån mellan två på varandra följande allmänna fastighetstaxeringar. Dessa skillnader beräknas lämpligen direkt ur de taxeringsvärden, som åsatts de i undersökningsmaterialet ingående fastigheterna.

I Nyköpingsundersökningen har i vissa fall den nyss redovisade metodiken att med ledning av beräknade köpeskillingskoefficienter uppskatta prisutvecklingen under längre perioder kommit till användning. I övrigt har utnyttjandet av koefficientmetoden begränsats till att avse endast enstaka taxeringsperioder.

2.3.2.4. Spridning i observationerna

Ovan har något diskuterats olika metoder att göra observerade köpeskillingar avseende skilda fastigheter jämförbara. Jämförbarheten har åstadkommits genom att omräkna köpeskillingarna antingen till pris per m² markyta eller pris per m² tillåten eller utnyttjad våningsyta eller genom beräkning av köpeskillingskoefficienten, d. v. s. kvoten mellan köpeskillingen och gällande taxeringsvärde. Oberoende av vilken av dessa tre metoder, som kommer till användning, sker jämförelsen mellan olika års prisnivå efter beräkning av genomsnittliga priser för olika år eller grupper av år inom den totala undersökningsperioden. De observationer, som ligger till grund för dessa medeltal, uppvisar givetvis en mer eller mindre kraftig spridning. Den därav betingade osäkerheten i jämförelsen kan emellertid — i motsats till vissa tidigare antydda osäkerheter i materialet — redovisas med hjälp av vanliga statistiska metoder. Sålunda kan tillförlitligheten hos redovisade årsmedeltal belysas genom angivande av den standardavvikelse, som kan beräknas ur de gjorda observationerna. Det är vidare möjligt att med statistiska metoder utröna om de förändringar i prisnivå, som årligen beräknade medeltal antyder, är slumpmässigt betingade eller icke. I de redovisningar, som gjorts i det följande, har i vissa fall en prövning av den statistiska säkerheten i erhållna resultat genomförts. I andra fall har den föreliggande spridningen i observationerna redovisats i form av histogram över observationernas fördelning.

2.3.2.5. Omräkning till indexserier

Förändringarna i fastigheternas allmänna saluvärde kan redovisas genom angivande av värdet i absoluta tal — i kronor per m² markyta, kronor per m² våningsyta eller i köpeskillingskoefficient. Ofta kan emellertid prisutvecklingen klarare åskådliggöras om den redovisas i form av indexserier. Dessa indexserier kan erhållas efter jämförelser mellan olika års absolutpris. Såsom basår väljes då lämpligen undersökningsperiodens första år. En jämförelse mellan sålunda erhållna prisindex och konsumentprisindex (och dess föregångare levnadskostnadsindex) ger möjlighet att bedöma i vad mån fastigheternas priser förändrats på annat sätt än priserna på konsumtionsvaror.

2.3.3. Metod för jämförelse mellan köpeskillingar betalda vid olika tidpunkter men avseende en och samma fastighet (köpeparsmetoden)

2.3.3.1. Bakgrunden

De metoder för bedömning av den allmänna prisnivån och dess förändringar, som diskuterats i föregående avsnitt, bygger på analys av köpeskillingar som vanligtvis avser skilda fastigheter. Svårigheterna har därvid framförallt bestått i att

finna metoder, som möjliggör direkt jämförelse mellan sådana köpeskillingar. Vidare föreligger risken att en förskjutning i fastighetsmarknadens struktur inträtt under undersökningsperioden. Om en sådan förskjutning t. ex. inneburit att den relativa andelen fastigheter med särskilt goda lägen inom undersökningsområdet successivt ökat, medför ju detta att det genomsnittliga priset per enhet rent räknemässigt har ökat. En sådan ökning motsvaras dock inte av en reell prisstegring för lägesmässigt jämförbara fastigheter. Metoder av denna typ måste därför så långt möjligt avse enhetliga områden och kompletteras med studier rörande fastighetsmarknadens strukturella förändringar.

Inom ett område förekommer givetvis att vissa fastigheter gått i köp vid mer än ett tillfälle under en given period. Ju längre denna period (undersökningsperioden) göres, desto flera av fastigheterna i det totala fastighetsbeståndet kan förmodas ha gått i köp mer än en gång. För dessa fastigheter föreligger sålunda uppgift om erlagda köpeskillingar vid skilda tidpunkter. Skillnaderna mellan köpeskillingarna är uppenbarligen en spegling av de förändringar i det allmänna saluvärdet för fastigheter på orten, som ägt rum under tiden mellan de båda köpetillfällena. Givetvis förutsätter detta att ifrågavarande fastigheter under mellanperioden icke förändrats i väsentlig mån genom arealändring, ombyggnad e. d.

Även om köpeskillingarna i detta fall avser en och samma fastighet — i oförändrat skick — och köpeskillingarna sålunda i avseende på objektets egenskaper är helt jämförbara, föreligger ju fortfarande den osäkerheten, som ligger i att det överenskomna priset icke med säkerhet ger uttryck för den allmänna marknadens uppfattning om det normala salupriset. Ett konstaterande att en och samma fastighet vid två skilda tillfällen köpts till olika pris får således icke i och för sig tagas som bevis för att viss förändring i den rådande prisnivån ägt rum. Skillnaden mellan de båda köpeskillingarna kan däremot betraktas som en — i statistisk mening — skattning av en eventuell förändring i denna nivå.

Om ett större antal fastigheter inom ett visst område gått i köp vid mer än ett tillfälle under undersökningsperioden erhålles motsvarande antal skattningar av den förändring, som den allmänna prisnivån undergått under perioden. Dessa skattningar bildar ett underlag för bestämning av den allmänna prisutvecklingen.

Innan redogörelse lämnas för den metod — i fortsättningen kallad *köpeparsmetoden* — som använts för bestämning av förändringar i allmän prisnivå med utnyttjande av köpeskillingar vid parvisa köp, avseende en och samma fastighet, skall här något ytterligare beröras frågan om jämförbarheten mellan olika köpeskillingar.

2.3.3.2. Köpeskillingarnas jämförbarhet

Ovan har redan framhållits att ett första villkor för jämförbarheten mellan köpeskillingarna är att fastigheten mellan köpen icke gjorts till föremål för väsentliga byggnadsåtgärder e. d. I huvudsak har bedömningarna i detta avseende grundats på respektive byggnadsnämnders byggnadslovshandlingar och på studier av taxeringsvärdena vid allmänna och eventuella särskilda taxeringar.

I detta sammanhang uppträder en annan fråga av principiell innebörd. Det byggnadsbestånd, som ingår i materialet, undergår en föråldringsprocess, som tar sig uttryck dels i en teknisk förslitning dels i en successiv minskning i brukbarhet på grund av otidsenlig standard och planlösning hos byggnaden. Föråldringsprocessen medför i och för sig en värdeminskning hos byggnaden, som icke helt kan kompenseras genom det normala underhållet av byggnaden. Denna ofrånkomliga värdeminskning påverkar uppenbarligen det pris, som vid olika tidpunkter kan tänkas betalas för fastigheten. Om man i analyserna eftersträvar full jäm-

förbarhet i avseende på objektet mellan de köpeskillingar, som vid skilda tidpunkter erlagts för en fastighet, borde alltså den senare köpeskillingen ökas med ett belopp, motsvarande den värdeminskning, som fastigheten genom åldrandet kan förväntas ha genomgått.

I samband med förberedande undersökningar har gruppen prövat möjligheterna att korrigera erlagda köpeskillingar med tanke på sådan värdeminskning som har samband med byggnadens åldrande. Svårigheterna att bestämma dessa korrektioners storlek har emellertid visat sig synnerligen stora. Möjligen kan en rimlig årlig värdeminskning anges med utgångspunkt från normer, som kommer till användning vid inkomsttaxering beträffande avkastning från fastighet eller vid hyressättning. Men i detta sammanhang gäller det närmast att bestämma den totala effekten under en längre tidsperiod av de värdenedsättande faktorerna. Denna bedömning måste vidare knytas till den vid köpetillfället aktuella situationen, varvid bl. a. den successiva penningvärdeutvecklingen mellan köpetillfällena kommer in i bilden. Gruppen har — med hänsyn till en rad svårigheter av nu antydd art — avstått från att i analysen av parvisa köpeskillingar införa särskilda korrektioner för den eventuella försämring ur byggnadsteknisk synpunkt eller ur brukssynpunkt, som en fastighet kan ha undergått mellan köpetillfällena.

Det har sålunda icke varit möjligt att beräkningsmässigt komma till rätta med de principiella svårigheter, som fastigheternas successiva åldrande föranleder vid analys av köpeskillingar vid parvisa köp. De resultat, som framkommit ur dessa analyser, får givetvis tolkas med utgående från detta förhållande. Funna prisförändringar avser således ett fastighetsbestånd, som på visst sätt undergått en successiv förändring (försämring) under den undersökta tidsperioden.

2.3.3.3. Analysmetodik

Metoden innebär en analys av köpeskillingar avseende köp vid skilda tidpunkter av en och samma fastighet (köpepar).

Tidigare undersökningar har visat att den genomsnittliga prisutvecklingen för fastigheter under en given tidsperiod väl låter sig beskrivas genom angivande av en viss årlig procentuell ändring — uttryckt enligt ränta-på-ränta-principen — av den ursprungliga värdenivån. På motsvarande sätt kan för ett givet köpepar de båda köpeskillingarna tas som utgångspunkt för beräkning av den årliga procentuella prisförändring, som den aktuella fastigheten genomgått under tiden mellan de båda köpen. Den räntesats, som därvid erhålles, kan — tillsammans med de räntesatser som på samma sätt erhålles ur övriga köpepar — betraktas som en skattning av den allmänna prisnivåns förändring under den aktuella perioden.

I detta sammanhang kan undersökningsperioden lämpligen indelas i ett antal delperioder av viss längd. I fortsättningen har femårsperioder genomgående kommit till användning. Den sannolika förändringen i den allmänna prisnivån — uttryckt som procentuell årlig förändring — under sådan femårsperiod har erhållits som ett medeltal av de räntesatser, som beräknats enligt nyss redovisade princip. Vid denna medeltalsräkning har givetvis endast de köpepar, som berört respektive femårsperiod, tillåtits påverka medeltalet. Vidare har de ursprungliga räntesatserna viktats med hänsyn till det antal år av femårsperioden som berörts av respektive köpepar.

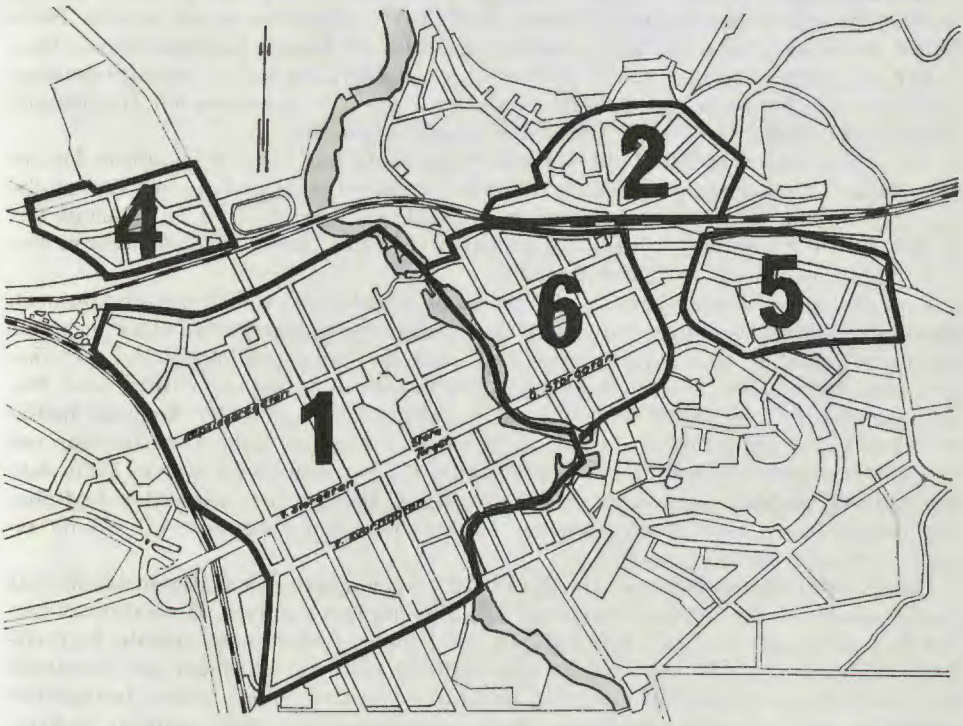
Beräkning enligt denna metod resulterar alltså i en uppskattning av den årliga procentuella ändring i den allmänna prisnivån, som ägt rum under var och en av de femårsperioder, vari totalperioden indelats. De erhållna procentsatserna kan vidare utnyttjas för beräkning av fastighetsprisernas indexmässiga förändringar under hela den undersökta perioden.

3. Undersökning rörande Nyköpings stad

3.1. Inledning

Undersökningarna i Nyköpings stad har syftat till att ge en bild av fastighetsmarknaden och prisutvecklingen inom denna ur ett relativt långsiktigt perspektiv. Undersökningsperioden har sålunda bestämts till tiden 1930—1964.

Geografiskt har undersökningen begränsats till att avse fem relativt enhetliga och väl avgränsade områden, se kartan, *figur N 1.*



Figur N 1. NYKÖPING. Skiss över delar av Nyköpings stad, utvisande undersökningsområdenas läge och omfattning.

Områdena 1 och 6 utgör själva stadskärnan, som med undantag för vissa kvarter längst i nordväst var helt utbyggd vid 1930-talets början. De båda områdena skiljes åt av Nyköpingsån, som delar stadskärnan i två stadsdelar — Väster resp. Öster. Arbete med upprättande av generalplan för innerstadsområdet pågår för närvarande. Detta planarbete syftar till en successiv sanering av det äldre byggnadsbeståndet i innerstaden. Sådan sanering har — delvis i samband med kontinuerliga revisioner av äldre stadsplaner — för övrigt ägt rum under det senaste årtiondet.

Områdena 2, 4 och 5 utgöres av villaområden. Av dessa områden är 2 och 4 tämligen enhetliga ur bebyggelsesynpunkt. Vissa kvarter inom område 4 har utbyggts efter 1930. Område 5 har en något mera oenhetlig bebyggelse och består numera av en blandning av äldre och nyare villabebyggelse. Detta område torde betraktas som mera exklusivt än de båda övriga.

Som allmän bakgrund till den följande redovisningen rörande fastighetsmarknaden i Nyköping anges nedan den befolkningsutveckling, som ägt rum under den studerade perioden. Uppgifterna avser respektive års slut.

1920	11 710 inv.	1950	20 427 inv.
1930	11 953 »	1955	21 848 »
1935	12 075 »	1960	24 250 »
1940	13 361 »	1965	28 303 »
1945	16 284 »		

Befolkningssiffran var relativt oförändrad från 1920 fram till 1940. Den ganska snabba ökningen därefter torde kunna förklaras — förutom av en allmän industriell utveckling inom staden — av förläggandet av Kungl. Södermanlands flygflottilj till stadens närhet under 1940-talet, av uppbyggnaden av atomforskningsstationen vid Studsvik vid 1950-talets slut och även av grannstaden Oxelösunds starka industriella expansion under det senaste årtiondet.

Ett omfattande och tidsödande inventeringsarbete har måst genomföras för insamling av erforderliga primärdata rörande fastighetsförhållandena och fastighetsmarknaden inom de olika undersökningsområdena. Huvudvikten har därvid fått läggas på informationer rörande fastighetsutveckling, fastighetsöverlåtelser, fastighetstaxeringar och byggnadsåtgärder.

Fastighetsutvecklingen har inventerats av personal inom stadsingenjörskontoret. Resultaten härav föreligger huvudsakligen såsom »fastighetskort», vilka upplagts för varje fastighet, som existerat inom de aktuella stadsområdena under försöksperioden 1930—1964. Korten beskriver den registermässiga utveckling, som fastighetsbeståndet genomgått under försöksperioden och innehåller förutom fastighetsbeteckning uppgifter om areal, existenstid, jordnatur samt anteckningar om fastighetens bildande respektive upphörande. I detta sammanhang har även data rörande de stadsplaner och de tomtindelningar, som berört respektive fastigheter, insamlats. — Fastighetskorten har använts såsom utgångsmaterial vid de senare företagna inventeringarna.

Fastighetsöverlåtelserna har klargjorts vid en genomgång av fastighetsböckernas lagfartsspalt och lagfartshandlingarna. Uppgifterna har noterats på särskilda blanketter, upptagande lagfaren ägare, datum för köpebrev eller motsvarande, lagfartsdatum, förvärvstyp, förekommande köpeskilling samt anteckningar om huruvida förvärvet avsett enstaka hel fastighet, andelar av fastigheter eller flera fastigheter. Inventeringarna har huvudsakligen gjorts av personal vid rådhusrättens inskrivningsavdelning.

Taxeringsvärden 1928—1965 vid såväl allmänna som särskilda taxeringar har inhämtats från taxeringslängderna. Inventeringslistorna ger uppgift om de olika delvärden som åsatts vid taxeringarna. Förekommande samtaxeringar är särskilt angivna.

De byggnadsåtgärder, som berört fastigheterna inom undersökningsområdet, har till sin art och huvudsakliga omfattning kunnat beskrivas med ledning av förefintliga register över byggnadsnämndens protokoll över byggnadslovsärenden. Viss redovisning av byggnadsbeståndets nuvarande skick inom innerstaden har hämtats från det pågående generalplanearbetet.

Den redovisning av Nyköpings-materialet, som lämnas i det följande, har sammanförts till tre grupper.

I första hand har — i avsnitt 3.2. — givits en allmän översikt över fastighetsmarknadens omfattning och struktur under tidsperioden 1930—1964. Särskild vikt har därvid lagts på frågor rörande aktiviteten inom fastighetsmarknaden och rörande marknadens effekt på den relativa fördelningen mellan olika ägarekategorier.

I avsnitt 3.3. har därefter redovisats hur markvärdena vid fastighetstaxeringarna successivt förändrats. Hänsyn har därvid tagits såväl till förändringar i tiden som till lägesbetingade skillnader i taxeringsvärden. Redovisningarna har i stor utsträckning avsett värdena vid fast penningvärde (= 1965 års penningvärde). Omräkningarna har därvid skett med utgångspunkt från konsumentprisindex och dess föregångare levnadskostnadsindex.

Tyngdpunkten i undersökningen har lagts på avsnitt 3.4, där prisutvecklingen för fast egendom — så som den speglar sig i betalda köpeskillingar — analyserats och åskådliggjorts på skilda sätt.

Köpeskillingskoefficienterna har lagts till grund för en undersökning av bebyggda fastigheters (mark + byggnad) prisutveckling dels i innerstad (perioden 1957—64), dels i villaområdena (perioden 1930—64). I det senare fallet har en speciell teknik använts för att göra koefficienterna under olika taxeringsperioder jämförbara.

För saneringsfastigheter i innerstaden har gjorts en undersökning av prisutveckling, baserad på jämförelser mellan priser per m² mark.

Slutligen har analyser med användning av köpeparsmetoden genomförts för sådana fastigheter, som gått i köp mer än en gång under perioden. Eftersom ett relativt stort antal köpepar återfinnes i materialet, har det varit möjligt att genom denna metod analysera ett flertal grupper av fastigheter.

3.2. Fastighetsmarknadens omfattning och struktur

3.2.1. Totalbeståndet av fastigheter inom undersökningsområdet

Totalbeståndet av fastigheter — i detta fall enbart tomter — redovisas separat för innerstadsområdet (område 1 + 6) och villaområdena (område 2 + 4 + 5). Genom fastighetsbildningsåtgärder av olika slag har antalet tomter successivt förändrats under den analyserade 35-årsperioden. I nedanstående översikt — *tabell N1* — redovisas därför antalet fastigheter för vart femte år under perioden.

Tabell N1. Nyköping. Antal existerande fastigheter vid olika tidpunkter inom innerstads- resp. villaområden

	Innerstad	Villaområden
1930	514	188
1935	534	188
1940	542	195
1945	544	197
1950	532	208
1955	509	220
1960	504	220
1965	472	220

De ökningar i antalet fastigheter, som föreligger vid periodens början, sammanhänger främst med tillkomsten av nya bebyggelseområden. I innerstadsområdet har vissa kvarter i närheten av centralstationen tillkommit under 1930-talet och i villaområdena har dylik utbyggnad förekommit betydligt längre in i perioden. Delvis har ökningen emellertid berott på delning av befintliga tomter.

I slutet av perioden inträder för innerstadsområdets del en markant minskning av antalet tomter. Här är det genomgående frågan om sammanläggningar av tomter. Tydligen är det den allmänt iakttagna strävan till koncentration av innehaven till större enheter som har gjort sig gällande. Vid periodens slut finns i innerstadsområdena endast 472 tomter mot 544 år 1945. — Villaområdena har — sedan de blivit fullt utbyggda — varit mycket stabila beträffande fastighetsindelningen.

Genom att fastigheter successivt försvunnit och nya tillkommit, är det totala antalet fastigheter, som existerat längre eller kortare tid under perioden, betydligt större än det antal som maximalt existerat vid en given tidpunkt. Inom innerstadsområdena har totalt 773 olika fastigheter noterats under perioden, under det att högsta antalet vid given tidpunkt (1945) är 544. — Motsvarande siffror för de undersökta villaområdena är 229 respektive 220.

3.2.2. Antal överlåtelser under femårsperioder

Totalt omfattar undersökningen ca 1 650 överlåtelser av fast egendom inom undersökningsområdena. Av dessa avser huvuddelen hela fastigheter. Ungefär 170 stycken — eller ca 10 % — avser dock enbart delar av fastighet. Dessa 170 fastighetsdelar motsvarar ca 70 hela fastigheter. Den totala fastighetsmarknaden under perioden kan därför för undersökningsområdenas del sägas ha haft en omfattning om ca 1 550 överlåtelser av hela fastigheter.

Bland de nyss noterade överlåtelserna återfinnes samtliga de överlåtelseformer, som kan komma ifråga — köp, arv, giftorätt, testamente, gåva etc. Av speciellt intresse är i detta sammanhang de köp, som ägt rum på den öppna marknaden. Huvuddelen av överlåtelserna — eller omkring 1 025 av de ovan nämnda 1 550 överlåtelserna — är av denna karaktär.

En sammanställning av antalet överlåtelser och köp i innerstad resp. villaområden lämnas i *tabell N2.*

Tabell N2. Nyköping. Antal överlåtelser (samtliga överlåtelseformer) och antal köp på öppna marknaden under perioden 1930—1964

	Innerstad		Villaområden	
	Överlåtelser	Köp	Överlåtelser	Köp
Hela fastigheter	1 061	729	421	278
Delar av fastigheter	145	41	28	13
D:o omräknat till hela fastigheter	60	14	11	5
Totalt, uttryckt i hela fastigheter	1 121	743	432	283

Vidare har en sammanställning av överlåtelsernas fördelning på femårsperioder genomförts. Detta ger möjlighet att följa eventuella förändringar i fastighetsmarknadens aktivitet under perioden. Se *tabell N3.*

Tabell N3. Nyköping. Antal överlåtelser (samtliga överlåtelseformer) och antal köp på öppna marknaden. Femårsperioder 1930—1964

Period	Innerstad		Villaområden	
	Överlåtelser	Köp	Överlåtelser	Köp
1930—34	173	101	45	30
1935—39	192	132	64	39
1940—44	137	77	45	26
1945—49	142	96	74	56
1950—54	137	89	68	50
1955—59	158	112	69	41
1960—64	182	136	67	41
Hela perioden	1 121	743	432	283

De variationer i antalet överlåtelser som föreligger enligt tabellen sammanhänger till viss del med variationer i det totala antalet fastigheter inom undersökningsområdet. För att få en rättvisande bild av marknadens aktivitet bör antalet överlåtelser sättas i relation till totala antalet fastigheter. Så har skett i följande avsnitt.

3.2.3. Omsättningshastigheten inom fastighetsmarknaden

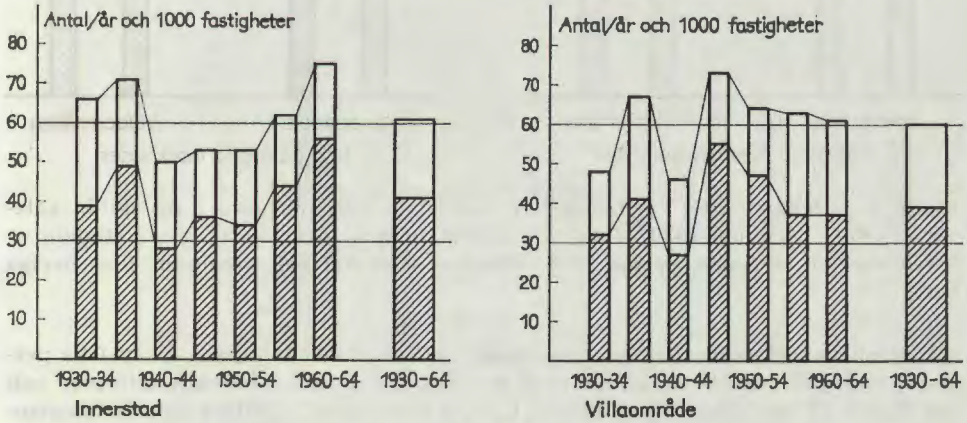
Omsättningshastigheten inom fastighetsmarknaden kan uttryckas såsom antalet överlåtna fastigheter per år och 1 000 fastigheter. Detta sätt att uttrycka omsättningen ger ett mått på marknadens relativa aktivitet.

Tidigare har såväl antalet existerande fastigheter som antalet överlåtelser (resp. köp på öppna marknaden) redovisats för olika delar av undersökningsperioden. Detta ger möjlighet till direkt beräkning av den relativa omsättningen för de olika femårsperioderna. Redovisning har lämnats i *tabell N4.*

Tabell N4. Nyköping. Antal överlåtelser (samtliga överlåtelseformer) och antal köp på öppna marknaden, räknat per år och 1 000 fastigheter. Femårsperioder

Period	Innerstad		Villaområden	
	Överlåtelser	Köp	Överlåtelser	Köp
1930—34	66	39	48	32
1935—39	71	49	67	41
1940—44	50	28	46	27
1945—49	53	36	73	55
1950—54	53	34	64	47
1955—59	62	44	63	37
1960—64	75	56	61	37
Hela perioden	61	41	60	39

Genomsnittligt har alltså för hela undersökningsperioden förekommit 61 överlåtelser per år och 1 000 fastigheter i innerstadsområdena och 60 för villaområdena. Köpen utgör i båda fallen ca två tredjedelar av totala antalet överlåtelser. Relativt stora variationer i omsättningen av fastigheter kan noteras för undersökningsperioden. Variationerna framgår med stor tydlighet av *figur N 2.*



Figur N 2. NYKÖPING. Antal överlåtelser per år och 1 000 fastigheter under olika tidsperioder. Samtliga överlåtelseformer (hel stapel) respektive köp på öppna marknaden (fylld stapel).

För innerstadsfastigheterna har omsättningen för samtliga överlåtelser varierat från 50 till 75 fastigheter per år och 1 000 fastigheter. Den lägsta aktiviteten avser perioden 1940—1944 och sammanfaller med det andra världskriget. Sedan dess har en markant ökning av aktiviteten inträtt. Samma tendens gäller även om man ser enbart på den del av överlåtelserna som avser köp på den öppna marknaden. Ökningen under de senaste 10 åren sammanhänger sannolikt med den nybyggnadsverksamhet som f. n. präglar Nyköpings innerstad.

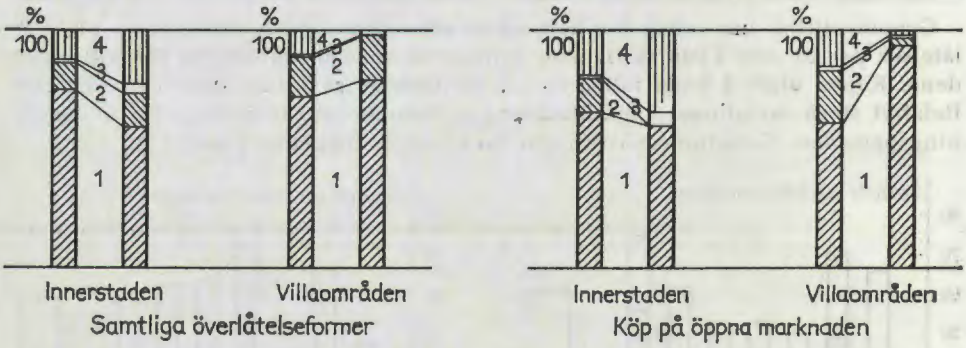
Även inom villaområdena var aktiviteten mycket låg under krigstiden jämförd med senare år. Uppsvinget kom emellertid snabbt efter krigsslutet (perioden 1945—49). Därefter har ånyo en märkbar avmattning i aktiviteten inträtt, speciellt när det gäller köpen på den öppna marknaden. Variationerna i aktivitet beträffande villaområdena torde sammanhänga med bebyggelsens ålder och därav betingade generationsväxling bland de boende. Någon speciell analys av dessa förhållanden har icke genomförts.

3.2.4. Fastighetsmarknaden och ägarekategorierna

Det har synts vara av stort intresse att undersöka om fastighetsmarknaden i Nyköping medfört några väsentliga förändringar i olika ägarekategoriers fastighetsinnehav. Sålunda har för varje överlåtelse gjorts en klassificering av överlåtare och förvärvare (vid köp liktydigt med säljare och köpare). Vid redovisningen nedan har följande indelning kommit till användning:

1. Fysisk person
2. Dödsbo
3. Stat, kommun, vissa allmänna inrättningar
4. Övriga (bolag, föreningar, stiftelser m. fl.)

I första hand har gjorts en redovisning beträffande hela den undersökta tidsperioden 1930—64. Sammanställning lämnas i diagramform, se *figur N 3*.



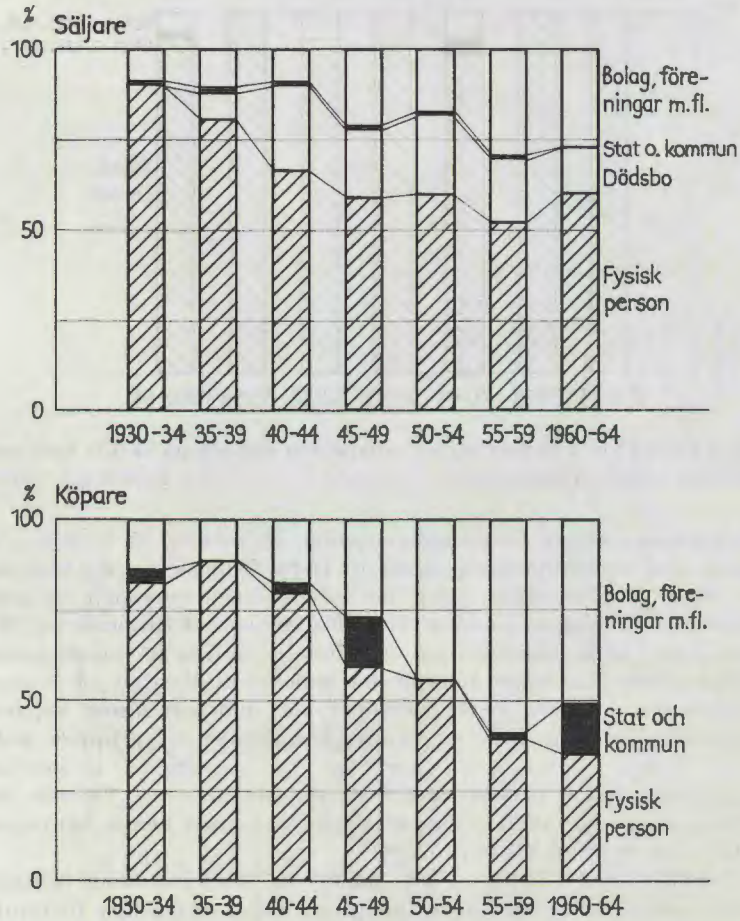
Figur N 3. NYKÖPING. Fördelning av överlåtare och förvärvare på skilda kategorier. Hela perioden 1930—1964. Vänstra stapeln = överlåtare, högra stapeln = förvärvare. 1 = fysisk person, 2 = dödsbo, 3 = stat och kommun, 4 = övriga kategorier.

Fastighetsmarknaden har genomsnittligt haft en stark dominans av fysiska personer och dödsbon. Detta gäller både i fråga om samtliga överlåtelseformer och om köpen på den öppna marknaden. I det senare fallet — vilket i detta sammanhang torde tilldraga sig det största intresset — utgör dessa kategorier ca 80 procent av samtliga säljare. Resterande procent tillfaller i huvudsak gruppen »övriga» dvs. bolag, föreningar o. d. På köparesidan ser fördelningen något annorlunda ut.

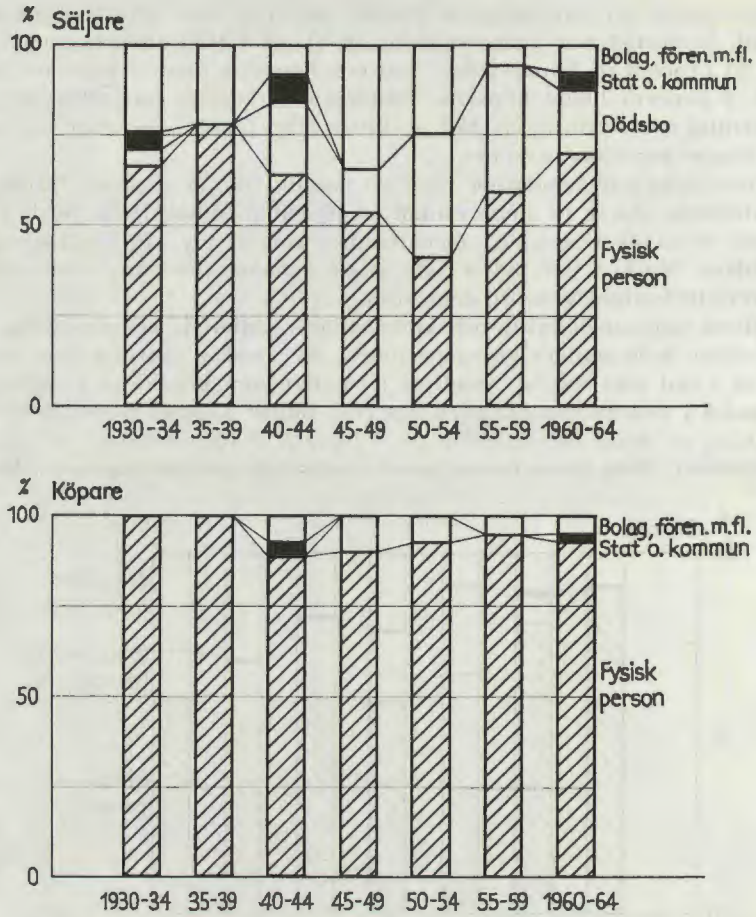
För innerstadens del har gruppen fysiska personer och dödsbon minskat till 60 procent. Samtidigt har gruppen bolag m. fl. ökat från 19 procent på säljaresidan till 34 procent på köparesidan. Stat och kommun utgör 1 procent bland säljarna och 6 procent bland köparna. Fastighetsmarknaden har alltså medfört en icke oväsentlig överflyttning av fast egendom från fysiska personer och dödsbon till olika slag av juridiska personer.

I villaområdena har tendensen varit en annan. Där är andelen fysiska personer och dödsbon större på köparesidan än på säljaresidan. Detta torde sammanhänga med de mycket speciella förhållanden, som rådde vid exploateringen av villaområdena. Marken har delvis ägts av en egnahemsförening, som sedan successivt överlåtit fastigheterna till delägarna.

Ovan givna sammanställning och kommentarer gäller de genomsnittliga förhållandena under hela undersökningsperioden. Av särskilt intresse har emellertid varit att se i vad mån några väsentliga förändringar i köpare- och säljarekategoriernas andel i fastighetsmarknaden ägt rum under 35-årsperioden. Redovisning för belysning av dessa förhållanden ges i *figur N 4* (innerstaden) och *figur N 5* (villaområdena). Båda dessa figurer avser endast köp på den öppna marknaden.



Figur N 4. NYKÖPING. Fördelning av säljare och köpare på skilda kategorier. Köp på öppna marknaden. Innerstad (område 1 + 6). Femårsperioder.



Figur N 5. NYKÖPING. Fördelning av säljare och köpare på skilda kategorier. Köp på öppna marknaden. Villaområden (område 2 + 4 + 5). Femårsperioder.

För innerstadens del är förändringen under de senaste 35 åren av fastighetsmarknadens struktur synnerligen markant. Detta framgår av de båda stapeldiagrammen i figur N 4. På säljaresidan har förändringen inneburit att gruppen fysiska personer och dödsbon minskat från nära 90 procent till omkring 70 procent. Bland köparna utgjorde denna grupp på 1930-talet mellan 80 och 90 procent, men under de två senaste femårsperioderna har andelen understigit 40 procent.

Minskningen av gruppen fysiska personer och dödsbon såsom köpare på fastighetsmarknaden motsvaras av en ökning framförallt för gruppen bolag, föreningar m. fl. Denna senare grupp har ökat från mindre än 15 procent under 1930-talet till mer än 50 procent under de senaste tio åren. En viss ökning av gruppen bolag m. fl. har skett även på säljaresidan, men denna ökning är betydligt mera blygsam (från 10 till 30 procent).

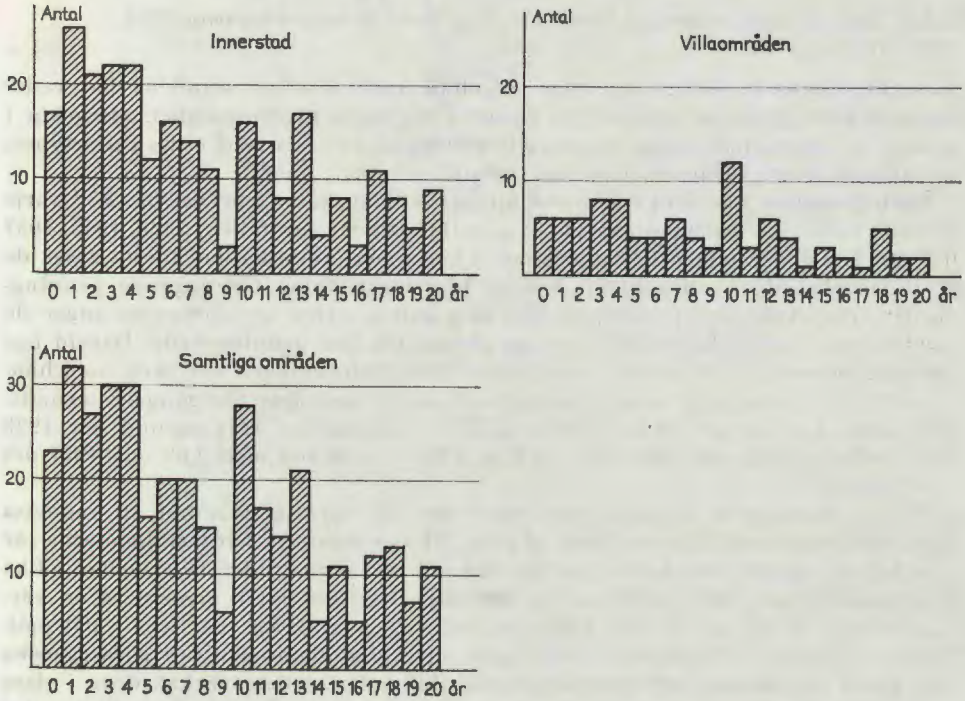
Fram till 1945 synes således en viss balans ha förelegat inom fastighetsmarknaden i det avseendet att den icke medförde några väsentliga förskjutningar i olika ägarekategoriers relativa innehav av fast egendom i Nyköpings innerstad.

Under efterkrigstiden har denna balans blivit rubbad på ett mycket markant sätt, vilket medfört att fast egendom i betydande utsträckning överförts från fysiska personer och dödsbon till juridiska personer av olika slag.

Inom de undersökta villaområdena är — som ovan visats beträffande de genomsnittliga förhållandena — bilden en annan. Köparna är nästan genomgående fysiska personer och några större variationer därvidlag under perioden har icke förekommit. Det utbud av fastigheter, som förelegat från gruppen bolag m. fl., härrör huvudsakligen från den ovan nämnda egnahemsföreningen.

3.2.5. *Innehavstiderna*

I syfte att undersöka om den nuvarande utformningen av realisationsvinstbeskattningen vid avyttring av fast egendom kan ha påverkat innehavstidernas längd har en specialundersökning genomförts. Därvid har frekvensen innehav av viss längd (varierande från 0 till 20 år) sammanställts i diagramform, se *figur N 6*. Redovisningen har skett dels totalt, dels separat för innerstad resp. villaområden. Statens och kommunens innehav ingår icke i sammanställningen.



Figur N 6. NYKÖPING. Innehavstidens längd vid tidpunkten för försäljning av fastighet under perioden 1930—1964. Samtliga säljarekategorier utom stat och kommun.

Sammanställningen tyder på att en klar avmattning i säljbenägenheten inträder vid en innehavstid på 7—9 år, dvs. omedelbart innan befrielse från realisationsvinstbeskattningen sker.

3.3. Markvärde enligt allmänna fastighetstaxeringar 1928—1965

3.3.1. Allmänt

Taxeringsvärdena ger — som inledningsvis anförts — icke direkt uttryck för den allmänna saluvärdesnivån. Emellertid torde sammanställningar rörande taxeringsvärden och deras successiva förändringar ge en relativt god bild av trenden i den allmänna värdeutvecklingen. Vidare ger de åsatta markvärdena ett uttryck för regionala skillnader i värdehänseende, så som de bedömts av lokal expertis i samband med fastighetstaxeringarna. Fördelningen av markvärdena enligt taxeringarna har därför även ansetts kunna läggas till grund för den indelning av innerstaden i delområden, som krävts för en mera differentierad analys av köpeskillingsmaterialet.

Från taxeringslängderna upprättade vid de allmänna fastighetstaxeringarna 1928, 1933, 1938, 1945, 1952, 1957 och 1965 har hämtats uppgift om markvärdet för var och en av de i undersökningen ingående fastigheterna. De totala markvärdena har omräknats till markvärden per m² markyta.

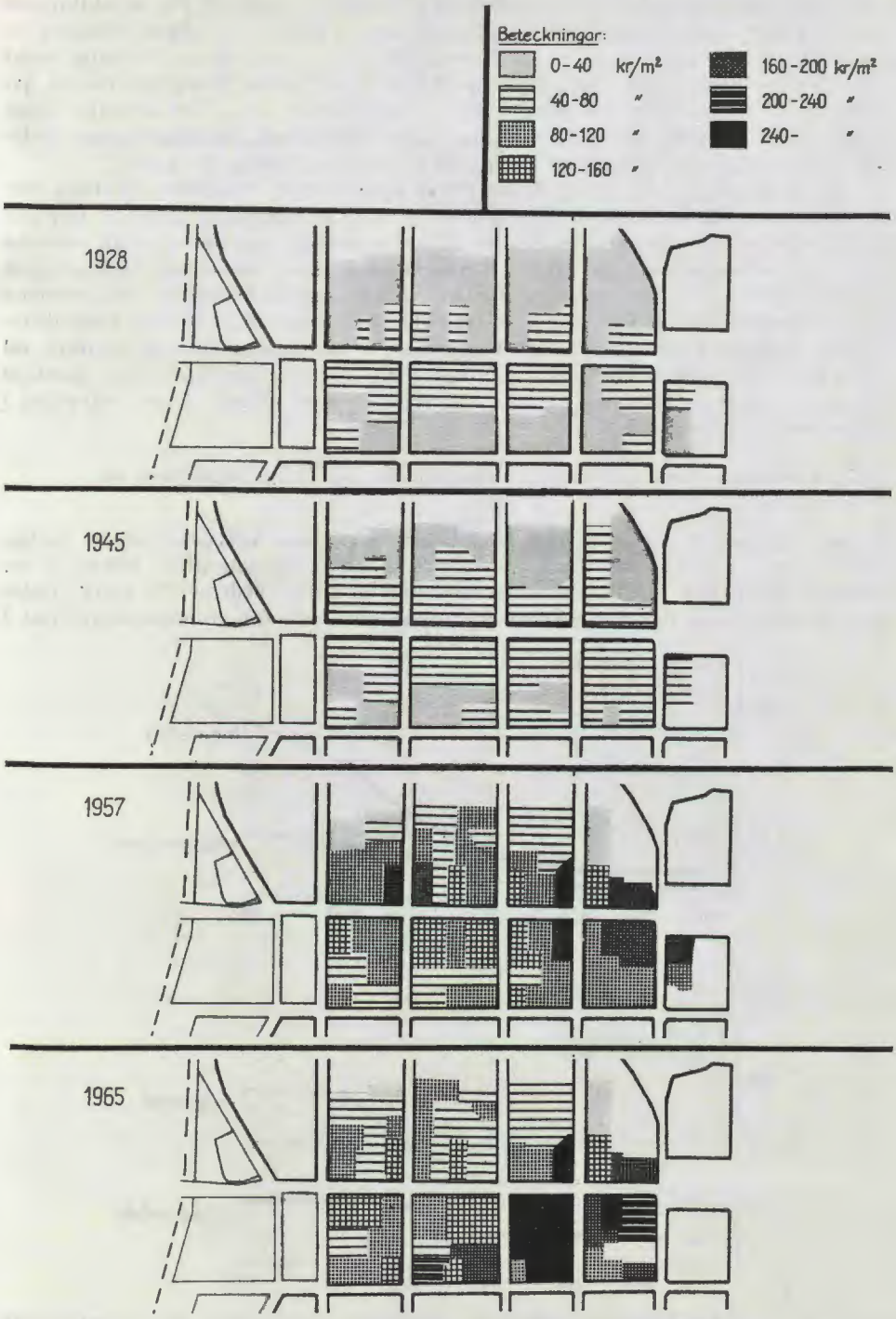
3.3.2. Markvärdets regionala fördelning vid fastighetstaxeringarna 1928, 1945, 1957 och 1965

Taxeringsvärdenas fördelning inom de olika undersökningsområdena har redovisats å kartogram, se *bilaga 5: 1*. Värdena för varje taxeringsenhet, uttryckta i kronor/m² mark, har enligt viss klassindelning illustrerats med olika rastertyper, så valda att högre värden motsvaras av ökad svärtning.

Kartogrammen har i nyssnämnda bilaga sammanställts områdesvis. För varje område redovisas markvärdena vid fyra skilda taxeringstillfällen, 1928, 1945, 1957 och 1965. Kartogrammen har upprättats i två serier, av vilka den första avser de åsatta markvärdena uttryckta i det vid taxeringstillfället föreliggande penningvärdet (respektive års penningvärde). Den andra serien av kartogram anger de värdebelopp, som erhålles efter en omräkning till fast penningvärde. Därvid har 1965 års penningvärde använts som värdeenhet. Omräkningen har skett med hänsyn till den förändring, som konsumentprisindex och dess föregångare levnadskostnadsindex företett under perioden. Enligt denna beräkningsgrund har 1928 års värden uppräknats med faktorn 2,78, 1945 års värden med 2,04 och 1957 års med faktorn 1,30.

För att möjliggöra direkta jämförelser har det varit nödvändigt att redovisa hela undersökningsområdet med samma klassindelning. Värdeskillnaderna är emellertid mycket betydande mellan olika delar av området och mellan olika taxeringstillfällen. Den valda klassindelningen har haft att representera en värdeserie från 3 till 300 kr/m². Eftersom det av typografiska skäl icke varit möjligt att använda alltför många rastertyper har klassindelningen fått göras ganska vid. Detta har medfört att även betydande skillnader mellan markvärdena i vissa fall icke kommit att framträda i redovisningen. Detta gäller framförallt kvarter med genomsnittligt höga markvärden. Av denna anledning har området omkring Västra Storgatan givits en särskild redovisning, *figur N 7*, varvid en för just detta område mera illustrativ klassindelning tillämpats. Redovisningen har här inskränkts till att avse taxeringsvärdena uttryckta i fast penningvärde (1965 års penningvärde).

Av de sålunda redovisade kartogrammen erhålles en allmän uppfattning om de förändringar i markvärde enligt fastighetstaxeringarna, som ägt rum under tiden från 1928 till 1965.



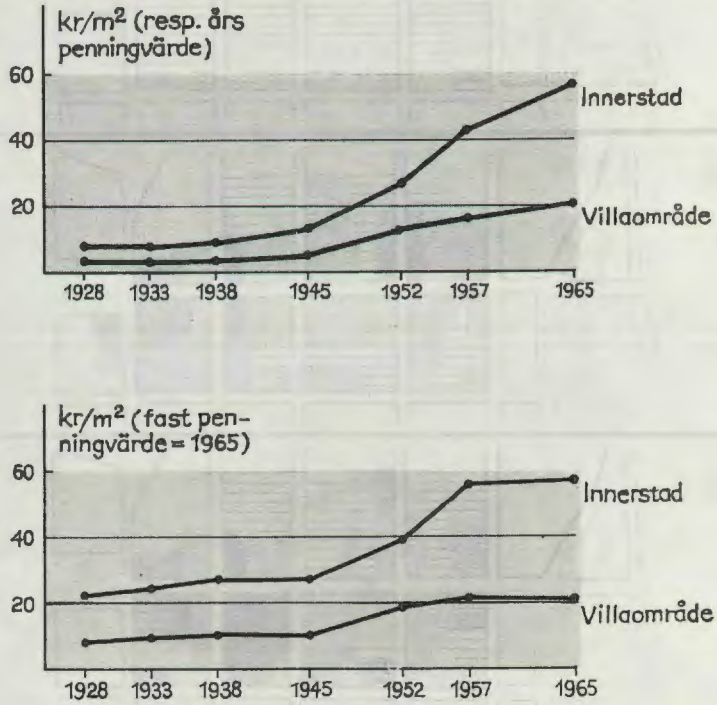
Figur N 7. NYKÖPING. Markvärden inom cityområdet på Väster enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1928, 1945, 1957 och 1965. Fast penningvärde (= 1965).

I övrigt må framhållas att kartogrammen tydligt ger uttryck för de skillnader i markvärden, som föreligger inom olika delar av staden. De högsta värdena — och därmed de bästa lägena — återfinnes längs Västra och Östra Storgatan samt längs Västra Kvarngatan, som löper parallellt med Västra Storgatan på ett avstånd av ca 120 m söder om denna. Något högre värden kan även urskiljas längs andra gator, löpande i samma riktning, framförallt längs Repslagaregatan, belägen väster om ån på ett avstånd av ca 260 m norr om Västra Storgatan.

Villaområdena utvisar — till skillnad från innerstaden — mycket enhetliga värdenivåer. Område 5 har dock en något högre nivå än områdena 2 och 4. Det bör här anmärkas att redovisade skillnader inom respektive områden mellan värdena vid samma taxeringstillfälle ofta är slumpmässiga. Den valda redovisningstypen nödvändiggör ju att vissa gränser mellan värdeklasserna fastställes. Om värdena nära sammanfaller med en sådan klassgräns, kan även mycket små värdedifferenser medföra skiljaktiga rasterbeteckningar å kartogrammen och medföra ett intryck av en splittrad värdefördelning. Detta förhållande har blivit speciellt påtagligt vad avser redovisning av markvärdena inom villaområdena uttryckta i respektive års penningvärde.

3.3.3. Specialredovisningar rörande markvärdet med särskild hänsyn till innerstaden

I diagram, *figur N 8*, har medeltal av taxeringsvärdena vid varje allmän fastighetstaxering sammanställts för innerstad respektive villaområden. Räknat i respektive års priser har för innerstadens del taxeringsvärdena för mark under perioden ökat från ungefär 8 kr till 55 kr/m² mark och för villaområdena från 3

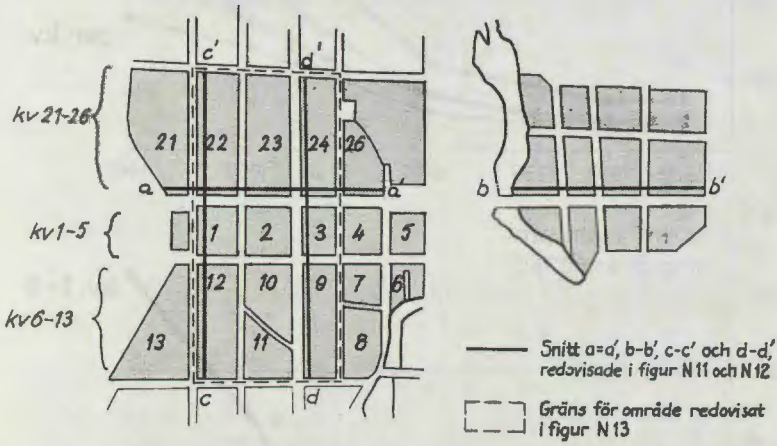


Figur N 8. NYKÖPING. Markvärdenas förändring i innerstad och villaområden enligt de allmänna fastighetstaxeringarna 1928—1965.

till 20 kronor. Dessa ökningar avser de nominella värdena. Uttryckt i fast penningvärde (= 1965) blir ökningen betydligt blygsammare — från 22 till 55 för innerstaden och från 8 till 20 för villaområdena. Indexmässigt sett rör det sig i båda fallen om en ökning från 100 år 1928 till ca 250 år 1965. Ökningarna har främst ägt rum mellan 1945 och 1957 års taxeringar. Taxeringarna 1965 innebar däremot icke någon reell ökning av markvärdena för dessa områden.

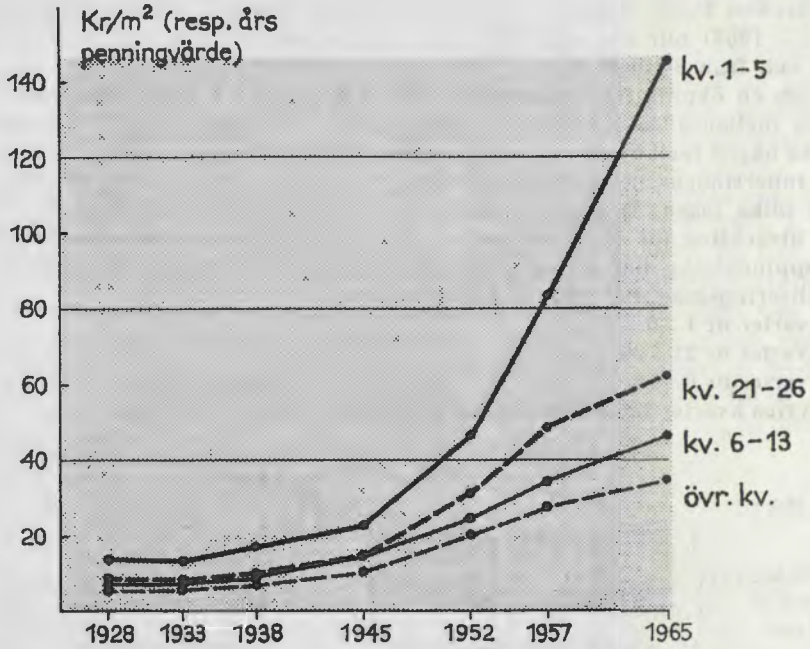
För innerstadens del kan markvärdets utveckling förmodas ha varierat starkt mellan olika lägen. Det har därför synts vara av intresse att separat redovisa denna utveckling för vissa grupper av kvarter inom västra stadsdelarna. Följande gruppindelning har använts, varvid grupperna angivits efter fallande kommersialiseringsgrad. Beträffande kvarterens läge, se *figur N 9*.

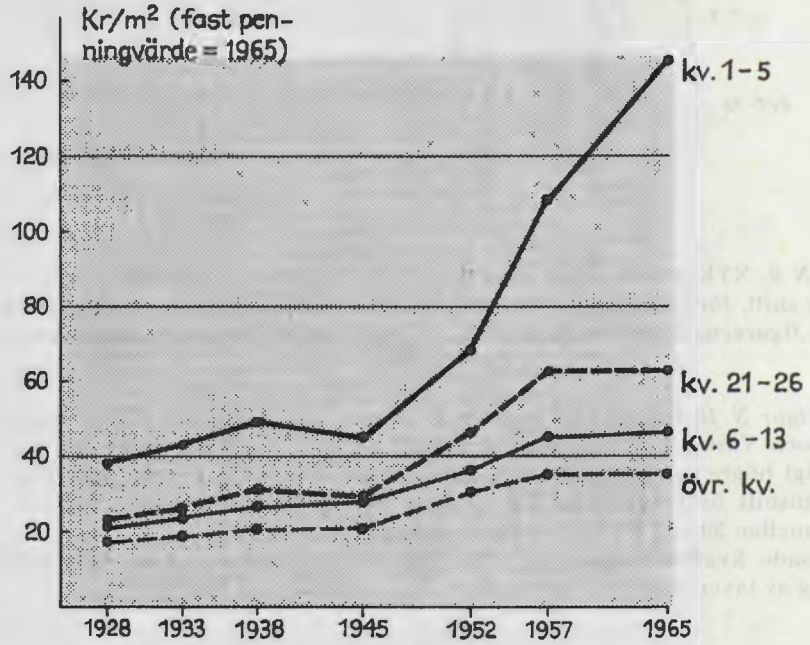
1. Kvarter nr 1—5.
2. Kvarter nr 21—26.
3. Kvarter nr 6—13.
4. Övriga kvarter inom innerstaden på Väster.



Figur N 9. NYKÖPING. Skiss över delar av innerstaden, utvisande kvarter, område och snitt, för vilka markvärden enligt de allmänna fastighetstaxeringarna redovisas i figurerna N 10—N 13.

Av *figur N 10* framgår att centrumkvarteren 1—5, belägna mellan Västra Storgatan och Västra Kvarngatan, framförallt under periodens senare del har åsatts betydligt högre markvärden än övriga kvarter. För dessa kvarter ligger m²-värdet i genomsnitt över 140 kr år 1965 under det att övriga kvartersgruppers värden ligger mellan 30 och 60 kr. För centrumkvarteren har också — i motsats till övriga redovisade kvartersgrupper — 1965 års taxering inneburit en betydande reell höjning av taxeringsvärdet för mark.

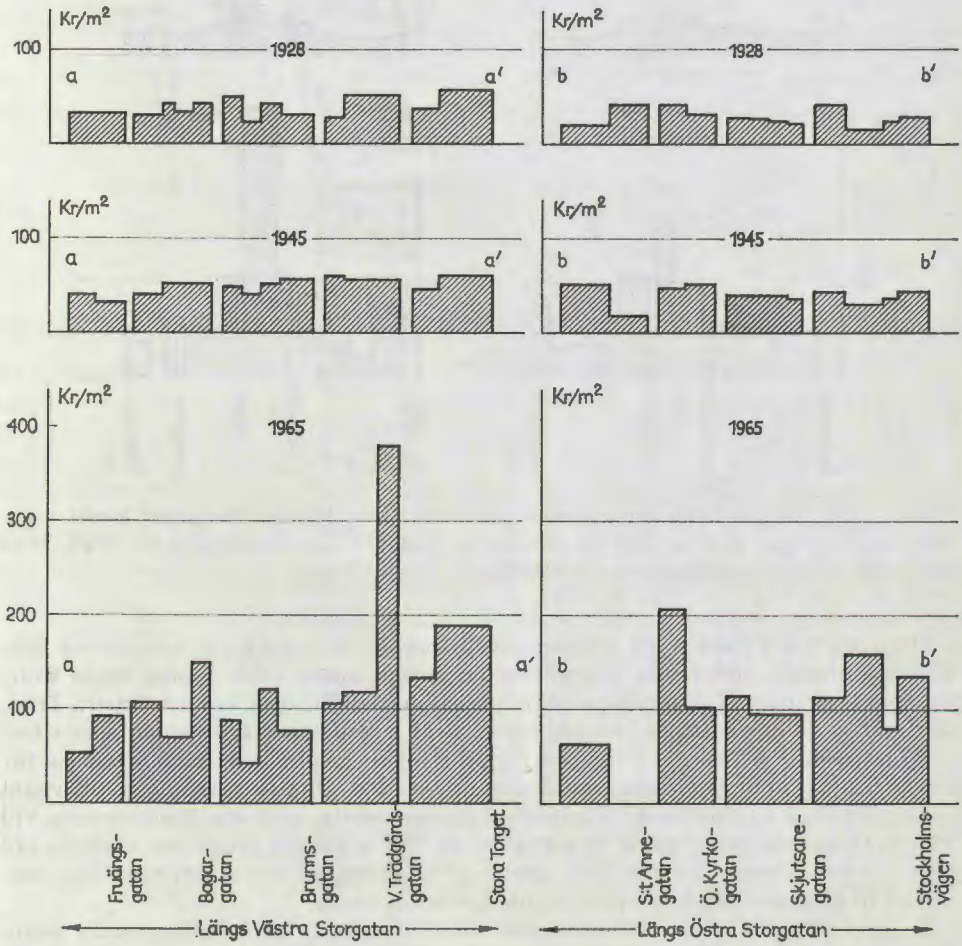




Figur N 10. NYKÖPING. Markvärdenas förändring i delområden inom innerstaden å Väster enligt de allmänna fastighetstaxeringarna 1928—1965.

Lägets betydelse vid taxeringarna har ytterligare belysts genom att markvärdena för tomter som berörs av vissa snitt genom innerstaden angivits i diagramform. Redovisningarna har skett i fem diagram. Markvärdena har omräknats till att avse 1965 års penningvärde.

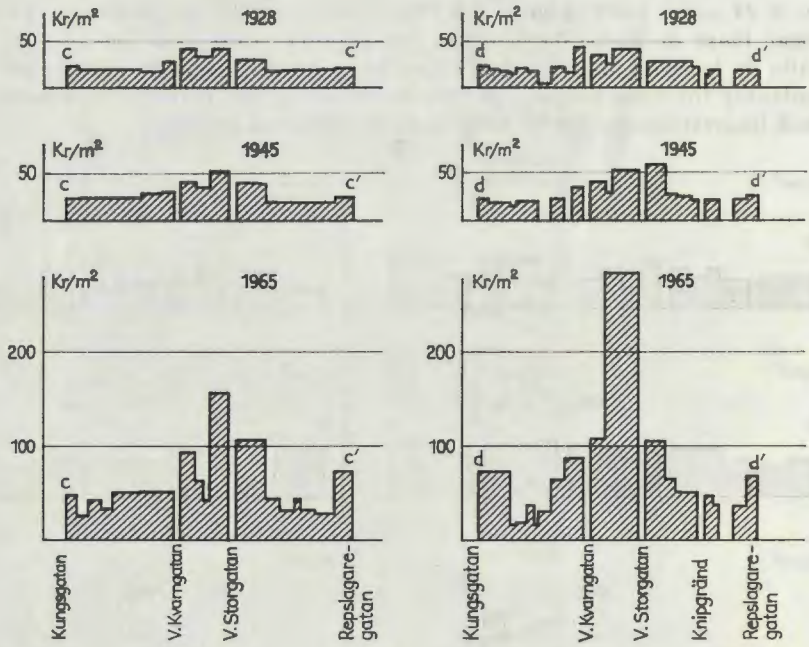
Figur N 11 anger markvärdena vid 1928, 1945 och 1965 års allmänna fastighetstaxeringar längs de båda Storgatornas norra fasad (snitt a—a′ och b—b′ i figur N 9). Alla de berörda tomterna har ett ur kommersiell synpunkt relativt gott läge. Med undantag för vissa tomter vid 1965 års taxering har markvärdena åsatts till i huvudsak likartat belopp per m² längs hela de återgivna snitten.



Figur N 11. NYKÖPING. Markvärden längs Västra och Östra Storgatan (snitt a—a′ och b—b′ i figur N 9) enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1928, 1945 och 1965. Fast penningvärde (= 1965).

Lägges däremot snitten vinkelrätt mot Västra Storgatan blir bilden en annan, se *figur N 12,* som avser snitt c—c′ och d—d′ enligt figur N 9. Vid 1928 års taxering har tomter inom stadens kommersiella centrum — framförallt Västra Storgatan—

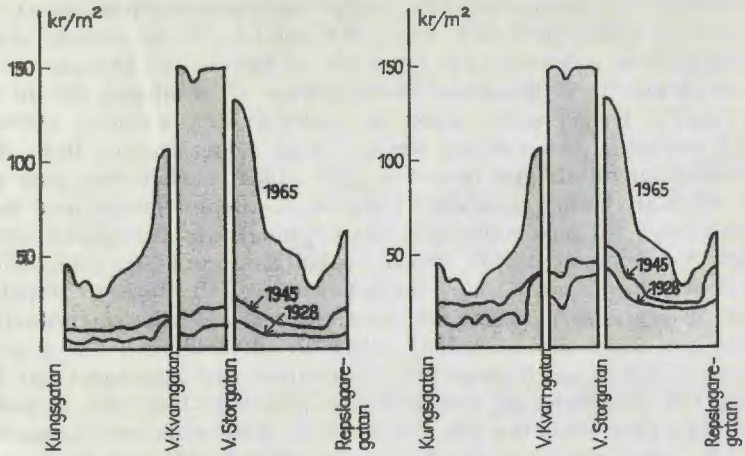
Västra Kvarngatan — åsatts endast obetydligt högre m²-värden än övriga tomter i snittet. Enligt 1945 års taxering har skillnaderna blivit uppenbara och 1965 är de synnerligen markanta.



Figur N 12. NYKÖPING. Markvärden vinkelrätt mot Västra Storgatan (snitt c—c' och d—d' i figur N 9) enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1928, 1945 och 1965. Fast penningvärde (= 1965).

Slutligen har i *figur N 13* det genomsnittliga markvärdet på olika avstånd från Västra Storgatan redovisats. De beräknade genomsnitten avser tomter inom kvarter, som begränsas av Kungsgatan, Fruängsgatan, Repslagaregatan och Västra Trädgårdsgatan. Redovisningen har här skett såväl i respektive års värden som i fast penningvärde (= 1965). Av figuren framgår mycket klart den stora betydelse för markvärdena, som taxeringsnämnderna under den senaste taxeringen tillerkänt tomternas läge i förhållande till stadens kommersiella centrum. Markvärdena vid Västra Storgatan och Västra Kvarngatan är 2 à 3 gånger högre än värdena vid bara ca 100 meters avstånd från dessa gator. Lägesfaktorns betydelse har successivt ökat under den 35-årsperiod som här analyserats.

Redovisningarna visar att hörntomter vid 1965 års taxering ofta erhållit högre m²-värden än mellantomter. Detta är en konsekvens av att värderingen vid detta tillfälle i stor utsträckning skett med utgångspunkt från värdet av den byggnadsrätt (m² våningsyta) som förelegat enligt stadsplan. En hörntomt kan ju normalt ges ett intensivare utnyttjande per m² tomtyta än en mellantomt.



Figur N 13. NYKÖPING. Markvärden inom ett område omkring Västra Storgatan (se figur N 9) enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1928, 1945 och 1965. Respektive års penningvärde och fast penningvärde (= 1965).

3.4. Prisutveckling

3.4.1. Allmänt

Såsom tidigare framhållits är det förenat med stora svårigheter att mäta förändringarna i den allmänna prisnivån för fastigheter. De olika metoder, som kan användas för analys av det föreliggande prismaterialet, ger emellertid en viss uppfattning om förändringarnas storleksordning. Om bearbetningar enligt olika metoder ger relativt samstämmiga resultat, har ett säkrare underlag för bedömning av prisutvecklingen erhållits. I viss utsträckning har därför parallella analyser enligt olika metoder men avseende i princip samma köpeskillingsmaterial genomförts och redovisats i det följande.

Redovisningen av de beräknade prisförändringarna sker i separata avsnitt för innerstad respektive villaområden. I båda fallen har särskild vikt lagts på analyser enligt köpeparsmetoden. Principerna för denna metod har angivits i avsnitt 2.3.3. Nedan skall något närmare diskuteras vissa frågor, som sammanhänger med metodens praktiska tillämpning.

Köpeparsmetoden ställer stora krav på primärmaterialet. Eftersom metoden bygger på direkt jämförelse mellan köpeskillingar, som betalts vid skilda tidpunkter för en och samma fastighet, är det särskilt viktigt att tillse att fastigheten icke väsentligt förändrats under tiden mellan de båda köpen.

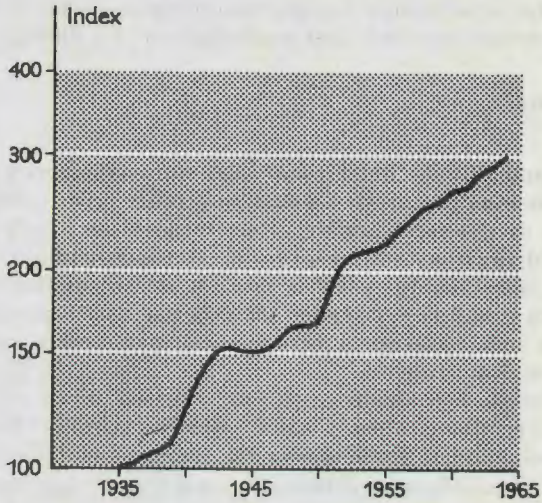
I det redovisade materialet ingår ca 450 köp, bildande nära 270 köpepar. Materialet vid köpeparsanalyserna utgör sålunda mindre än hälften av det totala antalet köp under perioden. De enligt köpeparsmetoden behandlade köpen synes emellertid icke — enligt vidtagna jämförelser beträffande de köpta fastigheternas lägen och storlek samt köparekategorier — förete några systematiska avvikelser från Nyköpingsmaterialet som helhet.

Köpeparsanalysen har i huvudsak avsett hela fastigheter. Även köp av kvotdelar av fastigheter har dock medtagits i de fall dessa delar klart kunnat identifieras och ej heller varit för små. Köp av kvotdelar har vidare åsatts lägre vikt vid beräkningarna.

Resultatet av analyserna enligt köpeparsmetoden erhålles i första hand som en

årlig procentuell förändring (uttryckt enligt ränta-på-ränta-principen) inom de femårsperioder, i vilka tidsskedet 1930—1964 indelats. De beräknade räntesatsernas tillförlitlighet är givetvis direkt beroende av hur många köpepar, som inverkat på bestämningarna av desamma. Detta innebär att resultaten för de delperioder, som ligger i början och i slutet av undersökningsperioden (1930—1964), blir svagare bestämda än resultaten för de övriga delperioderna. Detta drabbar i Nyköpingsfallet huvudsakligen perioden 1930—1934, medan den sista perioden innehåller ett relativt stort antal köp, vilket bl. a. sammanhänger med den ökade köpefrekvens, som tidigare redovisats. De följande redovisningarna beträffande prisutvecklingen, kommer därför att ske med utgångspunkt från år 1935.

De beräknade räntesatserna redovisas nedan i vissa fall i form av stapeldiagram. Vidare har procentsatserna lagts till grund för en indexmässig redovisning av prisutvecklingen under perioden 1935—1964. Prisutvecklingen har angivits i logaritmisk skala, vilken ansetts beskriva prisnivåns relativa förändringar bättre än linjär skala. För jämförelse av fastigheternas prisutveckling med förändringar i penningvärdet under perioden har i *figur N 14* redovisats utvecklingen av levnadskostnads- och konsumentprisindex omräknade till 1935 som basår.



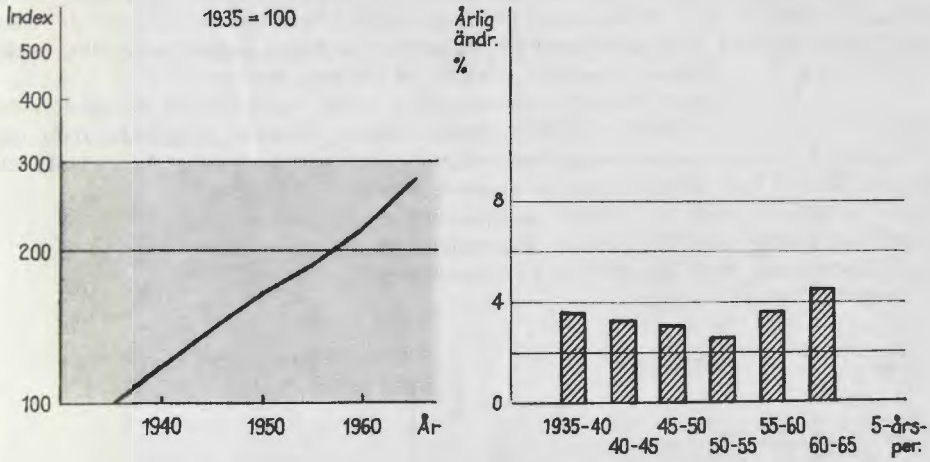
Figur N 14. Prisutveckling för konsumtionsvaror enligt levnadskostnads- respektive konsumentprisindex. Basår 1935 (= 100).

3.4.2. Prisutveckling i innerstad

3.4.2.1. Analys av bebyggda fastigheter enligt köpeparsmetod

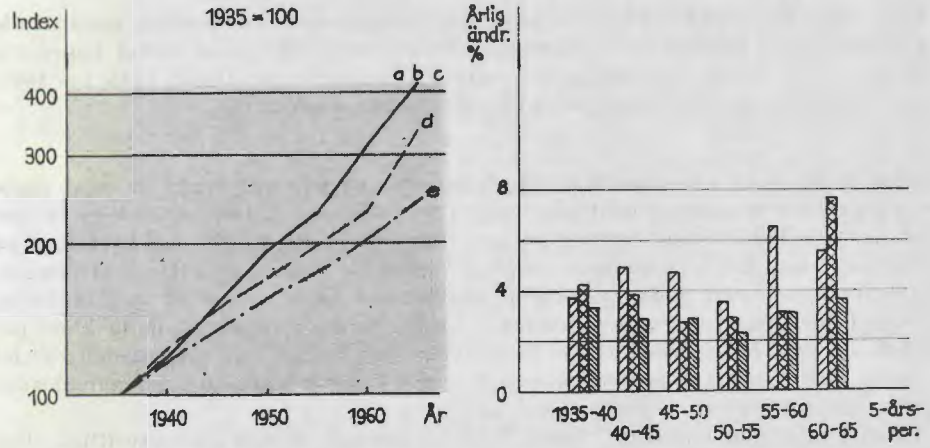
I *figur N 15* redovisas resultatet av en analys enligt köpeparsmetoden av samtliga köpepar avseende bebyggda fastigheter i Nyköpings innerstad. Antalet ingående köpepar är c:a 170.

Innerstadens fastigheter synes uppvisa en snabbare prisstegring under periodens början och slut än under den mellanliggande tiden. Som förut har framhållits blir dock beräkningen av just prisförändringarna i periodens början och slut behäftade med särskilt stor osäkerhet. Kurvan över den indexmässiga förändringen ger vid handen att fastighetspriserna genomsnittligt under perioden ökat i något långsammare takt än konsumentpriserna (jfr figur N 14). Indextalen uppgår år 1964 — med 1935 som basår — till ca 275 respektive ca 300.



Figur N 15. NYKÖPING. Prisutveckling för fastigheter i innerstaden beräknad enligt köpeparsmetoden. Indexserie och årlig procentuell förändring. Basår 1935 (= 100).

Ett försök att separat beräkna prisförändringarna inom olika lägen i Nyköpings innerstad har även genomförts. Materialets omfattning har befunnits medge en differentiering på tre lägestyper. Därvid har fastigheter längs Storgatorna och Västra Kvarngatan jämte mellanliggande tvärgator sammanförts till en första grupp (läge a, b och c) och fastigheter längs Tullportsgatan, Repslagaregatan samt Västra Storgatans övriga tvärgator till en andra grupp (läge d). Den tredje gruppen (läge e) utgöres av fastigheter i övriga lägen, vilka är att betrakta som rena bostadsområden. Resultatet av denna analys redovisas i *figur N 16.*



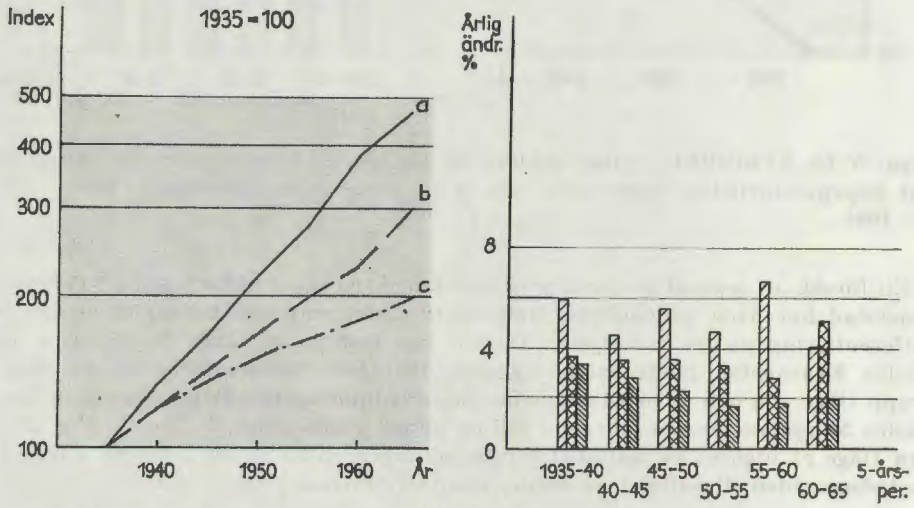
Figur N 16. NYKÖPING. Prisutveckling för fastigheter med skilda lägen i innerstaden, beräknad enligt köpeparsmetoden. Indexserier och årliga procentuella förändringar. Basår 1935 (= 100). Lägesindelning, se texten.

Jämförelsen mellan prisförändringarna för fastigheter i lägen med olika kommersiell aktivitet visar en snabbare prisstegring ju högre denna aktivitet är. Prisindex 1964 — med 1935 som basår — ligger för de bästa lägena över 400, under det att bostadsområdenas fastigheter erhåller ca 250 som indextal.

Slutligen har köpeparsmetoden använts beträffande innerstadens fastigheter för att undersöka om relationen mellan fastigheternas taxerade byggnadsvärde och det totala taxeringsvärdet (byggnadsvärdeprocent) haft betydelse för prisutvecklingen. Därvid har fastigheterna grupperats sålunda

a. Fastigheter med 25— 49 % byggnadsvärde
b. Fastigheter med 50— 74 % byggnadsvärde
c. Fastigheter med 75—100 % byggnadsvärde.

Redovisning sker i *figur N 17.*



Figur N 17. NYKÖPING. Prisutveckling för fastigheter i innerstaden, grupperade med hänsyn till fastigheternas byggnadsvärdeprocent. Beräknad enligt köpeparsmetoden. Indexserier och årliga procentuella förändringar. Basår 1935 (= 100). (a = 25—49 %, b = 50—74 %, c = 75—100 % byggnadsvärde).

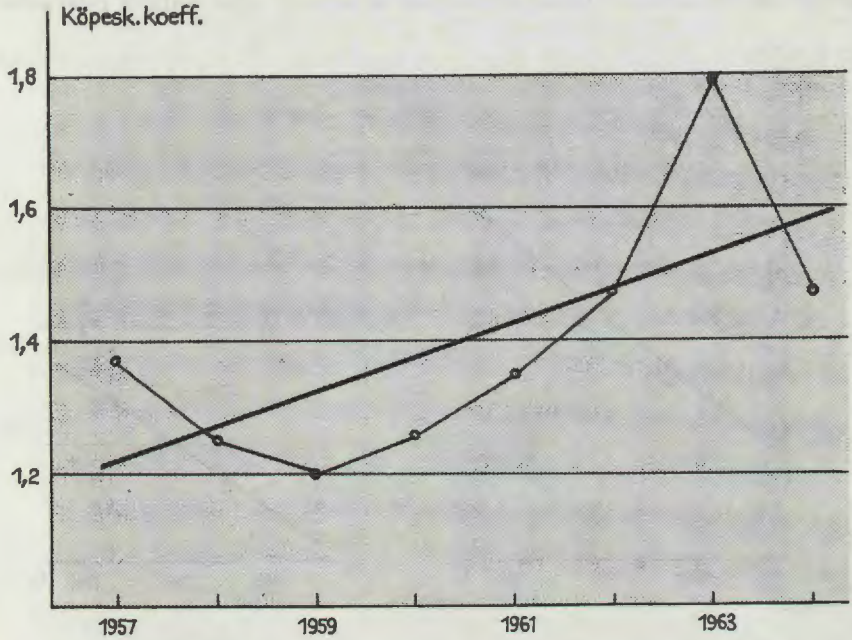
Fastigheter med genomsnittligt låg byggnadsvärdeprocent synes ha ökat snabbare i pris än fastigheter med hög byggnadsvärdeprocent. Denna tendens får ses mot bakgrunden av den diskussion, som förts i avsnitt 2.3.3.2. om inverkan på priset av den åldringsprocess, som en fastighets byggnadsbestånd genomgår. På en fastighet med goda byggnader uppkommer varje år en så stor sänkning — speglad i den årliga avskrivningen — i byggnadens värde att detta klart påverkar de priser, som betalas för fastigheten som helhet. När byggnadens andel i totala värdet minskat och markens värdeandel dominerar, spelar byggnadernas värdeminskning relativt sett mindre roll.

Beträffande redovisningen i figur N 17 må noteras att den genomsnittliga stegringstakten under perioden för fastigheter med hög byggnadsvärdeprocent betydligt understiger konsumentprisernas stegring, medan stegringstakten för fastigheter med låg byggnadsvärdeprocent klart överstiger konsumentprisernas.

3.4.2.2. Analys av bebyggda fastigheter enligt köpeskillingskoefficientmetod

För den senaste taxeringsperioden, 1957—1964, har prisutvecklingen för bebyggda fastigheter i innerstad undersökts genom jämförelse mellan beräknade årsmedeltal för köpeskillingskoefficienterna under perioden. Fastigheter, som under tiden mellan taxering och köp undergått någon väsentlig förändring, har därvid bortsorterats.

Resultatet av beräkningarna framgår av *figur N 18*. Antalet köp per år är litet — varierande mellan 10 och 24 — vilket kan förklara kurvans oregelbundna förlopp. Det synes emellertid sannolikt att en viss nedgång i priserna ägt rum under periodens början, under det att en icke oväsentlig stegring förekommit efter 1959.



Figur N 18. NYKÖPING. Genomsnittliga köpeskillingskoefficienter för fastigheter i innerstaden. Taxeringsperioden 1957—1964.

3.4.2.3. Analys avseende saneringsfastigheter

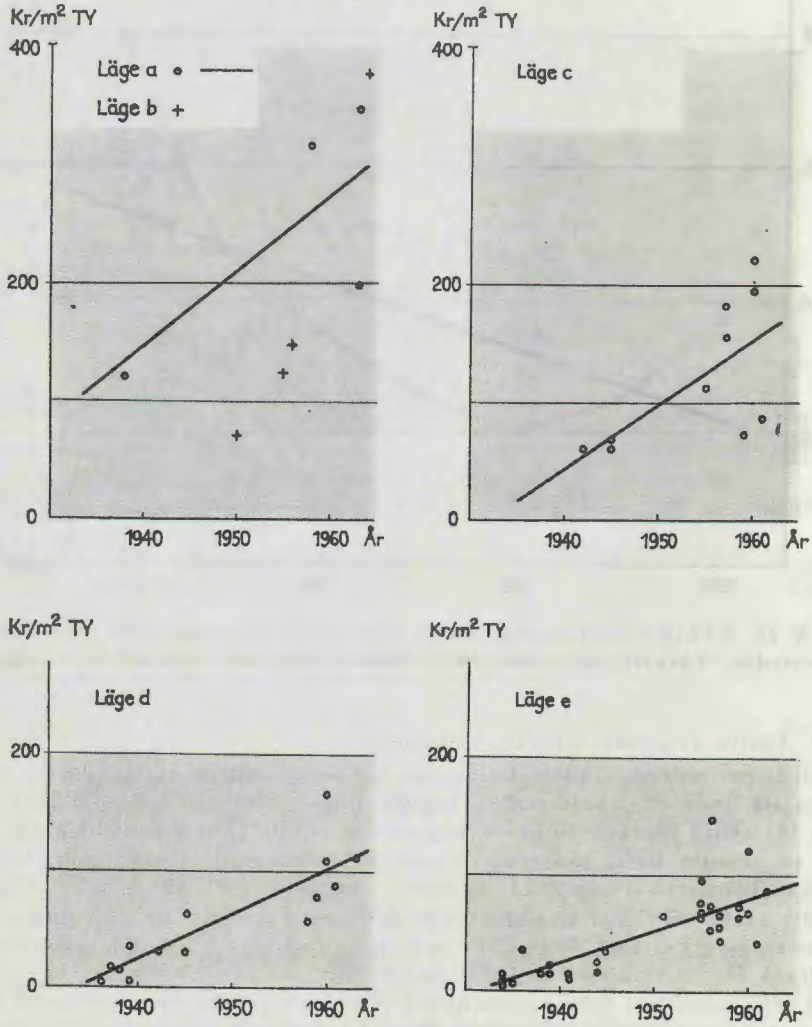
De hittills genomförda undersökningarna har avsett bebyggda fastigheter. Möjligheterna att finna observationer av köpeskillingar, som kan avspegla prisutvecklingen för själva marken, är mera begränsade. Under försöksperioden har emellertid en relativt livlig saneringsverksamhet förekommit inom innerstaden. De tekniska åtgärderna i samband härmed — rivning och nybyggnad — har ofta föregåtts av förvärv, där avsikten uppenbarligen varit att bilda lämpliga objekt för saneringsverksamhet. Köpeskillingen synes i sådana fall kunna betraktas som ett uttryck för m a r k v ä r d e t hos den förvärvade fastigheten.

Som relevanta har i detta sammanhang betraktats sådana köp, som inom fem år följts av rivning och/eller nybyggnad. Härvid har såsom observationer i allmänhet använts enstaka köp avseende hel fastighet. I vissa fall har dock en serie köp av flera fastigheter och fastighetsdelar, genomförda för att skapa lämpliga sanerings-

objekt, betraktats såsom en enda observation. I sådana fall har dock krävts att köpen skall ha inträffat inom ett mycket begränsat tidsintervall. Materialet omfattar ca 60 observationer.

Undersökningen har avsett en jämförelse mellan vid olika tidpunkter erlagda köpeskillingar uttryckta i kronor per m² tomtyta. Därigenom ges en direkt illustration av markvärdets förändring. I andra sammanhang — t.ex. vid värdering av tomtmark för bebyggelse — är däremot måttenheten kronor per m² våningsyta enligt fastställd stadsplan av större intresse. I härvarande sammanhang har emellertid denna måttenhet ansetts vara av mindre intresse.

De tidigare genomförda undersökningarna har antytt skillnader i prisutveckling mellan innerstadens olika lägen. Även för saneringsfastigheterna har undersökningen avsett olika lägen. Inom de centrala lägena är dock antalet relevanta för-



Figur N 19. NYKÖPING. Prisutveckling för saneringsfastigheter med skilda lägen i innerstaden. Kronor per m² tomtyta. Lägesindelning, se texten.

värv mycket begränsat och de erhållna resultaten får givetvis bedömas mot denna bakgrund.

De enstaka förvärv eller komplex av förvärv, som ingår i undersökningen redovisas individuellt i *figur N 19*.

De olika lägena definieras därvid sålunda

Läge a: Västra Storgatan

Läge b: Östra Storgatan

Läge c: Västra Kvarngatan samt tvärgator mellan denna och Västra Storgatan

Läge d: Tullportsgatan och Repslagaregatan samt vissa tvärgator norr om Västra Storgatan intill ett avstånd av ca 100 m från denna

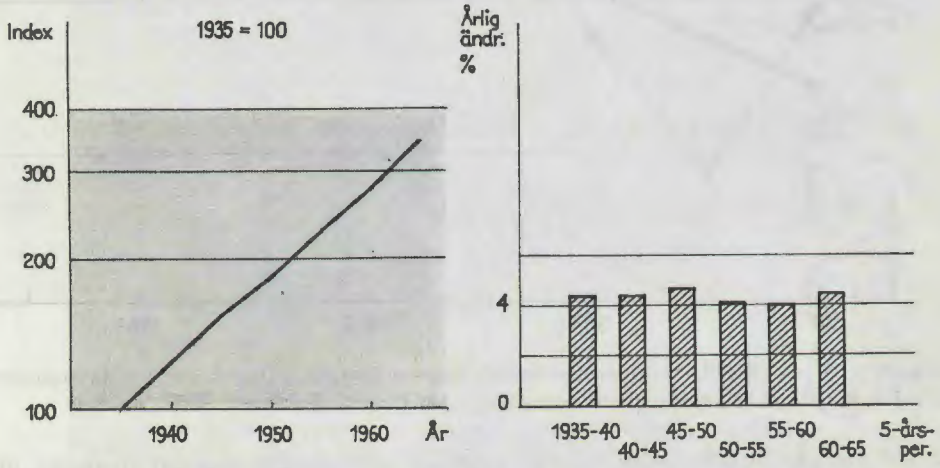
Läge e: Övriga gator.

Som väntat uppvisar det mest centrala läget — med viss reservation för materialets begränsning — de högsta priserna, medan övriga delar med avtagande kommersiellt intresse visar allt lägre priser. Takten i prisstegringen uttryckt i absoluta tal synes också vara snabbare i bättre lägen än inom mera perifera.

3.4.3. Prisutveckling i villaområden

3.4.3.1. Analys enligt köpeparsmetod

Ungefär 60 fastigheter inom de undersökta villaområdena har under tiden 1930—1964 gått i köp mer än en gång. Dessa har utgjort underlag för en analys av prisutvecklingen enligt köpeparsmetoden. Redovisning sker i *figur N 20*.



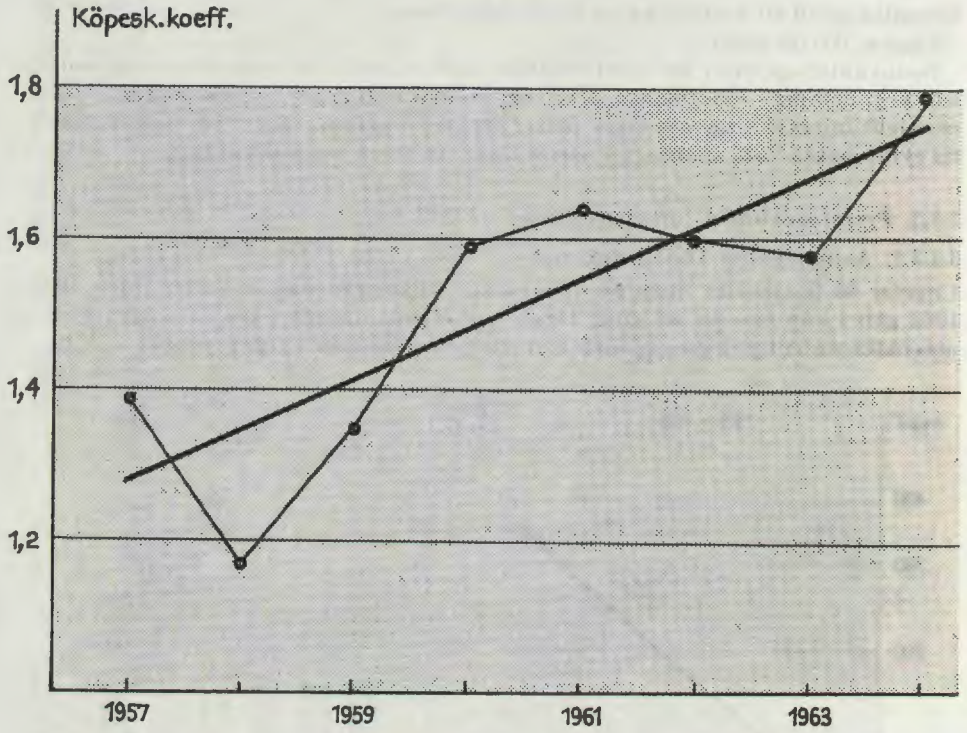
Figur N 20. NYKÖPING. Prisutveckling för fastigheter i villaområden, beräknad enligt köpeparsmetoden. Indexserie och årlig procentuell förändring. Basår 1935 (= 100).

Stegringstakten i priserna för bebyggda villafastigheter synes ha varit relativt jämn under hela den undersökta perioden. Index för 1964 — med 1935 som basår — uppgår till ca 340. I stort har sålunda prisutvecklingen för villafastigheter hållit jämn takt med den allmänna prisutvecklingen för konsumtionsvaror. Det bör här — liksom alltid vid sådana jämförelser — beaktas att vid bestämning av prisförändringarna för fastigheter hänsyn icke tagits till dessas värdeminskning genom avskrivning å byggnadsvärdet.

3.4.3.2. Analys enligt köpeskillingskoefficientmetod

Liksom för innerstaden har prisutvecklingen under den senaste taxeringsperioden 1957—1964 för villafastigheter undersökts genom jämförelser mellan beräknade årsmedeltal för köpeskillingskoefficienterna under perioden.

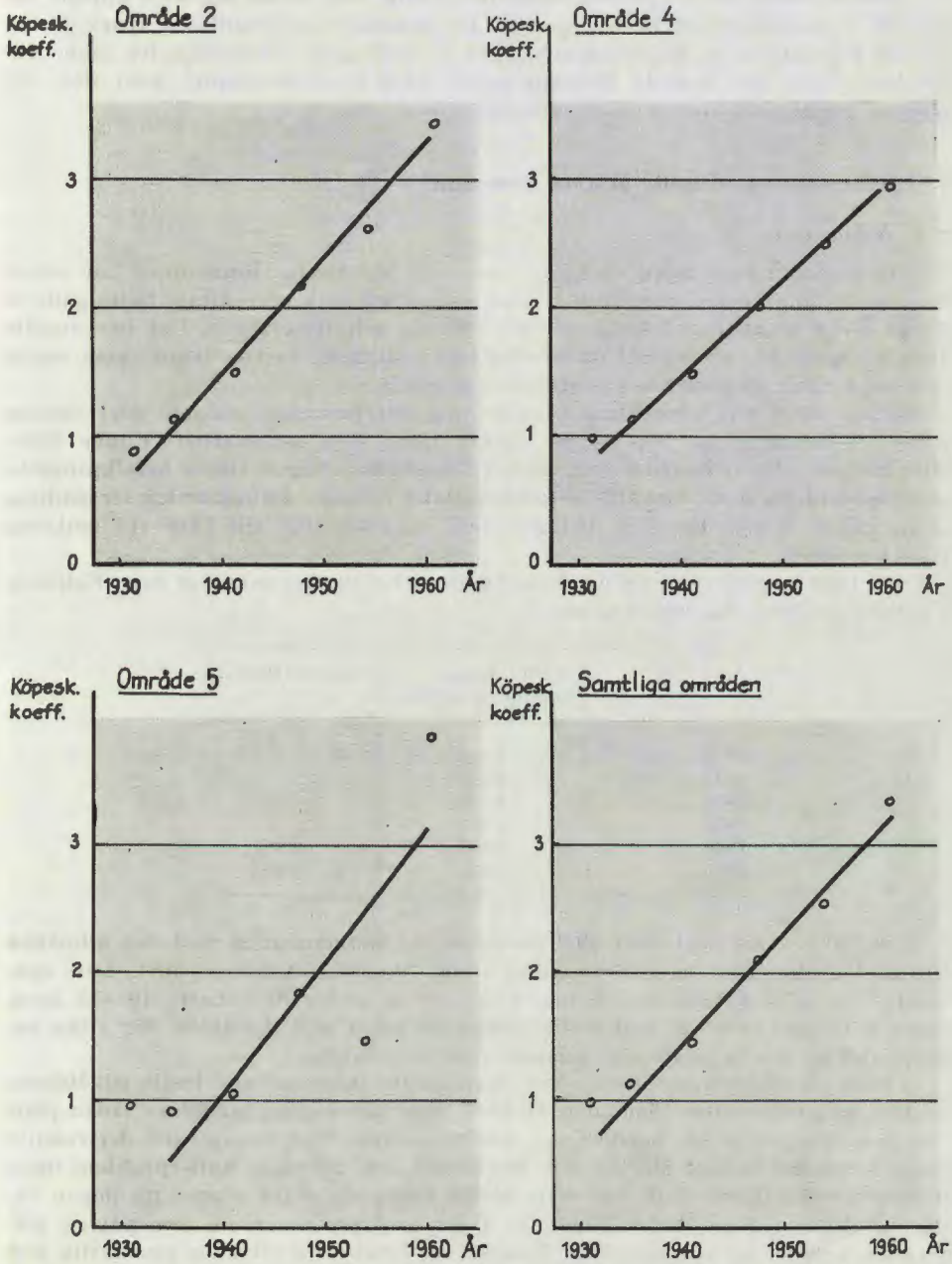
Redovisning sker i *figur N 21*. En klar stegring av prisnivån har skett. Minskningen från 1957 till 1958 — som förelåg även för innerstadsfastigheterna — har icke kunnat ges någon speciell förklaring med utgångspunkt från köpeskillingsmaterialets sammansättning e. d.



Figur N 21. NYKÖPING. Genomsnittliga köpeskillingskoefficienter för fastigheter i villaområden. Taxeringsperioden 1957—1964.

Beträffande villafastigheterna har analysen av köpeskillingskoefficienterna utvidgats till att avse samtliga taxeringsperioder, som omfattas av undersökningen. Därvid har i första hand samtliga köpeskillingar satts i relation till de vid köpet gällande taxeringsvärdena. För att göra det möjligt att jämföra koefficienter avseende olika taxeringsperioder har därefter en speciell beräkning genomförts av taxeringsvärdets förändring från en allmän fastighetstaxering till den närmast därpå följande. Denna beräkning har omfattat samtliga de fastigheter som ingått i köpeskillingsmaterialet, varvid dock de fastigheter som mellan taxeringarna undergått väsentliga förändringar — framförallt i fråga om byggnadsbeståndet — bortsorterats. Sedan relationen mellan taxeringsnivåerna för de allmänna fastighetstaxeringarna under perioden sålunda bestämts, har samtliga köpeskillingskoefficienter omräknats till 1928 års taxeringsnivå som bas. Antalet köp, som ansetts relevanta i denna undersökning, uppgår till ca 135.

Medelvärden för de sålunda beräknade koefficienterna har beräknats bl. a. för varje särskild taxeringsperiod. Redovisning sker i *figur N 22*, där även en genom regressionsanalys bestämd rätlinig funktion avseende koefficienternas förändring i tiden inlagts.



Figur N 22. NYKÖPING. Prisutveckling för fastigheter i villaområden beräknad med hjälp av köpeskillingskoefficienter. Samtliga taxeringsperioder 1928—1964. Basnivå (köpeskillingskoefficienten 1) = 1928 års taxeringsnivå.

Den genomsnittliga utvecklingshastigheten hos priset för de i materialet ingående fastigheterna uppgår till något över 4 % per år. En jämförelse med det resultat, som erhölls vid bearbetning enligt köpeparsmetoden — som ju enligt förutsättningarna avsåg ett annat urval av fastigheter inom samma område — ger god överensstämmelse mellan beräkningssätten. Enligt den senare metoden uppgår ökningen i genomsnitt till ca 4 % per år. De samstämmiga resultaten synes ge fog för ett konstaterande att prisutvecklingen på bebyggda villafastigheter inom Nyköping under den senaste 30-årsperioden nära överensstämmer med den allmänna prisutvecklingen på konsumtionsvaror.

4. Undersökning rörande Märsta kommun

4.1. Inledning

Märsta kommun är belägen ca 3,5 mil norr om Stockholm. Kommunen har under de senaste 20 åren genomgått en i vissa avseenden unik utveckling. Detta gäller i första hand kommunens båda tätorter, Märsta och Rosersberg. Det har ansetts vara av speciellt intresse att undersöka hur fastighetspriserna inom dessa områden har förändrats under denna utvecklingsperiod.

Märsta tätort har utvecklats i anslutning till järnvägsstationen med samma namn. Villabebyggelse har funnits sedan tiden före sekelskiftet. Under 1920-talet började viss industriell verksamhet i samhället. Någon större befolkningsökning ledde detta dock inte till. Befolkningstalet i Husby-Ärlinghundra församling, inom vilken Märsta tätort är belägen, höll sig från 1920 till 1940 vid omkring 1 100 personer.

Från 1940 har däremot en markant ökning i befolkningstalet ägt rum. Följande befolkningssiffror må därvid anges.

År	Husby-Ärling-hundra församling	Märsta tätort
1940.....	1 119	
1945.....	1 251	
1950.....	1 557	942
1955.....	2 267	
1960.....	3 537	2 882
1965.....	11 036	ca 10 000

Utvecklingen närmast efter 1940 torde delvis sammanhänga med den allmänna befolkningsökningen som förekommit inom Stor-Stockholmsområdet. Den synnerligen snabba befolkningsökning, som satt in under de senaste 10—15 åren, sammanhänger däremot med förhållanden av mera unik karaktär, för vilka anläggandet av storflygplats vid Arlanda varit avgörande.

Tanken på att förlägga Stockholms flygplats för internationell trafik till Märstabygden mognade under 1940-talet. År 1947 påbörjades utbyggandet av sådan plats vid Halmsjön, ca 5 km nordost om Märsta station. Med hänsyn till det relativt långa avståndet mellan Märsta och Stockholm och till vissa bullerproblem inom Märstaområdet fanns dock vid detta skede knappast några planer på någon väsentlig utbyggnad av Märsta samhälle. I det generalplanearbete som pågick planerades i stället en utbyggnad av Rosersberg. Emellertid riktades viss kritik mot storflygplatsens lokalisering, och under flera år var det osäkert, om någon flygplats överhuvudtaget skulle förläggas till Märsta-bygden. Efter åtskilliga utred-

ningar kom dock år 1957 ett förnyat beslut om att flygplatsen skulle förläggas till Halmsjön. Flygplatsen fick strax därefter namnet Arlanda.

Frågan om förläggningen av bostadsorten för bl. a. flygplatsens personal togs även upp till förnyad prövning. Av olika skäl befanns det nu lämpligt att därvid satsa på Märsta samhälle.

I december 1960 framlades förslag till generalplan för Märsta kommun, upprättat inom Stockholms regionplanekontor av professor C.-F. Ahlberg m. fl. I detta förslag konstaterades bl. a., att kravet på god kulturell och kommersiell service inom den nya bosättningsorten nödvändiggjorde en väsentligt bredare bas för sysselsättning och bosättning än vad flygplatsen ensam kunde erbjuda. Samhället borde därför tillföras ytterligare industrier och dessutom även vissa statliga institutioner. Man förordade även, att utbyggnaden av samhället skulle ske i mycket snabb takt. Därvid räknade man med att samhällets invånareantal skulle ökas från ca 3 000 år 1959 till 40 000 år 1990.

Med utbyggandet av storflygplatsen och den nya bosättningsorten uppkom även behov av förbättrade vägförbindelser. År 1959 påbörjades sålunda byggandet av motorväg mellan Stockholm och Arlanda. Denna vägsträcka, som avses att — med en sträckning ca 3 km öster om Märsta samhälle — utbyggas vidare till Uppsala, öppnades för trafik år 1963. Redan dessförinnan hade emellertid — mitten av 1950-talet — nuvarande europavägen (E4) givits en ny sträckning förbi Märsta samhälle.

Den framtida bostadsbebyggelsen avses enligt 1960 års generalplan huvudsakligen förlagd dels i direkt anslutning till det nuvarande samhället, dels söder därom, medan industriområdena förlägges till områdena öster om järnvägen. Nuvarande Rosersbergs samhälle blir beläget inom bullerstört område. Några nya bostadsområden bör därför — enligt generalplanen — icke förläggas dit. Endast en viss förtätning av den befintliga bostadsbebyggelsen bör komma ifråga. Däremot har ett par mindre industriområden redovisats i anslutning till samhället.

Den faktiska utveckling inom Märsta—Rosersbergsområdet, som ovan i grova drag skisserats, och myndigheternas otvetydiga intentioner att fortsätta utbyggandet i huvudsaklig överensstämmelse med den framlagda generalplanen har uppenbarligen medfört kraftiga förändringar av den möjliga markanvändningen i Märstabygden och också ett starkt efterfrågetryck såväl avseende befintliga bostadsfastigheter som avseende råmark. Man kan alltså konstatera, att under dessa år en helt ny situation uppkommit beträffande fastighetsmarknaden i bygden.

Den undersökning som nedan skall redovisas har haft till syfte att något belysa den förändring i den allmänna prisnivån, som kan ha ägt rum under det ovan skisserade utvecklingsskedet. Den mycket begränsade tid som stått till förfogande för undersökningen har inte gjort det möjligt att mera i detalj analysera resultatet mot bakgrund av det tekniska skeendet inom bygden och av de olika statliga och kommunala beslut och åtgärder i övrigt som vidtagits. Det torde för övrigt vara mycket vanskligt att särskilja effekten i prishänseende av enskilda händelser i den mycket komplicerade utvecklingskedja, som det här är fråga om. Påvisade förändringar i prisnivåer få i stället betraktas som en samlad effekt av denna kedja av händelser.

4.2. Undersökningens omfattning och genomförande

Undersökningarna rörande den allmänna prisnivåns förändringar har i detta sammanhang geografiskt begränsats till Märsta-Rosersbergsområdet, där inverkan på fastighetspriserna av den i föregående avsnitt skisserade befolknings- och bebyggelseutvecklingen kan antagas ha varit mest påtaglig. Den nya marknadssituatio-

nen har vidare inträtt under efterkrigstiden, varför undersökningen tidsmässigt fått omfatta perioden 1945—1965.

Redovisningen av materialet från Märsta-undersökningen sker nedan i tre avsnitt.

I första hand redovisas hur taxeringsvärdet för mark inom området förändrats mellan de allmänna fastighetstaxeringar, som inrymmes i undersökningsperioden. Taxeringsvärdet för mark har därvid konsekvent angivits i kronor per m² markyta.

De förvärv under perioden, som avsett mera omfattande råmarksområden, har särskilt studerats. En sammanställning av därvid erlagda köpeskillingar, uttryckta i kronor per m² markyta, ger belysning åt råmarksvärdets utveckling.

Vidare har en delundersökning syftat till en redovisning av hur priset på obebyggd tomtmark förändrats under perioden 1945—1965.

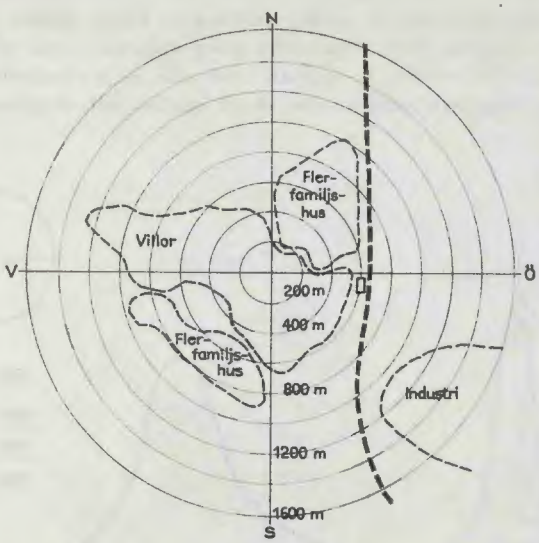
För att erhålla erforderligt grundmaterial för ovannämnda delundersökningar har ett omfattande inventeringsarbete måst genomföras. Inventeringarna ha berört ca 1 100 fastigheter. Som källor har därvid i första hand offentliga handlingar anlitats, såsom jordregister, fastighetsböcker, taxeringslängder samt handlingar i kommunens arkiv (framförallt byggnadsnämndens handlingar). I samband med lägesbestämning av fastigheterna har olika kartmaterial — lantmäterikartor, ekonomisk karta och diverse kartor rörande planförhållanden — använts. Som komplettering av detta material har arbetsgruppen vidare — efter särskilt tillstånd — haft tillgång till de fastighetsdeklarationer, som avgivits i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna.

4.3. Markvärde enligt de allmänna fastighetstaxeringarna 1945, 1952, 1957 och 1965

Inom undersökningsområdet ingår såväl jordbruksfastigheter som s. k. annan fastighet. Grunderna för åsättande av taxeringsvärden skiljer sig för dessa typer av fastigheter såtillvida att något separat markvärde ej redovisas för jordbruksfastighet. Detta ger vissa svårigheter att värdemässigt jämföra fastigheterna inom området. Här synes det emellertid vara rimligt att för jordbruksfastigheternas del låta markvärdet representeras av det åsatta jordbruksvärdet (exkl. värde av växande skog). I förekommande fall har till detta jordbruksvärde lagts det tomt- och industrivärde, som vid taxeringen åsatts fastigheten.

Taxeringsvärdena har i fortsättningen genomgående redovisats i kronor per m² markyta. Det ovan angivna förfaringssättet beträffande jordbruksfastigheter innebär att m²-värdet inrymmer även viss andel av det värde, som rätteligen bort hänföras till byggnadsbeståndet på fastigheten. För de redovisningar som sker i detta sammanhang saknar emellertid detta betydelse. De för jordbruksfastigheterna framräknade m²-värdena kommer nämligen regelmässigt att ligga på en mycket låg nivå jämfört med motsvarande värden för annan fastighet.

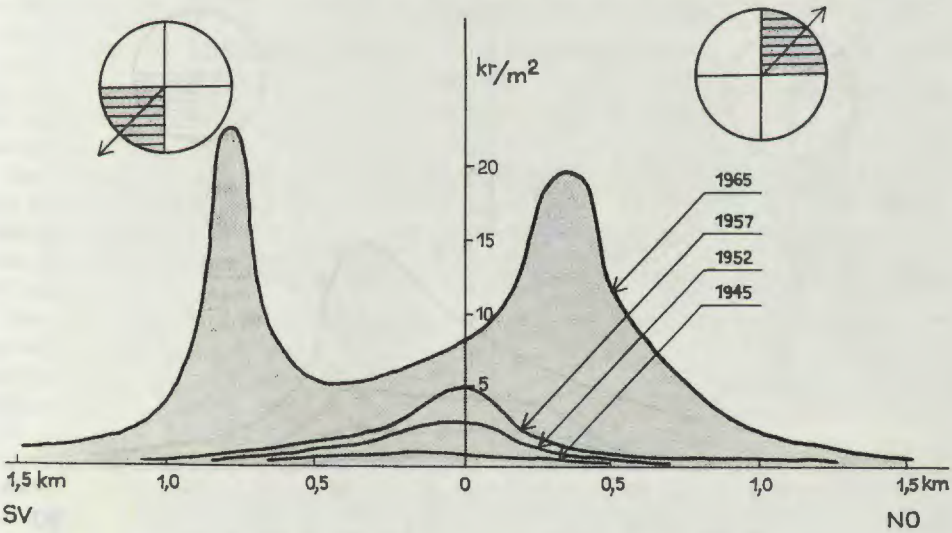
I syfte att ge en generell framställning av taxeringsvärdeförhållandena inom Märsta tätort har de genomsnittliga markvärdena inom bestämda zoner angivits i diagramform. Med tanke på tätortens bebyggelsestruktur har det därvid ansetts lämpligt att först indela området i fyra sektorer, åtskilda av nord-sydliga respektive öst-västliga axlar. Se *figur M 1*. Med det sålunda valda centrat som mittpunkt har därefter dragits en serie koncentriska cirklar med 100 meters ekvidistans. För de fastigheter, som skäres av viss cirkelbåge inom respektive sektor, har slutligen det genomsnittliga m²-värdet på marken enligt fastighetstaxeringen beräknats. Därvid har viktning skett av de olika fastigheternas värden med avseende på längden av den cirkelbåge, som berört fastigheten.



Figur M 1. MÄRSTA. Indelning i sektorer och avståndszoner.

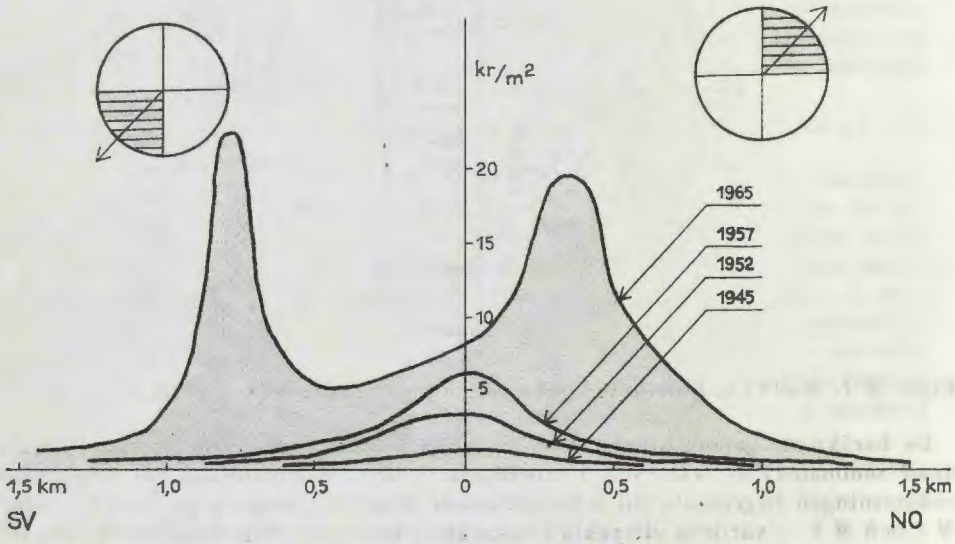
De beräknade genomsnittsvärdena på olika avstånd från centrum har i första hand sammanställts sektorsvis i tabellform. I detta sammanhang har emellertid redovisningen begränsats till schematiserade diagram. Dessa avser dels — *figur M 2 och M 4* — värdena uttryckta i respektive taxeringsårs penningvärde (löpande års värde), dels — *figur M 3 och M 5* — värdena omräknade till 1965 års penningvärde. Omräkningen har skett med användande av konsumentprisindex och dess föregångare levnadskostnadsindex.

Rent allmänt visar diagrammen, att väsentliga höjningar av taxeringsvärdet å

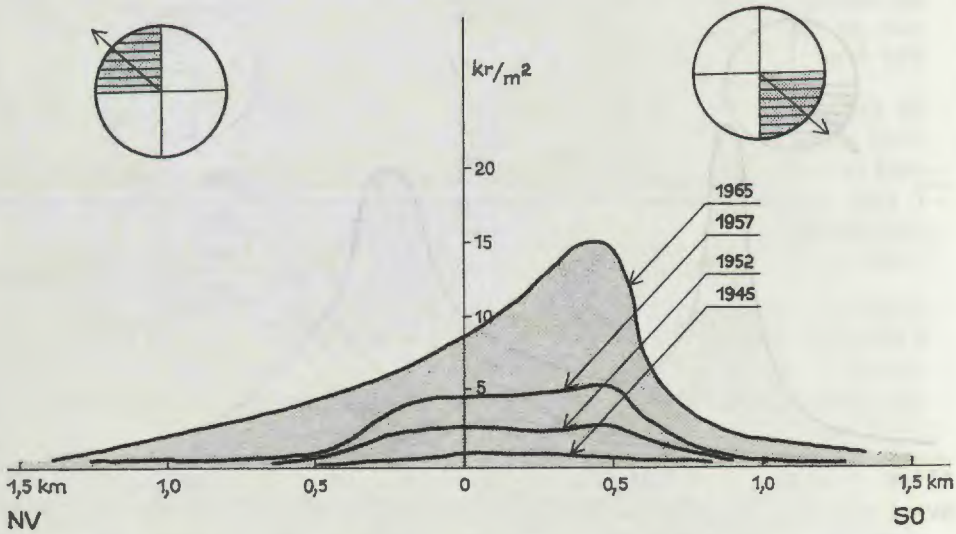


Figur M 2. MÄRSTA. Markvärde (kr/m²) på olika avstånd från centrum enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1945, 1952, 1957 och 1965. Sektorerna sydväst-nordost. Respektive års penningvärde.

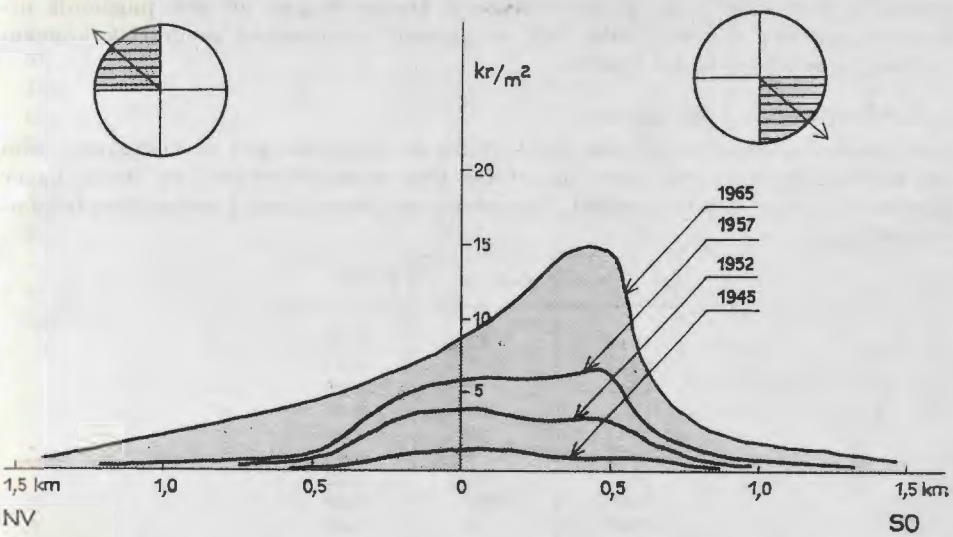
mark inom området förekommit under perioden. Detta gäller även om värdena omräknas till fast penningvärde. Speciellt stora uppräkningar av värdena gjordes vid 1965 års fastighetstaxering. Av särskilt intresse är markvärdenas förändringar inom olika zoner. Några kommentarer skall knytas till diagrammen i detta avseende.



Figur M 3. MÄRSTA. Markvärde (kr/m²) på olika avstånd från centrum enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1945, 1952, 1957 och 1965. Sektorerna sydväst-nordost. Fast penningvärde (= 1965).



Figur M 4. MÄRSTA. Markvärde (kr/m²) på olika avstånd från centrum enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1945, 1952, 1957 och 1965. Sektorerna nordväst-sydost. Respektive års penningvärde.



Figur M 5. MÄRSTA. Markvärde (kr/m²) på olika avstånd från centrum enligt de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1945, 1952, 1957 och 1965. Sektorerna nordväst-sydost. Fast penningvärde (= 1965).

Beträffande det sydväst-nordostliga snittet har Märsta tätort vid taxeringstillfället 1945 värdemässigt inte i väsentlig mån skilt sig från den omgivande landsbygden. Enligt 1952 och 1957 års taxeringsvärden representeras tätorten i diagrammet av en alltmer accentuerad »bulnad» vid centrumpunkten. Redan vid 500—600 meters avstånd från denna punkt ligger dock värdena i huvudsak på jordbruksnivå. Bilden förändras emellertid radikalt genom 1965 års taxering. Områden med flerfamiljsbebyggelse har växt upp utanför den gamla tätortskärnan, vilket föranlett en kraftig uppräkning av taxeringsvärdena. Värdediagrammet har på detta sätt fått två maximipunkter. Utanför dessa toppar sjunker värdena mycket snabbt, för att på 1 à 1,5 km avstånd från centrum genomsnittligt ligga nära jordbruksnivån.

Det nordväst-sydostliga snittet har företett en liknande utveckling. I detta snitt har tätorten emellertid redan från början varit något mera utbredd. Höjningen vid 1965 års taxering har framförallt träffat den sydostliga sektorn, inom vilken även viss flerfamiljsbebyggelse finnes. Också i detta snitt sjunker värdenivån snabbt vid växande avstånd från centrum.

Det har tidigare framhållits, att taxeringsvärdena med nödvändighet ger en mycket ofullständig bild av de värderelationer, som föreligger inom fastighetsmarknaden. Av de redovisade diagrammen — jämförda med bebyggelseutvecklingen inom området — synes man kunna draga den slutsatsen, att taxeringarna i mycket hög grad baserats på den vid taxeringstillfället föreliggande markanvändningen. Däremot synes endast ringa hänsyn ha tagits till ett framtida utnyttjande, även om detta varit dokumenterat genom de planförslag, som lagts till grund för samhällets vidare utbyggnad.

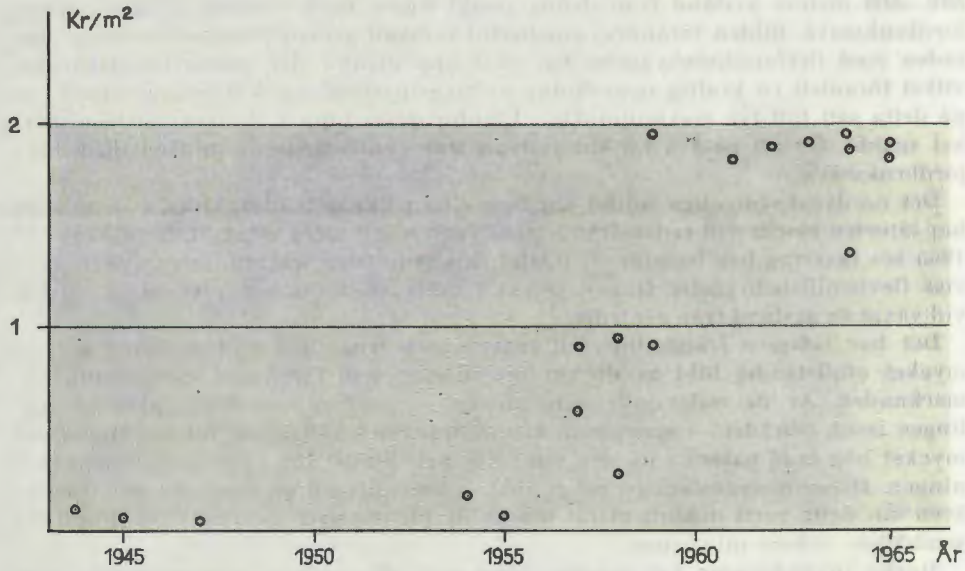
Starka invändningar kan således göras mot att använda taxeringsvärdet som mätare på den aktuella värdenivån. Om man vill betrakta värdeutvecklingen ur långtidsperspektiv, försvagas emellertid dessa invändningar. Ur de redovisade dia-

grammen synes därför bl. a. den slutsatsen kunna dragas, att den pågående urbaniseringen steg för steg leder till en alltmer accentuerad geografisk koncentration av markvärdena till tätorter.

4.4. Prisutveckling för råmark

Inom undersökningsområdet har förekommit ett 20-tal förvärv av fastigheter, som vid inventeringen ansetts böra betecknas som råmarksförvärv. Av dessa ligger huvuddelen inom Märsta-området. Förvärven har förtecknats i nedanstående sammanställning.

År	areal, ha	kr/m²
1944	42	0,09
1945	104	0,05
1947	9	0,04
1954	41	0,18
1955	8	0,06
1957	3	0,94
1957	80	0,62
1958	104	0,29
1958	6	1,00
1959	192	0,97
1959	12	2,08
1961	99	1,95
1962	32	2,00
1963	34	1,46
1963	10	2,02
1964	8	2,00
1964	58	2,04
1965	51	1,95
1965	24	2,01



Figur M 6. MÄRSTA. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av råmark i anslutning till Märsta tätort. 1944—1965.

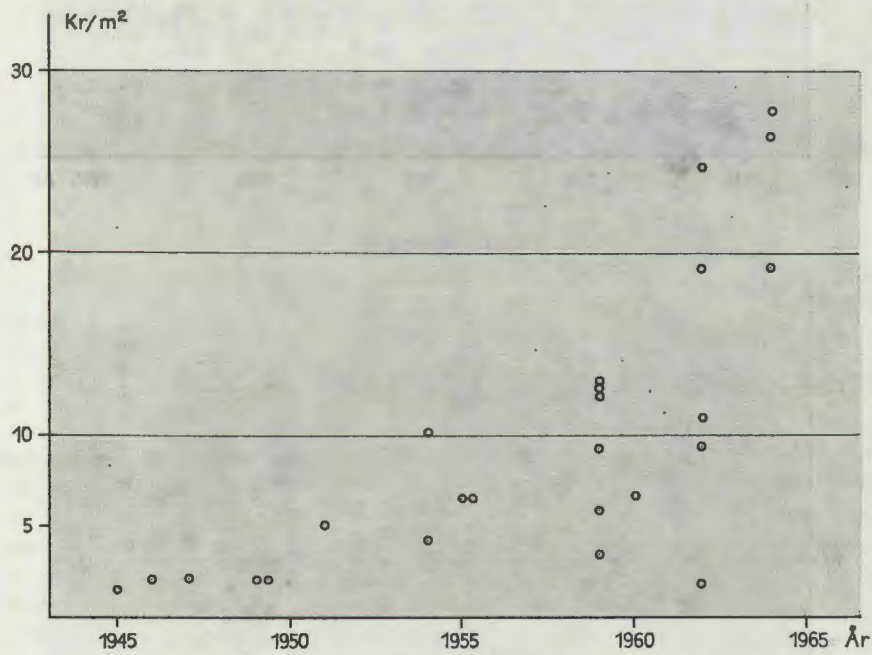
Råmarkspriserna har vidare redovisats i *figur M 6*. Det framgår av detta diagram att m²-priserna fram till mitten av 1950-talet legat på jordbruksprisnivå, men att därefter priserna språngvis förändrats dels i slutet av 1950-talet, dels omkring 1960. Priserna har därefter under några år varit väl samlade omkring 2-kronorsnivån. Dessa förändringar sammanhänger uppenbarligen med beskedet om Arlandas utbyggnad och den utveckling i övrigt som ägt rum i anslutning därtill.

4.5. Prisutveckling för obebyggd tomtmark

Redovisningen av priser för obebyggd tomtmark — iordningställd för bebyggelse — har skett efter indelning av Märsta tätort i cirkulära zoner. Centrumpunkten är därvid densamma som vid taxeringsvärderedovisningen, jfr figur M 1. I övrigt har följande avståndsindelning använts.

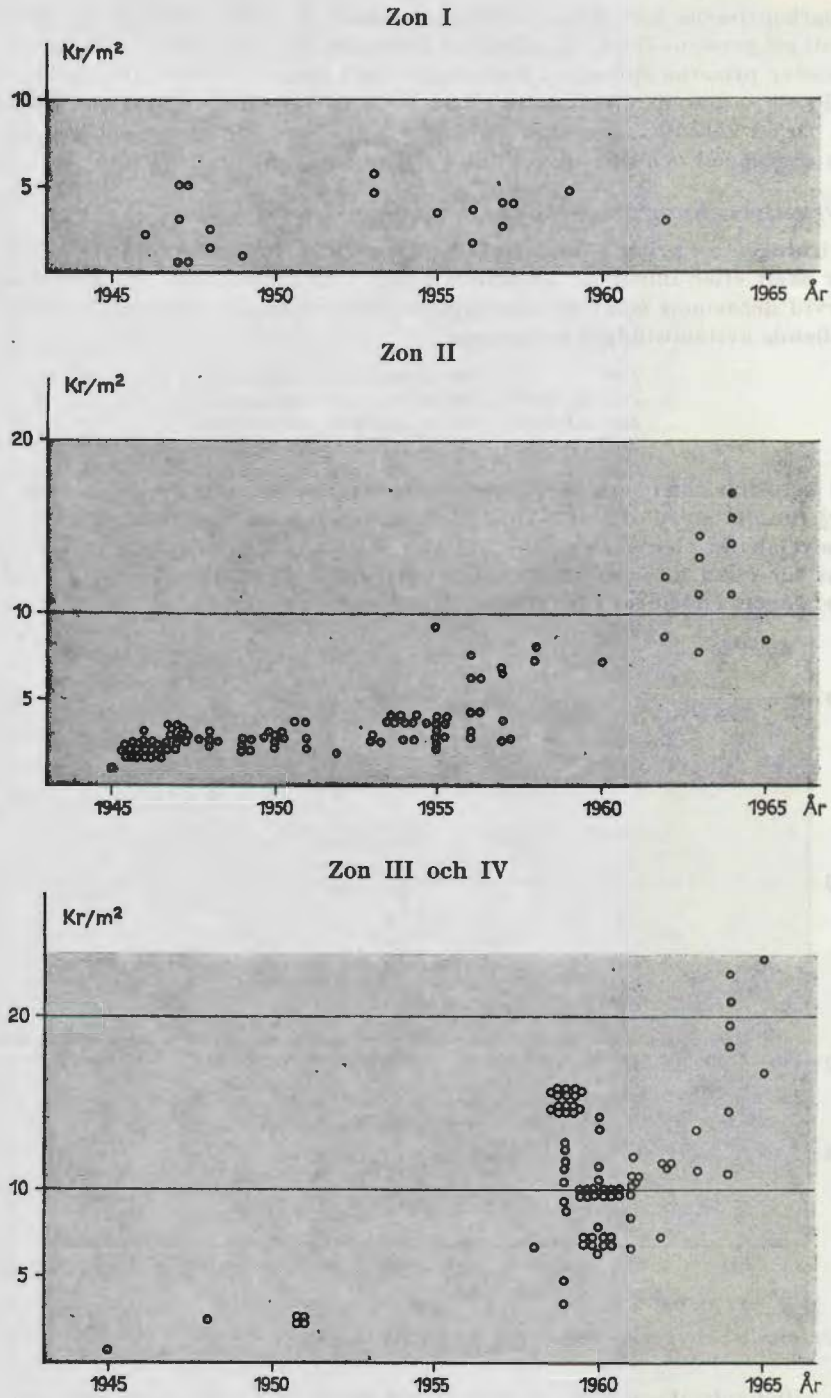
Zon I 0— 300 m från centrumpunkten
Zon II 300— 600 m från centrumpunkten
Zon III 600— 900 m från centrumpunkten
Zon IV 900—1 200 m från centrumpunkten

Vad beträffar tomtmark för flerfamiljsbebyggelse har vid redovisningen, *figur M 7*, ej funnits anledning att skilja på olika lägen inom samhället. Spridningen i prismaterialet är stor, men en mycket klar skillnad i den allmänna prisnivån kan noteras för olika delar av undersökningsperioden. Prisskillnaderna förklaras till stor del genom ändringar i det tillåtna utnyttjandet av marken.

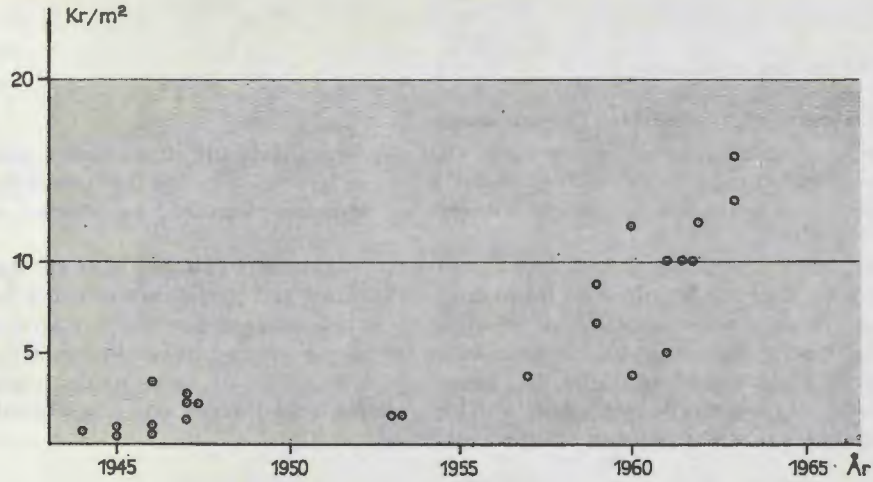


Figur M 7. MÄRSTA. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av obebyggd tomtmark för flerfamiljsbebyggelse. Samtliga zoner 1945—1965.

För villatomtmark lämnas redovisning i *figur M 8* (Märsta tätort) och *M 9* (Rosersbergs tätort). För Märstas del har därvid zonerna III och IV sammanslagits. Inom Rosersbergs-området har någon zonindelning icke tillämpats.



Figur M 8. MÄRSTA. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av obebyggd tomtmark för enfamiljsbebyggelse. Märsta tätort. 1945—1965.



Figur M 9. MÄRSTA. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av obebyggd tomtmark för enfamiljsbebyggelse. Rosersbergs tätort. 1945—1965.

Inom zon I i Märsta tätort kan någon väsentlig förändring av prisnivån icke iakttagas under perioden. Denna zon var dock i huvudsak utbyggd vid tiden för beslutet om storflygplatsens förläggande till Arlanda.

Även inom zon II har utbudet av tomtmark för villabebyggelse huvudsakligen skett under tiden före Arlandabeslutet. Priserna vid köp efter denna tidpunkt ligger betydligt över den tidigare nivån.

I de övriga zonerna i Märsta tätort — III och IV — har exploateringen nästan helt skett efter beslutet om Arlandas utbyggnad. Omkring 1960 varierade priserna från ca 7 till ca 16 kr/m². Vid de relativt fåtaliga försäljningar, som ägt rum under de senaste åren, har i vissa fall priser över 20 kr/m² tomtyta betalts.

För zonerna II och III inom tätortens nordvästra sektor har vidare en exponentialfunktion anpassats enligt minstakvadratmetoden till de betalda m²-priserna. Funktionen har valts så att den årliga procentuella prisförändringen erhållits dels för perioden 1945—55 dels för vissa kortare perioder därefter. Beräkningen visar att prisstegringstakten fram till mitten av 1950-talet varit ungefär 6 % per år, men att den därefter uppgått till ca 20 % och däröver. Enligt den utjämnade funktionen har priserna inom detta område stegrats från genomsnittligt ca 1,50 kr/m² vid periodens början till 3 à 4 kr vid mitten av 1950-talet och till ca 20 kr/m² år 1965. Omräknat till 1945 års penningvärde utgjorde de vid periodens slut genomsnittligt betalda köpeskillingarna knappt 10 kr/m².

Inom Rosersbergs tätort har nybildning av fastigheter för villabebyggelse i huvudsak endast skett genom delning av äldre villatomter inom bebyggelseområdet. Den successiva prisökning, som enligt diagrammet förekommit under perioden, torde delvis kunna förklaras av att genomsnittsarealen för de försålda tomterna under senare år minskat.

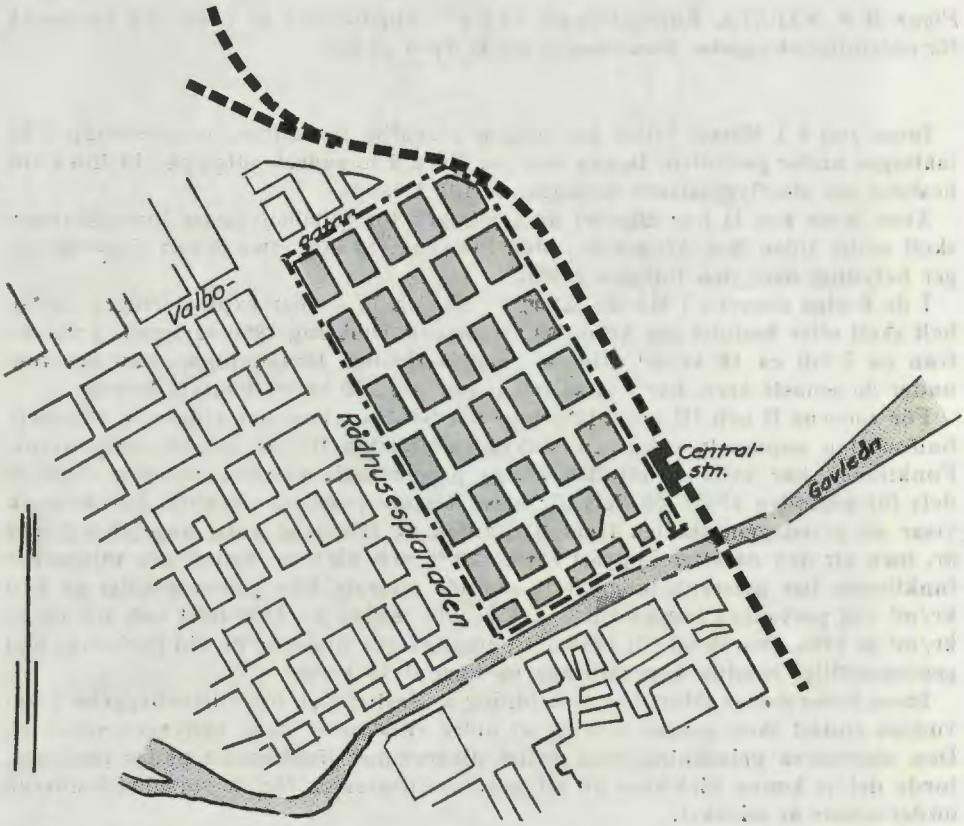
Den ökning av m²-priserna för obebyggd villatomtmark, som ovan konstaterats inom Märsta och Rosersberg, sammanhänger förmodligen till viss del med en ökning av bebyggelseområdenas genomsnittliga standard. Sådan standardökning kan ha varit av såväl rent teknisk som miljömässig natur. Det har emellertid icke varit möjligt att närmare precisera dessa förhållanden.

5. Övriga undersökningar

5.1. Innerstadsfastigheter i Gävle stad

Gruppens undersökningar inom Gävle stad har begränsats till ett område i innerstaden, omfattande 36 kvarter. Området är — se *figur G 1* — beläget omedelbart norr om Gavleån och begränsas i övrigt av Rådhusesplanaden, Valbogatan och järnvägen.

Den nuvarande bebyggelsen har i stort sett tillkommit i enlighet med en stadsplan som upprättades efter en förödande stadsbrand år 1869. Kvarteren och tomterna har en mycket enhetlig utformning. Även bebyggelsen har varit relativt enhetlig. Under senare år har emellertid en livlig punktsaneringsverksamhet förekommit inom områdets södra del. Inom norra delen av området pågår inköpsverksamhet, utgörande förberedelser för relativt omfattande saneringsåtgärder, vilka dock ej har karaktär av totalförnyelse.

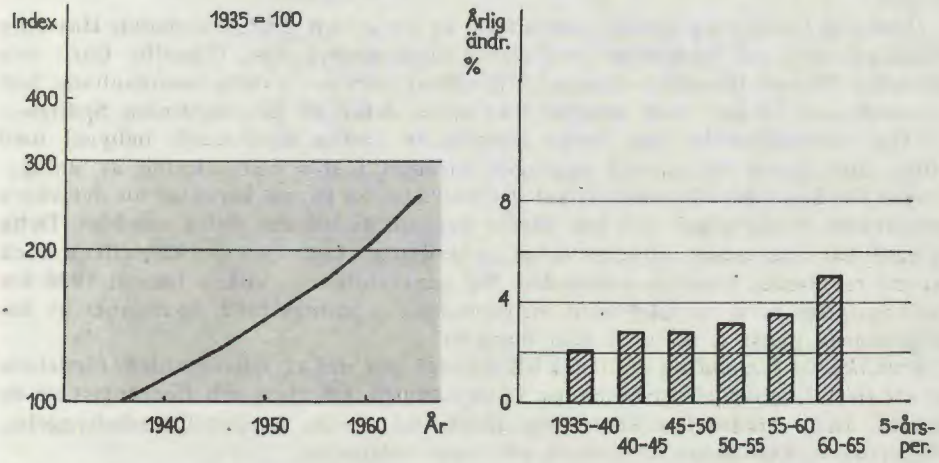


Figur G 1. GÄVLE. Skiss över delar av innerstaden utvisande undersökningsområdets läge.

Undersökningen angående prisutvecklingen bygger på fastigheter, som gått i köp mer än en gång under perioden 1930—1965. Bearbetningen har skett enligt köpeparsmetoden.

Erforderliga inventeringar har skett med anlitande av arbetskraft vid stadsingenjörskontoret i Gävle. Inventeringarna har underlättats av förekomsten av ett speciellt register över lagfarter, som sedan slutet av 1910-talet förts inom stadsingenjörskontoret. Registret innehåller för varje fastighet bl. a. uppgifter om lagfarter, betalda köpeskillingar samt säljare och köpare. Därjämte finns noteringar om stadsplaner och tomtindelningar som berört fastigheten. Med ledning av detta register har lätt kunnat konstateras vilka fastigheter, som under perioden 1930—65 gått i köp mer än en gång. De uppgifter beträffande dessa köp, som erhållits från registret, har för bedömning av köpeparens relevans i sammanhanget kompletterats med uppgifter bl. a. från byggnadslovshandlingar.

Redovisning av bearbetning enligt köpeparsmetoden lämnas i *figur G 2.*



Figur G 2. GÄVLE. Prisutveckling för fastigheter i innerstad, beräknad enligt köpeparsmetoden. Indexserie och årlig procentuell förändring. Basår 1935 (= 100).

De funna procentuella förändringarna har från periodens början fram till 1960 hållit sig omkring 3 % per år, dock med en viss ökning under perioden. För den senaste femårsperioden har den årliga ökningen blivit något mera accentuerad. Beräkningsmässigt har därvid procenttalet 5 erhållits.

Redovisningen av indexserien (1935 = 100) visar att priserna ungefär fördubblats från 1935 till 1960. Utvecklingen fram till 1965 har därefter lett till indextalet 260.

5.2. Villatomtmark i Hässelby och Brännkyrka församlingar i Stockholm

Inom Stockholms stads fastighetskontor genomfördes under år 1964 en utredning angående priser på obebyggd tomtmark för villabebyggelse inom stadens område. Undersökningen skulle ligga till grund för ortsprisbedömning beträffande sådan mark. Den redovisades i form av en förteckning över de köp, som — efter granskning i olika avseenden — visat sig vara relevanta och som lagfarits åren 1962 och 1963. Förteckningen var sammanställd församlingsvis och innehöll bl. a. uppgifter om areal, taxeringsvärde och köpeskilling. På grundval av uppgifterna i de

uppgjorda förteckningarna hade medeltalsberäkningar av de erlagda köpeskillingarna genomförts.

Gruppen bereddes tillfälle att taga del av fastighetskontorets inventeringsmaterial. En genomgång av detsamma gav vid handen, att det efter viss komplettering lämpligen kunde tagas som utgångspunkt för en undersökning av prisutvecklingen för tomtmark. En sådan undersökning borde dock vidgas till att avse en längre tidsperiod, lämpligen femårsperioden 1960—1964. I detta sammanhang var det samtidigt nödvändigt att begränsa undersökningsområdets omfattning.

Granskningen av fastighetskontorets förteckningar ledde därvid fram till valet av två församlingar, Hässelby och Brännkyrka, som objekt för gruppens undersökning. Relativt enhetliga ortprisförhållanden syntes föreligga inom dessa församlingar. I övrigt ligger församlingarna inom helt skilda delar av Stockholm och kunde därför väntas ge belysning åt förhållanden inom skilda delmarknader. En kort beskrivning av båda undersökningsområdenas allmänna karaktär lämnas nedan.

Hässelby församling består i huvudsak av villa- och trädgårdsstaden Hässelby Villastad samt två stadsdelar med flerfamiljshusbebyggelse, Hässelby Gård och Hässelby Strand. Hässelby villastad, till vilken intresset i detta sammanhang helt koncentrerats, delas i två ungefär lika stora delar av järnvägslinjen Spånga—Lövsta. Området söder om denna järnväg är nästan uteslutande bebyggt med villor. Det norra delområdet upptages däremot i stor utsträckning av anläggningar för handelsträdgårdar, vilket ger området en annan karaktär än det södra delområdet. Undersökningen har därför begränsats till det södra området. Detta område har i huvudsak utbyggts enligt en stadsplan, fastställd år 1926, vilken dock senare reviderats i många avseenden. Ny generalplan — vilken liksom 1926 års plan omfattar även området norr om järnvägen — antogs 1962. Revisioner av detaljplanerna pågår f. n. inom hela området.

Brännkyrka församling upptages till mycket stor del av villaområden, fördelade på ett flertal bebyggelsegrupper, av vilka Långsjö, Långbro och Herrängen är de största. Inom stadsdelen Västertorp förekommer viss flerfamiljshusbebyggelse. Planeringsverksamheten är numera av ringa omfattning.

Undersökningen avser enligt ovan priset på sådan obebyggd tomtmark inom de båda församlingarna, som i stadsplan utlagts för friliggande villabebyggelse. Inventeringsarbetet har därför fått gå ut på att från förteckningar över samtliga köp av fastigheter inom områdena sortera fram de köp, som avsett sådan obebyggd tomtmark. Olika metoder har därvid kommit till användning. I första hand har en formell sortering skett med ledning av uppgifter rörande köpeskillingarnas storlek, av byggnadsvärdets storlek enligt fastighetstaxering och av tillgängliga arealuppgifter. Sorteringsarbetet har därefter fortsatts med en mera detaljerad granskning av de kvarstående köpen, i åtskilliga fall kompletterad med besök på platsen. I syfte att vinna större enhetlighet i primärmaterialet har köp som avsett strandtomter utgallrats.

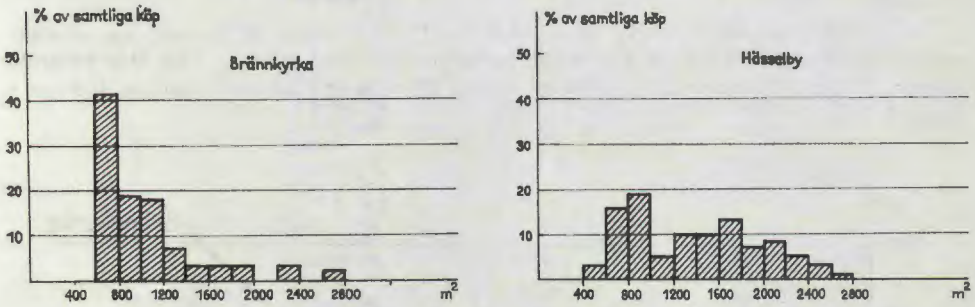
Särskild uppmärksamhet har vid inventeringsarbetet måst läggas vid frågor rörande gatumarksersättning, bidrag till gatubyggnadskostnad och avgifter för avloppsanslutning. I de fall där sådana avgifter inte erlagts vid tidpunkten för köpet har till den betalda köpeskillingen adderats motsvarande belopp. Köpeskillingarna har därigenom blivit jämförbara. Efter denna omräkning kan priset genomgående hänföras till s. k. färdig tomtmark.

Totalt omfattar undersökningen 271 köp, varav 77 i Hässelby och 194 i Brännkyrka församling. Fördelningen av köpen på de olika åren framgår av följande sammanställning, *tabell H1*, som även innehåller uppgifter, som senare skall göras till föremål för närmare kommentarer.

Tabell H1. Hässelby och Brännkyrka församlingar i Stockholms stad. Obebyggd villatomtmark. Antal köp, medelpriser, prisindex och standardavvikelser

Församling	År	Antal köp	Medelpris kr/m²	Index Basår 1960 (=100)	Standardavvikelse kr/m²	
					i primärmaterialet	i beräknat medelpris
Hässelby	1960	20	27,20	100	8,20	1,83
	1961	10	30,80	113	5,30	1,68
	1962	23	32,30	119	11,60	2,21
	1963	16	35,90	132	9,20	2,30
	1964	8	40,90	150	13,70	4,85
	S:a	77				
Brännkyrka	1960	37	24,00	100	7,70	1,27
	1961	39	26,60	111	8,50	1,36
	1962	44	27,60	115	11,90	1,79
	1963	40	34,80	145	11,90	1,88
	1964	34	43,90	183	12,00	2,06
	S:a	194				

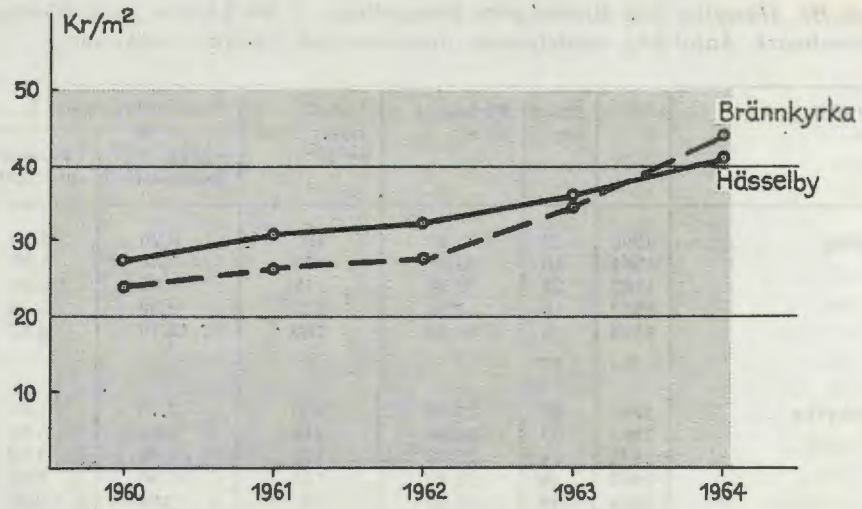
En sammanställning rörande fördelningen av de berörda tomternas arealer, se *figur H 1,* visar väsentliga skillnader mellan Hässelby- och Brännkyrka-materialen. I Hässelby är samtliga arealklasser mellan 600 och 2 400 m² relativt väl representerade, medan Brännkyrka-materialet uppvisar en stark koncentration till tomtarealer mellan 600 och 1 000 m². Någon väsentlig förändring i arealfördelningen under den analyserade perioden har icke kunnat iakttagas.



Figur H 1. HÄSSELBY OCH BRÄNNKYRKA. Arealfördelning för obebyggda villatomter. Köp åren 1960—1964.

De beräknade medelpriserna har redovisats i *figur H 2.*

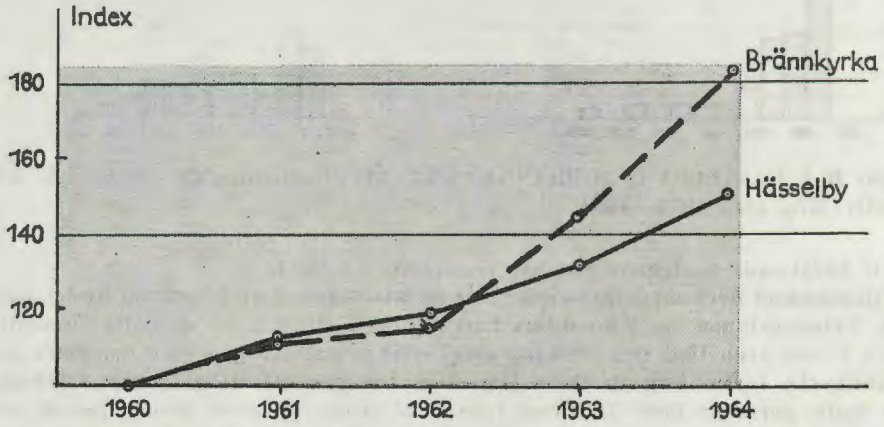
Diagrammet över medelpriserna visar en klar ökning av prisnivån under perioden. Prisstegringen har i huvudsak haft samma förlopp inom de båda församlingarna. Under åren 1963 och 1964 har emellertid prisstegringen varit snabbare inom Brännkyrka församling än inom Hässelby. Det genomsnittliga priset i Hässelby har under perioden 1960—1964 ökat från ca 27 kronor till ca 41 kronor per m² tomtyta. För Brännkyrka församling är motsvarande medelpriser 24 respektive 44 kronor. Vid periodens början låg alltså priserna i Hässelby på en högre nivå än i Brännkyrka, men utvecklingen under perioden har medfört att skillnaderna i



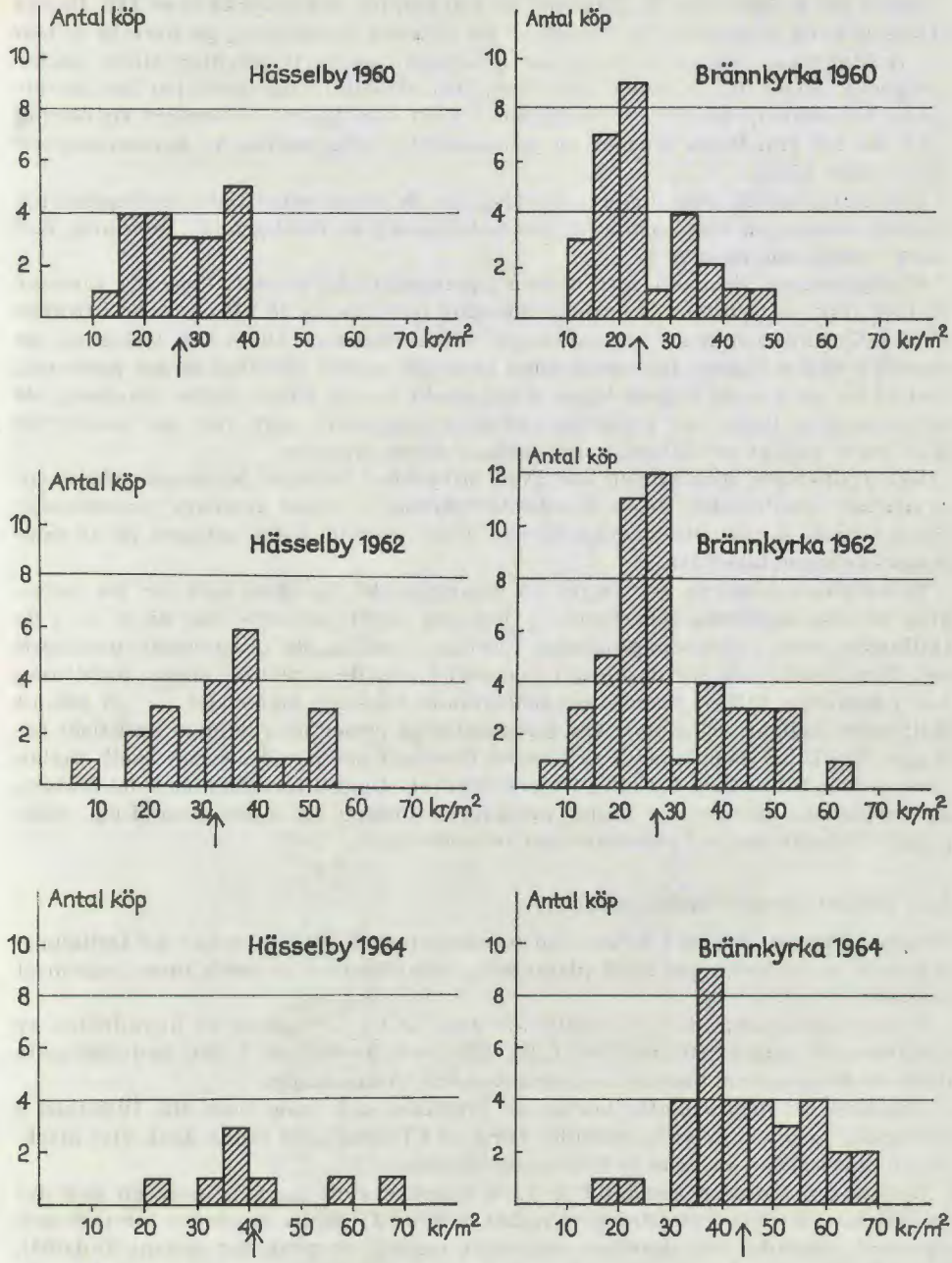
Figur H 2. HÄSSELBY OCH BRÄNNKYRKA. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av obebyggd villatomtmark. Årsmedeltal 1960—1964.

nivå successivt minskat. För 1964 har priserna i Brännkyrka enligt redovisningen t. o. m. överstigit motsvarande priser i Hässelby församling. Materialet rörande Hässelby är emellertid under periodens sista år synnerligen begränsat — endast 8 köp ingår i materialet. Vid jämförelse mellan prisnivån i de båda församlingarna måste hänsyn tagas till de ovan konstaterade skillnaderna i tomternas arealfördelning.

De medelpriser för de olika åren, som redovisats i figur H 2 ovan, har omräknats till indexserier, varvid index för prisnivån år 1960 satts = 100. Den sålunda framräknade indexserien framgår av tabell H1. En grafisk redovisning lämnas i *figur H 3.*



Figur H 3. HÄSSELBY OCH BRÄNNKYRKA. Prisutveckling för obebyggd villatomtmark åren 1960—1964. Indexserier med basår 1960 (= 100).



Figur H 4. HÄSSELBY OCH BRÄNNKYRKA. Spridning i m²-priser för obebyggd villatomtmark. Köp 1960, 1962 och 1964. Beräknat medelpris för respektive år markerat med pil.

Index för år 1964 blir för Hässelby ca 150 och för Brännkyrka över 180. Denna prisutveckling motsvarar för Hässelbys del en årlig prisstegring på över 10 % och för Brännkyrka nära 17 %. Dock har prisstegringen varit betydligt större under periodens senare del än under den förra. Den aktuella femårsperioden har beträffande konsumentprisindex — omräknat i 1960 som basår — medfört en ökning från 100 till 114. Detta innebär en genomsnittlig årlig ökning av konsumentprisindex med 3,3 %.

Det prismaterial, som utgjort underlag för de ovan redovisade medelpriserna, företer givetvis en viss spridning. En redovisning av föreliggande spridning har skett i histogram, *figur H 4*.

Histogrammen visar, att spridningen i prismaterialet är stor. Priserna varierar år 1960 från ca 10 till ca 40 kr/m² i Hässelby och från ca 10 till ca 50 kr i Brännkyrka. Spridningen synes ha ökat något under perioden. Detta kan tolkas så, att tomter i sämre lägen i huvudsak legat kvar på samma prisnivå under perioden, under det att tomter i goda lägen stigit starkt i pris. Detta skulle innebära, att betydelsen av läget som prisbildningsfaktor successivt ökat. Det har emellertid icke varit möjligt att siffermässigt belägga denna hypotes.

Den redovisade spridningen har även uttryckts i form av beräknade standardavvikelser i materialet. Dessa standardavvikelser — såväl avseende primärmaterialet som de beräknade medelpriserna — har angivits i den tidigare givna sammanställningen, tabell H1.

Standardavvikelserna har tagits till utgångspunkt för vissa kalkyler för belysning av den statistiska säkerheten — vid viss signifikansnivå, här 95 % — i de skillnader, som redovisningsmässigt föreligger mellan de olika årens medelpriser. Den redovisade spridningen i materialet och dess relativt ringa omfattning har i åtskilliga fall — framförallt beträffande Hässelby-materialet — lett till att skillnader mellan närliggande års genomsnittliga priser icke kunnat statistiskt beläggas. Dock har signifikanta skillnader förelegat om jämförelserna skett mellan medelpriser för år med två eller tre års intervall. Detta i förening med det faktum, att beräknade medelpriser under perioderna företett en jämn utveckling, tyder på att tillförlitligheten i prismaterialet är relativt god.

5.3. Industrimark i Solna stad

Gruppens undersökning i Solna stad har avsett att belysa inverkan på fastighetspriserna av förändringar i det planmässiga utnyttjandet av mark inom begränsat område.

Undersökningsområdet — omfattande nära 10 ha — utgöres av huvuddelen av förutvarande municipalsamhället Lilla Alby och är beläget i den sydvästligaste delen av staden invid Sundbybergs-gränsen och Ulvsundasjön.

Området bebyggdes under början av 1900-talet och hade fram till 1940-talet i huvudsak karaktär av villasamhälle. Närmast Ulvsundasjön fanns dock viss mark, som ursprungligen var avsedd för industriändamål.

Genom en stadsplan fastställd år 1949 föreskrevs att marken inom en stor del av villasamhället (i fortsättningen kallad *område 1*) skulle användas för industriändamål. Området har därefter successivt tagits i anspråk för sådant ändamål, vilket bl. a. medfört rivning av huvuddelen av det äldre byggnadsbeståndet.

Vid upprättande av generalplan för Solna stad år 1958 utvidgades industriområdet till att omfatta även resterande del av villasamhället (*område 2*). F. n. är ett förslag till stadsplan, upprättat i enlighet med generalplanens intentioner, föremål för fastställelseprövning.

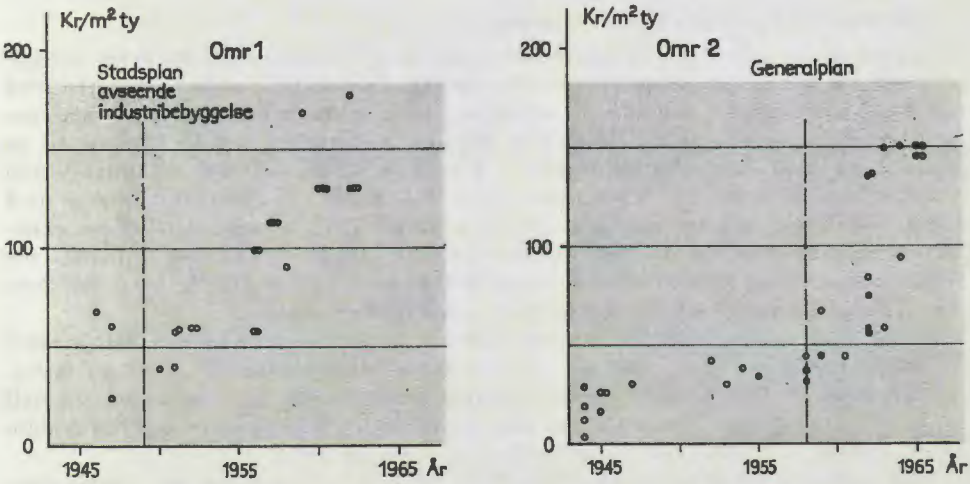
Undersökningarna rörande prisutvecklingen för mark inom de båda områdena

har omfattat tiden från 1943 — då Solna stad bildades — till 1965. För att om möjligt urskilja de ovan angivna planåtgärdernas inverkan på fastighetspriserna har de båda områdena behandlats separat.

Inventeringarna har avsett fastighetsindelning, lagfartsförhållanden, taxeringsvärden, planförhållanden och byggnadsåtgärder. Inventeringsarbetet har genomförts med anlitande av personal vid Solna stads fastighetskontor.

De köpeskillingar, som vid olika tillfällen betalts för fastigheter inom områdena, har gjorts jämförbara genom omräkning till kronor per kvadratmeter markyta. Det bör emellertid framhållas att priserna i periodens början — innan området utlagts för industriändamål — huvudsakligen får ses som ett uttryck för fastigheternas värde såsom bostadsfastigheter. Priset per m² markyta inkluderar därvid värdet av den befintliga byggnaden. Från den tidpunkt, då det blivit bestämt att marken skulle användas för industriändamål, har emellertid värdet alltmera kommit att knytas till marken. Den befintliga bebyggelsen har i denna situation närmast inneburit en belastning för fastigheten ifråga. De skillnader i betalda köpeskillingar — uttryckta i kr/m² markyta — som redovisas nedan måste ses mot bakgrunden av detta förhållande.

Redovisning sker i *figur S 1*. Varje köp, som enligt inventeringarna ansetts vara representativt för den öppna marknaden, har särskilt markerats. Medelpriser för olika delperioder har däremot — med hänsyn till materialets ringa omfattning — icke angivits.



Figur S 1. SOLNA. Köpeskillingar (kr/m² tomtyta) vid förvärv av fastigheter inom vissa delar av staden. 1943—1965.

Inom område 1 är prismaterialet för tiden före planändringen 1949 alltför litet för att ge någon klar uppfattning om dåvarande prisnivå. Genomsnittligt torde den emellertid icke ha överstigit 60 kr/m² markyta. Det ligger för övrigt nära till hands att förväntningar om ändring i markutnyttjandet förelåg redan vid undersökningsperiodens början och att dessa förväntningar påverkat fastighetsmarknaden. Efter stadsplanens antagande har en betydande prisstegring förekommit. Stegringstakten kan uppskattas till ca 10 % per år.

Inom område 2 ägde planförändringen rum betydligt senare, vilket medfört att prisnivån före denna förändring har kunnat bestämmas med relativt stor säker-

het. Genomsnittligt kan priserna sägas ha ökat från ca 20 till 40 kr/m² markyta under tiden från mitten av 1940-talet till mitten av 1950-talet, motsvarande omkring 5 % per år. Sedan generalplanen upprättats 1958 har en mycket markant prisstegring satt in. I mitten av 1960-talet synes sålunda köpeskillingarna genomsnittligt ligga på ca 150 kr/m² markyta, vilket motsvarar en årlig stegring under perioden om ca 20 %.

Den prisstegring, som inträffat efter de för respektive områden företagna planåtgärderna, har uppenbarligen varit betydligt mera markerad inom område 2 än inom område 1. Det bör därvid observeras att den absoluta nivån uttryckt såsom pris i kr per m² mark, vid undersökningsperiodens slut synes vara av samma storleksordning inom de båda områdena, vilket skulle kunna uttryckas så att område 2 efter planåtgärderna mycket snabbt »hunnit ifatt» område 1 vad avser markpriser.

Såsom ovan framhållits torde det beräknade m²-priset före respektive planåtgärder kunna anses inkludera ett betydande byggnadsvärde, under det att priserna efter planåtgärderna måste ses som ett rent markvärde. Prisstegringen för själva marken bör således ha påverkats av planåtgärderna i ännu högre grad än vad som framgår av de nyss redovisade m²-priserna. Materialet ger alltså ett klart uttryck för den inverkan som en ändring i det enligt plan föreskrivna utnyttjandet av mark i speciella fall kan ha på markens värde, så som detta tar sig uttryck i betalda köpeskillingar.

5.4. Fritidsfastigheter i Djurö kommun

Gruppens undersökningar rörande Djurö kommun i Stockholms län avser huvudsakligen att belysa prisutvecklingen för obebyggda och bebyggda fastigheter med fritidsanvändning. Kommunen är belägen i Stockholms yttre skärgård och omfattar församlingarna Djurö, Möja och Nämdö. En mindre del av kommunen är belägen på fastlandet (Värmdölandet). Kommunens huvudbygd — Djurö-Vindö — åtskiljes däremot av Älgöfjärden från fastlandet. Landförbindelserna med Djurö-Vindö har tidigare uppehållits genom färjetrafik. År 1960 påbörjades emellertid byggandet av en broförbindelse, den s. k. Djuröbron. Bron öppnades för trafik under våren 1962. Övriga delar av kommunen — omfattande bl. a. de stora öarna Möja, Runmarö och Nämdö — har endast båtförbindelser.

Syftet med valet av Djurö kommun som undersökningsobjekt har delvis varit att söka utröna om byggandet av Djuröbron haft någon påtaglig effekt på fastighetspriserna på Djurö-Vindö. Undersökningen har därför planlagts med speciell tanke på separatredovisning för var och en av de tre i sammanhanget intressanta kommundelarna — fastlandet, Djurö-Vindö och övriga öar.

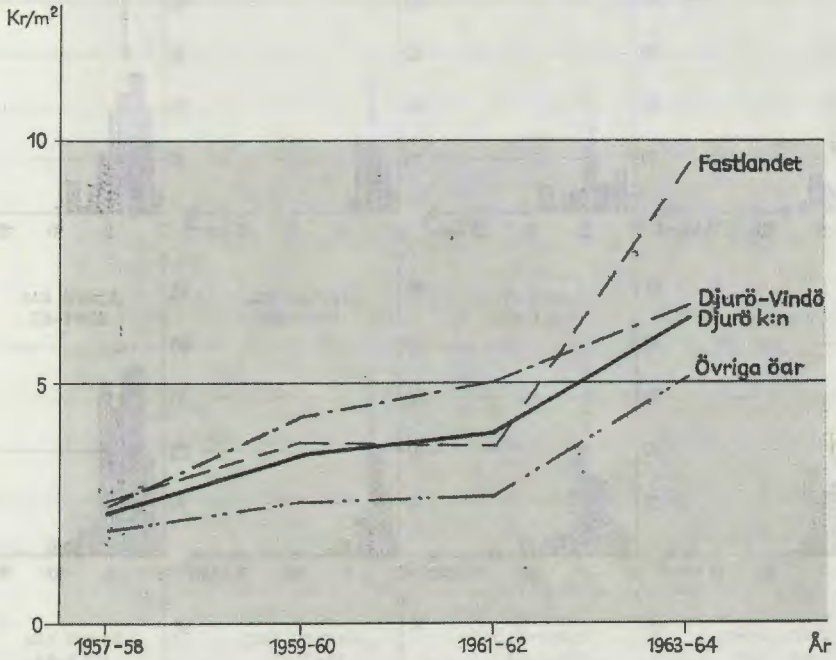
Undersökningen har omfattat tiden 1957—1964, d. v. s. den senaste taxeringsperioden. Primärmaterialet utgöres av de lagfartsunderrättelser, som respektive inskrivningsavdelningar författningsenligt har att avge till de lokala skattemyndigheterna. Dessa underrättelser innehåller — förutom data för identifiering av den berörda fastigheten — uppgifter om bl. a. tidpunkt för överlåtelsen, köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde.

Totalt har ca 2 000 lagfartsunderrättelser granskats. Efter bortsortering av i sammanhanget ointressanta överlåtelser — t. ex. andra fång än köp, släktköp, köp av mycket små eller mycket stora fastigheter — har ca 1 600 köp återstått. Beträffande dessa köp har åtskilliga kompletterande uppgifter inhämtats. Av dessa må nämnas fastigheternas landareal, läge med hänsyn till ovan nämnda tredelning av kommunen, förekomst av bebyggelse samt eventuell ny-, om- eller tillbyggnad av hus på fastigheten under perioden.

Med ledning av dessa kompletterande uppgifter har en ytterligare gallring av köpen kunnat ske i syfte att erhålla tillförlitligast möjliga grundmaterial. Efter denna gallring återstod något mer än 800 köp under perioden som ansetts böra läggas till grund för de fortsatta bearbetningarna. Av dessa köp har ca 2/3 avsett obebyggda tomter.

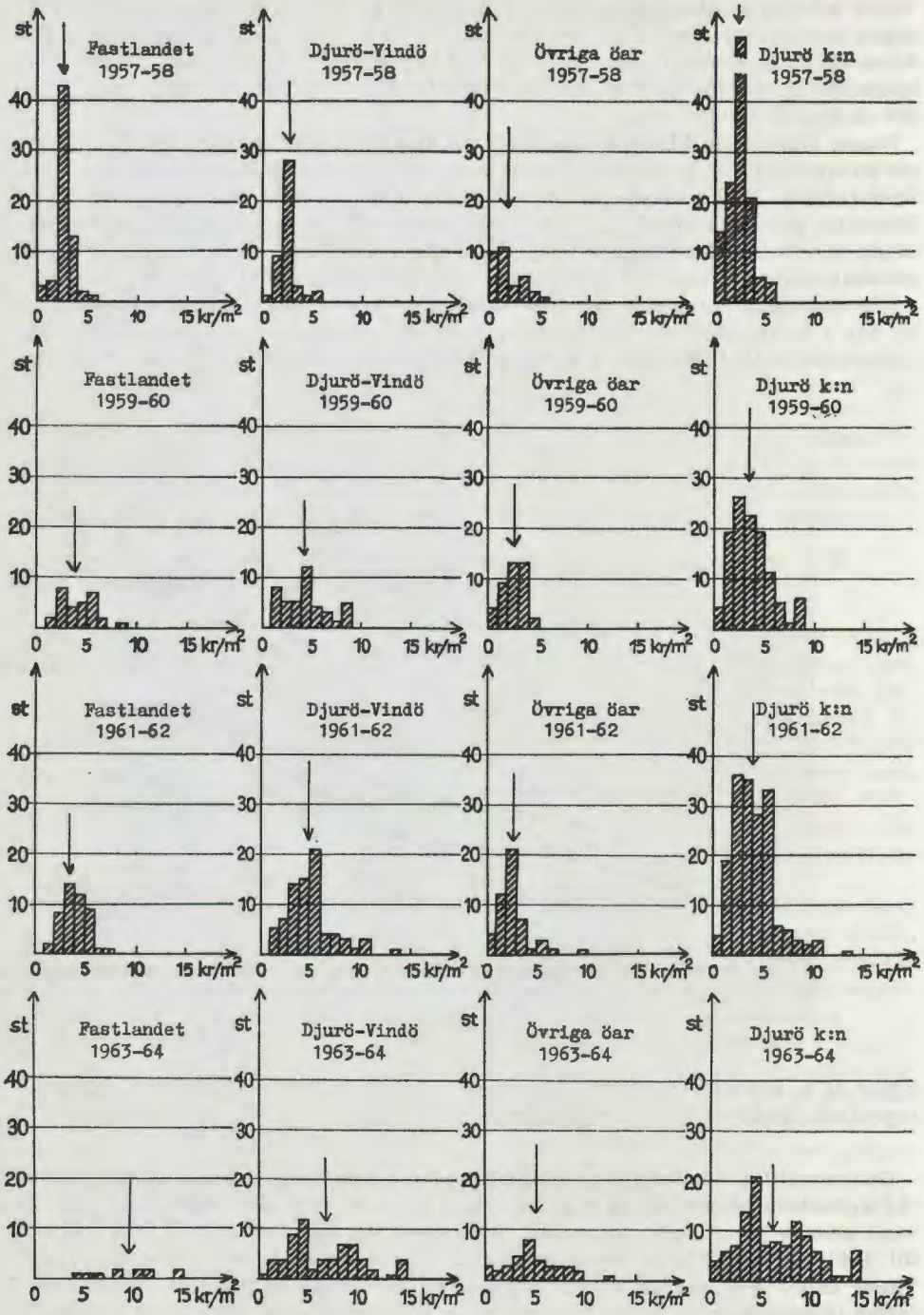
Någon fullständig klassificering av de köpta fastigheterna med hänsyn till deras användning för permanentboende resp. fritidsändamål har icke skett i detta sammanhang. Med hänsyn till bygdens allmänna karaktär och med ledning av företagna provundersökningar kan dock materialet sägas återspegla prisutvecklingen för fastigheter avsedda för fritidsändamål. Inslaget av fastigheter för permanentboende i materialet understiger sannolikt 10 procent.

För *obebyggd tomtmark* har genomsnittliga priser under två-årsperioder, uttryckta i kr/m² markyta, redovisats i *figur D 1*. Redovisningen avser dels kommunen som helhet, dels de tre kommundelarna fastlandet, Djurö-Vindö och övriga öar.



Figur D 1. DJURÖ KOMMUN. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av obebyggd tomtmark. Medeltal för tvåårsperioder 1957—1964.

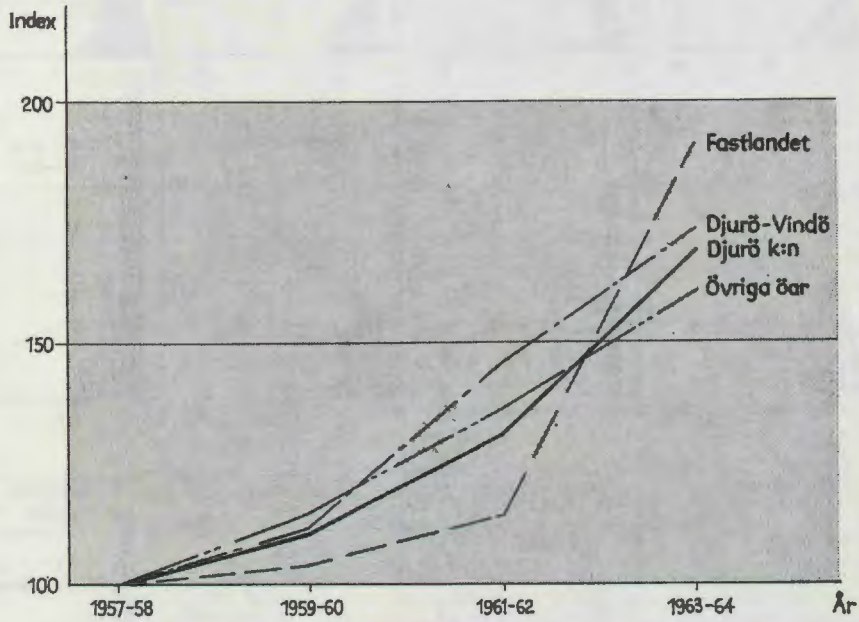
Genomsnittligt för kommunen har priserna stigit från något mer än 2 kr/m² vid periodens början till ca 6 kr/m² vid periodens slut. Prisstegringen synes ha varit ganska jämn under perioden, dock med en viss avmattning från 1959/60 till 1961/62. Beträffande kommundelarna må noteras att prisnivån för Djurö-Vindö under hela perioden legat ett par kronor högre än på kommunens öar i övrigt. Fastlandsdelen synes här intaga en mellanställning. Den höga noteringen för 1963/64 får ses delvis mot bakgrunden av det synnerligen ringa antalet köp under denna period (11 st).



Figur D 2. **DJURÖ KOMMUN. Spridning i m²-priser för obebyggd tomtmark. Tvåårsperioder 1957—1964. Beräknat medelpris för respektive period markerat med pil.**

Spridningen av m²-priserna är givetvis stor — bl. a. beroende på tomtplatsernas läge och egenskaper i övrigt. En grafisk redovisning av den föreliggande spridningen ges i *figur D 2*. Denna redovisning ger även en uppfattning om hur stort material, som ligger bakom de nyss redovisade tvåårsmedeltalen.

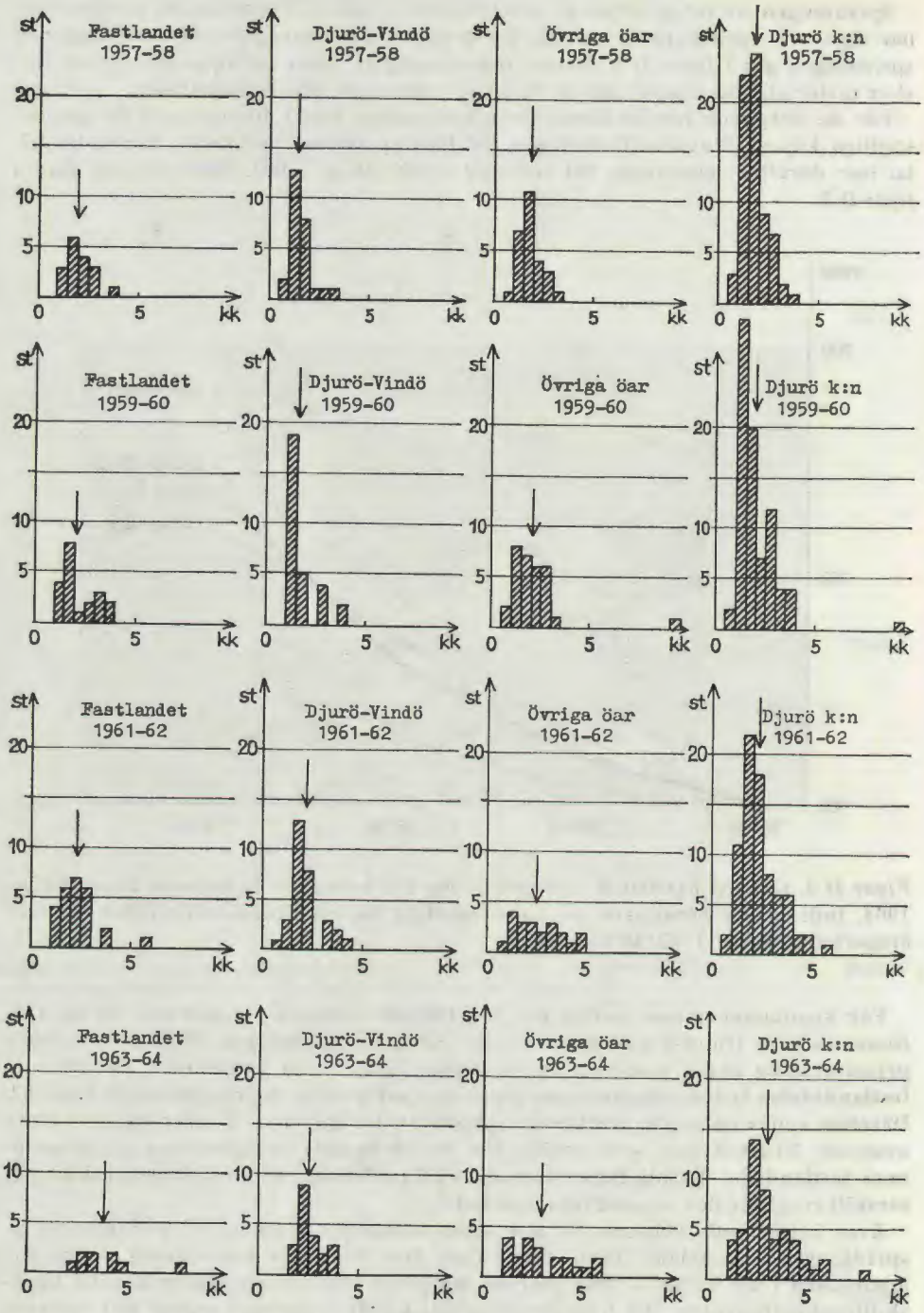
För de *bebyggda fastigheterna* inom kommunen har i första hand de genomsnittliga köpeskillingskoefficienterna för tvåårsperioden beräknats. Dessa medeltal har därefter omräknats till indextal (1957/58 = 100). Redovisning sker i *figur D 3*.



Figur D 3. DJURÖ KOMMUN. Prisutveckling för bebyggda fastigheter åren 1957—1964. Indexserier beräknade ur genomsnittliga köpeskillingskoefficienter för tvåårsperioder. Basår 1957/58 (= 100).

För kommunen i dess helhet har för 1963/64 noterats ett indextal på ca 170. Kommundelen Djurö-Vindö uppvisar för dessa fastighetstyper en något snabbare prisutveckling under perioden än de övriga öarna inom kommunen. Beträffande fastlandsdelen tyder redovisningen på en mycket måttlig stegring fram till 1961/62. Därefter synes en markant ökning i prisnivån ha ägt rum. Tendensen är i detta avseende likartad den som erhölls för de obebyggda fastigheterna på kommunens fastlandsdel. I båda fallen är emellertid underlaget för medeltalsberäkningen särskilt svagt för den senaste tvåårsperioden.

Även beträffande priserna för bebyggda fastigheter lämnas viss redovisning av spridningen i materialet. Detta sker i *figur D 4*. För varje kommundel — och för kommunen i sin helhet — har grafiskt återgivits frekvensen köp med olika köpeskillingskoefficienter. Det framgår därav att koefficienterna i många fall varierar från ungefär 1 till 4 à 5.



Figur D 4. **DJURÖ KOMMUN. Spridning i individuella köpeskillingskoefficienter (kk) för bebyggda fastigheter. Två-årsperioder 1957—1964. Beräknat medelvärde för respektive period markerat med pil.**

Ovan redovisade resultat synes ge vid handen att den fas i Djuröbrons tillkomst, som bestått i att bron byggts och öppnats för trafik, icke medfört någon speciell effekt på prisutvecklingen för fritidsfastigheter på Djurö-Vindö. Brofrågan hade emellertid aktualiserats redan i början av 1950-talet, och en första arbetsplan upprättades 1955. Förväntningarna om framtida värdestegringar kan redan efter denna tidpunkt ha tagit sig uttryck i höjda priser i sådan utsträckning att brons fysiska tillkomst icke kunnat medföra en ytterligare stegring i utvecklingshastigheten hos fastighetspriserna.

Prisstegringen på välbelägna fritidsfastigheter har — vilket påvisats i andra sammanhang — varit starkt markerad inom Stockholmsregionen. Detta torde innebära att man även vid en längre undersökningsperiod än den, som här använts, skulle haft svårigheter att urskilja Djuröbrons inverkan.

5.5. Tomtmark för fritidsändamål på norra Öland

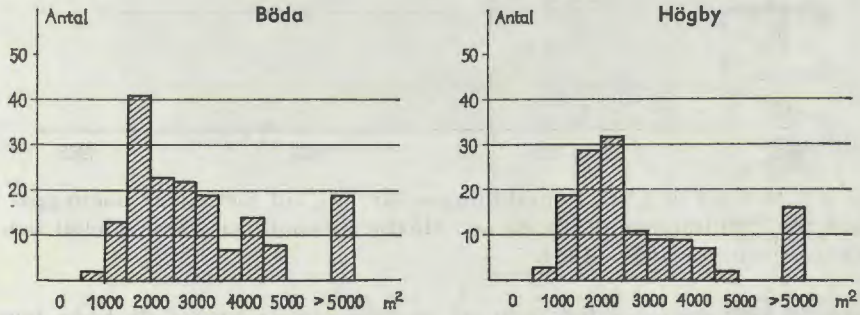
Såsom examensarbete inom läroämnet fastighetsekonomi vid tekniska högskolan i Stockholm har teknolog Åsa Tjärvar år 1965 genomfört en utredning om prisutvecklingen för obebyggd tomtmark inom bl. a. de båda församlingarna Böda och Högby i Ölands-Åkerbo kommun på norra Öland.

Den genomförda undersökningen har synts vara av sådant intresse att en sammanfattning av de erhållna resultaten borde lämnas i detta sammanhang.

Primärmaterialet för undersökningen utgöres av de köp, varå lagfart beviljats under perioden 1950—64. Uppgifter därom har hämtats från fastighetsboken med tillhörande köpehandlingar. Kompletterande uppgifter om de berörda fastigheterna har erhållits från länslantmäterikontorets och från kommunens arkiv. Efter bortsortering av i sammanhanget icke relevanta köp — släktköp, köp av bebyggda fastigheter och av fastigheter för annat än fritidsändamål — samt av fastigheter med areal överstigande 10 000 m² återstod för bearbetning ca 300 fastigheter inom Böda och Högby, som gått i köp under den aktuella tiden. Av dessa låg den något större delen i Böda församling.

Fram till år 1960 var antalet köp per år i huvudsak konstant — ca 20 stycken. År 1961 uppvisade mer än det dubbla antalet och även de följande åren var omsättningen stor. För 1964 var däremot antalet redovisade köp lågt (22 st). Detta torde dock förklaras av att lagfart vid tiden för inventeringsarbetet ännu icke hunnit beviljas för åtskilliga av de köp som avslutats under 1964.

Viss redovisning av de köpta fastigheternas arealer har lämnats i redogörelsen för examensarbetet. En sammanställning därav ges i *figur Ö 1.*

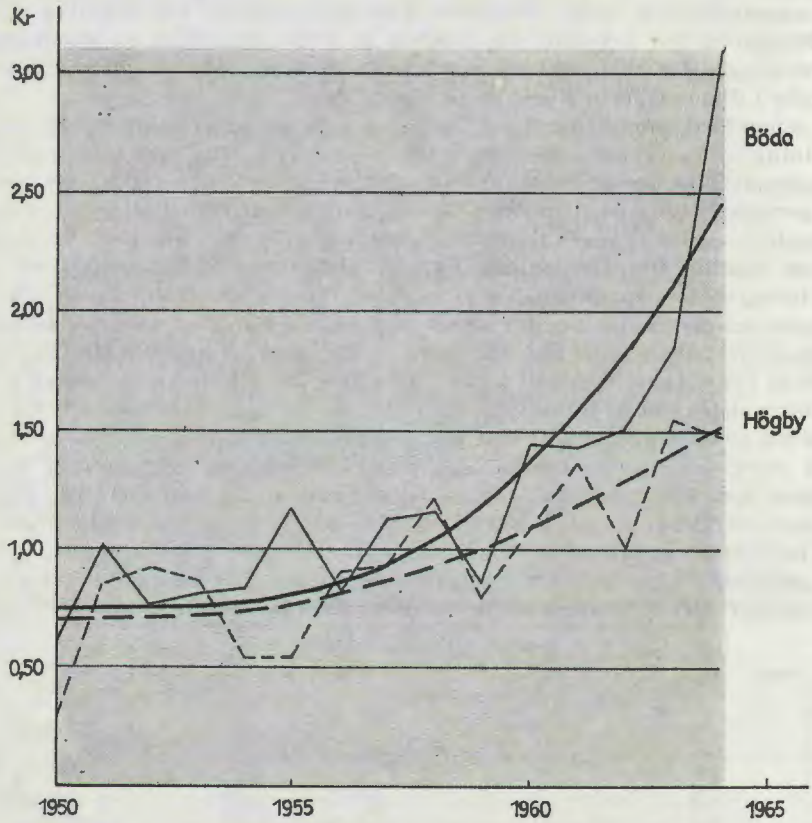


Figur Ö 1. NORRA ÖLAND. Arealfördelning för obebyggda fastigheter för fritidsändamål. Köp åren 1950—1964 i Böda och Högby församlingar.

Av figuren framgår bl. a. att ungefär tre fjärdedelar av köpen avser fastigheter med en areal mellan 1 000 och 3 500 m². Drygt 10 % har en areal överstigande 5 000 m². Medianarealerna har uppgivits till 2 500 m² i Böda och 2 200 m² i Högby församling. Medianarealen för de köpta fastigheterna synes under perioden ha minskat något.

Huvuddelen av de fastigheter, som ingått i undersökningen, har varit belägna nära stranden. Sålunda kan för Böda noteras att nära 60 % ligger inom 300 meter från stranden och endast ca 10 % på mer än 1 km avstånd från stranden. Motsvarande procenttal för Högby är 40 resp. 30.

För analys av markprisets förändring under perioden 1950—64 har i första hand genomsnittligt m²-pris för varje års köp beräknats. Därefter har — efter utjämning enligt minstakvadratmetoden — en matematisk funktion för sambandet mellan pris och köpeår erhållits. Redovisning av därvid erhållna resultat sker i *figur Ö 2*.



Figur Ö 2. NORRA ÖLAND. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av obebyggda fastigheter för fritidsändamål i Böda och Högby församlingar. Årsmedeltal och utjämnade priskurvor 1950—1964.

Priserna har genomsnittligt legat på ungefär samma nivå i de båda församlingarna under större delen av 1950-talet. Prisstegringen har under denna tid varit tämligen måttlig — från ca 75 öre/m² år 1950 till ungefär 1 kr/m² åren 1958—59.

Under de senaste fem åren har däremot prisnivån varit väsentligt högre och prisstegringstakten snabbare i Böda församling än i Högby. Enligt den utjämnade priskurvan ligger genomsnittsnivån år 1964 sålunda på 1,50 kr/m² i Högby och 2,50 kr/m² i Böda.

På grundval av den utjämnade priskurvan har vidare indexserier för prisutvecklingen för tomtmark i de båda församlingarna beräknats. Som basår har därvid valts 1950 (= 100). Följande indextal har erhållits.

	1950	1955	1960	1964
Böda	100	107	183	328
Högby	100	111	154	214

Som jämförelse med dessa indextal kan ställas förändringarna i konsumentprisindex. Omräknat till 1950 som basår erhålles för åren 1955, 1960 och 1964 indextalen 137, 157 resp. 179 för konsumentpriserna. Mätt i konstant penningvärde (= 1950) har sålunda markpriset ökat under hela perioden 1950—64 med ca 80 % i Böda och 20 % i Högby församling. Ökningen faller nästan helt på de sista fem åren av undersökningsperioden.

5.6. Tomtmark för fritidsändamål i Stockholms skärgård

Ytterligare ett examensarbete inom läroämnet fastighetsekonomi vid tekniska högskolan i Stockholm skall här kortfattat refereras. Det gäller en undersökning, genomförd år 1964 av teknologerna Sture Forsberg och Leif Jehander, rörande priser på fritidstomter 1952—1963 i Stockholms skärgård.

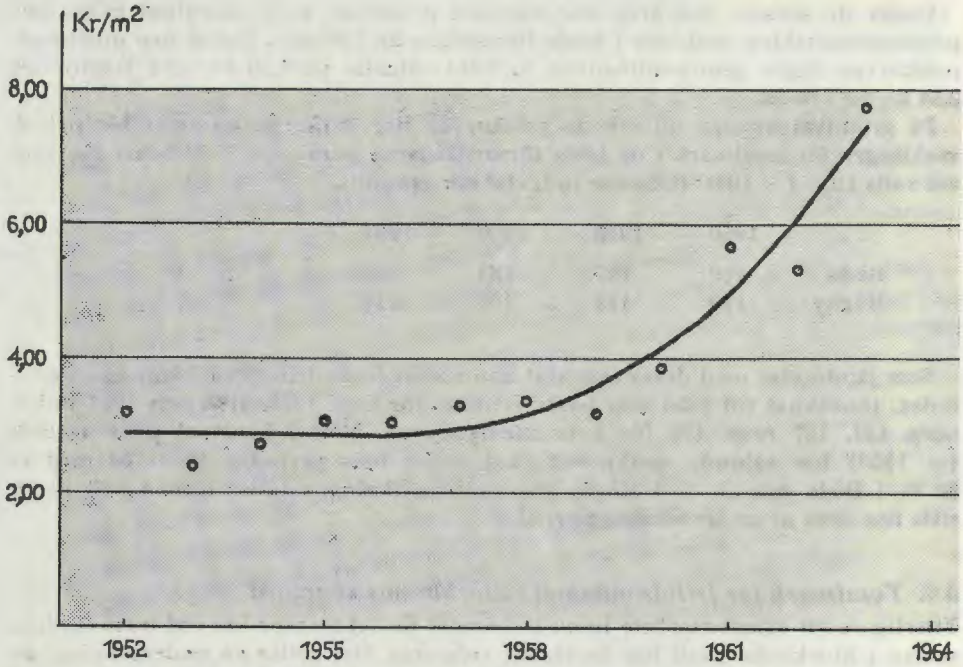
Undersökningen omfattade kommunerna Roslags-Länna, Blidö, Ljusterö, Österåker, Värmdö, Djurö, Gustavsberg, Tyresö och Österhaninge och begränsades till att avse fritidstomter inom områden med reglerad bebyggelse. Med tanke på det stora antalet köp inom skärgårdsområdet genomfördes undersökningen vidare såsom en urvalsundersökning.

Med ledning av sammanställningskartor på Stockholms läns lantmäterikontor över förekommande byggnadsplaner erhölls i första hand en förteckning över planområden, som huvudsakligen antogs avse fritidsbebyggelse. Från denna förteckning utvaldes slumpmässigt ett antal planområden. Sedan en del av dessa bortgallrats — vid kompletterande undersökningar hade de visat sig ha annan karaktär än vad som avsågs med undersökningen — återstod 44 byggnadsplaner inom skärgårdsområdet.

Varje byggnadsplan innehöll ett ganska stort antal obebyggda fastigheter, som blivit föremål för försäljning under perioden 1952—63. Från varje byggnadsplaneområde valdes efter viss slumpmetod tio stycken tomtköp, som skulle ingå i undersökningen. För dessa köp noterades — med ledning av lagfartsakter m. m. — de uppgifter som erfordrades för undersökningens genomförande.

Med utgångspunkt från det sålunda framkomna primärmaterialet beräknades i första hand genomsnittligt m²-pris för varje år oberoende av planförhållanden och läge för tomterna. De erhållna värdena utjämnades därefter till en tredjegradskurva enligt minstakvadratmetoden. Denna kurva redovisas jämte årsmedeltalen i diagram *figur SK 1.*

Redovisningen ger vid handen att prisnivån, mätt i respektive års penningvärde, varit i huvudsak stabil under hela 1950-talet. Därefter har en markant stegring skett. Under de sista fem åren av undersökningsperioden har sålunda de genomsnittliga priserna något mer än fördubblats.



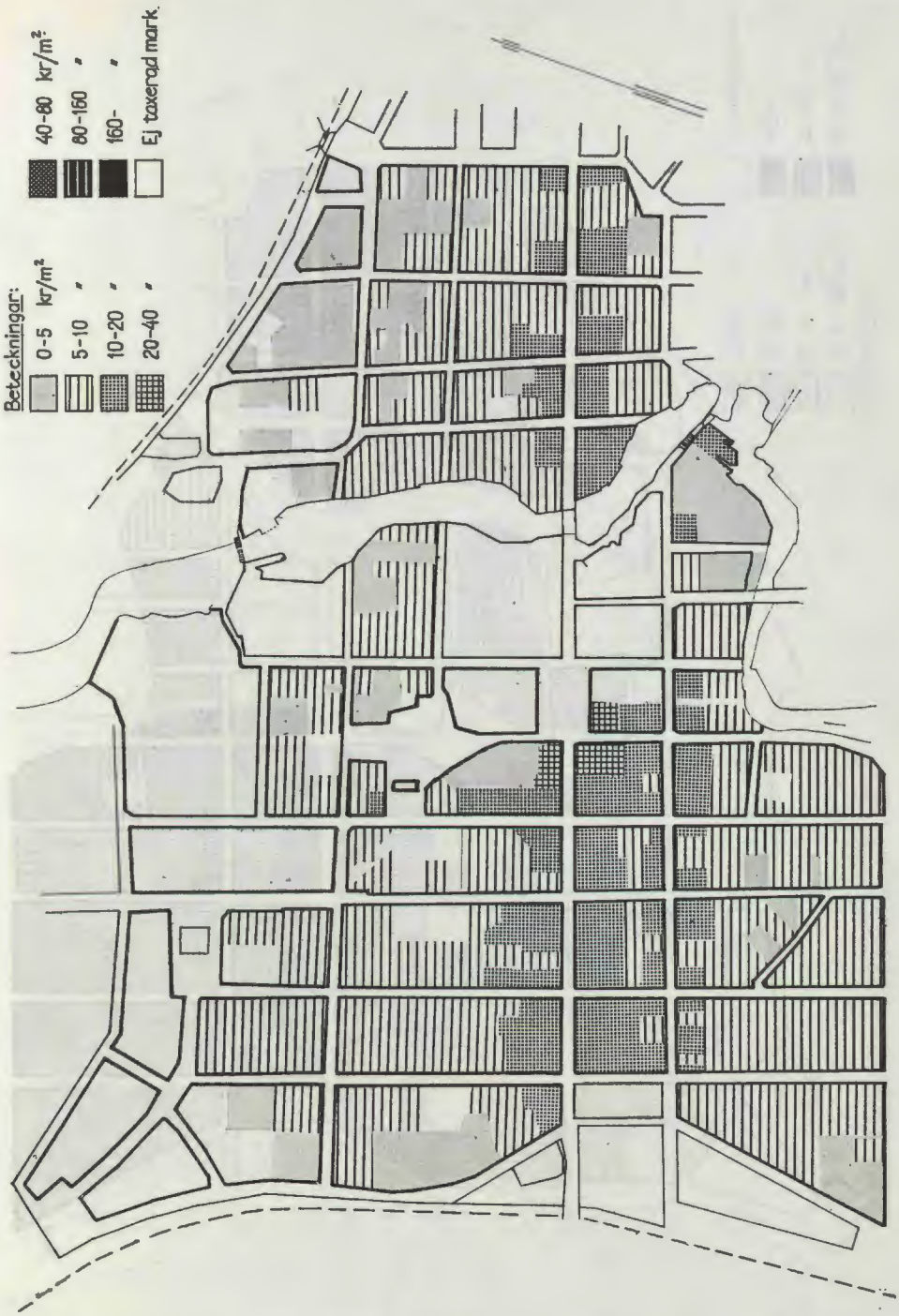
Figur SK 1. STOCKHOLMS SKÄRGÅRD. Köpeskillingar (kr/m²) vid förvärv av obebyggda fastigheter för fritidsändamål. Årsmedeltal och utjämnad priskurva 1952—1963.

Efter omräkning till index (1952 = 100) fås följande serie

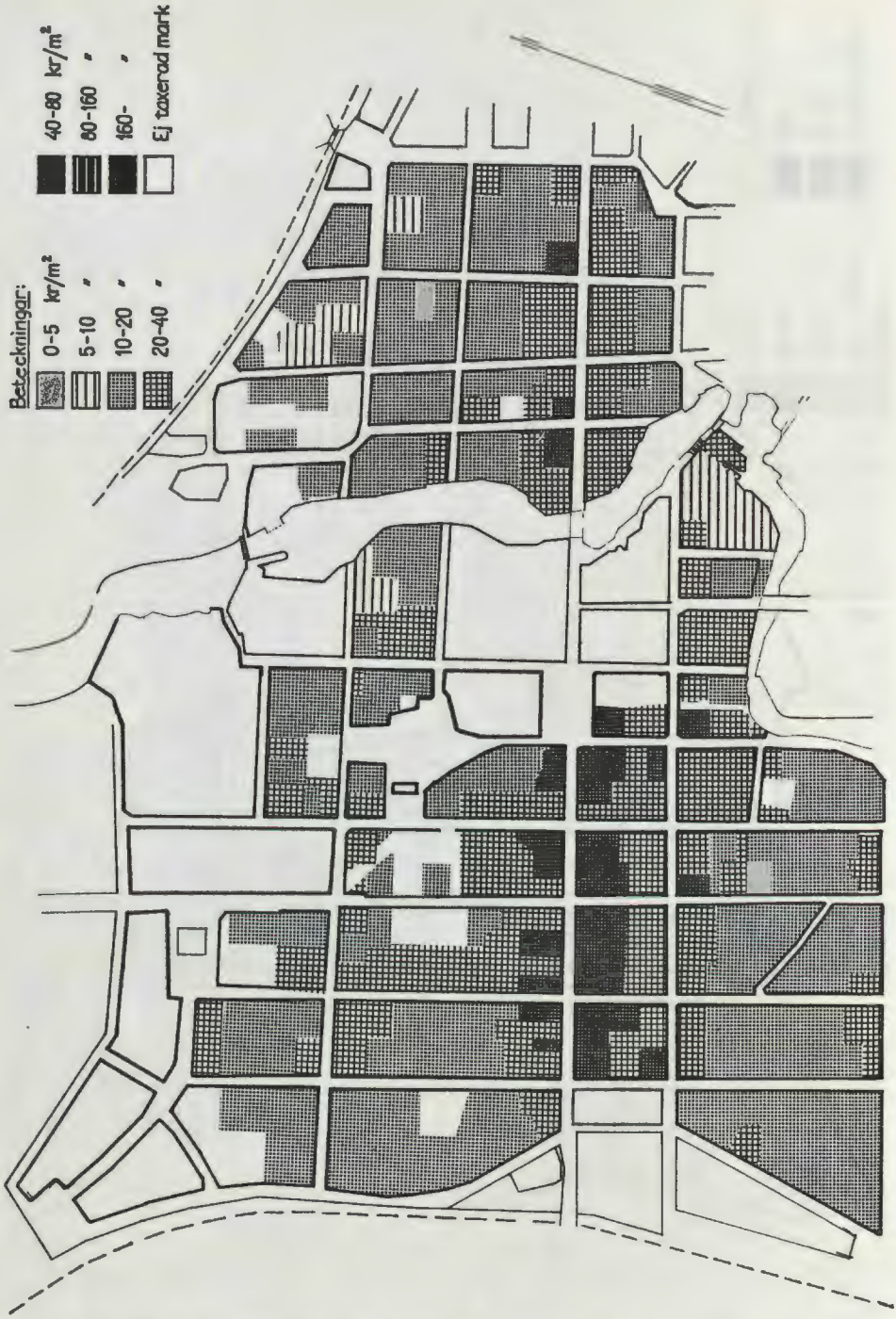
1952	1955	1957	1959	1961	1963
100	100	104	124	172	258

Författarna till examensarbetet framhåller att den redovisade ökningen i prisnivå under perioden delvis torde återspegla en ökning av planstandarden (såväl tekniskt som miljömässigt) inom området. Någon närmare precisering av detta förhållande var dock inte möjlig.

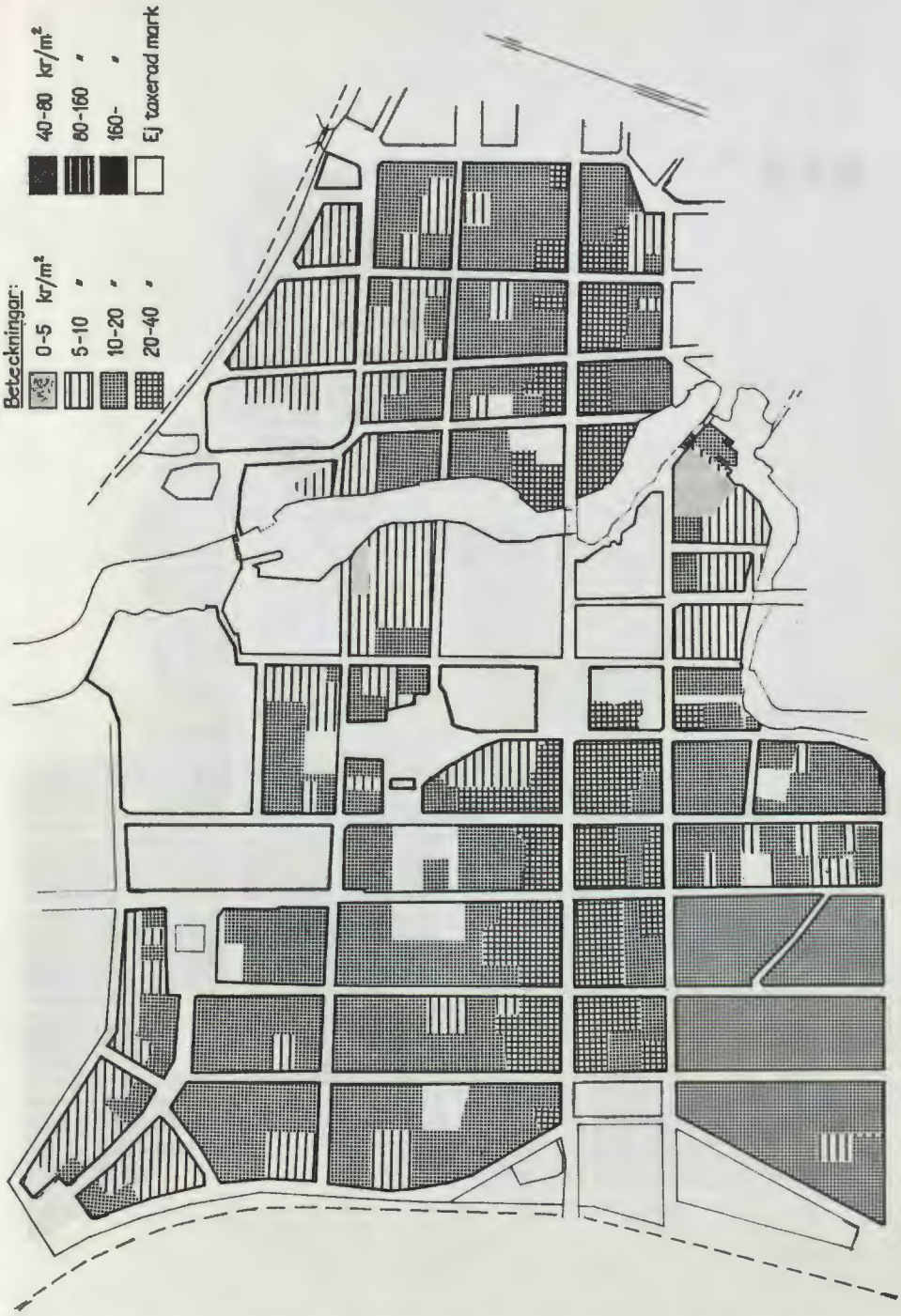
För att om möjligt få närmare uppfattning om vilka faktorer som påverkat tomtpriset genomfördes vidare en regressionsanalys. Den valda funktionen innehöll ett antal förklarande variabler, som avsåg att på olika sätt ge uttryck för — förutom tidpunkt för köpet — olika belägenhetsfaktorer samt den aktuella planstandarden m. m. Totalt sett har beräkningarna visat att den valda funktionen tämligen väl kunnat »förklara» de föreliggande variationerna i tomtpriset. Ser man till de enskilda faktorernas roll i prisbildningen har emellertid resultatet blivit mycket svårtolkat. Någon diskussion rörande dessa förhållanden har därför icke ansetts böra genomföras i detta sammanhang.



Bilaga 5: 1. Figur 1. NYKÖPING. Markvärde enligt 1928 års allmänna fastighetstaxering. Innerstad. 1928 års penningvärde.

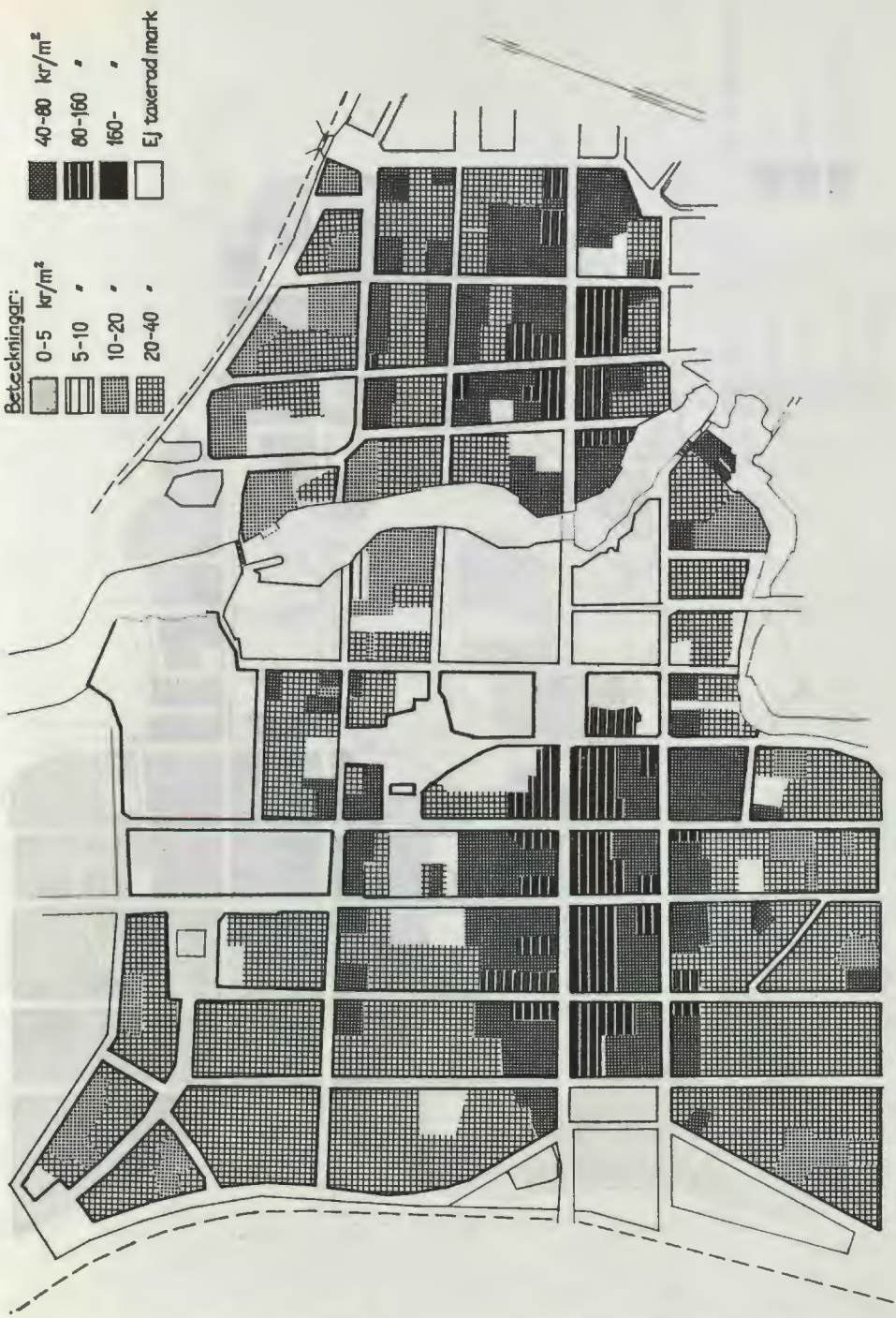


Bilaga 5: 1. Figur 2. NYKÖPING. Markvärde enligt 1928 års allmänna fastighetstaxering. Innerstad. 1965 års penningvärde.

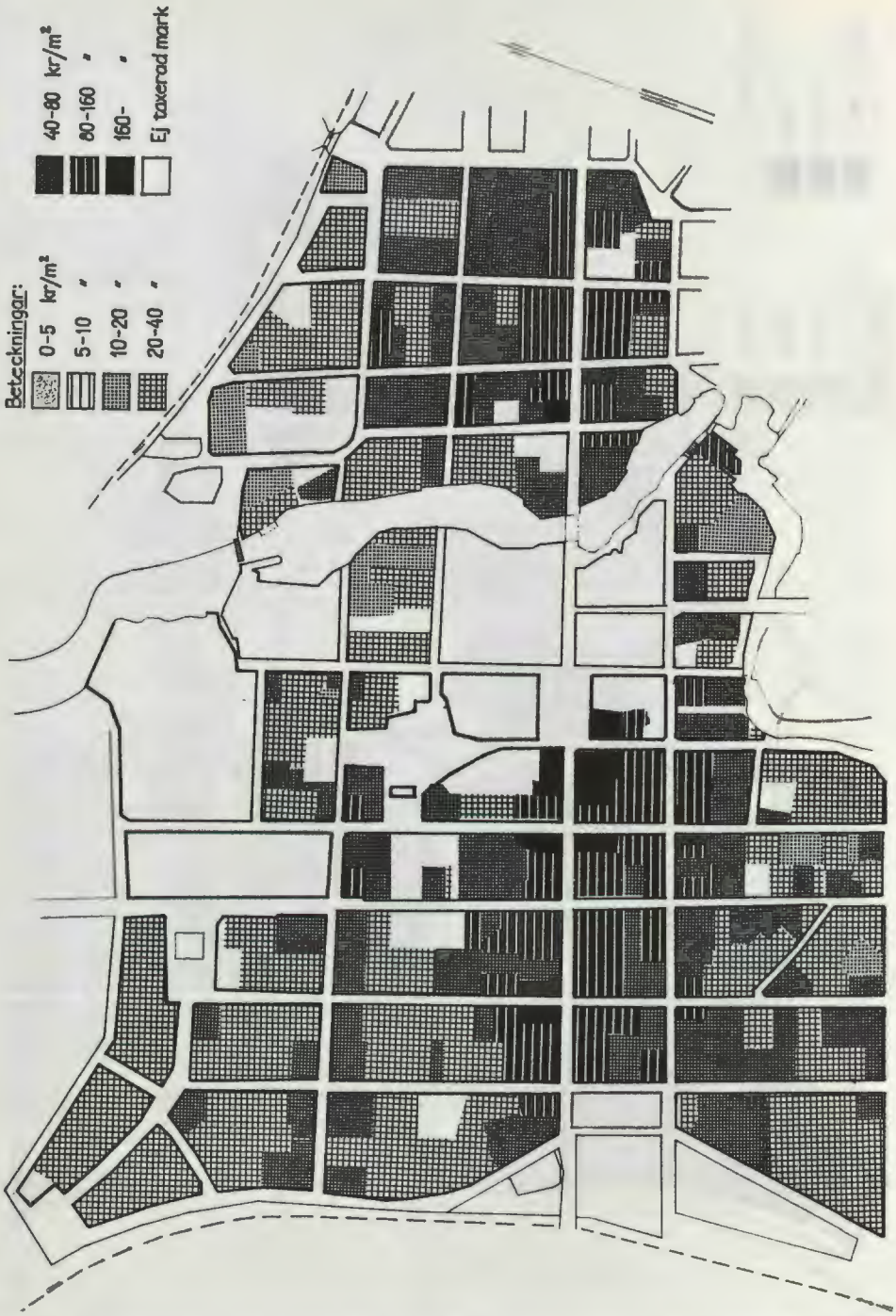


Bilaga 5: 1. Figur 3. NYKÖPING. Markvärde enligt 1945 års allmänna fastighetstaxering. Innerstad. 1945 års penningvärde.

Bilaga 5: 1. Figur 4. NYKÖPING. Markvärde enligt 1945 års allmänna fastighetstaxering. Innerstad. 1965 års penningvärde.

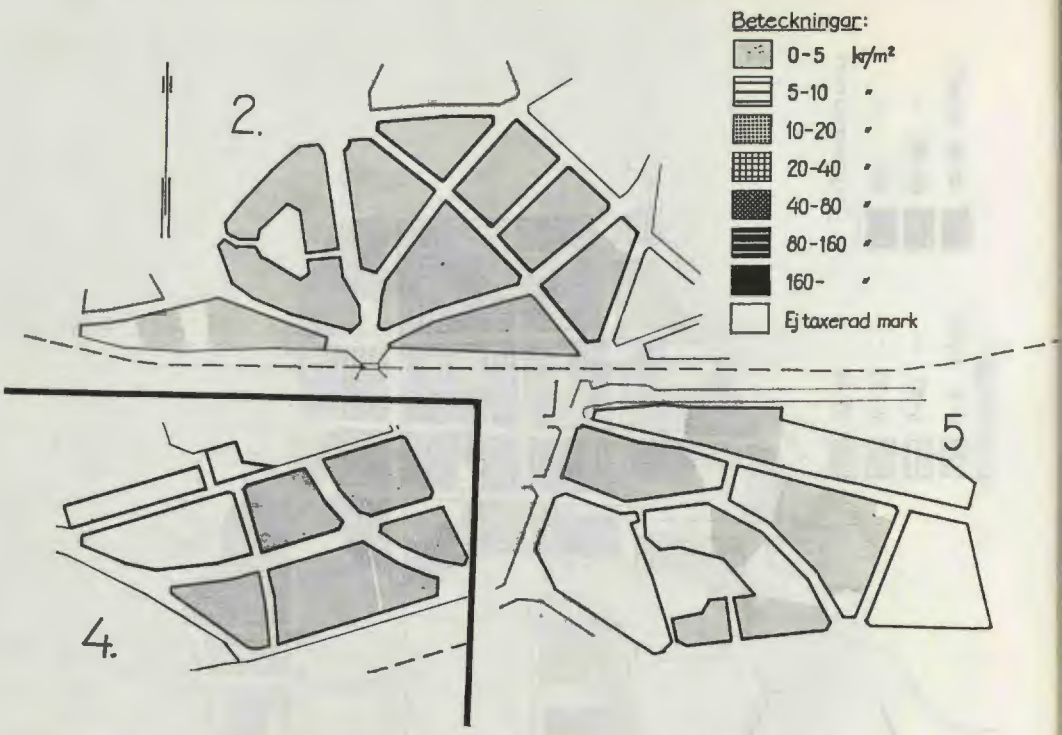


Bilaga 5: 1. Figur 5. NYKÖPING. Markvärde enligt 1957 års allmänna fastighetstaxering. Innerstad. 1957 års penningvärde.

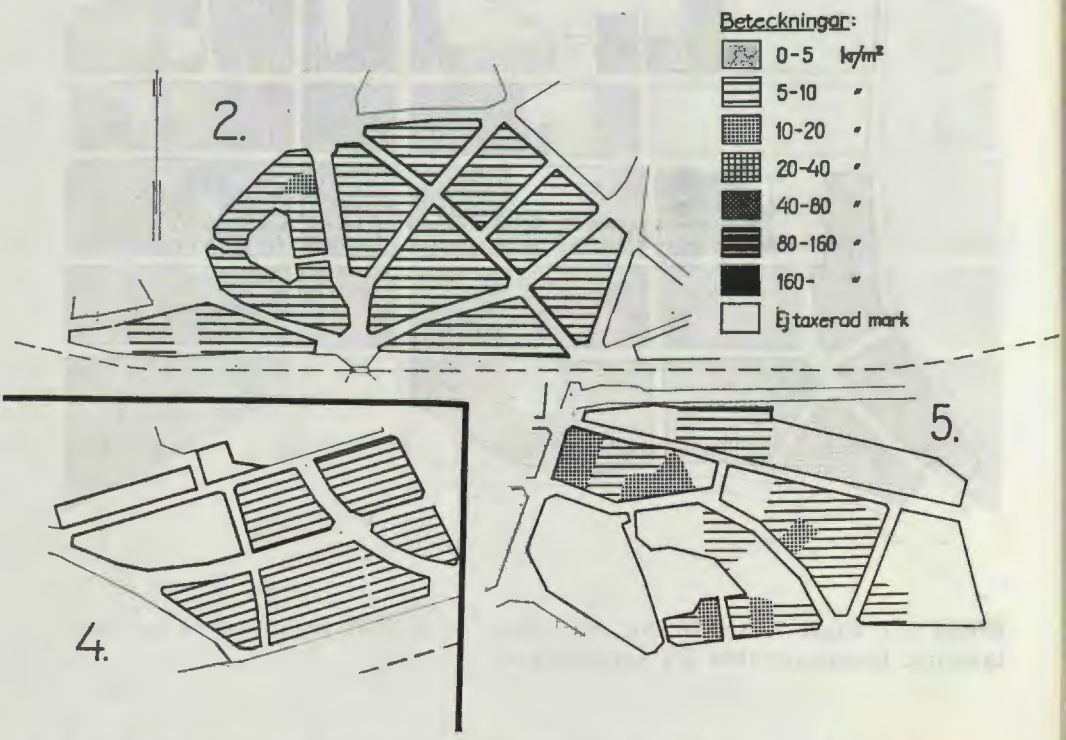


Bilaga 5: 1. Figur 6. NYKÖPING.. Markvärde enligt 1957 års allmänna fastighetstaxering. Innerstad. 1965 års penningvärde.

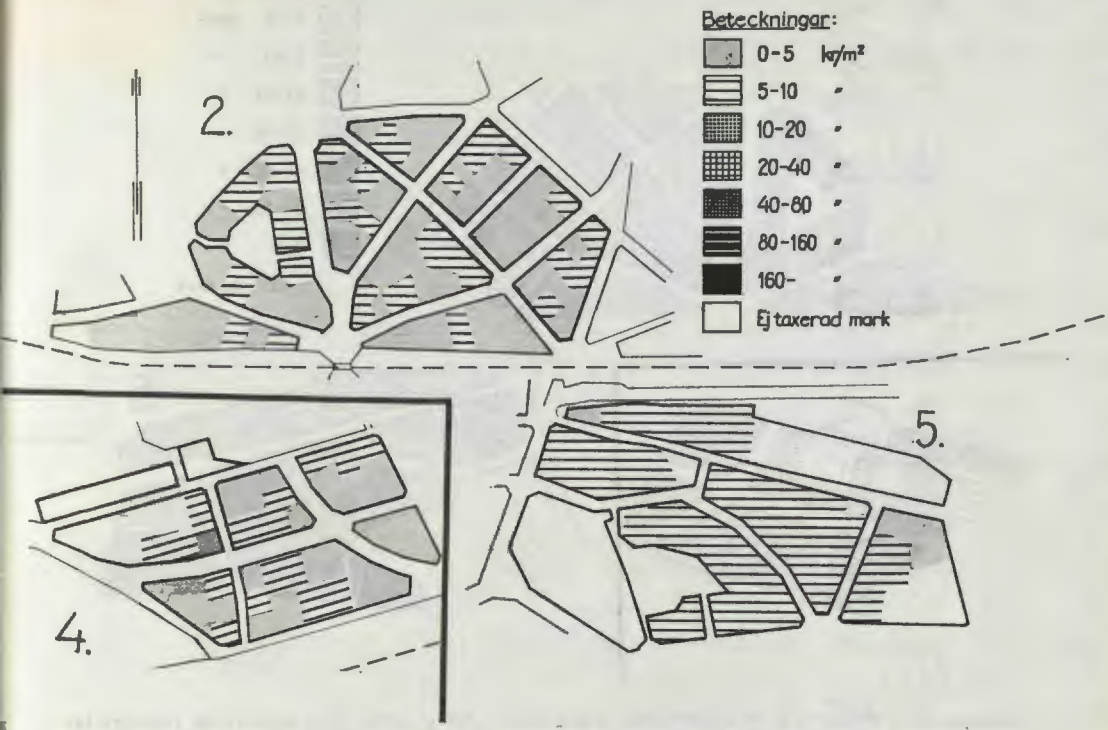
Bilaga 5: 1. Figur 7. NYKÖPING. Markvärde enligt 1965 års allmänna fastighetstaxering. Innerstad. 1965 års penningvärde.



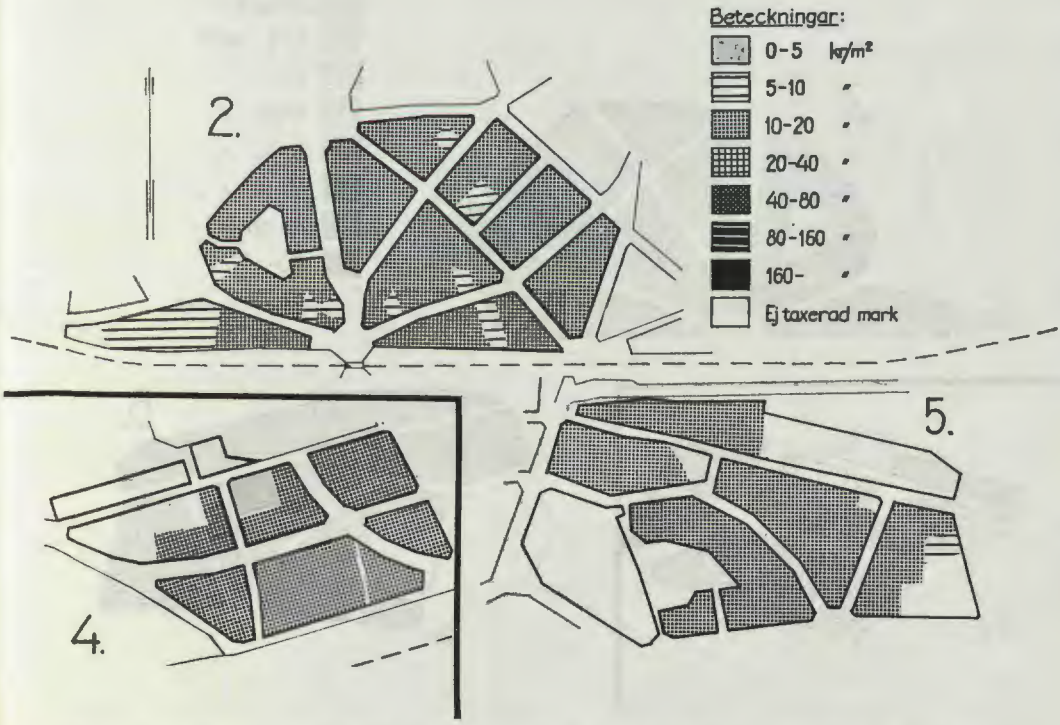
Bilaga 5: 1. Figur 8. NYKÖPING. Markvärde enligt 1928 års allmänna fastighetstaxering. Villaområden. 1928 års penningvärde.



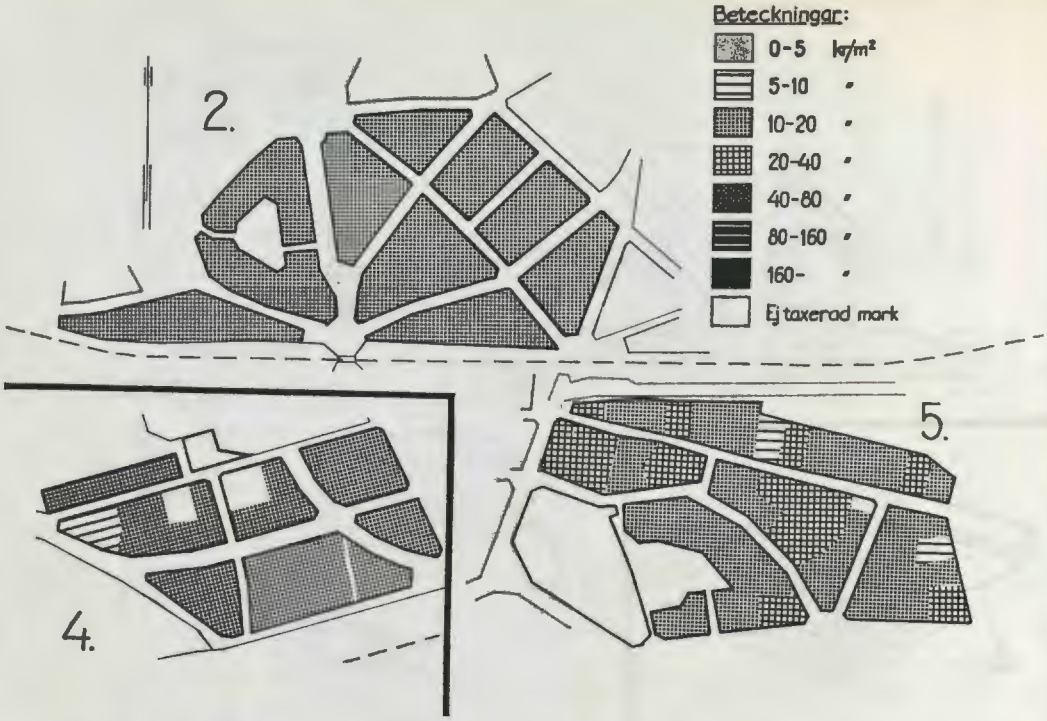
Bilaga 5: 1. Figur 9. NYKÖPING. Markvärde enligt 1928 års allmänna fastighetstaxering. Villaområden. 1965 års penningvärde.



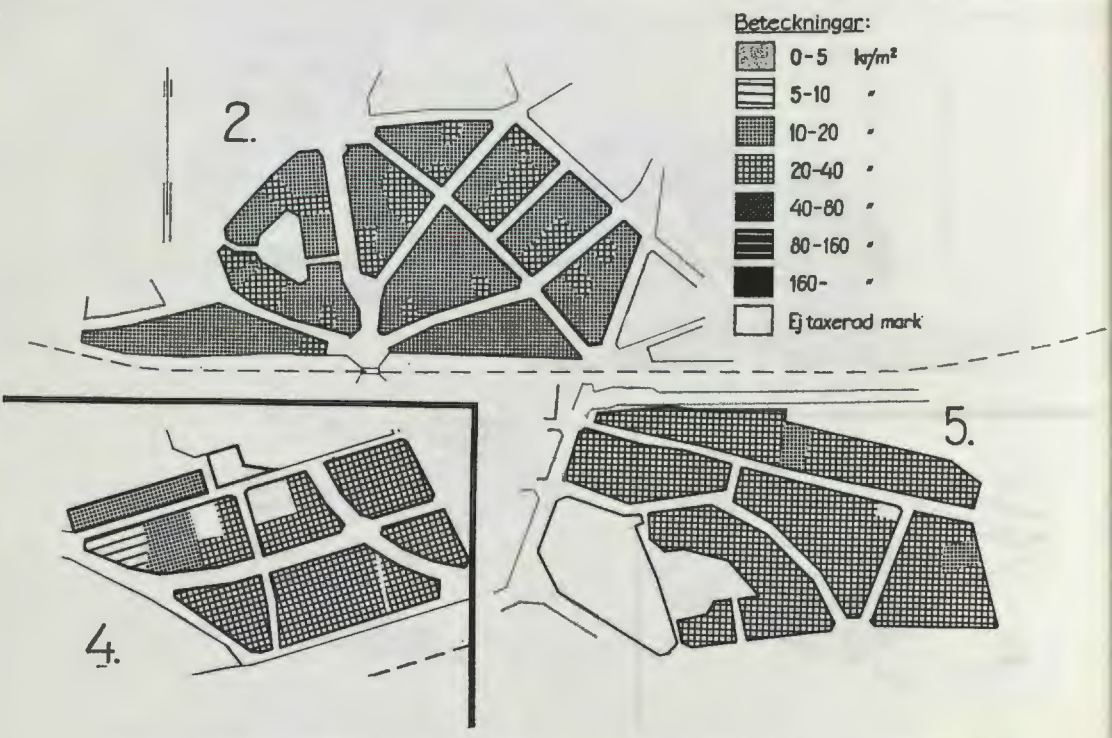
Bilaga 5: 1. Figur 10. NYKÖPING. Markvärde enligt 1945 års allmänna fastighetstaxering. Villaområden. 1945 års penningvärde.



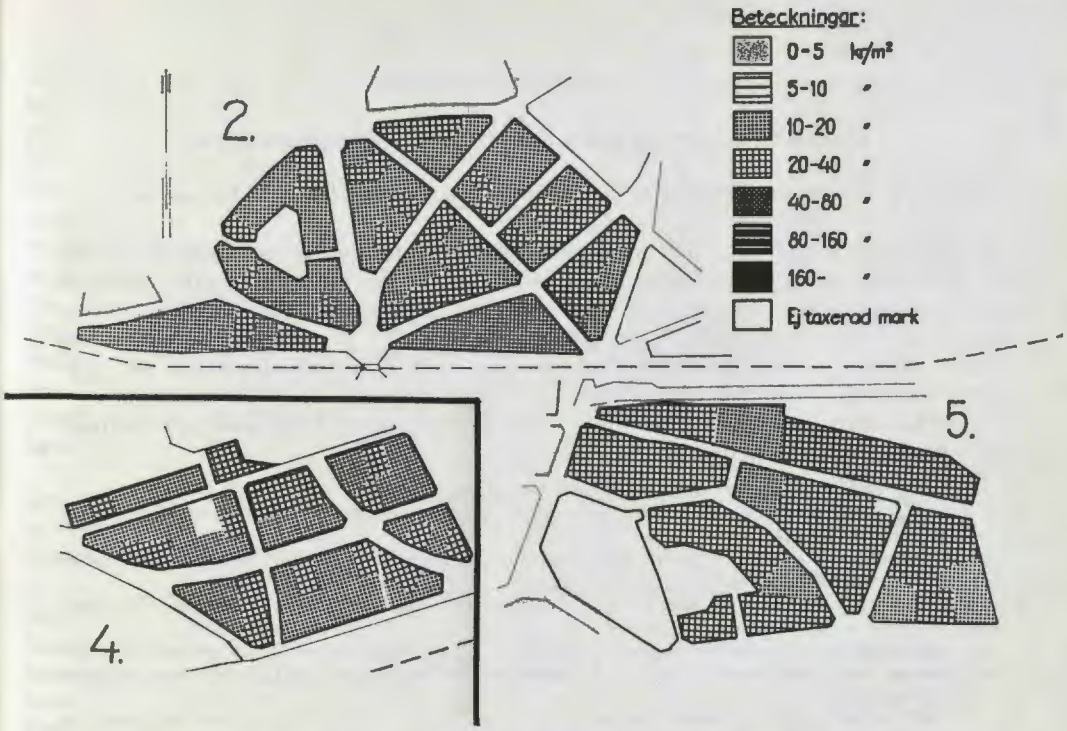
Bilaga 5: 1. Figur 11. NYKÖPING. Markvärde enligt 1945 års allmänna fastighetstaxering. Villaområden. 1965 års penningvärde.



Bilaga 5: 1. Figur 12. NYKÖPING. Markvärde enligt 1957 års allmänna fastighetstaxering. Villaområden. 1957 års penningvärde.



Bilaga 5: 1. Figur 13. NYKÖPING. Markvärde enligt 1957 års allmänna fastighetstaxering. Villaområden. 1965 års penningvärde.



Bilaga 5: 1. Figur 14. NYKÖPING. Markvärde enligt 1965 års allmänna fastighetstaxering. Villaområden. 1965 års penningvärde.

BILAGA 6

Markkostnaderna från centrum till ytterområden

Av f. d. fastighetsdirektören T. Ljungberger och t. f. byrådirektören C. G. Carlsson

För att erhålla underlag för en överskådlig bedömning av nu rådande priser på mark inom och i grannskapet av ett antal tätorter samt markprisernas variation med hänsyn till markens avstånd från tätortens centrum har 1963 års markvärdekommitté i skrivelser riktade till fastighetskontoren i Stockholm, Göteborg och Malmö samt till drätselkamrarna i Linköping och Halmstad hemställt om uppgifter angående skedda markförsäljningar under de närmast förflutna åren.

I en anslutande promemoria har kommittén lämnat bl. a. följande anvisningar för uppgifternas lämnande.

Uppgifterna bör grupperas områdesvis enligt följande.

a) Stadens (tätortens) centrum, där marken förutsättes utnyttjad huvudsakligen för kommersiella ändamål.

b) Innerstaden i övrigt utanför dess kommersiella centrum — där marken förutsättes utnyttjad huvudsakligen för hyreshusbebyggelse (övervägande bostadsändamål).

c) Stadens ytterområden, där marken förutsättes utnyttjad huvudsakligen för egnahemsbebyggelse (villor eller radhus).

d) Områden utanför tätbebyggelserayongen d. v. s. mark väsentligen avsedd för fritidsändamål men som ännu icke blivit föremål för exploateringsåtgärder med därmed förenade kostnader.

e) Områden utanför tätortens influens, d. v. s. mark, som f. n. endast bedömes ha naturavärde (ren jordbruks- och skogsbruksmark).

De uppgifter, som erfordras, är följande.

För ett mindre antal inom varje kategori angivna objekt, som varit föremål för försäljning under de närmast förflutna åren och som kan anses vara representativa för marknaden, önskas följande uppgifter.

För varje objekt inom grupperna a, b och c.

1) Taxeringsvärde
2) Årtal för förvärvet
3) Köpeskilling
4) Tomtyta
5) Våningsyta (brutto) exklusive källarvån. enligt vid förvärvet gällande stadsplan. Skulle uppgift ej kunna lämnas om såväl tomtyta som våningsyta kan den ena uppgiften ersättas med exploateringstal *för tomten.*
6) Uppgift om, huruvida staden eller enskilda är köpare resp. säljare samt om formen för överlåtelsen (frivillig) uppgörelse eller expropriation.
7) Objektets avstånd från stadscentrum.
8) Uppgift om priserna kan anses ha influerats av speciella förhållanden såsom svåra grundförhållanden el. dyl.
9) Uppgift om evakuerings- och/eller rivningskostnader tillkommer vid nybebyggelse samt om möjligt uppskattade kostnader härför.

För varje objekt inom grupp d.

1) Taxeringsvärde
2) Årtal för förvärvet
3) Köpeskilling
4) Objektets areal
5) Uppgift om, huruvida staden eller enskilda är köpare resp. säljare samt om formen för överlåtelsen (frivillig uppgörelse eller expropriation).
6) Objektets avstånd från stadscentrum.

För objekten inom grupp e torde endast erfordras uppgift om pris per m² eller per ha samt avstånd från stadscentrum.

Genom medverkan från Stockholms stads fastighetskontor har på grundval av det från Stockholm lämnade utredningsmaterialet försök gjorts att studera markkostnadernas variation med avseende på avståndet till stadens centrum. Markkostnaden har uträknats i kronor per m² markyta för olika områden enligt följande metod. Uppgifterna om erlagda köpeskillingar för olika fastigheter visar nybyggnadsvärdet av mark inklusive kvarliggande äldre bebyggelse. För varje fastighet har funnits uppgift om faktiska eller beräknade evakuerings- och rivningskostnader. Det har därför varit möjligt att uträkna markkostnaden för den avröjda marken i kronor per m² våningsyta. Denna markkostnad har därefter med hjälp av exploateringstal omräknats till markkostnad i kronor per m² markyta för större områden belägna på olika avstånd från stadens centrum. Med hänsyn till svårigheten att med tillräcklig noggrannhet beräkna exploateringskostnaderna för exempelvis innerstaden har de beräknade markkostnaderna accepterats som en jämförelsestorhet i förhållande till kända uppgifter om råmarkens värde. Resultatet av dessa beräkningar har redovisats i grafisk form, där markkostnadens storlek på olika avstånd från stadens centrum har angivits.

Den av Stockholms stad tillämpade metoden har befunnits användbar även beträffande utredningsmaterialet från övriga städer. Då lokalkännedom ansetts vara av värde vid metodens tillämpning har städerna ombetts medverka. Samtliga städer har välvilligt ställt expertis till förfogande. Arbetet har utförts på grundval av de till kommittén lämnade uppgifterna om köpeskillingar vid fastighetsförsäljningar eller på ett inom resp. fastighetskontor gjort urval. För att få en likformig bearbetning av de olika undersökningarna har den av Stockholms stads fastighetskontor utförda undersökningen tillhandahållits såsom förebild. Utredningsresultaten har på sätt som gjorts i Stockholm redovisats i grafisk form. Här intaget diagram visar resultatet för samtliga undersökta städer.

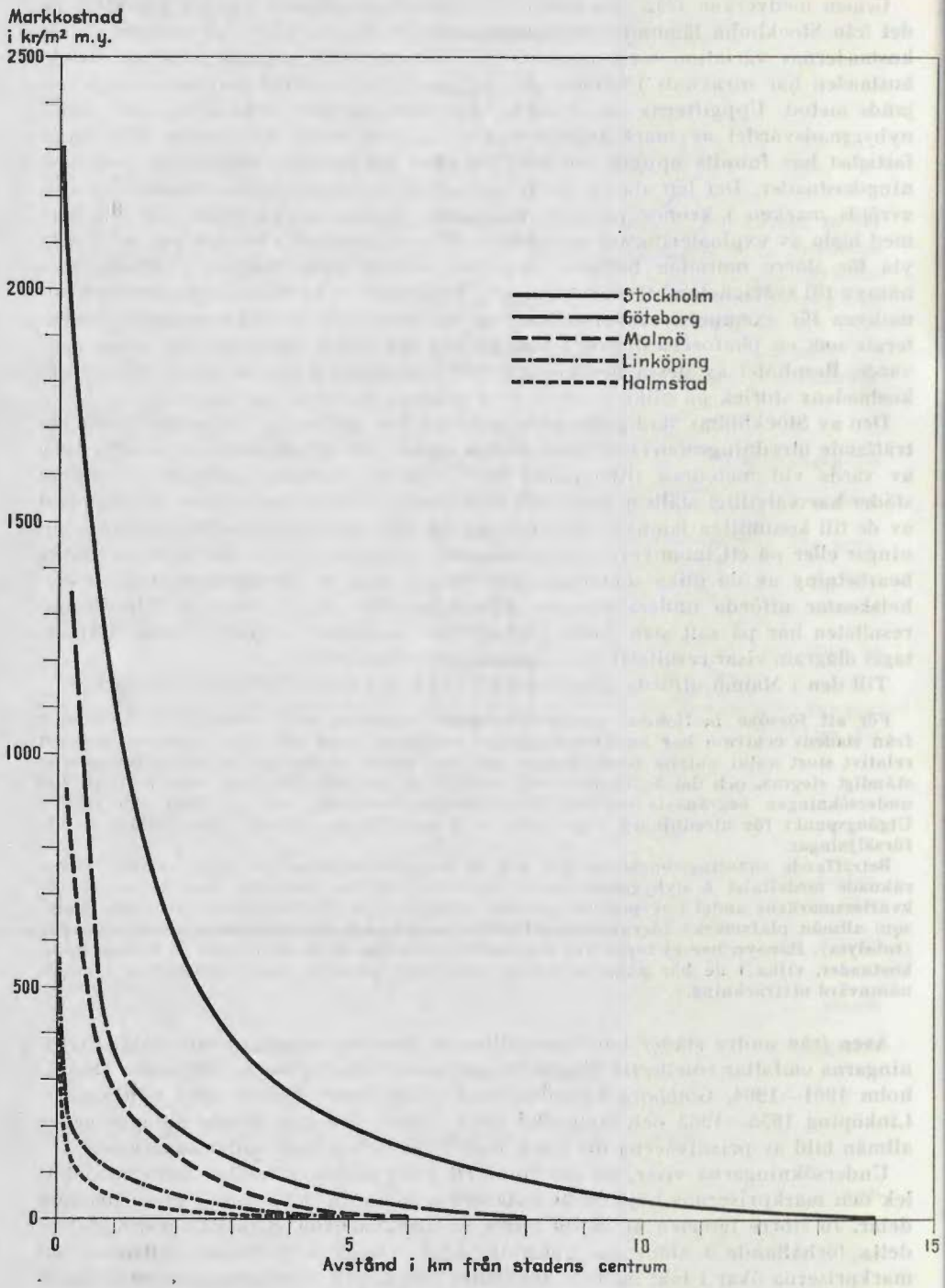
Till den i Malmö utförda utredningen har bl. a. lämnats följande kommentar.

För att försöka bestämma markkostnadernas variation med avseende på avståndet från stadens centrum har markförsäljningar studerats inom sex olika områden, där ett relativt stort antal sådana försäljningar ägt rum under senare år. Då markkostnaderna ständigt stegras, och det är önskvärt att erhålla ett så aktuellt värde som möjligt, har undersökningen begränsats omfatta försäljningar, som ägt rum år 1963 och senare. Utgångspunkt för utredningen utgör sålunda köpeskillingar rörande sammanlagt ca 110 försäljningar.

Beträffande saneringsområdena har det ur köpeskillingarna för varje område framräknade medeltalet å nybyggnadsvärdet, uttryckt i kr/m² tomtyta, med beaktande av kvartersmarkens andel i respektive områdes totalyta (innefattande såväl kvarters-, gatusom allmän platsmark) förvandlats att gälla markkostnaden, uttryckt i kr/m² markyta (totalyta). Hänsyn har ej tagits till eventuellt förekommande rivnings- och evakueringskostnader, vilka i de här aktuella fallen icke torde påverka markkostnaderna i någon nämnvärd utsträckning.

Även från andra städer har framhållits att priserna stiger i snabb takt. Utredningarna omfattar emellertid köpeskillingar under relativt korta tidrymder (Stockholm 1961—1964, Göteborg huvudsakligen 1958—1964, Malmö 1963 och senare, Linköping 1955—1963 och Halmstad 1961—1964). De kan därför antagas ge en allmän bild av prisnivåerna för mark med olika belägenhet under senare år.

Undersökningarna visar, att det finns ett klart samband mellan städernas storlek och markprisernas höjd såväl i städernas centrala delar som i mera perifera delar. Ju större tätorten är, desto högre är markvärdena. Särskilt accentuerat är detta förhållande i städernas centrala delar. Därav kan dragas slutsatsen att markpriserna ökar i takt med ett samhälles utbyggnad. Samhällsplanerande åtgärder för tätortens utbyggnad medför att nya regioner dras in i intressesfären, medförande förväntningsvärden som mångdubblar markpriserna icke blott inom om-


Markkostnad
i kr/m² m.y.
2500
2000
1500
1000
500
0
Stockholm
Göteborg
Malmö
Linköping
Halmstad
0
5
10
15
Avstånd i km från stadens centrum

råden som nyexploateras utan även för marken inom stadskärnan. Denna mångdubbling av priserna för centralt belägen mark belyses särskilt av den för Stockholm, till grund för diagrammet framräknade medeltalserien över markpriser. Enligt denna serie är medelpriset per m² markyta för råmark (jordbruksmark), vilken icke väntas tas i anspråk för tätbebyggelse inom överskådlig tid, 0: 25 kronor medan medelpriset i centrum utgör 2 200 kronor per m².

BILAGA 7

Enkät angående tomträtt

Av t. f. byrådirektören C. G. Carlsson

Under januari 1964 gjorde markvärdekommittén hos samtliga städer och köpingar en enkät angående tillämpningen av lagstiftningen om tomträtt m. m. Frågorna, vilkas lydelse framgår av härvid fogad kopia av frågeformuläret, riktades till kommunens styrelse. Svar inkom från 128 städer och 86 köpingar.

I följande redogörelse över enkätsvaren har flertalet uppgifter sammanställts i tabellform. *Tabell 1* omfattar samtliga tillfrågade städer och köpingar. Däri återges de svar som lämnats på frågorna 1 a) och b), 2, 7 och 8, vilka avser mera allmänna uppgifter om tomträttsupplåtelser, markinköp och markreserv m. m. *Tabell 2* omfattar städer och köpingar som i nämnvärd utsträckning upplåter mark med tomträtt. I denna tabell redovisas svaren under frågorna 3, 4 och 5, vari mera specificerade uppgifter begärts angående tomträttsupplåtelserna. I *tabell 3* anges de städer som endast i begränsad utsträckning upplåter mark med tomträtt jämte uppgift om upplåtelsens omfattning. För svaren under punkt 1 c, varunder uppgift begärts om anledningen till att tomträttsinstitutet icke kommit till större användning, samt under punkt 6, varunder synpunkter på tomträttsinstitutet och reformförslag efterfrågats, redogöres särskilt.

I tabell 1 och tabell 2 har städer och köpingar upptagits i storleksordning. Avsikten därmed är bland annat, att åskådliggöra ett eventuellt samband mellan kommunernas storlek och tillämpningen av tomträtt.

För att belysa frekvensen av tomträttsinstitutets tillämpning har i tabell 2, förutom uppgifterna om antal tomträttsupplåtelser under åren 1959—1963, summa erlagda avgälder under samma år samt uppgifter om för tomträttsupplåtelser förvärvad mark, även medtagits uppgifter om den andel (uttryckt i procent) av exploaterad mark som upplåtits med tomträtt under de tre senaste åren.

Av svaren har framgått, att tomträtt tillämpas i nämnvärd utsträckning i 24 städer och 7 köpingar samt i ringa utsträckning eller endast ifråga om mark för visst ändamål inom 23 städer. Det är i huvudsak de större städerna som i nämnvärd utsträckning upplåter mark med tomträtt. Av rikets 18 största städer tillämpar sålunda 12 tomträtt, och av de städer som har tomträtt har 15 mer än 25 000 invånare. Återstoden av »tomträttsstäderna», med undantag av Marstrand, finns bland städer med mellan 15 000 och 10 000 invånare.

I såväl tabell 1 som tabell 2 har intagits uppgift om det år kommunen börjat tillämpa tomträtt.

Av dessa uppgifter framgår, att 7 städer, bland dem rikets tre största, började tillämpa tomträtt åren närmast efter lagstiftningens tillkomst. Från 1918 och fram till 1940 har enligt svaren tomträttsinstitutet icke införts i någon kommun. Under 1940-talet och fram till den nuvarande lagens ikraftträdande år 1954 har tomträttsinstitutet kommit till användning inom ytterligare 12 städer, i allmänhet medelstora städer. Från och med 1954 har tomträttsinstitutet införts i 5 städer.

Endast ett fåtal av kommunerna upplåter all mark med tomträtt. Flertalet av de kommuner som tillämpar tomträtt upplåter därjämte större eller mindre del av marken med äganderätt.

Ett i enkätsvaren ofta åberopat argument för att tomträttsinstitutet icke kommit till större användning är finansiella svårigheter varvid initialkostnaden vid införande av tomträtt torde ha haft särskild betydelse. Denna frågeställning belyses av de svar som lämnats på frågan om hur stor andel av den exploaterade marken som upplåtits med tomträtt. Svaren ger anledning till antagande, att de städer som under många år tillämpat tomträtt upplåter mark med sådan rätt i större utsträckning än städer som först under senare år infört tomträttsinstitutet. Nedanstående uppställning avser att närmare belysa detta förhållande. I uppställningen har städerna uppdelats i 4 grupper alltefter det år städerna infört tomträtt. För den äldsta gruppen har gränsen dragits vid år 1934 (städer som tillämpat tomträtt i mer än 30 år). De tre största städerna redovisas särskilt. År 1954, då den nuva-

Stad	Tomträtt sedan år	Andel i % av den totala under de tre senaste åren exploaterade marken, som har		Andel i % av den av kommunen under de tre senaste åren exploaterade marken, som upplåtits med tomträtt
		upplåtits med tomträtt	sålts	
1) Städer som tillämpat tomträtt före år 1934				
a) De tre största städerna				
Stockholm	1908	85	0	100
Göteborg	1912	93	2	98
Malmö	1912	49	4	92
Genomsnittlig procent				97
b) Övriga städer				
Landskrona	1909	65	5	93
Söderhamn	1911	34	66	34
Ängelholm	1913	90	10	90
Marstrand	1918	100	0	100
Genomsnittlig procent				78
2) Städer som infört tomträtt under åren 1934—1953				
Norrköping	1946	26	65	29
Västerås	1941	40	60	40
Borås	1947	30	55	35
Eskilstuna	1946	50	17	75
Gävle	1948	28	15	65
Karlstad	1946	65	3	96
Halmstad	1946	70	5	93
Södertälje	1946	39	18	68
Sundbyberg	1950	100	0	100
Kristinehamn	1949	65	30	68
Genomsnittlig procent				66
3) Städer som infört tomträtt efter år 1953				
Kiruna	1958	10	90	10
Östersund	1954	26,7	55,2	33
Fagersta	1959	5	90	5
Enköping	1958	20	66	23
Genomsnittlig procent				17

rande lagen trädde i kraft, har valts som gräns för nästa grupp. Städerna Örebro, Ystad, Boden och Arboga har icke medtagits med hänsyn till att vissa uppgifter saknas.

För att belysa att upplåtelse med tomträtt på längre sikt medför att markköp i betydande utsträckning kan finansieras med influtna tomträttsavgälder har gjorts nedanstående sammanställning av uppgifter från fem städer som sedan länge tillämpat tomträtt. Beaktas bör dock, att en del av influtna avgälder torde erfordras för förräntning och amortering av utestående lån, som upptagits för inköp och exploatering av mark som upplåtits med tomträtt. Förhållandet mellan kostnaden för markinköp och tomträttsavgälden torde emellertid i viss mån vara belysande för tomträttsinstitutet på längre sikt.

Stad	Tillämpar tomträtt sedan år	Kommunernas utlägg per år för nyinköp av mark, som företrädesvis förvärvats för tomträttsändamål. (Medeltal av under åren 1959—1963 förvärvad mark.) Kronor	Summa influtna tomträttsavgälder under 1963 Kronor
Stockholm	1908	* 9 902 000	* 26 786 965
Göteborg	1912	19 505 000	10 763 000
Malmö	1912	4 141 800	2 761 144
Landskrona	1909	204 580	276 641
Ängelholm	1913	146 500	165 900

* Avser endast nyexploateringar.

Frågan om hur många år kommunernas nuvarande markinnehav beräknas täcka behovet har besvarats av 119 städer och 83 köpingar. Svaren är mycket varierande. Markinnehavets storlek i relation till behovet är lika varierande i de större städerna och köpingarna som i de mindre. Göres en gränsdragning mellan kommuner, som har sitt markbehov tryggat för längre tid än 10 år, och kommuner vilkas markinnehav icke väntas täcka behovet i 10 år, finner man, att en något större andel av de små kommunerna har sitt markbehov täckt för längre tid än de större. En sammanställning enligt denna gränsdragning har gjorts här nedan.

	Antal kommuner, vars markinnehav	
	beräknas täcka behovet 10 år eller längre tid	icke väntas täcka behovet under 10 år
Städer med mellan 100 000—30 000 invånare	5	17
Städer med mellan 30 000—10 000 invånare	18	32
Städer med mindre än 10 000 invånare	20	21
Köpingar med mer än 10 000 invånare	4	5
Köpingar med mindre än 10 000 invånare	26	48

Av svaren kan icke utläsas något samband mellan markinnehavets storlek och kommunernas markpolitik. Sålunda förefinnes lika stora variationer i markinnehavet bland kommuner som driver en utpräglat aktiv markpolitik som bland kommuner som driver mindre aktiv markpolitik.

De kommuner som icke i nämnvärd utsträckning upplåter mark med tomträtt har tillfrågats om anledningarna härtill. Svar under denna punkt har lämnats av 90 städer. Av dessa har 10 endast uppgivit, att frågan om tillämpning av tomträttsinstitutet icke varit aktuell.

Finansiella hinder är den oftast åberopade anledningen till att tomträttsinstitutet icke kommit till användning. Icke mindre än ett 50-tal städer har antingen enbart eller också jämte andra argument åberopat dylika hinder såsom motiv för att tomträtt icke införts. Ett 10-tal städer har anfört, att tomträttsinsitutet har rönt ringa intresse eller att enighet icke kunnat nås om dess införande. Även av dessa svar kan ofta utläsas, att finansiella problem kan ha förringat intresset för eller hindrat att enighet kunnat nås beträffande införandet av institutet.

Framför allt har åberopats svårigheten för kommunen att tillgodose de krav tomträttsinstitutets införande skulle ställa på kommunens likviditet. Höga investeringskostnader, svårigheter att anskaffa kapital och den omständigheten att kapitalet förblir bundet under lång tid är sålunda ofta återkommande argument. Svar av sådan innebörd har lämnats av Arvika, Avesta, Boden, Hudiksvall, Hälsingborg, Härnösand, Hässleholm, Höganäs, Karlskrona, Katrineholm, Kumla, Ljungby, Mariestad, Mölndal, Nynäshamn, Nässjö, Oxelösund, Piteå, Skellefteå, Sollefteå, Strängnäs, Sundsvall, Trosa, Trollhättan, Uppsala, Visby och Värnamo.

I några svar har utan närmare kommentar uppgivits »finansiella skäl», »ekonomiska svårigheter», »ekonomiska bedömningar», »investeringsproblem» etc. (Eslöv, Säffle, Uddevalla, Västervik, Kalmar).

Att tillämpningen av tomträtt ställer krav på kommunens likviditet icke enbart vid det ursprungliga införandet utan också i fortsättningen, åtminstone under ett antal år, framgår av de svar, som Västerås, Jönköping och Borås avgivit.

Västerås uppger:

Fram till år 1957 upplåts all mark med tomträtt. På grund av likviditetssvårigheter beslutade stadsfullmäktige detta år att försälja viss mark för flerfamiljshus medan tomträttsinstitutet behölls för enfamiljshus. Något år senare beslutades, att all mark för flerfamiljshus skulle försäljas. Under 1963 har en återgång till tomträtt beslutats ske, men nu i modifierad form d. v. s. tomträtten delas upp i en s. k. tomträttsdel och en s. k. kontantdel. Kontantdelen avses motsvara exploateringskostnaderna.

Jönköping yttrar:

Enligt beslut år 1957 skall tomträtt endast i undantagsfall komma till användning för att kommunens likviditet ej skall bli alltför ansträngd.

I svaret från *Borås* anförs:

Tomträttsinstitut har i staden frångåtts betr. allmännyttiga bostadsföretag, som staden mer eller mindre kontrollerar. Skälet härtill var bl. a. att staden saknade möjlighet att upplåna erforderligt kapital och hålla detta bundet under tomträttstiden. Dessutom var medgiven tomträttsavgäld betydligt lägre än de låneräntor staden hade att gälda för lånat kapital.

I ett flertal yttranden anges kommunernas ekonomiska situation vara sådan att kommunen saknat ekonomiska möjligheter att tillämpa tomträttsinstitutet. För att möjliggöra fortlöpande exploatering av nya områden anser sig därför kommunen så snart marken är exploateringsfärdig tvungen att sälja marken och på så vis återfå investerat kapital. Sådan eller liknande beskrives situationen av Falun, Kungälv, Köping, Luleå, Motala, Nacka, Nyköping och Simrishamn. Synpunkter i denna riktning framföres också i yttranden från Norrtälje och Karlshamn. Sålunda framhåller *Norrtälje*, att staden icke har resurser att först köpa dyrbar mark och sedan upplåta den med tomträtt mot en ringa avgäld och *Karlshamn*, att staden har behov av ersättning för marken inom kortare tid än vad som blir fallet vid tomträttsupplåtelser.

I svaren från *Hälsingborg* och *Sala* framhålles bland annat, att den tidigare i samband med statligt belånad bostadsbebyggelse maximerade räntesatsen för avgäldens beräkning icke medfört skälig förräntning av det investerade kapitalet. Sala anför vidare såsom motiv för att tomträttsinstitutet icke kommit till användning, att tillämpningen förutsätter avsevärda investeringar i tomtmark och att det åtminstone tidigare icke ansetts vara möjligt att vid upplåtelsen uttaga ens någon del av exploateringskostnaderna.

Umeå uppger, att man med hänsyn till de mycket stora kommunala investeringar som staden genom sin expansion står inför icke har ansett det ekonomiskt möjligt att för närvarande införa tomträtt. Snabb utveckling och likviditetssvårigheter åberopas också av *Kungsbacka* och *Lycksele.*

Svårigheter att vid sidan av andra angelägna investeringar anskaffa erforderliga medel för markinköp och exploatering åberopas av *Sundsvall.*

Kommande stora investeringar för inköp av exploaterings- och saneringsfastigheter har för *Lidköpings* del medfört att tomträttsinstitutets användning icke aktualiserats.

Andra investeringsbehov åberopas av *Skanör-Falsterbo* och *Mariestad.*

Även andra skäl än finansiella har anförts. I korthet återges här några av de oftast återkommande argumenten.

Söderköping: Bebyggelsen på med tomträtt upplåten mark är icke populär i denna del av Östergötland, och tomträttsinstitutet kan därför beräknas få en byggnadshämmande effekt.

Boden och *Trelleborg:* Allmänheten visar inget större intresse för tomträtt.

Vadstena: Tomträtten är för allmänheten ett okänt instrument.

Karlskrona: Okunnighet om och obenägenhet mot institutet som sådant.

Torshälla: Nuvarande regler för värdering av restvärde på byggnader gör tomträttens värde för kommunen illusoriskt.

Vänersborg: Tomträttsinstitutets nuvarande utformning ger tämligen ringa möjligheter för markägaren att omdisponera användningen av marken.

Sandviken: Brist på lämplig mark.

Flen: För små exploateringsområden.

Tranås: En liten stad har icke samma behov av att skydda mark för kommande behov som en större stad.

Sinsemellan motstridiga uppfattningar om tomträttens lämplighet i fråga om industri- och hamntomter har kommit till uttryck i några av svaren. Sålunda konstaterar *Trelleborg,* att tomträttsinstitutet har sitt berättigande då det gäller upplåtelse av industri- och hamntomter, och *Karlshamn,* att för kommuner av mindre storlek torde institutets användningsområde avse mark för upplagsändamål jämte upplåtelser, som har att göra med hamnrörelse eller industriell aktivitet. Däremot finner *Arboga* och *Borgholm,* att industrier visat ringa intresse för mark, som upplåtes med tomträtt, samt *Katrineholm,* att tomträttsmark synes vara mindre attraktiv och över huvud icke tänkbar i fråga om industrimark enligt gjorda erfarenheter.

Betydelsen av god tillgång på mark i kommunens ägo belyses i svaren från Lahom, Lindesberg och Ludvika.

Laholm: Kommunen anser sig äga så stora markområden att tomträtt icke synes nödvändig tillgripa.

Lindesberg: Staden har kunnat förvärva råmark för någorlunda hyfsade priser och även kunnat försälja tomtmark för relativt moderata priser. Någon upplåtelse av mark med tomträtt har icke varit aktuell.

Ludvika: På grund av den goda tillgången på mark och ortens jämna utvecklingskurva har markvärdestegringen varit mycket måttlig. Man torde knappast i något fall kunna räkna med oförtjänt markvärdestegring, vilket väl i första hand tomträttsinstitutet är till för att förhindra.

Liknande synpunkter som framförts av Ludvika anlägges av *Oskarshamn.*

En icke sällan åberopad omständighet är att tomträtten icke är populär och att allmänheten vill ha äganderätt. I några svar har dessa synpunkter närmare utvecklats. (Eksjö, Säffle, Vaxholm, Vimmerby, Vänersborg, Växjö och Öregrund).

Huskvarna skriver härom:

En stor majoritet bland såväl familjeförsörjare som kommunala förtroendemän är fastighetsägare, varför fastighetsägareintressena ända från stadens tillblivelse varit mer tillgodosedda än bland flertalet svenska städer betr. gaturenhållning m. m. Bostadssökande vilja här i första hand ha egnahem; i andra hand bostadsrätt eller andel i flerfamiljshus (tidigare rätt vanligt med två- eller fyrfamiljshus) och mestadels hyreslägenheter då inget annat går att få. Frågan om tomträttsupplåtelse har ägnats ett mycket obetydligt och i så fall ett endast teoretiskt intresse, medan en ganska kompakt majoritet strävar efter att helt bli ägare till såväl hus som tillhörande tomter.

Hedemoras svar går också i denna riktning varvid framhålles:

Det starka inslaget av egnahemsbebyggelse och enskilt fastighetsägande har bidragit till att i en stad utan särskilt accentuerad expansion tomträttsinstitutet med därav följande kommunala engagemang icke ansetts av behovet påkallat. För tomtspekulanter med möjlighet till alternativt val torde också i dessa trakter den uppfattningen vara tämligen allmän att tomt med äganderätt framstår såsom det givna alternativet.

Hänsyn till konkurrens från grannkommunen, som icke använder sig av tomträttsupplåtelse, åberopas av *Karlskrona* och beröres också av *Hälsingborg.*

Frågan om anledningarna till den förhållandevis obetydliga användningen av tomträttsinstitutet har också besvarats av 66 köpingar. Av dessa har 44 uppgivit, att frågan om införande av tomträtt icke varit aktuell eller att tomträtt ansetts obehövlig av skilda anledningar.

Vid jämförelse mellan svaren från städerna och köpingarna framgår, att frågan om införandet av tomträtt haft betydligt större aktualitet för städernas vidkommande än för köpingarnas. Svaren ger stöd för antagandet, att frågan i allmänhet icke uppkommer i en liten tätort utan först då en ort uppnått viss storlek eller står inför kraftig expansion.

Från Bjuv, Boxholm, Båstad, Götene, Hallsberg, Hovmantorp, Kävlinge, Skillingaryd, Svenljunga och Åstorp uppgives att frågan om tomträtt aldrig diskuterats.

Holmsund uppger däremot, att den mark som upplåtes för exploatering icke erfordras för annat ändamål inom överskådlig framtid.

Hörby framhåller, att nybebyggelsen är relativt blygsam och att relativt stora jordbruksområden återstår att bebygga.

I svaren från *Forshaga, Kinna, Lessebo, Norrahammar, Svedala* och *Tingsryd* framhålles, att allmänheten föredrar äganderätt.

Mariannelund och *Töreboda* uppger, att tomträttsinstitutet icke är aktuellt på mindre orter och *Sjöbo,* att institutet inom små orter är ett främmande begrepp och att det svårligen skulle accepteras av kommunalmän eller allmänhet.

Bromölla, Forshaga, Grums, Lessebo, Malmköping, Tibro och *Vinslöv* uppger, att köpingarna har god tillgång på tomtmark.

Alvesta, Bodafors, Emmaboda, Hammarö, Kopparberg, Mellerud, Norrahammar, Sunne och *Älmhult* anser, att behov av tomträtt icke föreligger.

Frösö och *Oskarström* framhåller, att kommunens struktur icke är sådan att fullmäktige ansett tomträttsinstitutet motiverat.

I svaret från *Furulund* framhålles, att Furulund är en mindre köping, där tomträttsinstitutet anses sakna kommunalt intresse.

Åsele uppger, att det icke ansetts erforderligt att använda tomträttsinstitutet och att köpingen vid försäljning av tomter har föreskrivit, att, därest tomten icke bebygges eller användes för visst ändamål inom 2 à 3 år, köpet skall återgå.

Gnesta, Storfors och *Storvik* anför, att köpingarna icke ägt eller haft liten tillgång till tomtmark och att detta förhållande gjort frågan om tomträtt mindre aktuell. Inom Gnesta innehas »rätt mycket» kvartersmark inom stadsplanelagd del av privatperson. I Storfors har köpingen i huvudsak utbyggts enligt byggnadsplan som fastställts 1949 och som utarbetats av markägaren, Uddeholm AB. Markägaren har företagit avstyckning för bildande av fastigheter med äganderätt på alla områden inom byggnadsplanen. Vidkommande Storvik har större delen av råmarken, å vilken egnahemsbebyggelse ägt rum, försålts av SKF, som betingat sig ett pris av kronor 1: 75 per kvm.

Även av svaren från köpingarna framgår, att de krav tomträttsinstitutet ställer på kommunens likviditet är av väsentlig betydelse. I svaren från *Finspång, Hultsfred, Kungsör, Norberg, Perstorp, Smedjebacken, Tomelilla, Täby, Åtvidaberg* och *Älvsbyn* anges sålunda den belastning av budgeten tomträttsinstitutet medför såsom anledning till att institutet ej kommit till användning. Man påpekar, att kapitalet bindes för lång tid, att kommunen har svårigheter att anskaffa kapital och att köpeskillingarna för mark som upplåtes med äganderätt behövs för att finansiera exploateringen etc. Hultsfred framhåller därjämte, att så länge kommunen ej disponerar över marken utan denna till stor del äges av privata personer som säljer mark med äganderätt, torde förutsättningar icke föreligga att tillämpa tomträtt på kommunens mark.

Klippan, inom vilken köping upplåtelse med tomträtt påbörjades omkring år 1950 på ett exploateringsområde med såväl egnahem som flerfamiljshus, uppger, att anledningen till att ytterligare områden icke lagts under tomträtt är svårigheterna beträffande kapitalanskaffning för exploateringen och för inköp av exploateringsmark.

Gislaved framhåller, att tomträttsinstitutet av köpingen anses vara en sämre »äganderättsform» och att institutet skulle försämra köpingens möjlighet att konkurrera med omkringliggande kommuner, som ej tillämpar tomträtt.

Inom *Danderyd, Frövi, Höör, Kopparberg, Markaryd* och *Osby* har frågan om införande av tomträtt varit föremål för behandling men icke lett till beslut om införande. I svaret från Höör, där frågan behandlades i början av 1940-talet, anföres:

> Ledande kommunalmän ansåg då, att varje familj skulle få äga sin tomtmark och icke blott besitta den. Den administrativa apparaten skulle bliva alltför tungrodd för ett sådant institut i all synnerhet som köpingen då icke förfogade över några större areaier exploateringsbar mark. Den exploaterade marken ägdes då av dels församlingen och dels några ledande kommunalmän. Sedan köpingen kommit att äga mer exploateringsbar mark har frågan icke kommit på tal.

Att tomträttsinstitutet skulle vara administrativt betungande eller krångligt framhålles från flera håll bl. a. från Kopparberg.

Danderyd uppger, att fullmäktige, efter en år 1949 företagen utredning, beslöt att icke tillämpa tomträttsinstitutet. Man har i stället använt skyddsinteckningar för att motverka osund överlåtelse av villafastigheter, vilket system emellertid numera slopats.

Saltsjöbaden och *Stocksund* uppger, att köpingarna icke äger någon mark att upplåta med tomträtt.

Under punkt 5 i enkäten har uppgift begärts om kommunen, förutom årlig tomträttsavgäld, även uttager e n g å n g s b e l o p p samt om hur engångsbeloppet i så fall beräknas.

Av svaren framgår att engångsbelopp uttages av följande 9 städer och 2 köpingar.

Kommun	Engångsbeloppet avser	Beräkningssätt
Borås	Va-anslutning	1 000 kr. för första lägenheten (småhus) och 500 kr. för varje ytterligare lägenhet
Enköping[1]	Va-anslutning Gatukostnadsbidrag	2 200 kr. för egnahemstomt 2: 80 per m² tomtyta
Eskilstuna	Exploateringskostnad	Tillämpas betr. flerfamiljshus
Gävle	Exploateringsbidrag	Tomtareal m² / Tomträtts-värde kr. / Expl.-bidrag kr. Upptill 400 (radhus) / 2 400 / 2 200 mellan 401—600 / 3 400 / 2 800 mellan 601—1 000 / 4 300 / 4 000 större än 1 000 bedömes efter särskild prövning
Malmö	Va-anslutning	Enligt gällande va-taxa
Norrköping.....	Va-anslutning	—
Södertälje	Va-anslutning	Enligt gällande va-taxa
Västerås	Exploateringskostnad	—
Örebro	Gatubyggnadskostnad	»Enligt gällande normer»
Skönsberg	Va-anslutning	För tomträtt uttages 155 kronor för varje påbörjat 20-tal m² våningsyta
Hallstahammar	Va-anslutning	Enligt gällande taxa 900 kronor per anslutning 3 » » m²ly 0: 30 » » m² tomtyta

[1] Enköping har tillämpat här ovan angivna regler vid tomträttsupplåtelser 1958—1963 av egnahemstomter (171 st.) inom stadsdelen Korsängen.

Under punkt 6 i enkäten har slutligen efterfrågats allmänna synpunkter på tomträttsinstitutet och reformförslag. 57 städer och 29 köpingar har gjort uttalanden. Däri kan, såvitt gäller städerna, i allmänhet utläsas en positiv inställning till tomträttsinstitutet och tilltro till institutet såsom ett instrument för att bevara markvärdestegringen åt kommunen. Även i denna del har man i betydande utsträckning uppehållit sig vid finansieringsfrågan, och olika lösningar föreslås för att komma till rätta med denna.

Förbättrade lånemöjligheter för kommunerna för att finansiera markinköp föreslås sålunda av ett stort antal kommuner. I samma syfte föreslås på många håll, att kommunen skall få rätt att uttaga engångsbelopp, som täcker kommunens exploateringskostnader. En förkortning av perioden för avgäldsreglering anses också vara en önskvärd reform.

Kritiska synpunkter anföres i yttrandet från *Göteborg*, där man ifrågasätter om tomträttsinstitutet fått den avsedda betydelsen för att hindra markvärdestegring. Sammanfattningsvis uttalas bl. a.:

Det måste konstateras, att möjligheterna att genom tomträttsinstitut — i dess nuvarande utformning — åt kommunen tillvarataga markvärdestegringar är begränsade och beroende av bl. a. tidpunkten för kommunens inlösen av marken. En annan omständighet är att klara regler för bestämning av mark- och byggnadsvärde vid inlösen saknas. Slutligen måste periodiciteten för ändring av tomträttsavgälderna tillmätas betydelse i detta sammanhang.

Användningen av tomträttsinstitutet vid lösandet av gemensamhetsanordningar synes kunna ifrågasättas.

Efter de ändringar, som under senare år vidtagits inom expropriations- och byggnadslagstiftningen, bör en samlad syn anläggas på nyssnämnda lagstiftning och tomträttsinstitutet.

För inskrivning av tomträtt bör laglig möjlighet föreligga att till tomträtten överföra andra i fastigheten beviljade inteckningar än penninginteckningar.

Om ett tomträttsavtal enligt den äldre lagen måste anpassas till en ny stadsplan och 1953 års tomträttslag därvid blir tillämplig på upplåtelsen, övergår en tidsbegränsad upplåtelse till en upplåtelse på obestämd tid. Olägenheten häri framträder klart, om endast en kort tid kvarstår på det gamla avtalet och en förlängning eljest icke skulle ha kommit till stånd. Lagregler bör därför generellt övervägas för justering av tomträttsavtalet på grund av arealändringar.

Beräffande önskemålet om förbättrade *lånemöjligheter* må här återgivas följande uttalanden.

Hälsingborg: Ett införande i full skala av tomträtten, vilket med hänsyn till möjligheterna för kommunen att därigenom utöva större inflytande på markprisutvecklingen är önskvärt, borde ske regionalt. Eljest kan sannolikt räknas med en ökad utflyttning av småhus — och ev. industribyggare till grannkommuner, som upplåter tomter med äganderätt. Nya låneformer för kommunerna för finansiering av markinköp bör tillskapas för att underlätta övergång till tomträtt.

Kristinehamn: Bostadsstyrelsens tidigare förslag om statligt stöd för markförvärv för tomträttens tillämpning i de centrala stadsdelarna (i samband med sanering) och gynnsammare möjligheter för expropriation borde genomföras. Många kommuner har f. n. inte ek. möjligheter att förvärva centrala saneringsområden och upplåta mark mot tomträtt på grund av kapitalbrist. Tomträtten tillämpas därför i huvudsak i mera perifera delar, där tomtvärdestegringen är minst. För att underlätta finansiering har nu mark som borde tomträttsbeläggas fått försäljas till »allmännyttiga företag» av typ kommunala stiftelser, HSB och Riksbyggen.

Underlättande av finansieringsmöjligheterna genom t. ex. markköpslån är sålunda den angelägnaste reformen. Vidare borde tomträttsmark jämställas med »äganderättsmark» vid den statliga belåningen av bostadshus. Kommunen bör vidare ges förtursrätt vid markförvärv för bostadsexploatering, sanering etc.

Kungälv: Tillämpning av tomträttsinstitut i ökad omfattning synes vara synnerligen önskvärd vilket dock torde erfordra att det skapas förutsättningar för kommunerna att erhålla lån med belopp som helt täcker mark- och exploateringskostnaderna och med tillräckligt lång lånetid. För att underlätta kommunernas markförvärv för exploatering på längre sikt borde även lånefrågan beaktas. Vid omfattande markförvärv blir det ofta betungande för kommunerna att med skattemedel ränta och amortera sådana lån som upptagas för markköp om exploateringen ej kan ske förrän lång tid efter markförvärvet. I sådana fall borde ränte- och amorteringsfria lån ställas till kommunernas förfogande under viss tid. Detta skulle giva kommunerna möjlighet att i god tid förvärva mark vilket skulle dämpa markvärdestegringen i tätorterna.

Malmö: För att underlätta för kommun att finansiera förvärv av sådan värdebeständig tillgång som mark, avsedd att upplåtas med tomträtt, vore det önskvärt, om bättre belåningsvillkor vid dylika förvärv skulle kunna erhållas. Viss del borde sålunda icke behöva amorteras av de kommunala lån, som upptagas för sådant ändamål och som nu vanligen skola amorteras på 30 år. Är det icke möjligt att införa ett sådant lånevillkor, borde amorteringstiden väsentligen utsträckas.

Såsom framgått av svaren under punkt 5, för vilka redogjorts här ovan, uttager städerna Borås, Enköping, Gävle, Malmö, Norrköping, Södertälje, Västerås och Örebro samt köpingarna Skönsberg och Hallstahammar *engångsbelopp* vid sidan av årlig avgäld.

Förslag om lagändring, varigenom kommunerna skulle medgivas rätt att uttaga engångsbelopp vid upplåtandet av tomträtten, har framförts av 13 städer och 1 köping.

Från *Gävle*, där exploateringsbidrag uttages, yttras:

För att tomträttsinstitutets markpolitiska fördel — att bevara markvärdestegringen åt det allmänna — skall kunna få betydelse erfordras, att institutet tillämpas systematiskt beträffande större sammanhängande exploateringsområden. Detta medför i sin tur,

att institutet kräver så stora investeringar av kommunerna, att knappast någon kommun kan mäkta att tillämpa institutet i önskvärd utsträckning annat än om kontanta exploateringsbidrag uttages av tomträttshavarna. Ett angeläget önskemål är därför att en lagändring, som klart medger kommunerna denna rätt, gränserna för denna rätt och verkningarna härav vid inlösen, kommer till stånd.

Liknande synpunkter anläggas av *Enköping, Köping, Sandviken, Söderhamn, Umeå och Örebro.*

En möjlighet att uttaga engångsavgäld utom i fråga om råmarkspriset förordas av *Arvika, Falun, Linköping, Mariefred, Mölndal och Södertälje.*

I motsatt riktning uttalar man sig emellertid i *Jönköping:*

Innan man funnit en form för tomträttsinstitutet sådan att ändringar sedermera icke erfordras är värdet av tomträtten diskutabelt. Förändringar i kommunernas ekonomiska och politiska förutsättningar kunna givetvis icke undvikas. Skola dessa förändringar från tid till annan tvinga fram ändringar i å ena sidan utformningen av institutet, å andra sidan tillämpningen av detsamma på det lokala planet, så är nackdelarna med tomträtten större än fördelarna med densamma. Finnas stabila ekonomiska och politiska förutsättningar i kommunen så borde det nuvarande tomträttsinstitutet i allt väsentligt vara lämpligt utformat och utan behov av ändring. Vill man rent allmänt öka kommunernas ekonomiska möjligheter att tillämpa tomträttsinstitutet så borde detta kunna ske på annat sätt än genom ändring av tomträttsinstitutet.

Man bör i detta sammanhang observera att markvärdestegringen som tomträtten ju skall bevara åt kommunen icke är en stegring blott av råmarksvärdet utan av värdet av alla de attribut som marken försetts med genom exploateringen och genom kommunens utveckling i allmänhet. Att basera tomträttsavgälden på råmarksvärdet eller överhuvudtaget på endast en del av det totala markvärdet torde därför icke ge tillräckliga möjligheter att bevara markvärdet åt kommunen.

Från flera håll föreslås kortare period för avgäldsreglering.

Med hänsyn till penningvärdets förändringar borde perioderna för avgäldsreglering förkortas, framhålles av *Eskilstuna, Söderhamn* och *Trollhättan.*

Yttrandet från *Trollhättan* som uppställts i 5 punkter och som också upptager andra reformförslag lyder:

1) Kommunernas markförvärv bör underlättas genom snabbare och mindre kostsamma expropriationsförfaranden.
2) Kommunernas lånemöjligheter för markköpsutlägg och exploateringskostnader bör underlättas.
3) Bättre överensstämmelse bör finnas mellan avgäld och den ränta som faktiskt utgår å de lån, som upptagits för exploaterings- och markkostnader.
4) Omprövning av avgälden bör ske med tätare intervaller än vad som nu är fallet med hänsyn till växlingarna i penningvärdet.
5) Intervallerna för uppsägning av tomträtt bör i varje fall beträffande andra perioden förkortas.

Eskilstuna föreslår, att perioden för avgäldsreglering förkortas till 10 år.

Även *Göteborg* (se ovan) framhåller, att periodiciteten för ändring av tomträttsavgälderna måste tillmätas betydelse vid kommunernas tillvaratagande av markvärdestegringen.

I *Kristinehamn* anser man, att tomträttsavgälden, som jämställts med ränta på tomtvärdet, borde vara bunden på kortare perioder samt framhåller, att för ett antal upplåtelser gäller nu en avkastning om 3,25 % medan räntesatsen för långa kommunlån för närvarande ligger på 6,1—6,5 % och att detta förhållande medför ekonomiska förluster.

Även i uttalandena från *köpingarna* kan i regel utläsas en postitiv inställning till tomträttsinstitutet, därvid institutets möjlighet dels att förhindra markvärdestegringen och dels att åt kommunen bevara markvärdestegringen särskilt betonas. Från flera köpingar har också särskilt framhållits institutets fördelar vid

kommande saneringar och vid genomförande av stadsplaneändringar *(Frövi, Gislaved, Lessebo, Mariannelund* och *Norrahammar).*

I stort sett sammanfaller av köpingarna framförda synpunkter och reformförslag med städernas. Förbättrade lånemöjligheter, rätt att uttaga engångsbelopp och en förkortning av perioderna för avgäldsreglering föreslås.

Sollentuna anför:

Kommunens stora behov av investeringsmedel för nya markförvärv har förhindrat ett begagnande av tomträttsinstitutet. Dagens kreditmarknadsläge äventyrar möjligheterna att över huvud taget föra en aktiv markpolitik. Finansieringsstöd i form av under viss tid amorteringsfria markförvärvslån och tomträttslån är en nödvändig förutsättning för uppbyggandet av en betryggande markreserv och en tillämpning av tomträttsinstitutet.

Liknande synpunkter och önskemål anföres i yttrandena från *Emmaboda, Hultsfred, Klippan, Norberg, Skene, Skönsberg* och *Åstorp.*

I *Perstorp* finner man, att om kommunerna kan få tillräckliga resurser, tomträttsinstitutet är den bästa exploateringsformen.

Nora anser, att tomträttsinstitutet bör utbyggas så att praktiskt taget alla kommunala markupplåtelser sker med tomträtt. Köpingen finner det med hänsyn härtill erforderligt, att staten garanterar att medel finnes tillgängliga för kommunal upplåning för erforderliga markförvärv.

I svaret från *Kungsör* uttalas, att tomträttsinstitutet bör användas vid all markexploatering inom stadsplanelagda delar samt att för genomförandet därav finansieringsfrågan måste lösas, vilket lämpligen kan ske genom att ett »kapitaliserat engångsbelopp, motsvarande tomträttsavgälderna» får uttagas.

Sollentuna föreslår, att tiden mellan avgäldsregleringarna vid tomträttsupplåtelser bör förkortas för att förbehålla kommunen inträffad markvärdestegring.

I ett flertal yttranden betonas angelägenheten av att tomträttsinstitutet kommer till större användning.

Bengtsfors finner sålunda tomträttsinstitutet vara en framtida lösning av kommunernas markfrågor. Genom tillämpning av institutet hindras icke kommunernas planmässiga utveckling. Köpingen föreslår emellertid, att fastare och mera konkreta regler måste fastställas för innehavet av tomter med tomträtt.

Stocksund pekar på värdet av att kommunerna genom tillämpning av tomträttsinstitutet behåller äganderätten till marken och att markvärdestegringen därigenom kommer kommunerna tillgodo. Köpingen finner detta ha särskilt stor betydelse i Stockholmstrakten, där markpriserna på grund av den allt sämre tillgången på bebyggbar mark oavbrutet stiger i höjden.

TABELLER
TILL BILAGA 7

Tabell 1. Förteckning över samtliga städer och köpingar som tillställts enkäten jämte 2, 7 och 8.

Stad	Invånare 1/1 1963	Upplåter med tomträtt sedan år	Andel i procent av den under de tre senaste åren exploaterade marken som har			
			upplåtits med tomträtt %	sålts av kommunen %	sålts av kommunen under villkor om återköpsrätt %	utgjort annan mark %
Stockholm	802 124	1908	85	0	0	15
Göteborg	410 681	1912	93	2	0	5
Malmö	237 517	1912	49	4	0	47
Norrköping	92 281	1946	26	65	3	6
Uppsala	80 502	—	—	—	—	—
Västerås	80 451	1941	40	60	0	0
Hälsingborg	77 628	—	0	85—90	0	10—15
Örebro	76 795	1948	[1]	—	—	—
Linköping	68 974	—	0	100	0	0
Borås	67 987	1947	30	55	0	15
Eskilstuna	60 265	1946	50	17	3	30
Gävle	56 584	1948	28	15	17	40
Solna	53 658	1945	82	7	0	11
Jönköping	51 053	—	0	95	0	5
Karlstad	44 657	1946	65	3	2	30
Lund	41 732	—	0	100	0	0
Halmstad	40 058	1946	70	5	0	25
Södertälje	39 768	1946	39	18	0	[1]43
Karlskoga	36 248	—	8	87	0	5
Uddevalla	35 090	—	0	95	0	5
Karlskrona	33 278	—	0	100	0	0
Trollhättan	33 091	—	0	10	0	90
Luleå	32 319	—	0,1	0	90	10
Lidingö	32 062	—	—	—	—	—
Kalmar	31 594	—	[1]	100	0	0
Sundsvall	30 270	—	0	78	0	22
Landskrona	29 102	1909	65	5	0	30
Mölndal	28 329	—	0	50	0	50
Kiruna	27 555	1958	[1]10	90	0	0
Borlänge	27 431	—	0	65	(0,1)	35
Motala	27 300	—	0	80	2	18
Sundbyberg	27 195	1950	100	0	0	0
Kristianstad	26 166	—		80—85	[1]	
Växsjö	25 830	—	0	64	35	1
Nyköping	25 631	—	3	58	0	39
Östersund	25 262	1954	27	55	0	18
Skövde	24 786	—	0	80	0	20
Umeå	24 065	—	—	—	—	—
Skellefteå	23 522	—	0	77	20	3
Kristinehamn	23 214	1949	65	30	0	5
Sandviken	22 774	—	0	75	0	25

sammanställning av uppgifter som lämnats av dessa under punkterna 1 a) och b),

Kommunens utlägg för inköp av fastigheter		Antal år kommunens markinnehav beräknas räcka	Anm.
år 1962	år 1963		
63 500 000	96 000 000	6	
53 334 000	74 328 000	[1]	[1] Kan ej entydigt besvaras
3 844 100	14 864 563	[1]	[1] Framgår ej av svaret
8 764 000	11 340 500	2—4	
2 545 000	7 011 000	5	
4 270 000	6 175 000	10—15	
9 976 302	13 343 166	4—5	
9 372 000	12 697 000	10	[1] 200 egnahem bygges per år, varav 150 på tomträttsmark. Flerfamiljshusbebyggelsen sker på äganderättsmark
8 526 652	6 309 303	[1]	[1] Svårt att ange
2 280 000	7 540 000	8—10	
7 325 000	6 570 000	10	
1 225 404	2 264 507	20	
1 526 000	6 052 500	[1]	[1] Staden innehar f. n. endast 50% av mark som erfordras för fullföljandet av bostadsbyggnadsprogrammet 1965—69
2 518 618	11 480 848	5	
[1]6 042 200	[2]6 308 365	6	[1] varav för E18 1 838 495 och Skoghv. 202 303 [2] varav för E18 549 056
5 917 287	8 519 842	4	
4 787 325	1 736 433	5	
2 748 618	6 467 796	6	[1] Häri ingår 1/3 mark som förvärvats av och bygges av kom. stiftelse
2 162 356	2 548 446	7	
2 403 288	2 705 240	5	
1 362 000	1 441 000	3	
1 207 280	3 278 680	5	
4 075 732	2 511 415	8	
16 206 000	2 018 661	[1]	[1] Kommunen äger 3/4 av all mark som skall exploateras
2 039 600	965 000	3	[1] Ett fåtal tomter för spec. ändamål
261 500	714 000	5	
250 000	165 000	10—15	
1 420 866	2 930 155	5	
2 802 000	1 039 790	1	[1] Fr. o. m. maj 1964 kommer alla upplåtelser att ske med tomträtt
1 740 000	1 662 000	2	
2 762 000	3 257 000	7—10	
6 301 602	4 207 500	0	
2 687 400	8 434 700	5	[1] I ett fall om 5000 m²
2 732 000	1 482 000	15—20	
250 000	1 141 000	5	
3 060 000	630 000	3—4	
1 739 300	5 975 406	3	
1 471 943	1 966 832	3—4	
1 708 000	1 591 000	3	
2 083 071	1 752 091	6—10	
757 643	1 220 935	10	

Stad	Invånare 1/1 1963	Upplåter med tomträtt sedan år	Andel i procent av den under de tre senaste åren exploaterade marken som har			
			upplåtits med tomträtt %	sålts av kommunen %	sålts av kommunen under villkor om återköpsrätt %	utgjort annan mark %
Nacka	22 562	—	0	[1]25	0	75
Ludvika	22 019	—	0	88	2	10
Trelleborg	20 296	—	—	4,26	—	—
Katrineholm	20 032	—	0			
Vänersborg	18 989	—	0	90	0	10
Nässjö	18 948	—	0	85	0	15
Västervik	18 732	—	0	80	0	20
Falun	18 714	—	0	80	0	20
Köping	18 170	—	0	70	25	5
Alingsås	17 958	—	0	10	—	—
Lidköping	17 531	—	0	95	0	5
Härnösand	16 980		2	73	0	25
Bollnäs	16 666	—	0	95	0	5
Visby	15 980		1	70—80	0	20
Tranås	15 891	—		90		
Arvika	15 886	—	0	80	0	20
Fagersta	15 535	1959	5	90	0	5
Falköping	15 205	—	—	—	—	—
Varberg	14 973	—	0	60	10	30
Örnsköldsvik	14 721	—	0	90	0	10
Enköping	14 464	1958	20	66	0	14
Hässleholm	14 284	—	0	100	0	0
Boden	14 007	—	2	90	0	8
Huskvarna	13 982	—	0	71	0	29
Värnamo	13 853	—	0	90	0	10
Ystad	13 617	1955	—	—	—	—
Söderhamn	13 529	1911	34	66	0	0
Oskarshamn	13 214	—	0	100	0	0
Ängelholm	13 075	1913	90	10	0	0
Mariestad	12 833	—	0	95	0	5
Oxelösund	12 569	—	0	90	0	10
Kramfors	12 195					
Hudiksvall	12 106	—	0	35	60	5
Karlshamn	11 688		5	80	5	10
Falkenberg	11 655		0,5	89,5	5	5
Arboga	11 455		5	90	0	5
Säffle	11 324	—	0	90	0	10
Sala	11 097	—	0	75	0	25
Mjölby	11 065	—	—	—	—	—
Avesta	11 014	—	0	75	0	25
Eslöv	10 454	—	0	100	0	0
Kumla	10 035	—	0	0	80	20
Sollefteå	10 007	—	0	93	0	7
Ljungby	9 885	—	0	100	0	0
Eksjö	9 857	—	0	95	0	5
Nynäshamn	9 796	—	0	100	0	0
Vetlanda	9 436	—	0	100	0	0
Norrtälje	9 368	—	0	100	0	0

Kommunens utlägg för inköp av fastigheter		Antal år kommunens markinnehav beräknas räcka	Anm.
år 1962	år 1963		
305 000	1 025 000	ej besvarat	[1] varav 2% för bostäder och 23% för allm. byggn.
715 000	324 000	15	
533 548	2 755 045	[1]	[1] Svårt att ange
30 573	1 596 450	10	
1 124 000	2 615 900	10	
920 000	1 444 000	10—15	
135 228	1 685 535	20—30	
2 885 284	2 032 008	3	
993 457	838 611	4	
[1]839 680	[1]864 700	10	[1] exkl. gaturegl. mark. Beslut föreligger om inköp av mark för 970 000
869 523	513 593	5—7	
267 000	955 000	5	
766 589	823 081	4—5	
476 000	1 303 000	10	
312 921	620 823	25	
287 000	807 000	{ [1]5 [1]3	[1] För villabeg. [1] För hyreshus
109 323	969 671	10	
389 490	1 090 900	3	
[1]2 314 864	1 087 912	ej besvarat	[1] inkl. inköp av industrifastighet 2 000 000
2 567 695	251 230	8—10	
519 291	639 962	[1]3—4	[1] Efter vissa kompletteringsköp 8—10 år
647 445	[1]6 873 500	15	[1] varav 5,2 milj. godk. i jan. 64
221 650	234 460	5	
[1]4 426 000	[1]617 000	6	[1] varav för skoländamål o. allm. byggn. 626 000 år 1962, och 334 000 år 1963
1 361 280	4 329 950	ej besvarat	
1 314 000	3 188 500	5—10	
334 800	411 600	2—3	
348 568	989 398	»överskådlig tid»	
217 750	2 158 980	»kan ej anges»	
236 883	1 079 415	3	
2 136 000	2 832 000	25	
915 000	1 054 000	4	
800 000	1 065 000	10	
889 425	518 209	10	
1 318 795	2 113 868	—	
641 154	795 239	5	
314 630	422 214	7	
—	—		
668 500	275 500	3—4	
1 063 759	1 597 974	5	
1 143 897	1 238 461	10—12	
50 000	171 000	6—8	
1 359 814	860 616	c:a 5	
610 065	626 000	3—4	
182 124	171 528	2	
690 366	2 564 864	20	
888 986	474 351	2	

Stad	Invånare 1/1 1963	Upplåter med tomträtt sedan år	Andel i procent av den under de tre senaste åren exploaterade marken som har			
			upplåtits med tomträtt %	sålts av kommunen %	sålts av komunen under villkor om återköpsrätt %	utgjort annan mark %
Åmål	9 261					
Nybro	9 244	—	0	40	0	60
Skara	9 203	—	0	100	0	0
Ronneby	9 086	—	—	—	—	—
Hagfors	8 612	—	0	5	0	95
Strängnäs	8 490	—	0	99	0	1
Kungälv	8 215	—	0	100	0	0
Ulricehamn	8 117	—	0	85	0	15
Piteå	8 034	—	0	100	0	0
Lysekil	7 829	—	0	90	0	10
Filipstad	7 582					
Simrishamn	7 558	—	0	95	0	5
Höganäs	7 542	—	0	90	0	10
Djursholm	7 493	—	0	30	0	70
Östhammar	7 045	—	0	[1]100	0	0
Tidaholm	6 753	—	—	90	—	—
Vimmerby	6 612	—	0	90	0	10
Hedemora	6 307	—	—	—	—	—
Lindesberg	6 255	—	0	95	0	5
Torshälla	6 224	—	—	—	—	—
Lycksele	6 185	—	—	—	—	—
Sölvesborg	6 130	—	0	0	90	10
Flen	5 966	—	0	90	0	10
Kungsbacka	5 704	—	0	100	0	0
Söderköping	5 488	—	0	95	0	5
Sävsjö	5 210					
Hjo	4 625	—	—	—	—	—
Vadstena	4 624	—	0	95	[1]	5
Säter	4 461					
Nora	4 162	—	0	100	0	0
Strömstad	4 135	—	0	90	0	10
Askersund	4 097	—	0	75	0	25
Vaxholm	4 076	—	—	—	—	—
Skänninge	4 060	—	0	0	98	2
Laholm	3 635	—	0	0	80	20
Haparanda	3 558	—	0	80	0	20
Sigtuna	3 344	—	0	100	0	0
Gränna	3 158	—	0	0	47	53
Mariefred	2 543	—	0	0	100	0
Borgholm	2 418	—	0	90	0	10
Öregrund	2 101	—	0	95	0	5
Trosa	1 447	—	0	100	0	0
Marstrand	1 115	1918	[1]50			
Skanör, Falsterbo	1 049	—	0	90	0	10

Kommunens utlägg för inköp av fastigheter		Antal år kommunens markinnehav beräknas räcka	Anm.
år 1962	år 1963		
652 000	1 074 000	25	
685 299	874 197	15	
1 300 000	2 100 000	6	
76 984	28 800	»överskådl. tid»	
500	220 601	»många år»	
96 600	1 866 500	8	
149 000	325 000	10	
1 072 351	1 400 350	ej besvarat	
401 800	460 450	5	
116 000	509 880	7	
310 000	220 000	2	
7 000	7 000	5	
233 900	133 820	5	[1] All mark med undantag för 2 egnahemstomter
84 500	506 000	10	
288 707	275 833	[1]	[1] Staden äger mycket stora markområden
416 901	232 696	6	
183 500	433 371	10	
743 000	485 000	10	
380 400	1 103 000	15	
25 528	151 891	»överskådl. tid»	
908 000	115 000	5	
453 950	687 590	4	
2 333	163 245	5	
—	—	—	
25 400	291 397	10 under viss förutsättning	[1] En affärstomt
145 300	477 300	[1]5—10	[1] Saneringsfast. 4—5 år
—	—	25	
159 606	133 445	2—3	
298 245	145 000	10	
269 615	235 000	100	
158 540	101 414	15	
24 266	37 971	staden äger betydande markområden	
450 000	300 000	3	
110 000	55 000	0	
—	422 000	Ej besvarat	
135 340	154 043	10	
125 781	27 235	6	
10 750	40 000	15	
0	0	Ej besvarat	[1] c:a 50% kvar och ännu ej upplåten
407 255	434 168	7	

Köping	Invånare 1/1 1963	Upplåter med tomträtt sedan år	Andel i procent av den under de tre senaste åren exploaterade marken som har			
			upplåtits med tomträtt %	sålts av kommunen %	sålts av kommunen under villkor om återköpsrätt %	utgjort annan mark %
Sollentuna	28 365	—	0	80	0	20
Täby	24 739	—	0	75	0	25
Finspång	15 838	—	0	75	0	25
Skönsberg	14 812		15	70	0	15
Mora	12 924	—	—	—	—	—
Danderyd	12 835	—	0	100	0	0
Hallstahammar	12 105	1948	26	0	64	10
Sunne	11 511	—	0	0	90	10
Timrå	11 503					
Ljusdal	11 232					
Hammarö	10 628	—	0	95	0	5
Degerfors	9 609	—	0	75	0	25
Ljusnarsberg	9 283	—	0	5	0	95
Frösö	8 707	—	0	45	40	15
Klippan	8 623	—	5	38	27	30
Hällefors	8 272	—	0	70	0	30
Alvesta	8 126	—	0	95	0	5
Åtvidaberg	8 030	—	0	0	0	100
Lomma	7 927	—	0	100	0	0
Hallsberg	7 883	—	0	90	0	10
Tibro	7 738	—	0	90	0	10
Osby	7 336	—	0	90	0	10
Olofström	7 283	—	0	70	0	30
Åstorp	7 083	—	0	0	100	0
Gislaved	6 929	—	0	90	0	10
Norberg	6 899	—	0	50	0	50
Perstorp	6 561	—	0	90	0	10
Grums	6 198	—	0	50	0	50
Munkfors	6 183	—	0	0	0	100
Tomelilla	6 137	—	0	55	10	35
Mönsterås	6 011	—	0	95	0	5
Norrahammar	5 829	—	—	—	—	—
Töreboda	5 724	—	0	95	0	5
Saltsjöbaden	5 684	—	0	0	0	100
Kinna	5 583	—		95		
Åsele	5 459	—	0	0	100	0
Älmhult	5 376	—	0	90	0	10
Markaryd	5 362	—	0	0	[1]70	30
Traryd	5 342	—	0	27	60	13
Smedjebacken	5 294	—	0	95	0	5
Svedala	5 248	—	0	100	0	0
Holmsund	5 214	—	0	80	0	20
Laxå	5 199	—	0	100	0	0
Götene	5 098	—			95	
Stocksund	5 001	—	—	—	—	—
Älvsbyn	4 876	—	1	98	0	1
Kungsör	4 748	—	0	95	0	5
Bjuv	4 739	—	0	89	1	10
Virserum	4 738	—	—	—	—	—
Bromölla	4 722	—	0	90	0	10
Vaggeryd	4 708	—	0	50	0	50

Kommunens utlägg för inköp av fastigheter		Antal år kommunens markinnehav beräknas räcka	Anm.
år 1962	år 1963		
6 405 787	10 477 594	4	
376 000	2 850 000	15—20	
200 000	—	10	
1 171 700	2 350 652	5	
629 000	653 000	2	
190 000	312 000	2	
1 590 478	1 602 371	20	
927 000	588 000	c:a 5	
15 000	191 300	c:a 10	
65 000	48 000	2—3	
328 000	237 000	10	
204 398	122 458	5	
1 091 000	707 000	5—8	
332 743	299 688	10	
202 850	345 000	kan ej anges	
195 460	0	3	
675 000	4 236 000	5—7	
560 088	381 189	5—10	
319 000	831 000	10	
160 700	250 000	10	
64 000	99 435	10	
684 014	772 583	4	
285 788	384 600	5	
136 844	88 991	10	
301 178	296 283	6—7	
—	120 000	5	
—	—	—	
208 000	947 000	10—15	
503 000	452 000	3	
95 385	631 111	20—25	
227 677	26 250	10	
265 850	—	—	
107 000	18 500	c:a 3	
76 928	99 472	15	
415 092	601 838	3	
651 000	127 600	5	[1] inom 2 år
148 240	126 000	c:a 10	
301 000	205 000	5	
—	425 000	7	
175 000	—	5—10	
142 000	183 000	—	
250 000	300 000	4	
—	—	0	
86 249	551 038	2	
1 637 757	879 154	[1]1 [1]3 [1]15	[1] flerfam. hus [1] småhus [1] industri
299 609	603 088	7	
172 000	271 000	6—8	
389 660	10 000	5	
138 275	1 500 000	20	

Köping	Invånare 1/1 1963	Upplåter med tomträtt sedan år	Andel i procent av den under de tre senaste åren exploaterade marken som har			
			upplåtits med tomträtt %	sålts av kommunen %	sålts av kommunen under villkor om återköpsrätt %	utgjort annan mark %
Forshaga	4 670	—	0	95	0	5
Skurup	4 589	—	0	95	0	5
Krylbo	4 587	1947	100	0	0	0
Hultsfred	4 505	—	0	0	88	12
Åhus	4 259	—	0	75	0	25
Storfors	4 211	—	0	0	0	100
Mellerud	4 200	—		95		
Boxholm	4 198	—	0	100	0	0
Herrljunga	4 182	—	—	—	—	—
Almundsryd	4 160	—	0	0	90	10
Skene	4 127	—	0	90	0	10
Ånge	4 097	—	—	—	—	—
Vännäs	4 027	—	—	—	—	—
Tierp	3 861	—	—	—	—	—
Kävlinge	3 607	—	0	95	0	5
Hörby	3 568	—	0	90	0	10
Sjöbo	3 540	—	0	90	0	10
Lilla Edet	3 528					
Malmköping	3 503	—	0	75	0	25
Anderstorp	3 502	—	0	0	0	100
Höör	3 477	—	0	40	0	60
Valdemarsvik	3 357					
Bengtsfors	3 333	—	0	50	0	50
Gnesta	3 166	—	0	15	0	85
Furulund	3 115	—	0	100	0	0
Tingsryd	3 068	—	0	90	0	10
Oskarström	3 054	—	0	90	0	10
Mariannelund	3 043	—	0	100	0	0
Frövi	3 022	—	—	—	—	—
Vilhelmina	3 020	1963		90		
Skillingaryd	3 002	—	—	—	—	—
Emmaboda	2 920	—	0	95	0	5
Vara	2 850	—	0	95	0	5
Årjäng	2 825					
Lessebo	2 794	—	0	90	0	10
Hovmantorp	2 658	—	0	95	0	5
Svenljunga	2 601	—	0	95	0	5
Bodafors	2 526	—		60		
Lenhovda	2 509	—	0	75	0	25
Slite	2 498	—	0	40	0	60
Åseda	2 480					
Sveg	2 259	—	0	90	0	10
Storvik	2 288	—	0	90	0	10
Båstad	2 234	—	0	10	0	90
Vinslöv	2 031	—	0	0	90	10

Kommunens utlägg för inköp av fastigheter		Antal år kommunens markinnehav beräknas räcka	Anm.
år 1962	år 1963		
31 000	34 400	5	
116 242	46 569	2	
[1]521 823	[1]444 944	10	[1] 23.044: — för tomtmark inom köpingen. 164.000: — för jordbr. fastighet i annan kommun, övrigt saneringsfastigheter
300 500	154 200	1	
50 000	867 000	6—7	
18 131	92 190	—	
143 568	94 405	15	
207 800	607 598	[1]3	[1] För bostadsbyggandet
62 646	121 265	3	
106 076	638 967	10—15	
210 116	198 874	4	
314 779	293 990	—	
148 100	53 200	5	
180 000	167 000	10	
38 000	233 000	10	
37 185	102 000	6	
51 031	64 470	3—5	
0	60 000	10	
183 000	0	5	
89 429	619 058	7	
100 000	95 000	10	
180 000	150 000	[1]0	[1] Kommunen önskar inlösa stadsplanelagda delen, 16 hektar, av Gnesta
350 500	1 589 500	5—10	
84 000	123 000	5	
78 926	63 848	c:a 15	
140 500	90 500	10	
69 200	139 600	4	
502 875	584 847	6	
—	—	—	
200 133	63 140	10	
68 000	198 000	5	
16 028	5 735	[1]	[1] Markinnehavet tryggat gm Lessebogård, som ägs av kommunen
86 000	57 000	10—15	
39 100	253 400	5—6	
63 400	80 200	6—8	
200 000	150 000	2	
40 000	—	4—6	
4 317	6 044	10	
—	17 000	5	
84 985	87 188	5	
4 500	22 800	8	

Tabell 2. Förteckning över städer och köpingar. som i nämnvärd utsträckning upplåter under punkterna 1 b, 3, 4 och 5 i enkäten

Kommun	Kommunen upplåter mark med tomträtt sedan år	Antal invånare i staden vid första upplåtelsen	Procentuell andel av den under de tre senaste åren exploaterade marken, som upplåtits med tomträtt	Nya tomträttsupplåtelser 1959—1963					
				År	För egnahemsbebyggelse		För flerfamiljshus		För ända
					Antal	Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal
Stockholm[1]	1908		85	1959	79	84 125	56	604 204	20
				1960	118	94 260	38	603 953	19
				1961	198	137 127	26	498 460	19
				1962	68	45 757	22	248 634	27
				1963	359	157 990	10	167 660	31
Göteborg	1912	173 875	93	1959	240	75 000	35	800 000	20
				1960	270	90 000	35	500 000	45
				1961	260	85 000	30	500 000	70
				1962	130	55 000	50	650 000	65
				1963	130	70 000	35	450 000	45
Malmö	1912	92 338	49	1959	22	4 270	10	131 594	8
				1960	1	260	17	184 260	4
				1961	13	5 250	24	220 750	14
				1962	82	31 704	15	130 412	22
				1963	65	22 360	26	361 378	20
Norrköping	1946	80 228	26	1959	45	11 472	3	16 152	—
				1960	90	26 340	5	38 752	—
				1961	202	53 772	4	12 968	—
				1962	101	19 944	6	54 016	—
				1963	116	26 742	3	41 696	—
Västerås	1941	ca 40 000	40	1959	72	20 200	1	8 500	5
				1960	77	28 100	—	—	8
				1961	204	62 900	1	10 800	10
				1962	119	44 300	—	—	5
				1963	87	54 500	8	69 700	10
Örebro	1948	64 693	—	1959	46	7 400	3	5 099	—
				1960	95	15 066	—	—	—
				1961	131	23 375	1	5 950	1
				1962	93	17 498	3	6 788	—
				1963	113	9 469	2	5 292	—
Borås.....	1947	53 494	30	1959	70	19 405	1	7 352	—
				1960	35	8 714	2	18 539	1
				1961	26	6 300	1	15 400	1
				1962	47	12 266	1	2 080	—
				1963	45	14 314	3	9 848	1

[1] Uppgifterna avser enbart nyexploatering.

mark med tomträtt jämte sammanställning av uppgifter som lämnats av dessa

annat mål	Totalt		Av kommunen företrädesvis för tomträttsändamål förvärvad mark 1959—1963				Summa influtna tomträttsavgälder 1963	Engångsbelopp uttages
Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal köp	Summa köpeskillingar	Antal expropriationer	Summa expropriationer		
541 340	155	1 229 669	—	—	6	345 000		
1 266 340	175	1 964 553	—	—	9	380 000		
813 279	243	1 448 866	6	30 675 000	7	930 000		
603 994	117	898 385	6	800 000	6	460 000		
1 004 946	400	1 330 596	—	—	6	15 920 000	26 786 965	nej
220 000	295	1 095 000	70	2 044 000	1	72 000		
260 000	350	850 000	30	1 179 000	7	465 000		
310 000	360	895 000	68	3 922 000	27	1 812 000		
495 000	245	1 200 000	66	25 308 000	115	7 326 000		
295 000	210	815 000	140	49 259 000	90	6 138 000	10 763 000	nej
29 488	40	165 352	3	734 000	—	—		
7 480	22	192 000	4	4 131 511	—	—		
123 670	51	349 670	6	2 949 295	—	—		
155 764	119	317 880	2	955 000	—	—		
146 232	111	529 970	9	11 940 654	—	—	2 761 144	ja
—	48	27 624	26	2 490 584	—	—		
—	96	65 095	23	915 700	1	6 842		
—	206	66 740	42	2 254 625	1	62 500		
—	107	73 960	30	2 641 407	—	—		
—	119	68 438	48	5 969 440	—	—	544 500	ja
15 600	78	44 300	—	—	—	—		
23 200	85	51 300	—	—	—	—		
33 300	215	107 000	—	—	—	—		
7 600	124	51 900	—	—	—	—		
16 000	105	140 200	—	—	—	—	1 200 000	ja
—	49	12 499	—	kan ej	—	—		
—	95	15 066	—	besvaras	—	—		
510	133	29 835	—	»	—	—		
—	96	24 286	—	»	—	—		
—	115	14 761	—	»	—	—	296 473	ja
—	71	26 757	—	—	—	—		
—	38	27 253	—	—	—	—		
13 450	28	35 150	1	295 000	—	—		
—	48	14 346	1	40 000	—	—		
764	49	24 926	4	1 850 000	1	326 000	502 000	ja

Kommun	Kommunen upplåter mark med tomträtt sedan år	Antal invånare i staden vid första upplåtelsen	Procentuell andel av den under de tre senaste åren exploaterade marken, som upplåtits med tomträtt	Nya tomträttsupplåtelser 1959—1963					
				År	För egnahemsbebyggelse		För flerfamiljshus		För ända
					Antal	Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal
Eskilstuna	1946	47 020	50	1959	29	14 919	—	—	—
				1960	15	18 159	1	850	3
				1961	83	26 424	—	—	8
				1962	44	14 859	4	4 600	5
				1963	38	31 707	5	7 700	2
Gävle.....	1948	44 492	28	1959	46	6 902	6	21 719	1
				1960	17	2 826	2	10 795	—
				1961	78	13 762	3	5 064	—
				1962	43	7 941	3	4 904	2
				1963	52	9 944	2	6 630	—
Solna.....	1945	31 700	82	1959	—	—	—	—	1
				1960	—	—	—	—	—
				1961	1	1 800	—	—	—
				1962	—	—	—	—	1
				1963	—	—	—	—	46
Karlstad	1946	33 053	65	1959	70	17 256	—	—	9
				1960	7	2 152	4	35 748	8
				1961	139	55 943	4	25 448	10
				1962	161	69 868	3	22 636	4
				1963	119	36 572	3	30 444	8
Halmstad	1946	31 525	70	1959	76	14 445	4	15 075	—
				1960	28	7 122	3	17 450	1
				1961	67	14 826	3	14 129	2
				1962	34	7 156	2	48 500	1
				1963	94	32 374	—	—	2
Södertälje.....	1946	22 080	39	1959	—	—	—	—	1
				1960	—	—	1	17 818	1
				1961	—	—	—	—	2
				1962	76	28 600	—	—	1
				1963	38	16 418	—	—	1
Landskrona	1909	16 084	65	1959	35	3 150	—	—	1
				1960	10	900	5	22 020	8
				1961	86	20 382	—	—	—
				1962	11	8 443	—	—	3
				1963	71	25 649	1	13 100	6
Kiruna.....	1958	24 879	10	1959	—	—	—	—	1
				1960	—	—	—	—	4
				1961	—	—	5	24 752	2
				1962	—	—	2	40 084	9
				1963	—	—	2	19 372	1
Sundbyberg	1950	24 488	100	1959	—	—	—	—	—
				1960	—	—	1	26 082	—

annat mål	Totalt		Av kommunen företrädesvis för tomträttsändamål förvärvad mark 1959—1963				Summa influtna tomträtts-avgälder 1963	Engångsbelopp uttages
Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal köp	Summa köpeskillingar	Antal expropriationer	Summa expropriationer		
—	29	14 919	1	330 000	—	—		
14 066	19	33 075	—	—	—	—		
19 752	91	46 176	—	—	—	—		
5 827	53	25 286	4	6 738 000	—	—		
17 462	45	56 869	2	2 300 000	—	—	313 737	ja
2 155	53	30 776	5	268 000	—	—		
—	19	13 621	1	78 000	—	—		
—	81	18 826	4	267 620	—	—		
643	48	13 488	1	53 476	—	—		
—	54	16 574	1	45 000	—	—	33 654	ja
17 500	1	17 500	1	42 500 000	—	—		
—	—	—	—	—	—	—		
—	1	1 800	—	—	—	—		
17 300	1	17 300	—	—	—	—		
25 160	46	25 160	1	4 738 000	—	—	623 200	nej
35 836	79	53 092	11	187 286	—	—		
24 920	19	62 820	13	1 272 020	—	—		
51 728	153	133 119	11	366 031	—	—		
16 524	168	109 028	28	3 394 106	—	—		
100 396	130	167 412	20	2 903 137	1	2 225 200	740 110	nej
—	80	29 520	2	146 020	—	—		
240	32	24 812	—	—	—	—		
4 446	72	33 401	4	566 280	2	97 000		
1 324	37	56 980	9	3 046 502	—	—		
1 698	96	34 072	1	355 000	—	—	355 519	nej
16 160	1	16 160	—	—	—	—		
3 800	2	21 618	1	1 275 000	—	—		
6 129	2	6 129	1	4 000 000	—	—		
27 280	77	55 880	2	260 000	—	—		
3 900	39	20 318	3	2 200 000	—	—	170 947	ja
4 296	36	7 446	3	91 500	—	—		
9 124	23	32 044	—	—	—	—		
—	86	20 382	5	731 000	—	—		
13 302	14	21 745	1	71 400	—	—		
14 325	78	53 074	—	—	1	129 000	276 641	nej
338	1	338	8	1 087 000	—	—		
8 191	4	8 191	10	1 079 952	—	—		
1 006	7	25 758	11	2 077 500	1	1		
15 964	11	46 048	14	1 288 400	1	1		
1 568	3	20 940	9	571 380	8	8	85 500	nej
—	—	—	2	292 500	—	—		
—	1	26 082	2	240 000	—	—		

Kommun	Kommunen upplåter mark med tomträtt sedan år	Antal invånare i staden vid första upplåtelsen	Procentuell andel av den under de tre senaste åren exploaterade marken, som upplåtits med tomträtt	Nya tomträttsupplåtelser 1959—1963					
				År	För egnahemsbebyggelse		För flerfamiljshus		För ända
					Antal	Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal
				1961	—	—	—	—	—
				1962	—	—	2	8 553	—
				1963	—	—	1	7 974	—
Östersund.....	1954	23 092	26,7	1959	49	11 077	—	—	—
				1960	3	1 514	3	2 552	—
				1961	6	2 565	—	—	—
				1962	42	11 379	—	—	1
				1963	30	9 323	—	—	1
Kristinehamn ..	1949	16 745	65	1959	33	6 600	—	—	1
				1960	—	—	—	—	1
				1961	1	260	—	—	—
				1962	33	9 644	—	—	—
				1963	22	6 444	—	—	—
Fagersta	1959	15 000	5	1959	10	1 627	30	3 000	—
				1960	2	406	24	4 100	—
				1961	7	1 373	—	—	—
				1962	2	415	20	2 200	—
				1963	—	—	—	—	—
Enköping	1958	12 402	20	1959	24	1 453	—	—	1
				1960	39	1 962	—	—	—
				1961	34	1 899	—	—	—
				1962	18	993	—	—	—
				1963	22	1 265	—	—	3
Ystad	1955	13 347	—	1959	—	—	—	—	—
				1960	—	—	—	—	1
				1961	—	—	—	—	—
				1962	—	—	—	—	1
				1963	—	—	—	—	—
Söderhamn	1911	10 000	34	1959	25	4 990	—	—	1
				1960	24	4 671	—	—	—
				1961	5	891	—	—	—
				1962	23	3 127	—	—	2
				1963	17	3 418	—	—	—
Ängelholm	1913	4 343	90	1959	18		—	—	1
				1960	30		1		—
				1961	6		—	—	2
				1962	65		1		—
				1963	21		1		1
Marstrand.....	1918	—	—	1959	—	—	—	—	—
				1960	—	—	—	—	—
				1961	3	446	—	—	—
				1962	5	480	—	—	—
				1963	4	477	—	—	1

Annat mål	Totalt		Av kommunen företrädesvis för tomträttsändamål förvärvad mark 1959—1963				Summa influtna tomträtts-avgälder 1963	Engångsbelopp uttages
Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal köp	Summa köpeskillingar	Antal expropriationer	Summa expropriationer		
—	—	—	1	70 000	—	—		
—	2	8 553	1	1 818 402	—	—		
—	1	7 974	—	—	—	—	238 214	nej
—	49	11 077	—	—	—	—		
—	6	4 066	—	—	—	—		
—	6	2 565	—	—	—	—		
ej fast.	43	11 379	—	—	—	—		
10 000	31	19 323	—	—	—	—	81 033	nej
1 808	34	8 408	2	585 000	—	—		
488	1	488	—	—	—	—		
—	1	260	—	—	—	—		
—	33	9 644	—	—	—	—		
—	22	6 444	—	—	—	—	108 904	nej
—	40	4 627	—	—	—	—		
—	26	4 506	—	—	—	—		
—	7	1 373	—	—	—	—		
—	22	2 615	—	—	—	—		
—	—	—	—	—	—	—	13 121	nej
4 500	25	5 953	3	66 200	—	—		
—	39	1 962	—	—	—	—		
—	34	1 899	—	—	—	—		
—	18	993	—	—	—	—		
4 560	25	5 825	—	—	—	—	20 119	ja
—	—	—	—	—	—	—		
8 792	1	8 792	—	—	—	—		
—	—	—	—	—	—	—		
10 793	1	10 793	—	—	—	—		
—	—	—	—	—	—	—	—	—
1 814	26	6 804	Fråga om staden skall försälja mark eller upplåta med tomträtt har icke uppgivits före markförvärvet					
—	24	4 671						
—	5	891						
515	25	3 642						
—	17	3 418					34 300	nej
	19	1 760	—	—	—	—		
—	31	4 500	—	—	—	—		
	8	1 760	—	—	—	—		
—	66	23 860	3	295 000	—	—		
	23	12 650	6	437 500	—	—	165 900	nej
—	—	—	—	—	—	—		
—	—	—	—	—	—	—		
—	3	446	—	—	—	—		
—	5	480	—	—	—	—		
186	5	663	—	—	—	—	8 701	nej

Kommun	Kommunen upplåter mark med tomträtt sedan år	Antal invånare i staden vid första upplåtelsen	Procentuell andel av den under de tre senaste åren exploaterade marken, som upplåtits med tomträtt	Nya tomträttsupplåtelser 1959—1963					
				År	För egnahemsbebyggelse		För flerfamiljshus		För ända
					Antal	Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal
Skönsberg	—	—	10	1959	—	—	—	—	5
				1960	—	—	—	—	2
				1961	—	—	—	—	2
				1962	—	—	—	—	—
				1963	—	—	—	—	—
Hallstahammar	1948	6 922	26	1959	42	5 115	—	—	—
				1960	19	2 587	—	—	—
				1961	19	2 121	—	—	1
				1962	28	3 600	—	—	—
				1963	63	12 587	—	—	—
Klippan	1950	—	5	1959	—	—	—	—	—
				1960	5	405	—	—	—
				1961	2	121	1	1 870	—
				1962	—	—	—	—	—
				1963	1	87	—	—	—
Älvsbyn	—	—	1	1559	—	—	—	—	—
				1960	—	—	—	—	—
				1961	—	—	—	—	—
				1962	—	—	—	—	2
				1963	—	—	—	—	1
Krylbo	1947	2 581	100	1959	1	60	1	920	—
				1960	5	300	2	460	—
				1961	10	660	—	—	—
				1962	13	1 500	4	2 750	—
				1963	38	3 560	1	3 460	—
Vilhelmina	1963	3 020	—	1963	—	—	—	—	1
Hällefors[1].....	1963	—	—	—	—	—	—	—	—

[1] Kommunalfullmäktige i Hällefors köping beslöt under år 1963 att upplåta mark med tomträtt, i första hand mark för småindustri men i princip även för bostadsbebyggelse.

annat mål	Totalt		Av kommunen företrädesvis för tomträttsändamål förvärvad mark 1959—1963				Summa influtna tomträttsavgälder 1963	Engångsbelopp uttages	
Summa avgälder	Antal	Summa avgälder	Antal köp	Summa köpeskillingar	Antal expropriationer	Summa expropriationer			
		22 000	—	—	—	—			Tomträttsinstitutet användes endast i fråga om mark inom hamnområdet.
		5 907	—	—	—	—			
		18 688	—	—	—	—			
—	—	—	—	—	—	—			
—	—	—	—	—	—	—	61 437	ja	
—	42	5 115	4	63 778	—	—			
—	19	2 587	4	127 400	—	—			
748	20	2 869	8	534 435	—	—			
—	28	3 600	23	1 547 711	—	—			
—	63	12 587	—	1 496 942	—	—	29 165	ja	
—	—	—	—	—	—	—			
—	5	405	—	—	—	—			
—	3	1 991	—	—	—	—			
—	—	—	—	—	—	—			
—	1	87	—	—	—	—	8 658	nej	
—	—	—	—	—	—	—			
—	—	—	—	—	—	—			
—	—	—	—	—	—	—			
12 000	2	12 000	—	—	—	—			
6 000	1	6 000	—	—	—	—	(12 000)	nej	
—	2	980	4	123 265	—	—			
—	7	760	6	245 500	—	—			
—	10	660	5	169 134	—	—			
—	17	4 250	9	521 823	—	—			
—	39	7 020	9	280 944	—	—	21 642	nej	
325	1	325	1	229 000	—	—	325	nej	
—	—	—	—	—	—	—	—		

Tabell 3. Förteckning över städer som i begränsad utsträckning upplåter mark med tomträtt

Stad	Omfattningen av tomträttsupplåtelsen	Summa influtna tomträtts-avgälder 1963
Arboga	Ej angiven	8 376
Boden	Ej angiven	8 913
Falkenberg	Ett par industritomter i anslutning till hamnen	—
Flen	En tomträttsupplåtelse har skett (av SJ till privatperson) tomt för järnvägshotell	—
Hälsingborg	All upplåtelse inom hamnen sker med tomträtt	—
Härnösand	Ej angiven	—
Jönköping	Endast i undantagsfall	—
Kalmar	Ett fåtal tomter för speciellt ändamål	—
Karlshamn	Mindre än 5 % av den under de tre senaste åren exploaterade marken	—
Karlskoga	Viss industrimark	20 681
Kristianstad	I begränsad omfattning inom stadens hamn i Åhus. (I fråga om större byggnadsobjekt)	—
Kumla	Ej angiven	9 274
Luleå	Annat ändamål än bostäder	35 311
Nacka	En tomträttsupplåtelse år 1958 för industriändamål	—
Nyköping	Omkring 3 % av den under de tre senaste åren exploaterade marken	—
Oskarshamn	Två tomträttsupplåtelser har tillkommit under senare delen av 1950-talet (ej för bostadsändamål)	—
Oxelösund	Institutet har nu införts för upplåtelse av mark för hantverk och industri	—
Simrishamn	Inom hamnområdet	11 075
Sundsvall	Industri inom hamnen	—
Trelleborg	Uppgift saknas	4 728
Trosa	Småbåtsvarv och båtklubbar	661
Visby	Mindre än 1 % av den under de tre senaste åren exploaterade marken	—
Ystad	Upplåtelser inom hamnen och endast i fråga om dyrbara anläggningar såsom silo	50 014
Motala och Karlskoga	Tillämpar arrende i fråga om mark som upplåtes för bensinstationer	

1963 ÅRS MARKVÄRDEKOMMITTÉ
Erik Dahlbergsgatan 58—62
Stockholm NO
Tel: 08/635760, ankn. 84

Tomträtt m. m.

1. a) Upplåter kommunen i nämnvärd utsträckning mark med tomträtt? ☐ ja ☐ nej
   b) Om svaret är ja, angiv årtalet för den första upplåtelsen samt antalet invånare samma år. Svar: År 19..... Antal inv.....
   c) Om svaret är nej, angiv i korthet anledningarna till att tomträttsinstitutet icke kommit till större användning inom kommunen.

   .....
   .....
   .....
   .....
   .....

   (Om frågan vid 1 a besvarats med nej, behöver i det följande endast frågorna 2, 6, 7 och 8 besvaras.)

2. Hur stor andel (ungefärligt procenttal) av den markareal, som under de senaste tre åren exploaterats inom kommunen, har
   a) upplåtits med tomträtt .....%
   b) sålts av kommunen eller av kommunalt bolag .....%
   c) » » » under villkor om återköpsrätt .....%
   d) utgjorts av annan mark .....%

3.

Nya tomträttsupplåtelser 1959—63 (ej förlängningar av äldre)									Av kommunen företrädesvis för tomträttsupplåtelser förvärvad mark 1959—63			
År	för egnahemsbebyggelse		för flerfamiljshus		för annat ändamål		Totalt		Antal köp	S:a köpeskillingar	Antal expropriationer	S:a expropriationer
	Antal	S:a avgälder	Antal	S:a avgälder	Antal	S:a avgälder	Antal	S:a avgälder				
1959												
1960												
1961												
1962												
1963												

4. Angiv summan av samtliga influtna tomträttsavgälder under år 1963.
   Svar: ..... kr.

5. Uttages förutom en årlig tomträttsavgäld även ett engångsbelopp? ☐ ja ☐ nej
   Om svaret är ja, angiv i korthet beräkningssättet.

   .....
   .....
   .....
   .....

6. Synpunkter på tomträttsinstitutet och reformförslag:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. Angiv summan av kommunens utlägg för inköp av fastigheter av alla slag åren 1962 och 1963.
Svar: Kostnad för fastighetsköp 1962 ..... kr.
» » » 1963 ..... kr.

8. Under hur många år kan kommunens nuvarande markinnehav beräknas täcka behovet?
Svar: ..... år.

Frågorna ovan har besvarats av .....
namn

.....
befattning telefon

..... den ..... 1964.

.....

BILAGA 8

Enkät angående gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag

Av t. f. byrådirektören C. G. Carlsson

I början av år 1964 gjorde kommittén hos samtliga städer och köpingar en enkät angående gatumarksersättningar och gatubyggnadskostnadsbidrag. Frågorna, vilkas lydelse framgår av härvid fogad kopia av frågeformuläret och vilka därjämte återges här nedan, riktades till kommunens styrelse.

I anslutning till den följande redogörelsen för svaren kan nämnas, att Markvärdeutredningen på sin tid under år 1956 verkställde en likartad undersökning, för vilken redogjorts i nämnda utrednings betänkande »Indragning av oförtjänt markvärdestegring» (SOU 1957: 43) sid. 606—610.

Vid genomgången av de inkomna enkätsvaren har gjorts en sammanställning i tabellform, *tabell 1*, som omfattar svaren under frågorna 1—6 i enkätformuläret.

Med hänsyn till de fåtaliga uppgifterna från köpingarna och från de mindre städerna har i tabell 1 endast medtagits städer som den 1/1 1963 hade mer än 20 000 invånare.

I det följande redogöres för svaren på varje särskild fråga i den ordning dessa upptagits i frågeformuläret.

1. I vilken utsträckning uttages gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag?

En sammanställning av svaren visar, att gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag uttages i följande utsträckning.

A) *Gatumarksersättning*

59 städer och 18 köpingar uttager ersättning i samtliga fall där sådan kan uttagas.
21 städer och 7 köpingar uttager vanligen ersättning.
14 städer och 12 köpingar uttager endast undantagsvis ersättning.
28 städer och 48 köpingar uttager icke i något fall ersättning.
11 städer och 9 köpingar har icke besvarat frågan.

B) *Gatubyggnadskostnadsbidrag*

60 städer och 20 köpingar uttager bidrag i samtliga fall där bidrag kan uttagas.
13 städer och 5 köpingar uttager vanligen bidrag.
9 städer och 6 köpingar uttager endast undantagsvis bidrag.
11 städer och 52 köpingar uttager icke i något fall bidrag.
12 städer och 11 köpingar har icke besvarat frågan.

Av de 26 största städerna, d. v. s. samtliga städer som den 1/1 1963 hade mer än 30 000 invånare, är det endast 3 städer, Karlskrona, Luleå och Sundsvall, som icke uttager både gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag. Beträf-

fande Sundsvall har förslag till gatubyggnadskostnadsbestämmelser upprättats, och beträffande Luleå har fullmäktige den 31 oktober 1963 i princip beslutat att antaga sådana samt tillsatt en kommitté för utredning härom.

2. Anledningen till att gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag ej uttages

A. Gatumarksersättning

28 städer och 48 köpingar uttager icke i något fall gatumarksersättning. Motivering härför har lämnats i viss utsträckning.

Från 10 städer och 12 köpingar — alla med mindre än 20 000 invånare — framhålles, att all exploatering sker av mark som ägs av kommunen och att ersättning inräknas i tomtpriset. Av svaren på enkäten angående tomträtt framgår, att i dessa städer och köpingar 80 % eller mer av den under de tre senaste åren exploaterade marken har försålts eller upplåtits av kommunen. Från Sundsvall, som icke medräknats i ovannämnda 10 städer och där ersättning ej heller uttages, upplyses, att staden härskar över exploateringsmarken. Även andra motiv för att gatumarksersättning icke uttages har nämnts, exempelvis att exploateringsavtal träffats, att i samband med stadsplanens uppgörande överenskommelse träffats med markägare om överlåtelse av marken till kommunen utan ersättning, att kommunen har otillräcklig personalorganisation etc.

17 städer och 23 köpingar har icke uppgivit anledningen till att gatumarksersättning ej uttages.

B. Gatubyggnadskostnadsbidrag

Gatubyggnadskostnadsbidrag uttages icke av 39 städer och 52 köpingar. Av dessa har enligt lämnade uppgifter 26 städer och 25 köpingar icke antagit bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag. 25 städer och 3 köpingar uppger att gatubyggnadskostnaden inräknas i tomtpriset. Östhammar har antagit bestämmelser men dessa är ännu icke fastställda. För Sala och Forshaga har bestämmelser fastställts under 1963. I Vetlanda, Furulund och Traryd har fastställda bestämmelser ej börjat tillämpas. I Täby och Osby är gatorna icke i bidragsberättigat skick. Sollefteå anger som orsak att staden är ägare till all mark. 7 städer och 19 köpingar har icke lämnat uppgift om anledningen till att bidrag ej uttages.

Exakta uppgifter om vilka städer och köpingar som saknar fastställda bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag kan ej erhållas ur enkätsvaren.

3. Under åren 1959—1963 i gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag influtna belopp

Vid enkäten avsågs, att i de belopp som skulle redovisas skulle inräknas naturaersättningar omräknade i penningar. Variationen i de uppgivna beloppens storlek och kommentarerna till dessa tyder emellertid på att beloppen endast i en del fall innefattar naturaersättningar och i andra fall enbart avser i kontanter influtna ersättningar och bidrag. Blott i några fall, där upplysning lämnats på denna punkt, kan man få visshet om vad beloppen innefattar. Det kan antagas, att av flertalet städer och köpingar uppgivna belopp icke innefattar naturaersättningar. En av Malmö lämnad kommentar till de av staden uppgivna beloppen ger en uppfattning om naturaersättningens storlek. I Malmö har under åren 1959—1963 influtit i kontanta gatumarksersättningar 1 290 831 kronor. Ytan av den mark som

svarar mot denna ersättning uppgår till 34 000 m². Enligt en approximativ beräkning, som staden gjort, uppgår arealen av den mark för gator och allmänna platser som staden förvärvat under samma tid genom vederlagsfria överlåtelser till 268 900 m². Omräknas denna mark i penningar med utgångspunkt från samma markpris, efter vilket den kontanta gatumarksersättningen beräknats, blir värdet av den vederlagsfritt upplåtna marken 10 208 954 kronor. Mycket tyder dock på att sättet för reglering av gatumarksersättningen varierar starkt från kommun till kommun.

En sammanräkning av de under 5-årsperioden 1959—1963 influtna gatumarksersättningarna visar att dessa sammanlagt uppgår till

11 695 058 kronor i städerna och till

202 806 kronor i köpingarna

Gatubyggnadskostnadsbidragen uppgår sammanlagt till

55 954 013 kronor i städerna och till

7 106 962 kronor i köpingarna.

För att åskådliggöra dels storleksordningen av de influtna ersättningarna och bidragen dels hur storleken av dessa varierar har här nedan intagits en sammanställning av influtna belopp i de 10 största städerna och i 10 städer med mindre än 10 000 invånare.

Stad	Antal invånare 1/1 1963	Under åren 1959—1963 influtna belopp avseende	
		Gatumarksersättning Kronor	Gatubyggnadskostnadsbidrag Kronor
Stockholm	802 124	3 686 512	4 071 231
Göteborg	410 681	2 005 000	4 564 000
Malmö	237 517	1 290 831	8 070 000
Norrköping	92 281	304 898	367 298
Uppsala	80 502	21 000	570 000
Västerås	80 451	609 000	1 266 000
Hälsingborg	77 628	154 458	120 984
Örebro	76 795	13 501	2 370 659
Linköping	68 974	339 100	4 072 300
Borås	67 987	147 985	1 509 026
Ljungby	9 885	116 100	278 687
Skara	9 203	—	140 447
Kungälv	8 215	110 500	1 655 000
Ulricehamn	8 117	6 745	21 180
Djursholm	7 493	27 500	280 000
Hedemora	6 307	51 280	52 672
Lindesberg	6 255	—	131 156
Torshälla	6 224	—	638 000
Lycksele	6 185	34 000	396 300
Vadstena	4 624	72 064	56 562

4. Andel av årligen influtna medel, som kan antagas ha åtgått för beräknande och uttagande av gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag

Såsom framgår av redogörelsen för svaren under punkt 8 här nedan anses gällande bestämmelser vara komplicerade och svåra att tillämpa samt medföra stora utredningskostnader. Emellertid visar svaren, att den andel av influtna medel

som beräknats ha åtgått i administrationskostnader är relativt liten. Beträffande de städer och köpingar som särskilt framhållit att bestämmelsernas komplicerade beskaffenhet föranleder stora utredningskostnader kunde förväntas att administrationskostnaderna skulle vara relativt stora. Svar från dessa har emellertid avgivits i så ringa utsträckning att någon jämförelse ej kan göras med övriga orter.

Från flera städer och köpingar har uppgivits att administrationskostnaderna uppgår till blott en eller annan procent av influtna medel. Sett mot bakgrunden av uttalanden att bestämmelserna är komplicerade och deras tillämpning kostnadskrävande förefaller de uppgivna kostnaderna i många fall anmärkningsvärt låga och kan tyda på att man vid besvarandet använt olika beräkningssätt.

Enligt de inkomna uppgifterna från städerna varierar administrationskostnadernas storlek mellan lägst 0,5 och högst 30 procent av influtna gatumarksersättningar samt mellan lägst 0,5 och högst 22 procent av influtna gatubyggnadskostnadsbidrag. Motsvarande tal i fråga om köpingarna utgör lägst 1 och högst 40 procent av influtna gatumarksersättningar samt lägst 1 och högst 91 procent av influtna gatubyggnadskostnadsbidrag.

Den andel av årligen influtna medel som åtgår för beräkning och uttagande därav utgör i medeltal i fråga om gatumarksersättning c:a 10 procent i städerna och c:a 6 procent i köpingarna samt ifråga om gatubyggnadskostnadsbidrag c:a 6 procent i städerna och c:a 7,5 procent i köpingarna. Sistnämnda medeltal för köpingarna påverkas emellertid i hög grad av uppgiften från Åtvidaberg, som uppger att 91 procent av gatubyggnadskostnadsbidragen åtgår för beräkning och uttagande av dessa. Undantages Åtvidaberg blir medeltalet knappt 3 procent.

5. Utdebitering per skattekrona som skulle ha erfordrats för att skattevägen täcka ett bortfall av influtna ersättnings- och bidragsbelopp under 1963

Frågan om hur stor utdebitering som skulle ha erfordrats för att skattevägen täcka ett bortfall av de under 1963 influtna ersättningarna och bidragen till gator har besvarats i stor utsträckning. I de fall en stad eller köping lämnat frågan obesvarad men under punkt 3 redovisat att ersättningar och bidrag influtit år 1963 har vid bearbetningen av svaren erforderlig utdebitering beräknats med ledning av uppgifterna om antal skattekronor i Årsbok för Sveriges kommuner för år 1963.

Uppgifterna visar, att i några orter skulle ha erfordrats en betydande utdebitering per skattekrona för att täcka ett bortfall av ifrågavarande inkomst. Högsta utdebitering per skattekrona skulle ha erfordrats i Växjö.

Uppställningen här nedan upptar de orter där intäktbortfallet skulle ha föranlett den högsta utdebiteringen.

Växjö	1: 25	kronor per skattekrona
Alingsås	1:—	» » »
Sollentuna	0: 90	» » »
Mölndal	0: 81	» » »
Skövde	0: 57	» » »
Falköping	0: 47	» » »
Borås	0: 45	» » »
Jönköping	0: 45	» » »

I övervägande antal orter uppgår utdebiteringsbehovet för att täcka ifrågavarande intäktbortfall till mindre belopp än 10 öre per skattekrona. Medeltalet utgör cirka 17 öre i städerna och 15 öre i köpingarna.

6. Har gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag nämnvärt finansiellt värde?

I enkätformuläret är frågan, huruvida möjligheten att uttaga ifrågavarande ersättningar och bidrag anses vara av nämnvärt finansiellt värde eller ej, avsedd att besvaras med ja eller nej.

Svar på frågan har lämnats av 111 städer och 67 köpingar. 71 städer och 37 köpingar har besvarat frågan med ja. Av de 10 största städerna har 9 lämnat jakande svar.

Det kan framhållas, att ett flertal av de städer och köpingar, som under punkt 3 icke redovisat några under femårsperioden 1959—1963 influtna ersättningar och bidrag, ansett möjligheten att uttaga bidrag och ersättningar vara av finansiellt värde. Emellertid har dessa kommuner i kommentarer till punkt 3 uppgivit, att gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag inräknats i tomtpriset.

7. Kommunens samtliga kostnader för gatumark och gatubyggnad (exklusive kostnad för vatten- och avloppsanläggning) under åren 1962 och 1963

En granskning av de lämnade uppgifterna om kommunernas årliga sammanlagda kostnader för gatumark och gatubyggnad visar, att frågan har tolkats på olika sätt. Av kommentarer som lämnats i anslutning till några av uppgifterna framgår, att vissa städer och köpingar vid uppgifternas lämnande icke medräknat kostnader för gatumark och gatubyggnad inom exploateringsområde eller kostnader i övrigt för vilka kommunen icke är ersättnings- och bidragsberättigad, medan vissa andra städer och köpingar uppgivit kommunens totala kostnader för gatumark och gatubyggnad.

Uppgifterna jämte — i förekommande fall — kommentarer från de tio största städerna har sammanställts här nedan.

Skillnaden mellan belopp som innefattar samtliga gatukostnader och belopp som innefattar endast ersättnings- och bidragsberättigade gatukostnader framgår tydligt av de uppgifter som lämnats av Stockholm och Göteborg.

Stad	Stadens samtliga kostnader för gatumark och gatubyggnad under åren	
	1962	1963
Stockholm [1]	96 000 000	116 000 000
Göteborg [2]	1 428 000	2 894 000
Malmö [3]	15 687 765	10 048 300
Norrköping [4]	4 200 000	6 100 000
Uppsala	4 325 000	5 100 000
Västerås [5]	6 200 000	8 300 000
Hälsingborg [6]	4 308 000	6 500 000
Örebro	6 366 203	8 013 717
Linköping	2 100 000	2 600 000
Borås [7]	5 055 000	6 186 000

[1] Stockholm — I de uppgivna summorna ingår även kostnader för gatubyggnad inom områden med tomträtt. Vidare ingår i summorna kostnader för förvärv av mark för gator och allmänna platser, som inte beräknas kunna upplåtas till allmänt begagnande inom nära förestående framtid.

[2] Göteborg — Summorna har angivits exklusive kostnader för gator inom stadens exploateringsområden, c:a 7,0 millioner kronor/år, samt kostnader för trafikleder och andra större tillfartsgator *utan* tomtutsläpp, samtliga utgörande sådana kostnader, som ej till någon del täckas genom gatukostnadsbidrag.

[3] Malmö — I de uppgivna summorna, som är exklusive statsbidrag, ingår kostnader för gatumark enligt följande:
1962: 77 765 kr. för 4 337 m²
1963: 168 302 kr. för 4 632 m²
Dessutom har staden utan lösen förvärvat under
1962: 32 000 m² och under
1963: 63 000 m².

[4] Norrköping — Exklusive administrativa och sociala kostnader.

[5] Västerås — Av 15,2 millioner kronor för år 1962 avser 2,9 millioner exploateringsområden, 9 millioner E 18 och resten 3,3 millioner övriga gator.
Av 15,8 millioner kronor för år 1963, avser 3,7 millioner exploateringsområden, 7,5 millioner E 18 och resten 4,6 millioner övriga gator.

[6] Hälsingborg — I de uppgivna summorna ingår kostnader för infartsleder och Södergatsviadukten med 2 808 000 kronor för 1962 och 3 397 000 kronor för år 1963.

[7] Borås — Summorna avser gatubyggnad.

Uppgifter om gatukostnader för år 1962 har lämnats av 124 städer och 84 köpingar samt för år 1963 av 123 städer och 84 köpingar.

Enligt de lämnade uppgifterna uppgår dessa städers och köpingars samtliga kostnader för gator för år 1962 till sammanlagt 291 millioner kronor, varav 273 millioner kommer på städerna samt för år 1963 till sammanlagt 358 millioner kronor, varav 336 millioner kommer på städerna.

8. Synpunkter på gällande bestämmelser och reformförslag

Svar under denna punkt har avgivits av 59 städer och 25 köpingar.

Den möjlighet som nuvarande lagstiftning ger för kommun att uttaga gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag bedömes i allmänhet vara värdefull.

Stor betydelse tillmäter man tillvaron av bestämmelserna i fråga vid förhandlingar om gatumarksförvärv och om förvärv av råmark för exploatering i kommunal regi. Man anser, att gatukostnadsbestämmelserna är nödvändiga såsom markpolitiskt instrument. Det anses angeläget, att den privata marken belastas med gatukostnader i samma omfattning som den kommunen tillhöriga marken. En uppfattning, som i regel kommer till uttryck i svaren är, att tomtägarens skyldighet att bidraga till gatubyggnadskostnaden medverkar till att hålla råmarkspriserna nere.

I många av de städer och köpingar som besvarat frågan uppger man att gällande bestämmelser fungerar tillfredsställande.

Inom de städer och köpingar där den exploateringsbara marken är i kommunens ägo tillmäter man bestämmelserna liten eller ingen betydelse. Det anses, att i den utsträckning den kommunala aktiviteten ökar, så minskar betydelsen av nuvarande bidragsbestämmelser.

Enligt en allmän uppfattning som kommit till uttryck i svaren är bestämmelserna komplicerade och svåra att tillämpa. Från många håll finner man det nödvändigt att reglerna göres enklare.

Utöver önskemålen om en förenkling av reglerna för beräkning av ersättningar och bidrag är reformförslagen få. Några förslag innebär vidgade möjligheter att uttaga ersättning och bidrag. Reformförslagen synes emellertid vanligen vara för-

anledda mer av praktiska skäl än tillkomna i avsikt att utvidga möjligheten till uttagande av ersättning och bidrag.

En positiv inställning till bestämmelsernas värde kan utläsas av svaren från städerna Arboga, Eskilstuna, Karlskoga, Karlstad, Lund, Mölndal, Ronneby, Sundsvall, Södertälje och Vimmerby samt från köpingarna Frösön, Frövi, Hallsberg, Markaryd och Skene.

Eskilstuna anser, att tomtägarnas skyldighet att erlägga gatubyggnadskostnadsbidrag och gatumarksersättning bör ur rättvisesynpunkt bibehållas, samt framhåller vidare:

Det gäller ju här i första hand exploatering av privatägd mark, där staden efter planläggning har skyldighet att utlägga gatorna och därvid bör erhålla täckning för kostnaderna.

Bestämmelserna om fastighetsägarnas bidragsskyldighet har varit av påtagligt värde vid förhandlingar om gatumarksförvärv och ännu mera vid förvärv av råmark för exploatering i kommunens regi, anser man i *Hedemora* och konstaterar, att bestämmelserna bidragit till att förvärv i allmänhet kommit till stånd till skäligt pris.

I svaret från *Karlstad* framhålles bland annat att, även om influtna belopp är relativt låga och har föga finansiellt värde, bestämmelserna därutöver har betydelse vid vissa av stadens markköp genom att gatumarksersättning och gatubyggnadskostnad vid värderingen »belastar fastigheten» i fråga och sålunda verkar nedpressande på köpeskillingen.

Karlskoga, där bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag tillämpats sedan 1957, finner i likhet med Karlstad, att influtna belopp saknar ett direkt finansiellt värde men att bestämmelserna verkar indirekt genom att hålla nere råmarkspriserna. Före 1957, framhåller man, var tendensen för tomtpriserna ständigt stigande, men därefter har priserna i stort sett kunnat hållas konstanta. Till denna utveckling har dock även bidragit de villkor som är fästade vid de statliga bostadslånen.

I *Lund* räknar man med, att privat mark framdeles kan bli föremål för exploatering i betydligt större utsträckning än nu, och framhåller, att det måste anses angeläget, att den privata marken därvid belastas med gatukostnader i samma omfattning som sker beträffande stadens mark.

Gatukostnadsbestämmelserna är nödvändiga som markpolitiskt instrument, anser man i *Mölndal*. Gatumarksersättningen ger i pengar räknat ringa utbyte men är ovärderlig som »bytesobjekt» vid förhandlingar om överlåtelse av gatumark. Enligt svaret överlåtes huvuddelen av all gatumark i Mölndal utan ersättning.

Sundsvall anför bl. a.: »Redan det förhållandet att bestämmelserna är i kraft och tillämpas synes vid i övrigt normala förhållanden vara ägnat att påverka prisnivån på råmark i gynnsammare riktning».

Södertälje finner, att gällande bestämmelser är av värde även ur den synpunkten att de ger ett stöd för kommunen att vid träffande av exploateringsavtal och vid upplåtelse av tomtmark tillgodogöra sig ersättning för gatukostnader.

Markaryd antager, att det skulle bli svårare att få igenom exploateringsavtal om bestämmelserna om gatubyggnadskostnadsbidrag skulle slopas.

Vimmerby uppger, att då staden exploaterar ett område, inräknas gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag i tomtpriset. Ett borttagande av bestämmelserna skulle vid enskild exploatering medföra, att råmarkspriset höjes till gällande tomtpriser, varefter staden måste svara för kostnaden för såväl gatumark som gatubyggnad. Därigenom skulle oskälig markvinst och ökade råmarkspriser kunna förväntas.

Frösön finner, att gällande bestämmelser synes ha utgjort en viss spärr på priset på gatumark, och *Frövi* att bestämmelserna, förutom att de ha ett visst värde rent kommunalekonomiskt, även utgör en broms i markprisutvecklingen.

Bestämmelserna fyller en stor uppgift som spekulationshämmande faktor beträffande jobberi i tomtmark konstateras i svaret från *Hallsberg*.

Skene finner, att skyldigheten att erlägga gatumarksersättning har betydelse endast som spärr för markpriset. Samma betydelse tillmäter *Ronneby* såväl lagbestämmelserna om gatumarksersättning som stadens bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag, d. v. s. att bestämmelserna verkar i huvudsak endast indirekt genom att hålla råmarkspriserna nere.

Ett speciellt värde sett ur rättvisesynpunkt tillmäter man bestämmelserna i *Båstad*, vars yttrande lyder:

Bestämmelserna kan vara värdefulla exempelvis för ett samhälle av Båstads struktur med blandad helårs- och fritidsbebyggelse. Det synes då vara högst orättvist att icke ha möjlighet att uttaga ersättning från fastighetsägarna. Funnes inte möjligheten skulle de i köpingen icke-mantalsskrivna fastighetsägarna komma undan mycket billigt.

Från åtta av de städer som besvarat frågan uppger man att man inte har något att erinra mot gällande bestämmelser eller att dessa fungerar tillfredsställande. (Bollnäs, Djursholm, Hässleholm, Karlshamn, Mjölby, Nyköping, Skövde och Trollhättan.)

Från *Höganäs* framhålles, att särskilda bestämmelser ej synes erforderliga, enär kommunen nästan hundraprocentigt äger all mark som exploateras. Liknande synpunkter anlägges också av *Skara, Härnösand* och *Mora*, där man anser att bestämmelserna med hänsyn till den ökade kommunala aktiviteten ifråga om markanskaffning och exploatering för framtiden kommer att få mindre betydelse.

Då såväl kommunal som enskild exploatering numera sker i stora enheter med möjlighet till reglering av exploateringskostnader i ett sammanhang, har kommunens möjligheter att med stöd av gällande gatukostnadsbestämmelser få täckning för sina kostnader blivit av allt mindre betydelse, skriver *Hälsingborg*, där man finner tillämpningen av de detaljerade beräkningsreglerna tungrodd och tidskrävande.

Skönsberg uppger, att man utnyttjar bestämmelserna i köpingens markpolitik, men anser, att dessa saknar betydelse såsom självständigt instrument.

Tibro anför:

Då gällande gatukostnadsbestämmelser icke på något sätt har visat sig motverka oförtjänta jordvärdestegringar synes dylika bestämmelser för framtiden bliva överflödiga. Detta särskilt med tanke på kommunernas allt mer dominerande ställning som markexploatörer.

Det ekonomiska utbytet av gatubyggnadskostnadsbestämmelserna blir ringa i ett villasamhälle med låghusbebyggelse, konstaterar *Stocksund* och anför: »De gatubyggnadskostnader som ej kan täckas in genom dessa inkomster måste tagas ut skattevägen och kommer därför i princip att drabba samma personer. I ett samhälle av denna karaktär kan det därför synas meningslöst att använda sig av dessa bestämmelser.» Det kan antagas att det är samma skäl som ligger till grund för de av *Huskvarna* anlagda synpunkterna på frågan. Yttrandet därifrån lyder: »I Huskvarna kan enligt gällande gatubyggnadskostnadsbestämmelser uttagas högst 1/4 av gatubyggnadskostnaden från tomtägarna på vardera sidan av gatan mot högst 1/2 enligt bestämmelserna med maximalt tillåtna bidrag. Gatukostnadsbestämmelserna borde lämpligen utformas som en skälig taxa för att underlätta uträknandet.»

Vänersborg framhåller, att uträkning och indrivning av ersättningar och bidrag kan medföra betydande arbete, och uppger, att bidragen på många håll betraktas som en orättvis pålaga på fastighetsägarna.

Svaren utvisar, att man på många håll anser att gällande bestämmelser är svårhanterliga och komplicerade att tillämpa. I första hand gäller detta bestämmelserna om gatumarksersättning, men sådan kritik har också riktats mot bestämmelserna om bidrag till gatubyggnadskostnad. Bestämmelserna föranleder stora utredningskostnader och detta är särskilt betungande för mindre kommuner som saknar teknisk expertis på området.

Nacka anför härom:

Tillämpningen av bestämmelserna om gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag är erfarenhetsmässigt så komplicerad, att många kommuner har svårigheter härmed. Utvecklingen går i den riktningen med nuvarande lagstiftning, att även landskommunerna får stadsplaner och förutsättning att använda dessa bestämmelser. Utan tillgång på erfaren arbetskraft är det ogörligt att tillämpa nu gällande bestämmelser för dessa kommuner. Med hänsyn härtill men även med hänsyn till stadskommunernas börda vid tillämpningen av bestämmelserna synes det angeläget, att kommunerna får möjlighet till en schematisering vid uttagandet av dessa ersättningar.

Från ett 40-tal städer och köpingar har antingen framhållits att bestämmelserna är svåra att tillämpa eller framställts önskemål om enklare bestämmelser.

Falun anser, att byggnadslagens gatumarksbestämmelser är för den i lagen välorienterade klara till sin utformning men dock kan för de städer, som saknar expertis på området, vara vanskliga att tillämpa.

Hagfors ifrågasätter värdet av bestämmelserna, enär uttagandet av bidrag är förenat med avsevärt administrativt besvär. Samma synpunkter anlägges av *Sala*, som ifrågasätter lönsamheten i att uttaga ersättning och bidrag när det gäller endast smärre gatubreddningar.

Hudiksvall har på grund av bestämmelsernas komplicerade natur ej antagit bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag.

Härnösand uppger, att beträffande gatumarksersättningarna utredningskostnaderna ofta torde överstiga de belopp som kan uttagas i synnerhet i de fall årlig uppföljning ej skett.

Avgifternas rättsliga karaktär blir ofta föremål för överväganden, vilket medför svårigheter vid likvideringen av dessa, framhålles från *Katrineholm*.

Hultsfred finner, att bestämmelserna äro synnerligen svårtillämpliga och har medfört betydande svårigheter vid beräkning av ersättningarna och vid bedömningen av ersättningsskyldigheten, samt tillägger, att ett slopande av ersättningsskyldigheten icke synes vara av så stor ekonomisk betydelse för kommunen.

Ett mycket allmänt önskemål är att få enklare regler för uträkning av ersättningar och bidrag. Förslag härom har framförts från 22 städer och åtta köpingar.

Från flera håll föreslås, att gatukostnadsbidrag borde få uttagas efter en fastställd taxa med antingen tomtytan eller våningsytan som fördelningsgrund. (Boden, Borås, Huskvarna, Kristinehamn, Kumla, Strömstad, Osby, Storfors och Tingsryd.)

Ett enklare förfarande föreslås av städerna Eskilstuna, Gävle, Kalmar, Karlskoga, Lindesberg, Ludvika, Luleå, Mariefred, Nacka, Simrishamn och Ulricehamn samt köpingarna Forshaga, Kävlinge, Laxå, Mora och Virserum.

Enköping, som framhåller att nuvarande regler medför avsevärda utredningskostnader, anser att inkomstbortfallet skulle bli minimalt, om nuvarande bestämmelser slopades och ifrågavarande kostnader i stället skulle få bestridas skattevägen.

Ändringar, begränsade till någon detalj av nuvarande bestämmelser, föreslås i några av svaren. Sålunda framhåller man i *Kristianstad*, att det ifråga om gatumarksersättningen vore önskvärt med en enklare fördelningsregel än huvudregeln. Beslut om ändrade fördelningsgrunder för gatumarksersättningen borde utan Kungl. Maj:ts prövning kunna klaras på det kommunala planet, anser man, och hänvisar till att denna möjlighet föreligger ifråga om fördelning av gatubyggnadskostnad.

Norrköping anser, att föreskrifterna om beräkning av ersättningsgill gatuareal bör förenklas, och föreslår, att denna areal skall ställas i enkel relation till våningsytan ifråga om flerfamiljshus o. dyl. samt till tomtytan ifråga om småhus. Vidare föreslår man för att komma ifrån de svårtolkade reglerna om när betalningsskyldighet inträder att denna tidpunkt skall fixeras noggrannare, t. ex. till den dag tomten blir rättsligen bildad. Gatustandarden bör även specificeras noggrant så att »ortens sed» göres otvetydig.

Endast i ett fåtal svar föreslås en utvidgning av möjligheterna att uttaga ersättningar och bidrag. Flertalet av förslagen innebär en utvidgning i begränsad omfattning.

Enligt ett av *Göteborg* framlagt förslag borde en lagändring komma till stånd i syfte att undanröja den begränsning av ersättnings- och bidragsskyldigheten ifråga om administrativt bildad tomt som består i att sådan tomt skall vara i en ägares hand.

I svaret från Göteborg anföres följande:

Jämlikt 155 § BL kan gatukostnadsbidrag (gatumarksersättning och bidrag till gatubyggnadskostnad) endast uttagas för rättsligen bestående tomt, administrativt bildad tomt i *en* ägares hand samt för annan inom byggnadskvarter belägen fastighet, varå *nybyggnad* företagits eller skall äga rum *efter* det att kvarteret intogs i stadsplanen.

Vid stadsplaneläggning av äldre bebyggda delar av kommunen — huvudsakligen industriområden och villabebyggelse — med åtföljande tomtindelning är det i många fall icke möjligt att göra en ändamålsenlig tomtindelning, som helt ansluter till den tidigare fastighetsbildningen. Om i tomt sålunda kommer att ingå dels den ursprungligen bebyggda fastigheten eller huvudsaklig del därav och dels ett eller flera mindre områden i annans ägo, så kan tomtägaren icke avkrävas gatukostnadsbidraget förrän denne förvärvat all i tomten ingående mark. Nackdelarna är uppenbara. Tomtägare kan under lång tid undandraga sig ersättningsskyldigheten — med åtföljande ränteförluster för kommunen — genom att uppskjuta förvärvet av mindre tomtdelar. Antalet dylika fastigheter inom ett område utgör ofta ett betydande antal. Rättvisesynpunkter talar också för önskvärdheten av att en lagändring kommer till stånd, som eliminerar de här påtalade nackdelarna. Alla tomtägare bör i princip bliva ersättningsskyldiga så snart gata framför tomten har upplåtits till allmänt begagnande.

Det kan invändas att 47 § BL ger kommun möjlighet att ett år efter tomtindelningens fastställande lösa hela tomten — därest densamma då ej är i en ägares hand — men den möjligheten torde kommunen i de flesta fall ej ha intresse att begagna sig av då fråga är om bebyggd fastighet. Vidare kan kanske sägas att endast rättsligen bestående och bebyggda tomter inverkar på kommuns skyldighet att upplåta gata. De äldre områden, varom här är fråga, måste emellertid av sanitära skäl va-saneras. Det är därvid ett samhälleligt intresse att gatorna också iordningställes enligt stadsplanen, varefter kommunen övertager underhållet av desamma (74 § BL). Så länge gata ej är upplåten till allmänt begagnande är kommunen i allmänhet ej skyldig svara för underhållet.

Från *Gävle* framhålles, att, när det synes vara av intresse att bibehålla tomträttsinstitutet, gällande bestämmelser om rätt att uttaga gatubyggnadskostnadsbidrag bör även avse tomträttsupplåtelser.

Hälsingborg föreslår, att en utvidgad möjlighet att tillämpa 70 och 73 §§ BL borde tillskapas i stället för nuvarande gatukostnadsbestämmelser.

Bestämmelserna i 70 § beröres också i svaret från *Östhammar*, där man anser att den möjlighet som dessa bestämmelser ger är otillräcklig. Staden yttrar:

I byggnadslagen 70 § stadgas, att Kungl. Maj:t på ansökan av stad må förordna att bl. a. gatumark under vissa förutsättningar utan ersättning skall tillfalla staden. Denna regel är otillräcklig. Stad bör beredas ökade möjligheter att ta gatumark i anspråk. Det ifrågasättes, huruvida icke gatumark vid planfastställelse bör tillfalla staden utan ersättning. I samband härmed bör avskaffas skyldigheten för tomtägare att betala gatumarksersättning.

Härigenom önskar drätselkammaren komma till rätta med situationer av det slag, som refereras i detta exempel: Det antages att råmarkspriserna uppgå till c:a 1 kr. 50 öre samt priserna för färdigställd tomtmark till 4 kr. Ägaren av en exploateringsfastighet inom ett stadsplanelagt område säljer råmark till omisstänksamma egnahemsbyggare för samma pris som staden tillämpar för färdigställd tomtmark. Då staden av egnahemsbyggarna önskar uttaga ersättning för gatumark och gatubyggnadskostnad, vill de icke vidkännas några utgifter för marken utöver det pris å 4 kr/kvm, som egnahemsbyggarna i regel få betala då de köper färdigställd tomtmark av staden. Egnahemsbyggarna är icke förtrogna med bestämmelser om ersättning för gatumark och gatubyggnadskostnad samt är ovetande om att man hos staden kan få besked beträffande omfattningen av den ersättningsskyldighet, som åvilar tomtägare. Om egnahemsbyggarna icke skall få vidkännas markkostnader utöver vad som är vanligt i orten, måste staden avstå från att av dem uttaga gatumarksersättning och gatubyggnadsbidrag.

Likartade synpunkter har framförts av Söderhamn och Falkenberg.

Söderhamn föreslår, att de områden av en fastighet, som första gången berörs av stadsplan och då erfordras för gator och allmänna platser, bör utan eller mot låg ersättning anslås för detta ändamål. Härigenom, anser man, kunde en bättre fördelning av värdestegringen på grund av planläggningen åstadkommas mellan fastighetsägare och staden.

Falkenberg uppger, att gatumarksersättning vanligen uttages genom att markägaren skänker »gatan» till staden, och anser, att detta bör vara norm för kommande reformer. Gatubyggnadskostnaden bör kunna uttagas enligt nuvarande principer. Liknande synpunkter anlägges också av *Svedala.*

Svenljunga anser, att gatubyggnadskostnaden bör ingå i kvadratmeterpriset vid försäljning av kvartersmark och att markexploatören skall åläggas skyldighet att anlägga gata eller väg.

I detta sammanhang bör frågan tagas upp om privatägd obebyggd tomtmarks deltagande i kostnaderna dels för mark för allmänt ändamål, dels för stadsplans upprättande och dels för administration m. m. under byggnadstiden, föreslås från *Kungsbacka.*

Umeå anser, att fastighetsägare borde åläggas skyldighet att bidraga till kostnaderna för höjning av gatustandarden inom äldre områden. Härom anföres:

Helt andra och större krav på gators beskaffenhet krävs nu än vad fallet var när gatorna uppläts. Inom exploateringsområden där tomtpriset bestäms efter självkostnadsprincipen, kommer fastighetsägarna att betala för den standard som gatorna har. Inom äldre områden blir däremot samhället skyldigt att betala för höjningen av gatustandarden, vilket medför höjda fastighetsvärden. Vidare kommer de höga tomtpriserna i ytterområdena, som orsakas av den höga gatustandarden, att verka höjande på tomtpriset i äldre och centralare områden. Det synes därför rimligt att sådana bestämmelser införs, som ålägger även fastighetsägare i äldre områden att betala för den höjning av gatustandarden, som skett under senare tid.

En reform inom ett närliggande område ifrågasättes av *Nacka,* nämligen att då staden övertar väghållningen av enskild väg, skyldighet borde åläggas fastighetsägarna att bidraga till stadens kostnader härför. Om detta anför Nacka följande:

Numera förekommer ofta att stadskommunerna övertar enskild väghållning, även om den formella skyldigheten icke föreligger. Detta är betingat dels av likställighetskravet och dels även av praktiskt rationella synpunkter på skötseln. Utvecklingen medför att, när förhållandet blivit detta, kommer samhället i det läget, att vissa åtgärder måste vidtagas, som innebär nybyggnad m. m. i det enskilda vägnätet. Stadskommunen äger i detta fall icke rätt att få gottgörelse härför av fastighetsägarna (stadsplaneområdena). Det kan ifrågasättas, om denna brist icke borde avhjälpas.

Hallstahammar anser, att man bör överse frågan om bidragens uttagande beträffande gator som är allmänna vägar i stadsplaneområden och för vilka kronan är väghållare.

Arvika föreslår, att möjligheten att uttaga gatubyggnadskostnadsbidrag skall omfatta alla gator, där förbättringsarbeten bestående exempelvis av breddning, sänkning och beläggning utförts, oavsett att arbetet har påbörjats vid viss tidpunkt.

Gislaved anser, att »gatubyggnadskostnadsbidrag bör göras obligatoriskt», och uppger, att det »f. n. råder en mindre önskvärd subventionskonkurrens kommunerna emellan».

TABELL

TILL BILAGA 8

Tabell 1. Sammanställning av svaren på kommitténs enkät angående gatumarkser

Kommun	Kommunen uttager								I gatumarksersättning influtna belopp under åren					
	gatumarksersättning				gatubyggnadskostnadsbidrag				1959	1960	1961	1962	1963	Summa
	i samtliga fall	vanligen	undantagsvis	icke i något fall	i samtliga fall	vanligen	undantagsvis	icke i något fall						
Stockholm [1]	×				×				300 015	577 092	787 385	916 191	1 105 829	3 686 512
Göteborg [2]	×				×				233 000	84 000	285 000	768 000	635 000	2 005 000
Malmö [3]	×				×				143 200	101 848	354 443	207 343	483 997	1 290 831
Städer med mellan 100 000—30 000 invånare														
Norrköping	×				×				143 873	119 868	24 481	8 190	8 486	304 898
Uppsala [4]	×				×				21 000	—	—	—	—	(21 000)
Västerås	×				×				112 000	112 000	7 000	103 000	275 000	609 000
Hälsingborg [5]	×				×				13 500	35 645	44 720	42 928	17 665	154 458
Örebro [6]		×			×				—	2 000	11 501	—	—	(13 501)
Linköping	×				×				16 700	214 000	10 200	94 000	4 200	339 100
Borås	×				×				54 568	29 622	9 622	38 772	15 401	147 985
Eskilstuna [7]		×			×				—	—	—	—	—	—
Gävle [8]			×		×				—	—	—	—	—	—
Solna [9]									39 000	4 500	—	—	—	(43 500)
Jönköping	×				×				63 680	159 415	39 859	21 816	58 028	342 798
Karlstad	×				×				60 500	45 000	42 000	25 000	10 000	182 500
Lund [10]	×				×				—	10 495	21 842	2 565	7 458	42 360
Halmstad	×				×				30 815	19 130	108 131	76 251	45 896	280 223
Södertälje [11]	×				×				27 776	16 709	55 552	23 591	105 920	229 548
Karlskoga [12]	×				×				679	442	2 433	331	2 508	6 393
Uddevalla	×				×				—	6 568	1 500	41 640	3 130	(52 838)
Karlskrona [13]				×				×	—	—	—	—	—	—
Trollhättan [14]	×				×				—	—	—	—	—	—
Luleå [15]	×							×	5 000	10 000	—	10 000	20 000	45 000
Lidingö [16]		×				×			500	530	8 780	8 024	—	17 834
Kalmar [17]			×				×		—	23 220	—	1 577	—	24 797
Sundsvall [18]				×				×	—	—	—	—	—	—
Städer med mellan 30 000—20 000 invånare														
Landskrona [19]	×							×	5 100	2 900	2 000	—	17 400	27 400
Mölndal [20]	×				×				6 918	24 510	2 100	16 016	29 190	78 734
Kiruna				×				×	—	—	—	—	—	—
Borlänge [21]		×						×	—	500	—	620	720	(1 840)
Motala [22]	×				×				—	—	—	—	—	—

sättning och gatubyggnadskostnadsbidrag

I gatubyggnadskostnadsbidrag influtna belopp under åren						Administrationskostnad i % av influtna medel		För att skattevägen täcka ett bortfall av influtna ersättningar och bidrag under 1963 skulle ha erfordrats en utdebitering per skattekrona av	Möjligheten att uttaga ersättning och bidrag anses	
1959	1960	1961	1962	1963	Summa	gatumarksersättning	gatubyggnadskostnadsbidrag		vara av nämnvärt finansiellt värde	icke vara av nämnvärt finansiellt värde
1 081 269	1 203 265	603 574	584 905	598 218	4 071 231	10	20	0: 02	×	
240 000	504 000	527 000	1 535 000	1 758 000	4 564 000	3	1	0: 05	×	
1 120 000	480 000	1 060 000	3 270 000	2 140 000	8 070 000	—	2	0: 15	×	
50 385	104 074	64 891	105 655	42 293	367 298	20	20	0: 01	×	
90 000	158 000	59 000	105 000	158 000	(570 000)	2	2	0: 03		
175 000	179 000	200 000	182 000	530 000	1 266 000	2	3	0: 15	×	
7 200	16 843	32 160	40 643	24 138	120 984	6	15	0: 01		×
—	—	—	1 438 961	931 698	(2 370 659)	—	—	0: 23	×	
216 900	733 800	639 400	896 000	1 586 200	4 072 300	10	1	0: 40	×	
452 973	52 050	188 962	498 020	317 021	1 509 026	25	5	0: 45		
305 000	215 000	175 000	280 000	225 000	1 200 000	—	1 à 2	0: 08		
—	8 900	281 500	288 000	319 400	897 800	—	—	0: 10	×	
52 900	229 500	150 000	—	207 000	(639 400)	5	5	0: 05	×	
138 025	123 955	38 997	75 305	84 064	460 346	6	6	0: 05	×	
75 480	65 270	133 997	125 142	17 290	417 179	25	15	0: 01		×
131 107	85 590	267 808	13 047	78 044	575 596	10	3	0: 03	×	
111 653	61 180	113 241	121 546	41 053	448 673	14	8	0: 04	×	
34 376	25 842	71 488	71 918	218 596	422 220	10	10	0: 10	×	
27 800	1 300	83 686	10 071	924	123 781	—	—	0: 02	×	
—	11 438	—	—	—	(11 438)	—	—	—		×
—	—	—	—	—	—	—	—	—		×
233 424	273 700	1 141 805	334 657	266 520	2 250 106	—	5	0: 13	×	
—	—	—	—	—	—	25	—	0: 01		×
5 870	10 020	9 641	22 322	13 900	61 753	3	5	0: 01		×
2 419	2 108	660	556	710	6 453	—	—	—		×
—	—	—	—	—	—	—	—	—		×
—	—	—	—	—	—	1	—	0: 02	×	
963 844	1 321 423	457 686	556 853	1 324 529	4 624 335	30	5	0: 81	×	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	×	
—	—	—	—	—	—	10	—	—	×	
19 510	59 078	25 109	56 269	19 808	179 774	—	—	0: 01	×	

Kommun	Kommunen uttager								I gatumarksersättning influtna belopp under åren					
	gatumarksersättning				gatubyggnadskostnadsbidrag				1959	1960	1961	1962	1963	Summa
	i samtliga fall	vanligen	undantagsvis	icke i något fall	i samtliga fall	vanligen	undantagsvis	icke i något fall						
Sundbyberg[22]		×				×			—	—	—	—	—	—
Kristianstad[23]	×				×				4 568	4 926	2 864	—	2 466	(14 824)
Växjö[24]		×			×				—	—	—	—	—	—
Nyköping[25]		×			×				—	—	—	—	—	—
Östersund[26]	×						×		—	—	—	—	—	—
Skövde	×				×				119 614	72 453	97 717	75 422	66 735	431 941
Umeå[27]	×				×				2 500	8 500	2 500	28 210	20 893	62 603
Skellefteå[28]	×				×				—	—	—	—	—	—
Kristinehamn[29]	×				×				5 297	7 841	3 626	5 636	4 401	26 801
Sandviken[30]		×						×	1 003	363	1 293	1 390	445	4 494
Nacka[31]			×				×		—	—	—	—	—	—
Ludvika[32]			×				×		—	—	—	—	—	—
Trelleborg[33]	×					×			—	—	—	—	—	—
Katrineholm[34]		×				×			2 141	7 509	28 122	22 439	56 277	116 488

Anm.: I de fall där uppgiftslämnaren icke ifyllt summan av influtna ersättningar och bidrag har summan uträknats och satts inom parentes.

[1] Stockholm: I lämnade uppgifter om influtna medel ingår *icke* slutregleringar enligt exploateringsavtal. Belopp influtna under 1963 avser icke gatukostnader förfallna till betalning under 1963. Staden har stor balans på gatukostnadsärenden. Belopp som förfallit till betalning uppskattas till 16 000 000 kr.

[2] Göteborg: I de för åren 1962 och 1963 uppgivna beloppen ingår gatukostnader enl. exploateringsavtal, då exploatören själv iordningställt gatorna.

[3] Malmö: Utöver uppgivna gatumarksersättningar tillkommer värdet av vederlagsfria upplåtelser. Under åren 1959—63 mot vederlag förvärvad mark uppgår till 34 000 m². Under samma tid uppgår den utan vederlag överlåtna marken till 268 000 m². Av hamnförvaltningen fastställda tomträttsavgälder och köpeskillingar har omfattat gatumarksersättningar och gatubyggnadskostnadsbidrag. Dessa kan ej särskiljas och ingår ej i de lämnade uppgifterna.

[4] Uppsala: Sedan 1960 har staden i sin bokföring ej skilt på influtna gatumarksersättningar och gatubyggnadskostnadsbidrag. Utöver kontanta gatumarksersättningar fullgöres ersättningen i stor utsträckning genom vederlagsfri överlåtelse av gatumark. Värdet härav torde uppgå till minst samma belopp som influtna kontantersättningar. Sedan staden fått nya gatukostnadsbestämmelser fastställda, vilka även omfattar stadens inkorporerade delar, kommer dessa att öka det finansiella värdet av bidragen.

[5] Hälsingborg: På grund av arbetsanhopning har förekommit fall då möiligheterna att uttaga ersättning och bidrag ej till fullo kunnat bevakas. I lämnade uppgifter om influtna medel ingår icke ersättningar och bidrag som vid tomtförsäljningar från staden inräknats i köpeskillingen.

[6] Örebro: Gatumarksersättningen regleras vanligast genom att ägaren överlåter marken utan ersättning mot motsvarande befrielse från ersättningsskyldigheten.

[7] Eskilstuna: Gatumarksersättning uttages vanligen genom exploaterings- eller stadsplaneavtal varvid marken kvittas mot befrielse från erläggande av gatumarksersättning.

I gatubyggnadskostnadsbidrag influtna belopp uuder åren						Administrationskostnad i % av influtna medel		För att skattevägen täcka ett bortfall av influtna ersättningar och bidrag under 1963 skulle ha erfordrats en utdebitering per skattekrona av	Möjligheten att uttaga ersättning och bidrag anses	
1959	1960	1961	1962	1963	Summa	gatumarksersättning	gatubyggnadskostnadsbidrag		vara av nämnvärt finansiellt värde	icke vara av nämnvärt finansiellt värde
4 000	6 500	26 500	—	15 000	52 000	—	—	0: 01		×
44 774	96 503	47 937	38 385	98 612	(326 211)	15	5	0: 07	×	
300 000	750 000	900 000	950 000	1 700 000	4 600 000	—	—	1: 25	×	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	×	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	×	
238 784	236 531	513 032	465 578	687 327	2 141 252	—	—	0: 57	×	
—	—	—	—	—	—	—	—	0: 01		×
61 742	60 981	45 138	81 716	27 199	276 776	2	2	0: 02		×
16 728	15 920	11 442	11 993	10 549	66 632	9	22	0: 01		×
—	—	—	—	—	—	15	—	0		×
—	—	—	—	—	—	—	—	—	×	
—	—	—	—	—	—	—	—	—		×
—	—	—	—	—	—	—	—	—	×	
—	—	—	—	—	—	8	9	0: 02		×

[8] Gävle: Nya bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag har fastställts 1963 att gälla fr. o. m. den 1/1 1961. Gatumarksersättning har indirekt uttagits i samband med köp eller försäljning av fastigheter och kan icke redovisas särskilt. Vid ny- och saneringsexploatering uttages de verkliga kostnaderna eller mot dessa närmare svarande belopp i köpeskillingen eller som särskilt exploateringsbidrag. Bokförda intäkter för dylika ersättningar uppgick år 1962 till 855 671 kronor och 1963 till 969 994 kronor exkl. interna ersättningar för stadens egna byggnadsföretag.

[9] Solna: Exploateringsavtal är regel på nyexploaterade områden. I äldre områden upprättas ofta stadsplaneavtal, vari bl. a. ersättningsfrågan rörande gatumark och gatubyggnad regleras.

[10] Lund: Övervägande delen av nybebyggelsen har hittills skett på staden tillhörig mark, varvid kostnaderna för bl. a. erforderliga gator ingår i tomtpriset.

[11] Södertälje: Exploateringsavtal vanliga. Exploateringsbidrag ingår ej i de uppgivna beloppen avseende influtna ersättningar och bidrag.

[12] Karlskoga: Ställda säkerheter för gatumarksersättningar och gatubyggnadskostnadsbidrag under de ifrågavarande åren uppgår till 200 000 kronor. Gatumarksersättningar till vilka hänsyn tagits vid förvärv av fastigheter har icke beaktats vid uppgivandet av influtna ersättningar.

[13] Karlskrona: Bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag har ej antagits — stadsfullmäktige har beslutat ej antaga gatumarksersättning.

[14] Trollhättan: Så gott som all markexploatering regleras via stadsplaneavtal, varvid gatumarken utan ersättning överlåtes till staden. I övriga fall har staden varit markägare och gatumarksersättning har ingått i tomtpriserna.

[15] Luleå: Bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag ej antagna. Stadsfullmäktige beslöt 31/10 1963 i princip att införa sådana bestämmelser och en kommitté är tillsatt för utredning.

[16] Lidingö: Ersättning och bidrag uttages i alla äldre bebyggelseområden, därest markägaren genom gammalt avtal ej är befriad från skyldigheten. Vid nyexploateringar regleras dessa frågor genom exploateringsavtal.

[17] Kalmar: Staden äger så gott som all mark inom exploateringsområdena.

[18] Sundsvall: Bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag ej antagna. Förslag till bestämmelser upprättat. Staden »har i övervägande grad härskat över exploateringsmarken». Då marken innehafts av enskilda har överenskommelser med ägarna kunnat träffas.

[19] Landskrona: Staden äger i stort sett all »jungfrulig» mark och därför har gatubyggnadskostnadsbestämmelser hittills icke ansetts vara erforderliga.

[20] Mölndal: I de uppgivna beloppen ingår även bidrag ingående i stadens markförsäljning.

[21] Borlänge: Förslag om antagande av bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag avslaget av fullmäktige 1957.

[22] Motala och Sundbyberg: De uppgivna beloppen avser både gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag.

[23] Kristianstad: I de uppgivna beloppen har icke inräknats kostnader för områden där staden är exploatör. De uppgivna kostnaderna för gator avser endast gatubyggnad.

[24] Växjö: Större delen av nyexploateringen sker på stadens mark och gatumarksersättningen ingår i försäljningspriset. Kontant gatumarksersättning uttages i allmänhet ej utan regleras i samband med aktuella gatumarksregleringar. Gatubyggnadskostnadsbidraget kan ej redovisas särskilt. De uppgivna beloppen äro uppskattade värden.

[25] Nyköping: Då staden är ägare till hittills exploaterad mark inom ytterområdena ha ersättningarna uttagits i tomtpriset. Inom stadens centrala delar, vars gator varit upplåtna till allmänt begagnande före år 1907 har förändringar i gatunätet till huvudsaklig del bestått i gatubreddningar. Genom att den tillåtna hushöjden icke ökats har staden tillgripit »kvittningsregeln» på så sätt att markägaren genom avtal avstått från gatumarken mot befrielse från bidrag till gatubyggnadskostnaden.

[26] Östersund: Fråga om antagande av regler för gatubyggnadskostnadsersättning väckt men ännu ej avgjord. I avvaktan på beslut tar staden en inteckning å 3 000 kronor till säkerhet för del av blivande bidragsskyldighet allt under förutsättning att det ej är staden som står som upplåtare av marken i vilket fall gatumarksersättning resp. gatubyggnadskostnadsbidrag inräknas i tomtpriset.

[27] Umeå: Enligt uppgift i enkätsvaret är de gatubyggnadskostnadsbestämmelser som gäller i Umeå i viss mån föråldrade. Fråga om antagande av nya är väckt.

[28] Skellefteå: De uppgivna beloppen avser både gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag.

[29] Kristinehamn: Tillkommer ersättningar för markbyten enl. avtal.

[30] Sandviken: Bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag ej antagna: Exploateringsavtal vanliga. Gatumarksersättning uttages endast i samband med byggnadslovsärende.

[31] Nacka: Exploateringsavtal tillämpas. Härigenom har all under 1950- och 60-talet tillkommen bebyggelse indirekt erlagt full gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag.

[32] Ludvika: Bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag ej antagna. Staden äger i huvudsak all mark, där exploatering sker. Då större enskilt markområde exploaterats har exploateringsavtal upprättats.

[33] Trelleborg: Bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag antagna men ej fastställda. Staden är den största markexploatören. Då ersättnings- och bidragsskyldighet åvilat enskild markägare har detta i allmänhet reglerats genom gåvo- eller bytesavtal.

[34] Katrineholm: De uppgivna beloppen avser både gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag. Vid stadens försäljningar ingår gatukostnadsersättning i tomtpriset.

1963 ÅRS MARKVÄRDEKOMMITTÉ
Erik Dahlbergsgatan 58—62
Stockholm NO
Tel: 08/635760, ankn. 84.

Gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag.

Ägare av tomt vid gata är i den utsträckning, som angives i byggnadslagen, skyldig *dels* att ersätta kommunen värdet av gatumarken framför tomten (gatumarksersättning) *dels* att i enlighet med av kommunen antagna bestämmelser bidraga till kommunens kostnad för iordningställande av gata (gatubyggnadskostnadsbidrag).

1. Brukar kommunen uttaga

	I samtliga fall där bidrag kan uttagas	Vanligen	Undantagsvis	Icke i något fall
a) gatumarksersättning	☐	☐	☐	☐
b) gatubyggnadskostnadsbidrag	☐	☐	☐	☐

2. Om gatumarksersättning eller gatubyggnadskostnadsbidrag uttages endast undantagsvis eller icke i något fall angiv i korthet anledningen härtill (exempelvis bestämmelser om gatubyggnadskostnadsbidrag har ej antagits eller fastställts; exploateringsavtal är vanliga).

.....

.....

.....

.....

.....

3. Vilka belopp (kontanter+naturaersättning omräknad i penningar) har influtit i gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag åren 1959—63?

	1959	1960	1961	1962	1963	Summa
a) Gatumarksersättning						
b) Gatubyggnadskostnadsbidrag						

4. Angiv om möjligt ett ungefärligt procenttal för den andel av årligen influtna medel, som kan antagas ha åtgått för beräknande och uttagande av 1) gatumarksersättning och 2) gatubyggnadskostnadsbidrag: 1) % 2) %.

5. Hur stor utdebitering per skattekrona skulle ha erfordrats för att skattevägen täcka ett bortfall av influtna ersättnings- och bidragsbelopp under 1963?
c:a ..... kr.

6. Kan den möjlighet, som enligt gällande bestämmelser föreligger att uttaga ovannämnda ersättning och bidrag anses vara av nämnvärt finansiellt värde?
☐ ja ☐ nej

7. Angiv kommunens samtliga kostnader för gatumark och gatubyggnad (exklusive kostnad för vatten- och avloppsanläggning) under åren 1962 och 1963.
Svar: 1962 ..... kr.
1963 ..... kr.

8. Synpunkter på gällande bestämmelser och reformförslag:

.....

.....

.....

.....

.....

9. Frågorna ovan har besvarats av

.....

namn **befattning** **telefon**

..... **den** ..... **1964.**

BILAGA 9 A

PM angående den tekniska utformningen av en ifrågasatt särskild beskattning av outnyttjad tomtmark

Utarbetad inom markvärdekommitténs sekretariat

Inom markvärdekommittén har framförts tanken att komplettera de avsedda reformerna av realisationsvinstbeskattningen och beskattningen av tomtrörelser med en årlig beskattning av outnyttjad tomtmark. Kommitténs sekretariat har närmare undersökt, hur en sådan årlig beskattning skulle kunna utformas, och resultatet av undersökningen framlägges i denna promemoria.

Den ifrågasatta årliga beskattningen skulle i huvudsak bygga på följande tankegångar.

Trots att de av kommittén föreslagna reglerna för beskattning av realisationsvinster och tomtrörelser torde få en gynnsam markpolitisk effekt, förblir den markägare, som vill behålla sin mark så länge som möjligt i hopp om att den skall stiga i värde i en av skattelagstiftningen i viss mån gynnad position. För att denna lagstiftning inte skall motverka de markpolitiska strävandena genom fördröjt utbud borde sålunda förekomma ett element i densamma som verkar i motsatt riktning och uppmuntrar till ett tidigt utbud. En låg årlig beskattning av exploateringsmogen eller saneringsmogen mark eller annan mark, som har förhöjt värde på grund av väntad exploatering, skulle kunna fylla denna funktion.

I fråga om markvinster, särskilt de största markvinsterna, kunde det vidare från rättvisesynpunkt anses påkallat att tillsammanstaget uttaga något högre skatt än kommittén ansett sig kunna föreslå, när det gäller beskattningen av realisationsvinster. Den för realisationsvinstbeskattningen föreslagna högsta gränsen för den skattepliktiga delen av vinsten, 60 procent, har av kommittén valts för att man inte skall behöva riskera att denna beskattning skall verka utbudshämmande eller prishöjande. Ett komplement till denna beskattning i form av den här diskuterade särskilda beskattningen av outnyttjad eller föga nyttjad tomtmark skulle inte — såsom fallet skulle kunna bli med en hårdare realisationsvinstbeskattning — verka utbudshämmande utan tvärtom utbudsfrämjande.

Ett ytterligare skäl för den avsedda årliga beskattningen skulle ligga i att ägaren av outnyttjad tomtmark uttager ränta på det kapital som nedlagts i marken — eller rättare sagt i det övervärde som exploateringsförväntningarna representerar — först i och med att han säljer marken. Nämnda ränta ingår då i försäljningsvinsten och blir, liksom denna i övrigt realisationsvinstbeskattad, varvid dock är att märka att en stor del av den sammanlagda räntan till följd av de förmånliga reglerna för beräknande av skattepliktig vinst går fri från skatt. Den som gör en försäljningsvinst på en fastighet, vari hela det nedlagda kapitalet varit i produktiv användning, eller t. ex. på aktier, har däremot redan under innehavstiden fått skatta för räntan på kapitalet; den ingår i fastighetens eller aktiernas skattepliktiga avkastning. Någon form av årlig beskattning av exploateringsmark skulle medföra, att ägare av outnyttjad tomtmark inte längre blev gynnad på detta sätt.

En årlig beskattning av exploateringsmark kan givetvis utformas på olika sätt. Vid sidan av hänsynstagande till kraven på rättssäkerhet måste vid konstruktionen tillses, att beskattningen blir effektiv samt att administrationskostnaderna står

i rimlig proportion till skatteintäkterna. För att tillgodose dessa krav och smidigt foga in beskattningen såsom ett led i nuvarande skattesystem faller det sig naturligt att knyta an till det nyss återgivna resonemanget om den under innehavstiden obeskattade räntan och utforma reglerna efter mönster av gällande bestämmelser för schablonbeskattning av egna hem m. fl. fastigheter.

Grundtanken skulle i enlighet härmed vara, att viss procent av markens exploateringsvärde årligen skall upptagas till beskattning såsom särskild intäkt av fastigheten. Är denna taxerad såsom jordbruksfastighet, finnes sådant värde oftast redan åsatt, nämligen det s. k. tomt- och industrivärdet; detta motsvarar vanligen den förhöjning av fastighetens värde utöver värdet såsom produktionsmedel i jordbruk och skogsbruk som föranledes av förväntningar om framtida exploatering för bebyggelse. I fråga om annan fastighet än jordbruksfastighet kan man lägga det vid fastighetstaxeringen fastställda markvärdet till grund. Här erfordras emellertid särskilda begränsningsregler för att skatten inte skall drabba annan mark än outnyttjad eller föga utnyttjad tomtmark. Såsom en huvudregel skulle emellertid kunna gälla, att marken har den avsedda karaktären, om det taxerade markvärdet utgör hela fastighetens taxeringsvärde eller den allra största delen därav. Bestämmelserna om den nya beskattningen kunde lämpligen intagas i 21 § kommunalskattelagen, såvitt gäller jordbruksfastighet, och i 24 § samma lag beträffande annan fastighet.

Några särskilda svårigheter att inarbeta den nya beskattningsformen i gällande beskattningssystem torde ej föreligga. För att beskattningen inte skall gå utöver sitt syfte erfordras dock ändringar i åtskilliga detaljer. Dessa ändringar bör, såsom närmare skall behandlas i det följande, omfatta bl. a. även de materiella reglerna om att åsätta jordbruksfastighet tomt- och industrivärde vid fastighetstaxeringen. Härutöver kräves förbättringar i fastighetstaxeringsförfarandet i fråga om markvärdering.

Beskattningens höjd bör i första hand bestämmas med ledning av det markpolitiska syftet. Detta är, såsom framgår av det anförda, att motväga de förmåner i skattehänseende som ägare av outnyttjad tomtmark åtnjuter, om han i spekulationssyfte väntar med att ställa sin mark till förfogande för exploatering. Därutöver bör beskattningen innebära, att det kan vara i viss mån oförmånligt för honom att vänta med att sälja. Beskattningen bör med andra ord främja ett tidigt utbud, sedan marken börjat ta åt sig förväntningsvärde och detta tagit sig uttryck i att särskilt tomtvärde åsatts jordbruksfastighet vid fastighetstaxeringen, respektive sedan förhållandet mellan taxerade markvärdet och det totala taxeringsvärdet för annan fastighet blivit sådant, att fastigheten kan sägas vara saneringsmogen. Beskattningen bör likväl inte kunna uppfattas så, att den innebär ett tvång att sälja mark för exploatering eller sanering. Dess syfte bör inte vara vidsträcktare än att ändra det förhållandet att det — såväl enligt nuvarande regler som därest man enbart hade de av kommittén förordade reglerna om realisationsvinstbeskattning och tomtrörelsebeskattning — kan te sig skattemässigt något förmånligare att behålla mark i hopp att värdet skall stiga än att sälja marken. Det skall i stället kunna te sig väl så förmånligt att sälja marken på ett tidigt stadium till kommunen, byggnadsföretag eller den slutlige byggherren.

För att ernå avsedd verkan torde det räcka med att endast några procent av det taxerade tomtvärdet på jordbruksfastighet, respektive markvärdet av annan fastighet i vissa fall årligen upptages såsom särskild intäkt av fastigheten och därmed blir inkomstbeskattade. Såvitt framgår av tillgängliga uppgifter om de värden som åsatts vid 1965 års allmänna fastighetstaxering, motsvarar en procent årligen ca en milj. kronor i skatteintäkter för vardera stat och kommuner.

I linje med det här förda resonemanget bör ligga, att den särskilda intäkten inte blir avdragsgill vid beräkningen av realisationsvinst när fastigheten sedermera säljes. I annat fall skulle ju efter fastighetens försäljning läget åtminstone delvis bli detsamma som om beskattningen icke ägt rum. De avsedda verkningarna skulle därmed till stor del bortfalla.

Den ökade skattebelastningen bör inte inträda omedelbart efter det att tomtvärde åsatts en jordbruksfastighet eller markvärdet för annan fastighet första gången uppgår till hela eller i vart fall en mycket väsentlig del av hela taxeringsvärdet. I stället bör fastighetsägaren erhålla en respittid om förslagsvis tre år för att kunna överväga den uppkomna situationen, och, om han kommer fram till att det ställer sig fördelaktigast för honom att sälja, verkställa försäljningen utan brådska.

På samma sätt bör den som köper en fastighet, som är underkastad den årliga beskattningen, erhålla en särskild respittid för att kunna påbörja exploateringen av marken eller eventuellt sälja fastigheten vidare. Denna tid synes lämpligen kunna bestämmas till återstoden av inköpsåret samt det därpå följande kalenderåret.

Särskild uppmärksamhet torde få ägnas åt sådan köpare, som bedriver tomtrörelse, byggnadsrörelse eller eljest driver handel med fastigheter. Visserligen kan det göras gällande, att det från markpolitisk synpunkt icke är önskvärt att byggnadsföretag och andra enskilda intressenter lägger sig till med stora lager av exploateringsmark. Man skulle då vidmakthålla en konkurrenssituation, som kunde vara ägnad att driva upp markpriserna. Men företagen i fråga — som ofta köper sin mark från kommunen — bör å andra sidan kunna få möjlighet att inneha exploateringsmark under normal omloppstid utan att behöva erlägga den ifrågavarande skatten för marken. Påpekas kan för övrigt, att för dessa företag markvinsterna ingår i rörelseintäkterna och således inkomstbeskattas fullt ut. För sådana företag synes av angivna skäl böra gälla en särskild respittid om exempelvis fem år utöver inköpsåret.

Då huvudsyftet med den ifrågasatta beskattningen av exploateringsbar mark skulle vara att underlätta att mark på ett jämförelsevis tidigt stadium säljes till kommunen eller eljest ställes till förfogande för bebyggelse, följer vidare, att kommun och annan juridisk person, vilken huvudsakligen bildats eller förvärvats för att genomföra kommunens markpolitik, icke bör vara skyldiga att erlägga sådan skatt.

En annan konsekvens bör vara, att skattebelastningen upphör när marken bebyggts. Så blir automatiskt fallet i och med att bebyggelsen leder till att jordbruksmark omtaxeras såsom annan fastighet och byggnationen avspeglar sig i proportionen mellan byggnadsvärde och markvärde. Man måste emellertid räkna med en viss fördröjning därvidlag. I detta sammanhang förtjänar vidare att framhållas, att man måste taga hänsyn till att en planerad bebyggelse kan komma att fördröjas av olika omständigheter, som ligger utanför fastighetsägarens rådighet. En stadsplan eller stadsplaneändring kan komma att försinkas på grund av oförutsedda svårigheter, en allmän kreditåtstramning kan leda till att eljest normalt påräkneliga krediter inte kan erhållas o. s. v. Hit hör alltså force-majeure-liknande situationer, däremot inte exempelvis den omständigheten att den skattskyldiges ekonomi är så svag att han av den anledningen inte kan uppbringa nödiga medel till exploateringen. Situationen skall sålunda vara den, att fastighetsägaren gjort vad på honom må ha ankommit för att fastigheten snarast skall kunna bebyggas men att byggnationen fördröjts av omständigheter som ligger utanför hans rådighet.

På grund av vad sålunda anförts synes böra gälla, att den avsedda särskilda in-

täkten inte skall beräknas för annan fastighet än jordbruksfastighet, om den skattskyldige visar, att han under beskattningsåret på bebyggelse av fastigheten nedlagt kostnader motsvarande — förslagsvis — minst hälften av markvärdet eller eljest fullgjort vad på honom må ankomma för att fastigheten snarast skall bebyggas.

De detaljfrågor som nu berörts torde sålunda kunna lösas utan nämnvärda svårigheter. Den avgörande frågan är dock i vilken utsträckning som man kan avgränsa beskattningen till sådan mark som rätteligen bör bära den ifrågasatta merbelastningen. Hithörande problem sammanhänger framför allt med fastighetstaxeringen, såväl de materiella reglerna för denna som förfarandet och taxeringsorganisationen.

I vad gäller de materiella reglerna är förutsättningarna olika för jordbruksfastigheter och andra fastigheter. En gemensam fråga gäller dock möjligheterna att snabbt få till stånd en o m t a x e r i n g som föranledes av ändrade förhållanden. Uppenbarligen är det av stor vikt, att förekommande förändringar i förväntningsvärden m. m. snabbt avspeglas i fastighetstaxeringen. Erfarenheten torde ha visat, att sådana förändringar kan ske med kort varsel. Olika omständigheter kan exempelvis föranleda, att en tätort överger ett exploateringsområde, på vilket man tidigare tänkt satsa, och väljer ett annat. I ett sådant läge sjunker förväntningsvärdena snabbt inom det tidigare exploateringsområdet; i det nya området stiger däremot fastighetsvärdena explosionsartat. Likartade omkastningar kan förekomma inom ett och samma område i och med att stadsplan upprättas. Områden, som enligt planen får bebyggas, stiger vanligen ytterligare i värde, medan områden, som avsatts till grönområden o. dyl., blir mindre begärliga. Under dessa förhållanden är det lika viktigt, att de förhöjda värdena snarast avspeglar sig i fastighetstaxeringen — så att den årliga skatten på outnyttjad tomtmark ger avsedd effekt — som att de sänkta förväntningsvärdena leder till lägre taxeringsvärden och sänkning eller eventuellt bortfall av den årliga skatten.

Som bekant skall för närvarande allmän fastighetstaxering verkställas vart femte år. Visserligen sker dessemellan varje år s. k. särskild fastighetstaxering, men denna innebär i regel endast att man till det nya årets taxering överför de värden som fastställts vid nästföregående allmänna fastighetstaxering. Verklig omtaxering äger endast rum i särskilt föreskrivna undantagsfall, t. ex. då jordbruksfastighet eller del därav skall omtaxeras såsom annan fastighet, då fastighetens areal blivit väsentligt ändrad, bebyggelse skett eller fastigheten drabbats av eldsvåda eller annan katastrof. För att fortlöpande kunna ta hänsyn till förändringar av markpriserna bör med dessa fall jämställas, att det inträffat sådana omständigheter, att tomtvärde bör åsättas jordbruksfastighet, som tidigare inte haft sådant värde, eller att förut åsatt dylikt värde bör väsentligt höjas eller sänkas. Motsvarande bör gälla i fråga om markvärde å annan fastighet samt industrivärde å jordbruksfastighet. Omtaxering bör inte ske, med mindre den föranleder att tidigare taxering ändras med förslagsvis minst 20 000 kronor och att, när fråga är om höjning eller sänkning av tomtvärde, industrivärde eller markvärde, höjningen eller sänkningen tillika avser minst en femtedel av tidigare gällande sådant värde.

En bestämmelse av nu avgiven innebörd skulle kunna intagas i 12 § 2 mom. kommunalskattelagen. Därigenom skulle tillgodoses kravet på att den årliga beskattningen kontinuerligt anpassas till den aktuella utvecklingen av värdena på berörda fastigheter. Däremot erhålles inte något korrektiv emot att en tidigare bedömning av fastighetens sannolika framtida användning sedermera visar sig inte hålla. Det kan sålunda inte undvikas, å ena sidan, att mark, som slutligen kan

säljas för exploatering till högt pris, i huvudsak undgår den årliga beskattningen, ej heller, å andra sidan, att sådan skatt erlägges för mark, som sedermera exempelvis blir strövområde. I båda fallen skall likväl den ursprungliga bedömningen ha träffat det prisläge, som då var riktigt. Vad särskilt angår det sistnämnda fallet — att årlig skatt uttages på mark, som sedermera inte bebygges — bör hållas i minne, att marken vid tiden för den ursprungliga bedömningen kunnat säljas till minst det då bestämda värdet. Vidare innebär de förut föreslagna respittiderna, under vilka årlig skatt inte skall uttagas, möjligheter att förebygga konsekvenser av det angivna slaget.

I fråga om jordbruksfastighet skulle, såsom framgår av det förut anförda, årlig beskattning ske, om och i den mån fastigheten vid fastighetstaxering befunnits ha särskilt tomtvärde vid sidan av det värde fastigheten har såsom produktionsmedel för jordbruk och skogsbruk. Sådant värde åsättes redan för närvarande men under samma rubrik som det särskilda värde fastigheten kan ha för industriellt bruk, t. ex. för grustäkt i större skala. Industrivärde redovisas alltså tillsammans med eventuellt tomtvärde såsom tomt- och industrivärde. För att fastighetstaxeringen skall kunna ligga till grund för den ifrågasatta årliga beskattningen av outnyttjad tomtmark erfordras, att man i tekniskt hänseende skiljer mellan tomtvärde och industrivärde. Härav påkallas ändringar i 10 § kommunalskattelagen samt anvisningarna till samma paragraf och till 9 § i lagen. Det nya begreppet *tomtvärde* skulle härigenom komma att avse det värde som en jordbruksfastighet äger utöver jordbruksvärdet och skogvärdet på grund av att till fastigheten hörande mark kan tillgodogöras för bebyggelse för annat ändamål än jordbrukets eller skogsbrukets behov. Med *industrivärde* skulle åter avses värde, som fastigheten äger utöver jordbruksvärde, skogsvärde och eventuellt tomtvärde på grund av att till fastigheten hörande mark kan tillgodogöras för annat ändamål än de nämnda.

De materiella bestämmelserna om i vilka fall tomt- och industrivärde skall åsättas jordbruksfastighet finnes i punkt 5 av anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen. Redan en teknisk uppdelning av detta värde i särskilt tomtvärde och särskilt industrivärde motiverar en översyn av sagda bestämmelser. Men även i materiellt hänseende bleve en omarbetning påkallad.

I och för sig synes intet vara att erinra mot huvudprincipen i nämnda bestämmelser. Man skall enligt denna vid taxering av en jordbruksfastighet i första hand uppskatta värdet av fastigheten såsom produktionsmedel i jordbruk och skogsbruk. Därefter skall man ställa frågan, om detta värde kan vara ett riktigt marknadsvärde, d. v. s. om det är sannolikt att vid en försäljning nämnda värde, förhöjt med skälig säkerhetsmarginal, skulle bli köpeskilling för fastigheten. Säger man sig då att fastigheten måste betinga ett högre pris och att detta beror på att man väntar sig att marken skall exploateras för bebyggelse, åsättes ett särskilt tomtvärde, så avpassat att det motsvarar skillnaden mellan ett försiktigt beräknat totalt saluvärde och ett likaledes försiktigt beräknat jordbruks- och skogsvärde.

När anvisningspunkten i fortsättningen lämnar vägledning för de fall då tomtvärde skall åsättas, faller det emellertid i ögonen, att reglerna härom, som i huvudsak tillkommit år 1932, avspeglar en gången tids förhållanden. De är vidare kasuistiska och i vissa hänseenden icke tillräckligt preciserade.

På grund härav torde det bli erforderligt att omarbeta anvisningspunkten i dess helhet. Om de principer som därvid synes kunna följas, må anföras följande.

Utgångspunkten bör alltjämt vara fastighetens allmänna saluvärde enligt ortens pris. Tomtvärde bör dock inte ifrågakomma med mindre sådant värde väsentligt

höjer det totala värdet. Sålunda bör tomtvärde anses föreligga om man har grundad anledning räkna med att fastigheten eller del därav redan är eller inom en nära framtid kan bli efterfrågad för bebyggelse och att till följd härav fastigheten vid tiden för taxeringen kan avyttras för ett väsentligt högre pris än som motsvarar jordbruksvärde, skogsvärde och eventuellt industrivärde.

Hur denna bedömning skall göras kan vara föremål för olika meningar. Å ena sidan torde det vara ett befogat önskemål, att samtliga förekommande omständigheter beaktas och blir föremål för en samlad bedömning. Taxeringsmyndigheterna skulle sålunda försöka sätta sig i en tilltänkt köpares ställe och försöka komma fram till en riktig värdering med ledning av alla de informationer som står till buds. Vilka olika slag av informationer som därvid framför allt kunde ifrågakomma finge närmare preciseras i anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen. Å andra sidan kan framhållas, att den skattskyldige jordägaren har ett berättigat intresse av att kunna kontrollera myndigheternas bedömning och att man därför borde tillse, att bedömningen grundades på objektivt konstaterbara fakta. Vill man lägga huvudvikten vid den sistnämnda synpunkten, kunde anvisningarna till 9 § i första hand knyta an till förhandenvaron av planbestämmelser. Det kunde sålunda anges att tomtvärde bör åsättas, då värderingen har stöd av påbörjad eller färdigställd, aktuell detaljplan eller andra därmed jämförliga omständigheter, vilka ger i huvudsak lika säkert stöd för bedömningen. Såsom exempel härpå kan nämnas generalplan, dispositionsplan e. dyl. Om planbestämmelser saknas, är underlaget för bestämmande av tomtvärde i allmänhet svagare. Sådant värde borde dock redovisas i sådana fall som att fastigheten nyligen förvärvats för en köpeskilling, som uppenbarligen innefattar ett bebyggelsevärde. På grund av den ovisshet som oftast råder om värdet på blivande gatumark, parkmark, strövområden m. m. torde få anges, att tomtvärde däremot i regel inte bör åsättas sådan mark. Undantag härifrån bör gälla, om man med någorlunda säkerhet kan bedöma, att även priset för dylik mark är högre än priset på jordbruks- och skogsmark.

Då man i framtiden kan räkna med att kommunerna i allmänhet kommer att försöka bedriva en aktiv markpolitik, torde — vilken huvudmetod för anvisningarnas utformning man än väljer — ofta det säkraste kriteriet på om en fastighet är efterfrågad för bebyggelse eller ej vara, huruvida kommunen genom köpeanbud eller eljest visat intresse för att köpa fastigheten. Omvänt utgör den omständigheten, att fastighetsägaren erbjudit kommunen att köpa fastigheten men erbjudande icke godtagits, oftast ett tecken på att kommunens styrelse icke ansett fastigheten vara efterfrågad för bebyggelse. Tomtvärdet bör därför bortfalla eller i vart fall reduceras, om den skattskyldige kan visa att han under de senaste åren sökt avyttra fastigheten till kommunen. Givetvis kan ett nekande svar från kommunens sida inte under alla omständigheter vara avgörande. Det begärda priset kan vara för högt, kommunens ekonomiska resurser kan vara tillfälligt uttömda eller eljest otillräckliga för fastighetsförvärvet. Om man emellertid kan antaga, att kommunens nekande svar är uttryck för att kommunens styrelse inte anser fastigheten vara efterfrågad för bebyggelse, torde emellertid detta åtminstone i princip böra vara avgörande och tomtvärde icke åsättas. Det torde dock ej vara tillfyllest att endast ta hänsyn till ifrågasatt försäljning till kommunen. Man torde även få beakta sådana omständigheter som att den skattskyldige sökt sälja sin fastighet till exempelvis enskilda byggherrar. Ett negativt resultat av sådana försäljningsförsök torde i stort sett kunna bedömas på samma sätt som ett hembud till kommunen.

När det gäller annan fastighet än jordbruksfastighet finnes av gammalt vid fastighetstaxeringen åsatt ett värde, som i regel representerar tomtmarksvärdet, nämligen det taxerade markvärdet. Tanken är, såsom framgår av det tidigare anförda, att en låg procentuell andel av detta värde skulle utgöra särskild årlig intäkt av fastigheten, när denna utgöres av outnyttjad eller föga utnyttjad tomtmark. Det har vidare antytts, att såsom en huvudregel skulle kunna gälla att fastigheten har den avsedda karaktären, om det taxerade markvärdet motsvarar hela fastighetens taxeringsvärde eller den allra största delen därav. Den andra komponenten i det totala taxeringsvärdet, byggnadsvärdet, saknas då helt och hållet eller är obetydligt i förhållande till markvärdet.

För att finna den riktiga relationen mellan markvärdet och det totala byggnadsvärdet har undersökts ett antal fastighetstaxeringsdistrikt i Stockholm, Uppsala, Skövde, Malmö och Ystad. Dessa undersökningar redovisas särskilt i följande *Bilaga 9 B*. Utgångspunkten för undersökningarna har varit att finna ett procenttal för markvärdets andel i det totala taxeringsvärdet, vid vilket man kan räkna med att eventuella byggnader utgöres av kåkbebyggelse eller eljest saneringsmogen bebyggelse. Undersökningarna har givit vid handen, att när markvärdet utgör 80 procent eller mera av det totala taxeringsvärdet, byggnaderna i allmänhet utgöres av sådan bebyggelse. Åtskilliga undantag finnes dock. Går man till högre procenttal minskar undantagen, även relativt sett, utan att dock helt upphöra. Till viss del torde de kunna hänföras till misstag vid fastighetstaxeringen, misstag som i och för sig är helt förklarliga, då fördelningen mellan markvärde och byggnadsvärde i dylika fall hittills haft ringa betydelse. Vid en ny allmän fastighetstaxering, då myndigheter och enskilda skulle vara medvetna om nämnda fördelnings betydelse för den årliga beskattningen av tomtmark, skulle man kunna räkna med att sådana misstag inte skall behöva förekomma.

Undersökningarna ger stöd för antagandet, att huvudregeln skulle kunna vara, att särskild intäkt skall åsättas annan fastighet om enligt fastighetstaxering det taxerade markvärdet uppgår till förslagsvis 90 procent av fastighetens hela taxeringsvärde.

Vissa undantag från denna huvudregel synes emellertid påkallade. Den årliga beskattningen bör vara avsedd att främja utbudet av byggnadsmark, inbegripet saneringsmark, men inte mark, som användes till eller är avsedd att användas till gator, vägar, torg, parker, strövområden, hamnar, järnvägsområden o. dyl. I regel torde för sådana fastigheter skatten visserligen komma att bortfalla på grund av reglerna om frihet från skatteplikt och skattskyldighet i 5, 53 och 54 §§ kommunalskattelagen samt 6 och 7 §§ förordningen om statlig inkomstskatt. Så blir emellertid inte alltid fallet, och det synes även från principiell synpunkt riktigast att uttryckligen undantaga de avsedda fastigheterna eller fastighetsdelarna från den årliga skatten.

Ett ytterligare undantag synes kunna övervägas. Såsom annan fastighet taxeras såväl inom tätare bebyggelse som utanför denna och på den rena landsbygden vissa fastigheter med produktiv användning, som icke nyttjas i jordbruk eller skogsbruk men inte heller har nämnvärd bebyggelse. Det kan vara fråga om upplagsplatser för industrier men också exempelvis om trädgårdsmästerier. Det bör ihågkommas, att markvärdet här icke blott är uttryck för förväntningar om framtida bebyggelse utan även avser markens värde såsom produktionsmedel i nuvarande användning. När det gäller jordbruksfastighet skulle ju icke sådant produktionsvärde träffas av den ifrågasatta årliga beskattningen. En någorlunda tillfredsställande lösning av dessa fall synes kunna erhållas, om man från den årliga beskattningen av tomtmark undantar sådana fastigheter som ger så hög avkastning att markens värde helt eller i allt väsentligt kan uppfattas som ett avkastnings-

värde. Så torde vara förhållandet, när bruttointäkten uppgår till minst en femtedel av taxeringsvärdet.

Det bör i förevarande sammanhang erinras om att intäkterna av vissa fastigheter, bl. a. egnahemsfastigheter, beräknas schablonmässigt till viss procent av taxeringsvärdet. I den mån det i något enstaka undantagsfall skulle kunna bli aktuellt att på en gång beräkna sådan schablonmässig intäkt och särskild intäkt på markvärdet — det kan t. ex. röra sig om en värdefull tomt med ett förfallet en- eller tvåfamiljshus — synes det skäligt att den schablonmässiga intäkten beräknas endast på byggnadsvärdet.

Vid tidigare allmänna fastighetstaxeringar har jämförelsevis ringa uppmärksamhet ägnats åt värderingen av bebyggelsemark. Andra svårbemästrade frågor, såsom taxering av jordbruksmark, skogsmark och växande skog samt vattenfall, har stått i förgrunden. Vid 1965 års allmänna fastighetstaxering har härutinnan skett en ändring. På riksskattenämndens initiativ har man i de olika länen utfärdat generella anvisningar rörande tomt- och industrivärden å jordbruksfastighet. Därmed har värderingen av tomtmark ställts i förgrunden på ett helt annat sätt än tidigare, och tillämpningen torde ha fått viss stadga.

Om en årlig beskattning av outnyttjad eller föga använd tomtmark kommer till stånd, får värderingen av sådan mark ökad betydelse. Man bör i sådant fall undersöka möjligheterna att inom rimliga gränser åstadkomma förbättringar i fastighetstaxeringsförfarandet och taxeringsorganisationen.

Inom vissa specialområden av fastighetstaxeringen brukar länsstyrelserna regelmässigt anlita experter. I fråga om taxeringen av vattenfallsfastigheter är sådana experter obligatoriska. För övrigt tillkallas experter vanligen för att biträda vid taxering av industrifastigheter, skog, växthus, grustag m. m. Däremot har man endast undantagsvis använt särskild expertis beträffande tomtmark.

Det skulle vara av värde, om experter på tomtmarksvärdering regelmässigt knöts till taxeringsorganisationen. Länsstyrelserna synes därför böra åläggas att förordna en eller flera *konsulenter för tomtmark* före varje allmän fastighetstaxering. Konsulenterna skulle vid fastighetstaxeringen medverka vid åsättande av tomtvärde å jordbruksfastighet och markvärde å annan fastighet. Uppdragen synes böra vara avsedda som fritidssysslor. Konsulenterna skulle företräda sakkunskap i fråga om bebyggelseplanering och markvärdering. Sådan sakkunskap finnes exempelvis hos befattningshavare å stadsarkitektkontor och städernas byggnadskontor samt hos värderingsmän vid banker och försäkringsanstalter. Genom särskilda bestämmelser bör vidare tillses, att konsulenterna får del av tillgängligt material och deltager i taxeringsarbetets olika faser.

Slutligen skulle förbättringar i själva fastighetstaxeringsorganisationen kunna åstadkommas genom att taxeringsmyndigheterna får bättre informationer om föreliggande generalplaner och detaljplaner samt om kommunens avsikter angående tillämnad bebyggelse och den tidsföljd, i vilken bebyggelsen skall äga rum.

En eventuell årlig beskattning av tomtmark bör ske först, sedan en ny allmän fastighetstaxering ägt rum, vid vilken både myndigheter och enskilda varit medvetna om tomtvärdenas nya betydelse för jordbruksfastigheterna och betydelsen av relationen mellan markvärde och totalt taxeringsvärde i fråga om annan fastighet.

Sammanfattningsvis torde på grundval av den här verkställda genomgången kunna uttalas, att den ifrågasatta årliga beskattningen är tekniskt möjlig att genomföra. Hur en sådan beskattning skulle utfalla i praktiken, blir väsentligen be-

roende av att man vid fastighetstaxeringarna kan uppnå riktiga och likformiga tomtvärden. Att man härvidlag, liksom vid bedömningar av andra slag både inom och utanför beskattningens område, har att räkna med möjligheten av att misstag begås i enskilda fall ligger i sakens natur. Vilken vikt man bör lägga vid risken för sådana misstag, torde i allt väsentligt få bli en bedömningsfråga. På samma sätt torde man höra betrakta den invändning som kan ligga i att den årliga beskattningen skulle komma att utgå på en icke realiserad vinst och i att denna vinst i framtiden i enstaka fall kan visa sig fiktiv, nämligen om markägaren inte sålt sin fastighet och tidigare förväntningsvärden minskas eller bortfaller på grund av att den kommunala planläggningen ändras.

BILAGA 9 B

Markvärdets andel av hela taxeringsvärdet

Av förste länsassessorn Arne Steneborn och förste byrdingenjören Rune Jönemo

På uppdrag av markvärdekommittén har vi företagit vissa undersökningar angående markvärdets andel av hela taxeringsvärdet för annan fastighet. Undersökningarna har måst begränsas till enstaka mindre områden, som dock får anses utgöra ett ganska representativt urval. De undersökta områdena är följande.

Stockholms stad: Adolf Fredriks, Johannes och Matteus församlingar,
Uppsala: centrala delarna väster om järnvägen,
Skövde: hela staden,
Malmö: ett område från hamnen i norr till Triangeln i söder samt
Ystad: den egentliga stadsbebyggelsen, d. v. s. staden väster om kasernerna.

Undersökningarna bygger i stor utsträckning på uppgifter, som hämtats från fastighetslängder och deklarationer lämnade till ledning för 1965 års allmänna fastighetstaxering. På grund av att innehållet i dylika deklarationer icke är offentligt, är det ej möjligt att här lämna upplysningar om enstaka fastigheter.

I övrigt har undersökningarna bedrivits på följande sätt.

De fastigheter, för vilka markvärdena vid 1965 års allmänna fastighetstaxering uppgått till lägst 80 procent av hela taxeringsvärdet, har först avskilts. Därefter har vi från deklarationerna fått vissa upplysningar, exempelvis att en fastighet varit obebyggd, att den av ägaren själv karakteriserats såsom »rivningsfastighet» o. dyl. Vidare har vi med ledning av uppgifter i deklarationerna ofta kunnat erhålla ett allmänt intryck av en fastighets standard. I viss mån vägledande har varit uppgifter om byggnadsår, utrustningsstandard, underhåll och hyror. I många fall har vi från kommunala myndigheter erhållit uppgifter om förestående rivningar m. m. Syn har endast kunnat ske i begränsad omfattning.

Stockholm

Undersökningarna i Stockholm har omfattat samtliga fastigheter inom Adolf Fredriks, Johannes och Matteus församlingar. Enligt tillgängliga uppgifter finnes inom dessa församlingar ca 1 300 fastigheter. I 127 fall utgör markvärdets andel 100—80 procent av hela taxeringsvärdet. Fastigheterna fördelar sig på det sätt tabell 1 utvisar.

Tabell 1

Markvärdets andel av hela tax.-värdet	100—96 %	95—90 %	89—85 %	84—80 %	Summa
Obebyggd mark, sanering pågår eller är omedelbart förestående	48	16	11	9	84
Skjul, magasin, garage o. dyl.	—	1	2	—	3
Sanering aktuell inom de närmaste åren	—	—	—	4	4
Svårbedömbara mellanfall	6	9	10	7	32
Kulturminnesmärken	—	—	—	—	—
Övriga	2	1	—	1	4
Summa	56	27	23	21	127

Uppsala

Undersökningarna har bl. a. omfattat större delen av stadens centrala delar. Sålunda har granskats samtliga fastigheter inom ett område som i stort begränsas av Centralstationen — Strandbodgatan — Fyrisån — Munkgatan — Nedre Slottsgatan — Drottninggatan — Kyrkogårdsgatan — Skolgatan — Börjegatan — Hällbygatan — Bondegatan — Fyrisån — Linnégatan — Salagatan — Centralstationen. Enligt tillgängliga uppgifter finnes inom detta område totalt ca 890 fastigheter taxerade såsom annan fastighet. I 190 fall utgör markvärdets andel 100—80 procent av hela taxeringsvärdet. Fastigheterna fördelar sig på det sätt tabell 2 utvisar.

Tabell 2

Markvärdets andel av hela tax.-värdet	100—96 %	95—90 %	89—85 %	84—80 %	Summa
Obebyggd mark, sanering pågår eller är omedelbart förestående	131	14	6	5	156
Skjul, magasin, garage o. dyl.	6	—	3	—	9
Sanering aktuell inom de närmaste åren	1	—	—	—	1
Svårbedömbara mellanfall	8	3	—	1	12
Kulturminnesmärken	5	—	1	—	6
Övriga	1	1	1	3	6
Summa	152	18	11	9	190

Skövde

Undersökningarna har omfattat hela Skövde stad. Enligt tillgängliga uppgifter torde i Skövde finnas ca 200—240 jordbruksfastigheter och ca 2 700 andra fastigheter. I 159 fall utgör för andra fastigheter markvärdets andel 100—80 procent av hela taxeringsvärdet. Fastigheterna fördelar sig på det sätt tabell 3 utvisar.

Tabell 3

Markvärdets andel av hela tax.-värdet	100—96 %	95—90 %	89—85 %	84—80 %	Summa
Obebyggd mark, sanering pågår eller är omedelbart förestående	143	—	—	—	143
Skjul, magasin, garage o. dyl.	4	3	1	—	8
Sanering aktuell inom de närmaste åren	—	—	1	—	1
Svårbedömbara mellanfall	—	—	—	—	—
Kulturminnesmärken	—	—	—	—	—
Övriga	5	—	1	1	7
Summa	152	3	3	1	159

Malmö

De undersökta områdena motsvaras av följande tre distrikt i stadens centrala delar.

Distriktet S:t Petri 1 omfattar dels de centrala delarna av hamnområdet, dels större delen av Gamla staden med stadens högsta markvärden och med en ganska heterogen bebyggelse. Inom distriktet S:t Pauli 1 har under senare år större saneringar genomförts och flera är att förvänta inom de närmaste åren. Beträffande

distriktet S:t Pauli 6 innefattar detta bl. a. området Lugnet, som till större delen består av tekniskt saneringsmogen bebyggelse, men där någon sanering dock icke är att förvänta inom de närmaste 5—10 åren, beroende på att området icke är stadsplanelagt och att en planläggning, vilken med all sannolikhet kommer att medföra en total förvandling av området, icke kan beräknas komma till stånd inom här nämnd tid. Inom de undersökta områdena finnes totalt ca 1 000 fastigheter. I 213 fall utgör markvärdets andel 100—80 procent av hela taxeringsvärdet. Fastigheterna fördelar sig på det sätt tabell 4 utvisar.

Tabell 4

Markvärdets andel av hela tax.-värdet	100—96 %	95—90 %	89—85 %	84—80 %	Summa
1. Obebyggd mark, sanering pågår eller är omedelbart förestående	42	5	4	1	52
2. Skjul, magasin, garage o. dyl.	3	1	3	1	8
3. Sanering aktuell inom de närmaste åren	31	24	14	6	75
4. Sanering ej aktuell inom de närmaste fem åren					
a)	—	5	4	7	16
b)	—	3	1	2	6
c)	11	21	6	4	42
d)	4	3	1	1	9
5. Kulturminnesmärken	—	—	1	1	2
6. Övriga	3	—	—	—	3
Summa	94	62	34	23	213

På rad 1 är bl. a. upptaget obebyggd mark inom hamnområdet, avsedd för industriändamål. I vissa fall utnyttjas denna mark för upplag och i något fall synes detta användningssätt vara av mer permanent karaktär. — På denna rad upptages vidare sådana fall av obebyggd mark (använd för parkeringsplatser), där en nybebyggelse icke är att förvänta inom de närmaste 5—10 åren av de nedan i 4 c angivna skälen.

På rad 2 upptagna fastigheter är samtliga belägna inom hamnområdet.

På rad 4 upptagna fastigheter har differentierats enligt följande:

4 a) Byggnaden har en god utrustningsstandard — minst wc och centralvärme — vilket medför att en sanering icke är motiverad. (Vissa fastigheter med här nämnd utrustningsstandard är hänförda till raderna 1 eller 3, nämligen sådana som har ett så gott läge, att fastighetens nybyggnadsvärde överstiger avkastningsvärdet eller m. a. o. sådana, där fastigheten har nått en ekonomisk saneringsmognad.)

4 b) Byggnaden har dålig utrustningsstandard, men en god hyresavkastning medför att en sanering icke är motiverad. Fastigheten är således tekniskt men ej ekonomiskt saneringsmogen. Dylika fall berör främst fastigheter i mindre goda lägen.

4 c) Byggnaden har dålig utrustningsstandard, men stadsplan saknas och en total omdaning av bebyggelse och gatusystem förväntas vid en kommande planläggning, vilken icke beräknas föreligga klar inom de närmaste 5—10 åren. (I de fall, då både 4 b och 4 c är tillämpliga, har endast 4 b angivits.)

4 d) Byggnaden har dålig utrustningsstandard och är både tekniskt och ekonomiskt saneringsmogen, men på grund av tomtens ringa storlek och dess läge mellan icke saneringsmogen bebyggelse är en nybebyggelse icke möjlig.

Ystad

Det undersökta området motsvarar de centrala delarna av staden, d. v. s. staden väster om kasernerna. Genom att vi ej följt någon administrativ gräns kan här ej anges det totala antalet fastigheter inom det undersökta området. I 100 fall utgör markvärdets andel 100—80 procent av det totala taxeringsvärdet. Fastigheterna fördelar sig på det sätt tabell 5 utvisar.

Tabell 5

Markvärdets andel av hela tax.-värdet	100—96 %	95—90 %	89—85 %	84—80 %	Summa
Obebyggd mark, sanering pågår eller är omedelbart förestående	92	—	—	—	92
Skjul, magasin, garage o. dyl.	—	—	—	—	—
Sanering aktuell inom de närmaste åren	—	—	—	1	1
Sanering ej aktuell	—	—	—	1	1
Kulturminnesmärken	—	1	3	2	6
Övriga	—	—	—	—	—
Summa	92	1	3	4	100

Sammanfattningsvis visar undersökningarna icke oväntat att de procentuellt sett högsta markvärdena företrädesvis återfinnes i gruppen »Obebyggd mark, sanering pågår eller är omedelbart förestående». Närmast kommer grupperna omfattande »Skjul, magasin, garage o. dyl.» och »Sanering aktuell inom de närmaste åren». Våra sammanställningar anger därjämte att det finns fastigheter som, utan att kunna hänföras till någon av nämnda grupper, dock har relativt höga markvärden. Anledningarna härtill kan givetvis vara flera. En av de viktigaste är att vi av naturliga skäl ej haft möjlighet att alltid rätt placera en fastighet. Om vi hade kunnat erhålla ytterligare informationer om de undersökta fastigheterna, skulle säkerligen antalet minska inom sådana grupper som »Svårbedömbara mellanfall» och »Övriga». Till sist vill vi erinra om att värdena vid 1965 års fastighetstaxering givetvis ej satts med tanke på att de skall ligga till underlag för någon form av beskattning av outnyttjad mark. Hade så varit fallet, skulle med all sannolikhet antalet fastigheter främst inom grupperna »Svårbedömbara mellanfall» och »Övriga» varit väsentligt lägre, än som visas i våra framställningar.

BILAGA 10

Beräkning rörande det framtida skatteutfallet av realisationsvinstbeskattningen

Av kanslirådet Bertil Edlund

På uppdrag av markvärdekommittén har jag företagit en uppskattning av de ökade skatteintäkter för stat och kommun som de av kommittén föreslagna reglerna rörande realisationsvinstbeskattningen beräknas medföra. Som underlag för uppskattningen har ett material av redan realiserade vinster insamlats och bearbetats. Detta material ger endast uttryck för förhållanden, som hänför sig till en gången tid och som varit påverkade av hittills gällande skatteregler. Då de nuvarande reglerna i viss utsträckning hämmat utbudet av fastigheter har det förutsatts att de framtida skatteintäkterna för stat och kommun enligt de föreslagna reglerna kommer att bli något större på grund av ökat antal fastighetsförsäljningar.

Det insamlade materialet avser köpta fastigheter, för vilka lagfart av köpet sökts år 1963. Av arbetstekniska skäl har givetvis inte alla sådana fastigheter kunnat analyseras. Undersökningen har därför begränsats till ett mindre urval. Förutom fastigheter för vilka lagfart sökts vid rådhusrätterna i Stockholm, Göteborg och Malmö har material endast inhämtats från var femte underrätt. Från varje utvald underrätt har uppgifter insamlats för samtliga fastigheter eller fastighetskomplex där köpeskillingen uppgick till lägst 500 000 kr. samt i övrigt för fastigheter ingående i vart tjugofemte köp. Från rådhusrätterna i de tre storstäderna har dock endast femtedelen så stort material insamlats. Totalt har materialet omfattat fastigheter ingående i 954 köp varav 176 med en köpeskilling ej understigande 500 000 kr. I uppräknade tal för hela riket blir det 98 000 köp med en sammanlagd köpeskilling på 4 510 milj. kr. Detta överensstämmer ganska väl med det faktiska förhållandet. Enligt uppgifter från den officiella rättsstatistiken utgjorde nämligen antalet köp 94 641 och köpesumman 4 404 milj. kr.

Med hjälp av inskrivningsdomarna vid underrätterna ifråga införskaffades, för de i urvalet ingående fastigheterna, uppgifter om samtliga laga fång av fastigheterna till och med närmast föregående köp. Tidpunkten för fången, köpesummor, taxeringsvärden samt arealuppgifter insamlades också i den mån de fanns tillgängliga. Då det befanns erforderligt studerades de vid de allmänna fastighetstaxeringarna avgivna fastighetsdeklarationerna och i några fall inhämtades även uppgifter från de vid 1964 års inkomsttaxering avgivna självdeklarationerna. På grundval av alla dessa uppgifter har sedan beräknats hur stora de beskattningsbara realisationsvinsterna varit enligt nuvarande regler samt hur stora de skulle ha varit vid en tillämpning av de föreslagna reglerna. Av olika skäl har dessa beräkningar blivit mycket osäkra. Framför allt gäller detta då det sista köpet avser avstyckning från en större fastighet. Men även uppgifter om byggnadskostnader, förbättringskostnader och erhållna värdeminskningsavdrag är mycket ofullständiga. För ett riktigt resultat skulle en utredning av realisationsvinstens storlek i varje enskilt fall vara erforderlig. Sådana utredningar skulle emellertid ställt sig alltför kostnadskrävande samt ej kunnat åstadkommas utan förseningar av utredningsarbetet. Även om beräkningarna sålunda är mycket osäkra torde de likväl ge en viss uppfattning om skatteutfallets storleksordning.

Beräkningarna ger vid handen att vid tillämpning av de föreslagna reglerna under år 1963 skatten på realisationsvinsterna skulle ha uppgått till 70 à 80 milj. kr. för stat och kommun tillsammans. Då skatten enligt nuvarande regler har uppskattats till ca 30 milj. kr. medför sålunda markvärdekommitténs förslag ökade skatteintäkter på 40 à 50 milj. kr. Ett genomförande av kommitténs förslag kommer visserligen att dämpa de framtida prisstegringarna men å andra sidan kommer förslaget också att medföra ett ökat antal fastighetsförsäljningar. Man kan därför räkna med att de framtida skatteintäkterna ökar med ca 60 milj. kr., varav 35 milj. kr. för staten och 25 milj. kr. för kommunerna. Omfördelningen av skatten blir avsevärd. Ty dels kommer förslaget att medföra att betydande skattebelopp inflyter genom den skärpta beskattningen av större markvinster och dels uppkommer som regel skattebefrielse eller en betydande skattelättnad ifråga om fastigheter, som innehafts kortare tid än tio år och vilkas försäljning nu leder till realisationsvinstbeskattning.

NORDISK UDREDNINGSSERIE (NU) 1966

1. La Coopération internordique.

STATENS

OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen)

Justitiedepartementet

Utsökningsrätt IV. [7]
Hyreslagstiftningssakkunniga. 1. Hyreslagstiftning. [14.] 2. Undersökning angående hyressplittringen. [15] Utkommer senare.
Arbetspromemorior i författningsfrågan. [17]
Decentralisering av naturalisationsärenden m. m. [20]
1963 års markvärdekommitté. 1. Markfrågan I. [23] 2. Markfrågan II. Bilagor. [24]

Utrikesdepartementet

Internationellt fredsforskningsinstitut i Sverige. [5]

Försvarsdepartementet

Tygförvaltningens centrala organisation. [11]
Strategi i väst och öst. [18]

Socialdepartementet

Förenklad statsbidragsgivning till hälso- och sjukvården. [6]
Omsorger om psykiskt utvecklingshämmade. [9]

Finansdepartementet

1965 års långtidsutredning 1. Svensk ekonomi 1966—1970. [1] 2. Export och import 1966—1970. Bilaga 1. [2] 3. Tillgången på arbetskraft 1960—1980. Bilaga 2. [8] 4. Handelns arbetskrafts- och investeringsbehov fram till 1970. Bilaga 3. [10]
tendenser inom undervisning, hälso- och sjukvård samt socialvård 1966—1970. Bilaga 6. [13]
Ny myntserie. [4]
Ny folkbokföringsförordning m. m. [16]
Statliga betänkanden 1961—1965. [19]
Oljebranschen. [21]

Ecklesiastikdepartementet

Yrkesutbildningen. [3]

Jordbruksdepartementet

Renbetesmarkerna. [12]

Handelsdepartementet

Lagstiftning mot radiostörningar. [22]

AB P. A. NORSTEDT & SÖNER
STOCKHOLM 1966