



2002:L13

**HÖGSKOLAN**  
TROLLHÄTTAN · UDDEVALLA  
INSTITUTIONEN FÖR TEKNIK

# EXAMENSARBETE

---

**Norska medborgares förvärv av  
småhusfastigheter inom vissa kommuner i  
Bohuslän, Dalsland och Värmland**

**Nina Hansson & Maria Karlsson**

**2002-10-17**

---

**Högskolan Trollhättan-Uddevalla**  
**Institutionen för Teknik**  
Box 957, 461 29 Trollhättan  
Tel: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99

# EXAMENSARBETE

## Norska medborgares förvärv av småhusfastigheter inom vissa kommuner i Bohuslän, Dalsland och Värmland

### Sammanfattning

Syftet rapporten är att se om och i vilken omfattning normmän köper fastigheter i våra utvalda kommuner, Strömstad-, Dals-Eds-, Bengtsfors-, Årjängs- och Eda kommun. Vi har också tittat på vilka fastigheter de köper och var prisnivån ligger. Storfors kommun har valts till jämförelsekommun för att se om normmännen påverkar fastighetspriserna.

Ursprungsmaterialet för rapporten är utdrag ur SVEFAs fastighetsprissystem, för att identifiera köp gjorda av norska medborgare har vi letat bland köpebrev i arkivet hos inskrivningsmyndigheten i Uddevalla. Vi har också gjort intervjuer med mäklare i de aktuella kommunerna.

Vi kan konstatera av vårt material samt intervjuer med mäklare att köp gjorda av normmän utgör en stor och betydande del i de ovan nämnda kommunerna. Med undantag för Strömstad så ligger priserna på en normal nivå.

---

**Utgivare:** Högskolan Trollhättan/Uddevalla, institutionen för teknik  
Box 957, 461 29 Trollhättan  
Tel: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99 E-post: teknik@htu.se

**Författare:** Nina Hansson & Maria Karlsson

**Examinator:** Peter Brynte, Högskolan i Trollhättan

**Handledare:** Hans Larsson, Lantmäteriverket i Gävle

**Poäng:** 10                      **Nivå:** C

**Huvudämne:** Lantmäteri              **Inriktning:** Fastighetsköp

**Språk:** Svenska                      **Nummer:** 2002:L13                      **Datum:** 2002-10-10

# DISSERTATION

## Norwegian citizens acquisition of house property situated in certain municipalities in Bohuslän, Dalsland and Värmland

### Summary

The aim of our research is to investigate how and to what extent Norwegian citizens buy real estate in some selected urban districts: Strömstad-, Dals -Ed-, Bengtsfors-, Årjäng-, Eda-municipality.

We have also looked at what type of real estate is bought by them and at the price level. We compared our results with Storfors municipality in order to see if Norwegian citizens influence real estate price levels.

The research is based upon extracts from the real estate price quotations of SVEFA. In order to identify acquisitions done by Norwegian citizens we have made an investigation among bills of sale in the archives of the registration authority in Uddevalla. We also interviewed real estate brokers in the selected urban districts.

By means of our material and the interviews with the real estate brokers we can establish the fact that acquisitions done by Norwegian citizens constitute a large and important share in the urban districts mentioned above. With the exception of Stömstad real estate prices are on a standard level.

---

**Publisher:** University of Trollhättan/Uddevalla, Department of Technology  
Box 957, S-461 29 Trollhättan, SWEDEN  
Phone: + 46 520 47 50 00 Fax: + 46 520 47 50 99 E-mail: teknik@htu.se

**Author:** Nina Hansson & Maria Karlsson

**Examiner:** Peter Brynte, University of Trollhättan/Uddevalla

**Advisor:** Hans Larsson, Sweden national land survey, Gävle

**Subject:** Land Surveying

**Language:** Swedish      **Number:** 2002:L13      **Date:** 2002-10-10

# Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING .....	II
SUMMARY .....	III
<b>1 INLEDNING.....</b>	<b>3</b>
1.1 BAKGRUND .....	3
1.2 SYFTE.....	3
<b>2 METODIK.....</b>	<b>3</b>
<b>3 NORSKA FÖRVÄRV.....</b>	<b>4</b>
3.1 BENGTSFORS.....	4
3.2 DAL-S-ED.....	5
3.3 STRÖMSTAD.....	6
3.4 EDA.....	7
3.5 ÅRJÄNG.....	8
3.6 STORFORS.....	8
<b>4 FRÅGOR TILL MÄKLARE .....</b>	<b>9</b>
4.1 SVAR FRÅN MÄKLARE.....	9
<b>5 FRÅGOR TILL INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN.....</b>	<b>12</b>
<b>6 SLUTSATSER.....</b>	<b>13</b>
6.1 PERMANENTFASTIGHETER .....	13
6.2 FRITIDSFÄSTIGHETER.....	14
<b>7 REFERENSFÖRTECKNING.....</b>	<b>15</b>
<b>BILAGA A.....</b>	<b>16</b>
<b>BILAGA B.....</b>	<b>17</b>
<b>BILAGA C.....</b>	<b>18</b>
<b>BILAGA D.....</b>	<b>19</b>
<b>BILAGA E.....</b>	<b>20</b>
<b>BILAGA F.....</b>	<b>21</b>
<b>BILAGA G.....</b>	<b>22</b>
<b>BILAGA H.....</b>	<b>23</b>
<b>BILAGA I.....</b>	<b>24</b>
<b>BILAGA J.....</b>	<b>25</b>
<b>BILAGA K.....</b>	<b>26</b>
<b>BILAGA L.....</b>	<b>27</b>

## **1 Inledning**

### **1.1 Bakgrund**

Förvärv av småhusfastigheter i Sverige av personer med utländskt medborgarskap var fram till 1992 förenat med förvärvstillstånd enligt lag (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom mm. Denna upphörde dock 1992 och sedan dess har det varit fritt för alla att förvärva fastigheter i Sverige oavsett medborgarskap.

De kommuner som undersökningen innefattar är Bengtsfors, Dals-Ed, Eda, Storfors, Strömstad och Årjäng. De har valts då alla utom Storforskommun gränsar till Norge och man kan anta att det har varit en viss inflyttning ifrån Norge. Storfors kommer att fungera som en referenskommun dels för att se om norrmännen håller sig till svenska kommuner som ligger närmast den norska gränsen eller om de flyttar längre in i landet och dels för att se om norrmännen på något sätt påverkar fastighetspriserna.

### **1.2 Syfte**

Syftet med examensarbetet är att för lantmäteriets räkning undersöka om norrmännen köper fastigheter i de utvalda kommunerna, vilken typ av småhusfastigheter de vill ha, hur mycket de betalar etc.

## **2 Metodik**

Undersökningen har gjorts genom att manuellt leta fram köpebrev till alla köp av sålda småhusfastigheter under år 2001. I köpebrev står det skrivet vilken nationalitet köparen har. Detta gjordes på inskrivningsmyndighetens arkiv i Uddevalla. Vi har även gjort intervjuer med mäklare i de berörda områdena. Materialet som ligger till grund för undersökningen är utdrag ur SVEFAs fastighets-prissystem FP-Win med detaljinformation för småhusfastigheter. Kriterier för dessa utdrag är köp gjorda i de utvalda kommunerna från 2001-01-01 till 2001-12-31 med typkod 220 och 221 (k/B 1,0 – 5,0). Alla köp, 726 stycken, lades in i kalkylprogrammet Microsoft Excel där också nationalitet på köparna skrevs in. Sedan gjordes en gallring där köp vars K/B (Köpeskilling/Basvärde) understiger 1,0 och överstiger 5,0 togs bort eftersom man annars kan misstänka släktköp och dyl. Därefter gjordes listor där köpen sorterades in efter

typkod. Varje kategori sorterades sedan efter landstillhörighet norrmän, svenskar och övriga nationaliteter. De köp som berörs är fastigheter med typkod 220 och 221. Typkoden 220 är fastigheter med 1-2 familjshus för åretruntboende, 221 är fritidsfastigheter.

I några av kommunerna finns det fastigheter där det saknas taxeringsuppgifter, den information som finns är endast fastighets-beteckningen, köpeskillingen och typkoden. Det gör att dessa fastigheter inte kommer att finnas med i beräkningarna och diagrammen som är gjorda längre fram i rapporten men de finns representerade i de diagram som visar hur stor del av köpen i kommunerna som är gjorda av norrmän. I diagrammen som är gjorda över medelboarean har även medianen räknats fram därför att delar av vårt material är både litet och snedfördelat. Medianen definieras som det mittersta värdet sedan materialet storleksordnats, vilket betyder att lika många värden ligger ovanför medianen som nedanför. Eftersom ingen hänsyn tas till de enskilda mätvärdena så påverkas inte lägesmättet av extrema mätvärden [1].

## **3 Norska förvärv**

### **3.1 Bengtsfors**

Bengtsfors är beläget i Västra Götalands län, i norra Dalsland. I kommunen finns sex tätorter: Bengtsfors, Dals-Långed, Billingsfors, Bäckefors, Skåpafors och Gustavsfors. Det finns ca 10 700 invånare i kommunen, skogs och tillverkningsindustrin är de dominerande näringarna [2]. Totalt 150 köp av småhusfastigheter är gjorda i Bengtsfors kommun under år 2001 av dessa är 48 stycken gjorda av norrmän (diagram 3.1). Efter att vi tagit bort de köp vars K/B som varit för höga respektive för låga samt tagit bort de köp där taxeringsuppgifter saknas, återstår 19 stycken var av 13 är av typkoden 220 och 6 är av typkoden 221.

I Bengtsfors kommun är medelboarean<sup>1</sup> på permanentus 91 m<sup>2</sup> och 128 m<sup>2</sup> på fritidshus (bilaga A:1). Medelvärdet på fritidshusen är dock ganska missvisande då där finns två med väldigt avvikande boarea och detta medför att medelvärdet höjs, medianen som är mer rättvisande är 81 m<sup>2</sup>. Uppgiften

---

<sup>1</sup> Med boarea menas boutrymmen för bostad inrättade ovan mark, dvs. där golvet ligger i nivå med eller över utanföriggande mark [3].

om standardpoäng<sup>2</sup> ska fastighetsägaren själv lämna till skattemyndigheten som en del av taxeringsuppgifterna och är därför inte alltid helt tillförlitliga. Medelvärdet på standardpoäng är 23 poäng på permanenthusen och 19 poäng på fritidshusen (bilaga A:2). Majoriteten av fastigheterna som norrmännen köpt ligger i samhälle ej strand/strandnära och på landsbygden ej strand/strandnära (bilaga A:3, B:1). Medelköpeskillingen i Bengtsfors kommun är 360 000 kr på permanentfastigheterna och 705 000 kr på fritidsfastigheterna men eftersom två av fritidsfastigheterna har ett onormalt högt pris blir medelvärdet ej representativt (bilaga B:2).

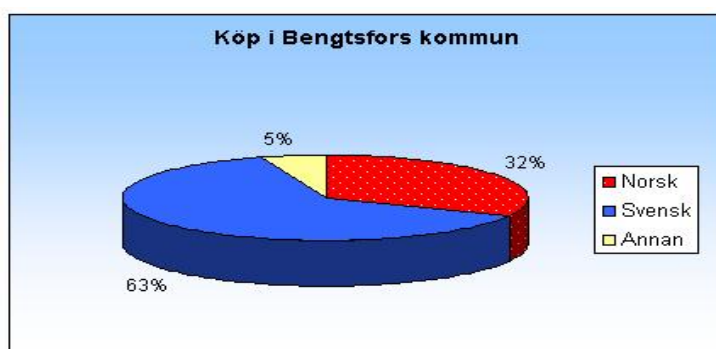


Diagram 3.1

### **3.2 Dals-Ed**

Dals-Eds kommun ligger i Västra Götalands län i nordvästra Dalsland. Centralorten heter Ed och området är omtyckt turistmål med natursköna omgivningar [5]. I kommunen finns ca 5 000 invånare [6].

Totalt 66 köp av småhusfastigheter är gjorda i Dals-Eds kommun under år 2001, av dessa är 17 stycken gjorda av norrmän (diagram 3.2). Efter att vi tagit bort de köp vars K/B som varit för höga resp. för låga samt tagit bort de köp där taxeringsuppgifter saknas, återstår 14 stycken var av 12 år av typkoden 220 och 2 år av typkoden 221.

I Dals-Eds kommun är medelboarean på permanenthus 123 m<sup>2</sup> (bilaga B:3). Medelvärdet på fritidshusen skulle bli ganska missvisande då där endast finns två fritidshus kvar efter gallring och det är för lite underlag för att få ett rättvisande medelvärde. Medelvärdet på standardpoäng är 26 poäng på permanenthusen (bilaga C:1). Majoriteten av fastigheterna ligger på landsbygd ej strand/strandnära (bilaga C:2, C3). Underlaget av norska köpare i denna kommun är dock väldigt

---

<sup>2</sup> Standarpoängen är ett mått på husets standard, dvs. utrustningen, skicket på denna och det material som använts i byggnaden [4].

litet och ger kanske därför ett lite missvisande resultat. Medelköpeskillingen i Dals-Ed är 488 000 kr på permanentfastigheterna (bilaga D:1).

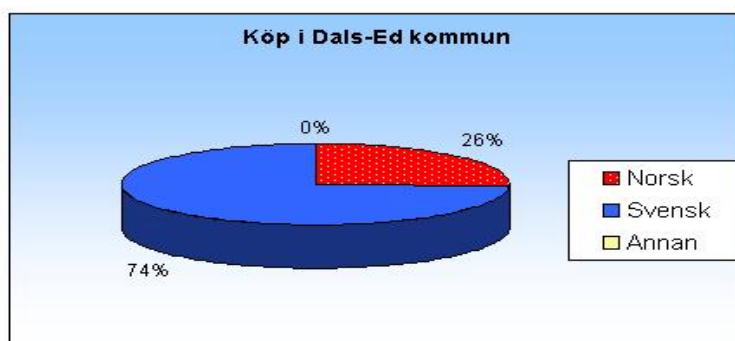


Diagram 3.2

### **3.3 Strömstad**

Strömstads kommun ligger i Västra Götalands län, norra Bohuslän vid Skagerak och gränsen mot Norge. Några av tätorterna är Strömstad, Svinesund, Sundby och Håve. Strömstad är välbesökt bad- och turistort samt centrum för gränshandel [7]. I kommunen finns ca 11 200 invånare [6].

Totalt 216 köp av småhusfastigheter är gjorda i Strömstad kommun under år 2001, av dessa är 125 stycken gjorda av norrmän (diagram 3.3). Efter att vi tagit bort de köp vars K/B som varit för höga resp. för låga samt tagit bort de köp där taxeringsuppgifter saknas, återstår 66 stycken var av 40 är av typkoden 220 och 26 är av typkoden 221.

I Strömstads kommun är medelboarean på permanenthus 98 m<sup>2</sup> och 62 m<sup>2</sup> på fritidshus, övervägande delen av fritidshusen ligger inom intervallet 0-60 m<sup>2</sup> (bilaga D:2). Medelvärde på standardpoäng är 24 poäng på permanenthusen och 19 poäng på fritidshusen, de flesta fritidshusen ligger på standardpoäng under 20 (bilaga D:3). Majoriteten av fastigheterna ligger på landsbygd ej strand/strandnära (bilaga E:1, E:2). Medelköpeskillingen i Strömstad är 1017 000 kr på permanentfastigheterna och 645 000 kr på fritidsfastigheterna (bilaga E:3).



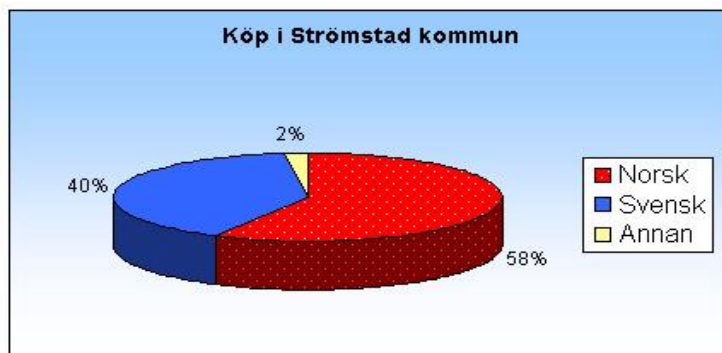


Diagram 3.3

### **3.4 Eda**

Eda kommun är beläget i Värmlands län vid gränsen till Norge. Charlottenberg, Åmotfors och Koppom är några tätorter i kommunen. Jord och skogsbruk är dominerande näringar [8]. Det finns ca 8 600 invånare i Eda kommun [6]. Totalt 139 köp av småhusfastigheter är gjorda i Eda kommun under år 2001, av dessa är 57 stycken gjorda av normmän (diagram 3.4). Efter att vi tagit bort de köp vars K/B som varit för höga respektive för låga samt tagit bort de köp där taxeringsuppgifter saknas, återstår 56 stycken var av 44 är av typkoden 220 och 12 är av typkoden 221.

I Eda kommun är medelboarean på permanenthus 103 m<sup>2</sup> och 77 m<sup>2</sup> på fritidshus, övervägande delen av permanenthusen ligger inom intervallet 91-150 m<sup>2</sup> (bilaga F:1). Medelvärdet på standardpoäng är 26 på permanenthusen och 24 på fritidshusen (bilaga F:2). Majoriteten av fastigheterna ligger i samhälle ej strand/strandnära (bilaga F:3, G:1). Medelköpeskillingen i Eda är 441 000 kr på permanentfastigheterna och 288 000 kr på fritidsfastigheterna (bilaga G:2).

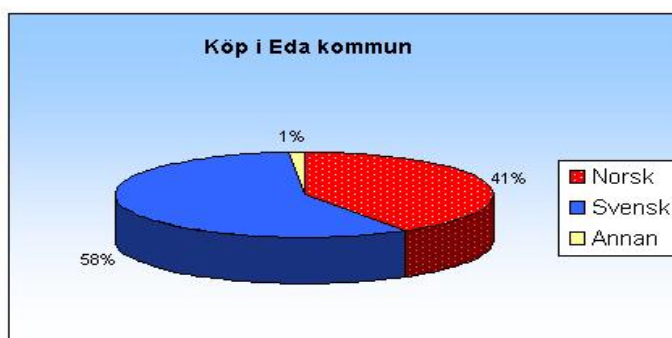


Diagram 3.4

### **3.5 Årjäng**

Kommunen ligger i Värmlandslän vid gränsen till Norge. Här finns tre tätorter, Årjäng, Töcksfors och Lennartsfors. Sågverk och verkstadsindustrin är de huvudsakliga näringarna [9]. I kommunen finns ca 9 800 invånare [6].

Totalt 96 köp av småhusfastigheter är gjorda i Årjäng kommun under år 2001, av dessa är 54 stycken gjorda av norrmän (diagram 3.5). Efter att vi tagit bort de köp vars K/B som varit för höga respektive för låga samt tagit bort de köp där taxeringsuppgifter saknas, återstår 47 stycken var av 31 är av typkoden 220 och 16 är av typkoden 221.

I Årjäng kommun är medelboarean på permanenthus 110 m<sup>2</sup> och 70 m<sup>2</sup> på fritidshus, övervägande delen av permanentfastigheterna ligger inom intervallet 91-150 m<sup>2</sup> (bilaga G:3). Medelvärdet på standardpoäng är 26 för permanenthusen och 18 för fritidshusen, de flesta fritidsfastigheterna ligger på standardpoäng under 20 och permanentfastigheterna ligger inom intervallet 25-29 poäng (bilaga H:1). Majoriteten av fastigheterna ligger på landsbygd ej strand/strandnära och i samhälle ej strand/strandnära (bilaga H:2, H:3). Medelköpeskillingen i Årjäng är 537 000 kr på permanent-fastigheterna och 487 000 kr på fritidsfastigheterna (bilaga I:1).

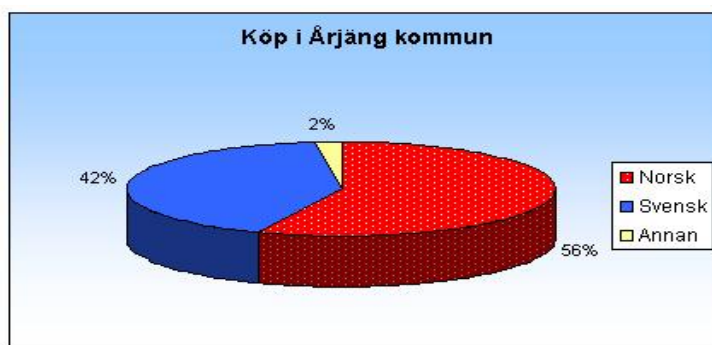


Diagram 3.5

### **3.6 Storfors**

Storfors kommun ligger i Värmlands län, vid gränsen Västmanlands- och Örebro län. Tätorter i kommunen är Storfors, Bjurtjärn och Lungsund. Huvudsaklig näring är verkstadsindustrin och invånarantalet är ca 4 600 [10], [6]. Totalt 59 köp av småhusfastigheter är gjorda i Storfors kommun under år 2001, av dessa är ett gjort av norrmän. Detta köp är av typkod 220 (diagram 3.6). Karta över kommunen (bilaga K:1)

Storfors är vår jämförelsekommun och den är vald för att den inte har många fastighetsköp gjorda av norrmän. Denna kommunen har vi för att kunna se om den norska efterfrågan har någon inverkan på priserna på fastigheter i de andra kommunerna.

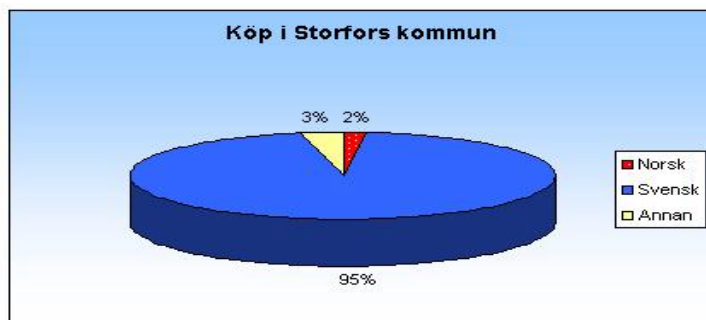


Diagram 3.6

## 4 Frågor till mäklare

För att ta del av mäklarnas erfarenheter av norska småhusförvärv valde vi ut ett antal mäklare i de aktuella kommunerna att ställa våra frågor till. Vi ringde upp alla mäklare, tre i Strömstad (Svensk fastighetsförmedling, Mäklarhuset och Föreningssparbankens-fastighetsbyrå), en i Dals-Ed (Svensk fastighetsförmedling i Ed), en i Eda (Mäklarhuset), en i Bengtsfors (Svensk fastighetsförmedling) och en i Årjäng (Svensk fastighetsförmedling), var av alla utom två svarade. Vi skickade sedan mail till alla mäklare och bifogade våra frågor. Vi fick svar från alla utom en i Strömstad och en i Bengtsfors.

### 4.1 Svar från mäklare

*Köper Norrmännen fastigheter genom Er förmedling?*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Ja

Strömstad: Ja

Strömstad: Ja

Eda: Ja

Årjäng: Ja

*Hur stor andel av Era kunder utgörs av Norrmän?*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Av köparna 2001 50 %, ökning har skett under 2002

Strömstad: 75-80% räknat på både antal och omsättning

Strömstad: 85 %

**Norska medborgares förvärv av småhusfastigheter inom vissa kommuner i Bohus län, Dalsland och Värmland.**

---

Eda: Ca 60%  
Årjäng: Ca 75%

*Har Ni märkt någon ökning av norska köpare under de senaste åren?*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Ja

Strömstad: Ja

Strömstad: Ja

Eda: Ja

Årjäng: Ja

*Vill Norrmän ha speciell belägenhet på fastigheterna? (t.ex. sjönära, tätort, enskilt etc.)*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Allt är intressant

Strömstad: Ja, beroende på vilka behov man har. Många jobbar i Norge och vill bo i Sverige andra vill ha rekreation i Sverige och ställer då krav allt efter plånbok.

Strömstad: Allt

Eda: Söker alla typer av fastigheter.

Årjäng: Gärna nära de stora sjöarna, Stora le, Lelång och Silen.

*Är det någon speciell fastighetstyp som Norrmännen vill ha?*

*A)Tvåvånings/enplanshus, kedjehus/radhus/friliggande?*

*B)Permanent eller fritidshus?*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Nej, de köper allt. Största efterfrågan är på åretrunthus och fritidshus.

Strömstad: Nej, inget av detta är beroende av att man är norsk medborgare utan behovet styr.

Strömstad: Nej

Eda: Samma svar som föregående fråga.

Årjäng: Inte direkt men de som väljer att bosätta sig här väljer enplanshus.

*Finns det någon speciell storlek på boarea på de olika fastighetstyperna som Norrmännen föredrar?*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Allt

Strömstad: Möjligen en tendens till att par vill ha mer än ett sovrum, inget belagt.

Strömstad: Allt

Eda: Allt

Årjäng: Gärna lite större hus

*I vilken prisklass ligger de fastigheter som Norrmännen köper? (Permanent, fritidshus etc.)*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Alla

Strömstad: Överlag har norrmännen trissat upp prisnivån så att den nu ligger högt, överlag. Genomgående står norrmannen sig stark i budgivningar tackvare sin starka valuta.

Strömstad: Alla

Eda: Allt mellan 100 000-2 500 000 kr

Årjäng: 200 000- 1 500 000 kr

*Gör Ni något speciellt för att få norska köpare, annonserar Ni i Norge?*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Vi annonserar även i Norge

Strömstad: Ja, vi har ett kontor även i Oslo, annonserar i båda

länderna särskilt via nätet.

Strömstad: Annonserar i norska tidningar

Eda: Ja

Årjäng: Annonserar samt har ett stort kundregister

*Är förfarandet vid ett fastighetsköp annorlunda när Norrmän köper jämfört med när svenskar köper?*

Bengtsfors:

Dals-Ed: Nej

Strömstad: Svensk och norsk fastighetsförsäljning är olika uppbyggd lagstiftningsmässigt och har också olika tradition. Självklart får vi ofta påpeka att svensk lag gäller i Sverige. Mycket tid läggs vid avtalsgenomgång.

Strömstad: Norrmännen är snabbare, lättare att göra affärer med.

Eda: Inte numera när tillstånd för utlänningar att förvärva fastigheter är borta. Dock är budgivningen

olika i Norge och Sverige samt även pantbrevsordningen vilket kan förorsaka några missförstånd.

Årjäng: Nej

*Är de intresserade av äldre eller nybyggda hus?*

Bengtstors:

Dals-Ed: Båda

Strömstad: Båda

Strömstad: Båda

Eda: Båda

Årjäng: Båda

Sammanfattningsvis kan vi säga att norrmännen står för en stor del av fastighetsköpen. I Strömstad och Årjäng är runt 80 % norska köpare där självklart populära Strömstad toppar statistiken, i Eda och Dals-Ed ligger de norska köpen lite lägre, ca 60%. Alla mäklare vi har frågat har en fortsatt ökning av norska köpare. Överlag har norrmännen inga speciella krav på fastigheterna de köper utan är intresserade av allt vad gäller fastighetstyp, boarea och läge. Priset på fastigheterna de köper har heller ingen stor betydelse, eftersom norska kronan är stark jämfört med den svenska får norrmännen "mer hus" för pengarna i Sverige. Mäklarna annonserar i Norge, en av Strömstadsmäklarna har även ett kontor i Oslo. Förfarandet vid köp gjorda av norrmän är i princip ej annorlunda jämfört med när svenskar köper. Mäklarna tycker att det är lättare att göra affärer med norrmännen, bl.a. därför att norrmannen bestämmer sig för köp snabbare än svensken.

## **5 Frågor till Inskrivningsmyndigheten**

*Krävs det något speciellt för att personer med utländskt medborgarskap ska få förvärva fastigheter i Sverige idag?*

-Nej, 1992 försvann kravet på förvärvstillstånd för utländska medborgare.

*Är det någon skillnad om man är medborgare inom eller utanför Eu?*

-Nej.

*Hur går Ni tillväga då t.ex. norrmän har förvärvat fastigheter i Sverige?*

-Det är samma procedur som när svenskar köper.

## **6 Slutsatser**

Man kan konstatera att en betydande del av köpen i de utvalda kommunerna är gjorda av norrmän. I Strömstads- och Årjängs kommun är mer än hälften av alla småhusköp 2001 gjorda av norska medborgare (Bilaga K:2). Intervjuer med mäklare visar att köp gjorda av norrmän ökar hela tiden. Om man utgår från vårt underlagsmaterial föredrar norrmännen ett permanenthus som är mellan 91–150 m<sup>2</sup> stort, med standard-poäng runt 25 –29 och som ligger antingen på landsbygd eller i ett samhälle, för denna fastighet betalar man runt 500 000 kr.

### **6.1 Permanentfastigheter**

Eda-, Årjäng- och Dals-Eds kommun ligger alla runt riksgenom-snittet (27 poäng) på standardpoäng. Att medel på standardpoäng<sup>3</sup> ligger lite lägre i Strömstad kan bero på att det är ett väldigt populärt område och därför har det mindre betydelse med standardpoäng. Boarean i kommunerna ligger runt 91-150 m<sup>2</sup> och merparten av fastigheterna ligger på landsbygd ej strand/strandnära med undantag för Eda kommun där flertalet ligger i samhälle ej strand/strandnära. Köpeskillingen på permanenthus köpta av norrmän ligger runt 460 000 kr med undantag för Strömstad där köpeskillingen ligger mycket högre.

I vår jämförelsekommun, Storfors, ligger medelvärdet på standardpoängen för svenska köpare runt riksgenomsnittet liksom det gör hos norrmännen i de utvalda kommunerna. Boarean skiljer sig inte nämnvärt när man jämför Storfors med de övriga kommunerna. Vid jämförelse av K/B för köp gjorda av svenska medborgare ser man att norrmännen inte betalar nämnvärt mer i köpeskillning för permanentfastigheter. När vi jämför våra kommuner med vår referenskommun kan man se att Strömstad och Årjäng har ett högre genomsnitts-K/B (Bilaga L:1). Prisutvecklingen på permanentfastigheter i Värmlands- och Västra Götalands län visar en ökning på 3% respektive 6% under 2001 [11].

---

<sup>3</sup> Standarpoängen är ett mått på husets standard, dvs. utrustningen, skicket på denna och det material som använts i byggnaden [4].

## **6.2 Fritidsfastigheter**

När det gäller fritidsfastigheter köpta av norska medborgare har de flesta en boarea mellan 0-60 m<sup>2</sup> och standardpoängen ligger under 20. Medel av köpeskillingen varierar en del mellan kommunerna högst i strömstad med 650 000kr och lägst i Eda med 290 000 kr.

I Storfors ligger boarean på fritidsfastigheter lite högre hos svenska köpare än hos norska köpare i de övriga kommunerna, 61-90m<sup>2</sup>. När man jämför K/B med svenska köp kan man konstatera att norrmännen betalar mer för en fritidsfastighet än vad en svensk gör, detta kan dock till viss del förklaras av den starka norska kronan (Bilaga L:2). Prisutvecklingen av fritidsfastigheter i Värmlands- och Västra Götalands län visar en ökning på 6% respektive 3% under 2001 [12].



## 7 Referensförteckning

[1] Kerstin Vännman. 1990. Matematisk statistik. Tredje upplagan. Lund: Studentlitteratur.

[2] Stora focus. 1989. Tredje bandet. Stockholm: Esselte Focus Uppslagsböcker AB.

[3], [4] Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet. 2001. Fastighetsvärdering Grundläggande teori. Första upplagan. Gävle: JustNu.

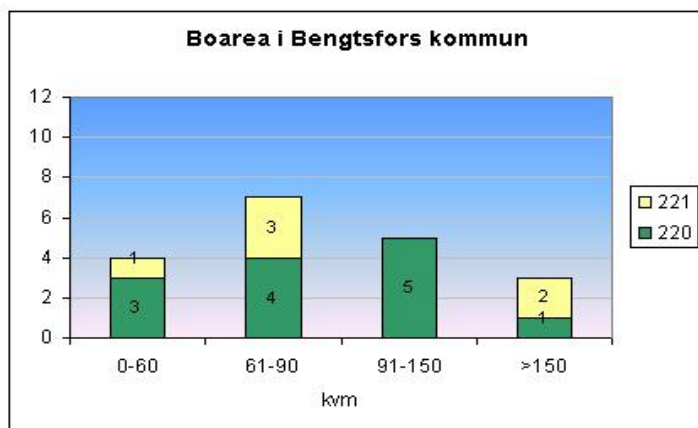
[5], [8] Stora focus. 1987. Fjärde bandet. Stockholm: Esselte Focus Uppslagsböcker AB.

[6] <http://www.scb.se> 2002-05-01

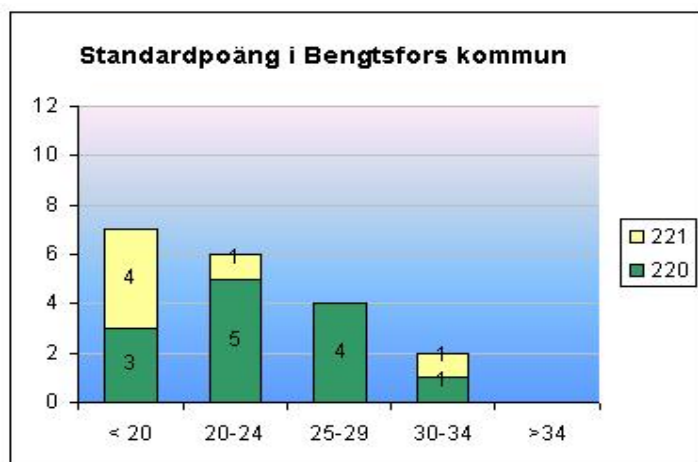
[7], [9], [10] Stora focus. 1989. Tofte bandet. Stockholm: Esselte Focus Uppslagsböcker AB.

[11], [12] <http://www.lm.se/barometern> 2002-05-01

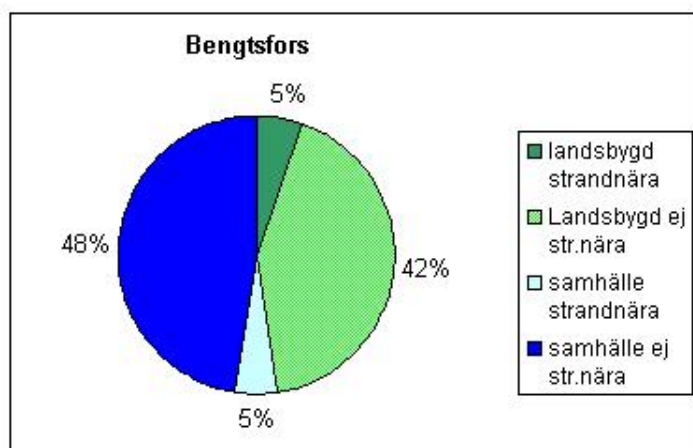
## Bilaga A



1

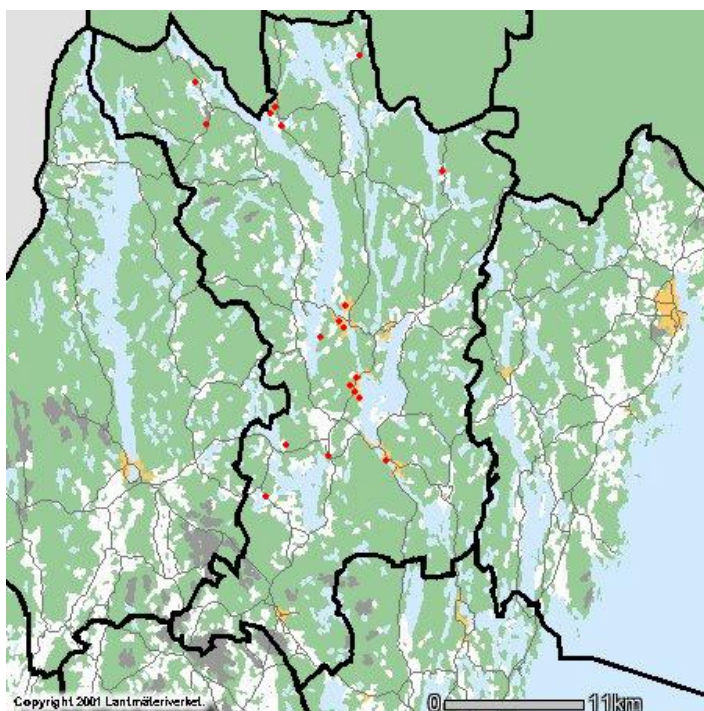


2



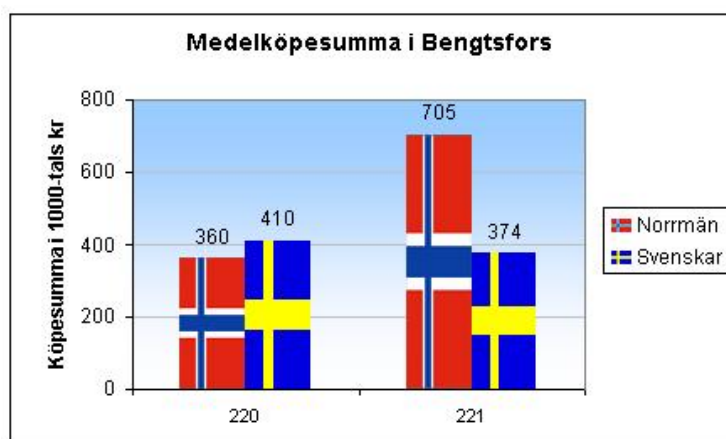
3

## Bilaga B



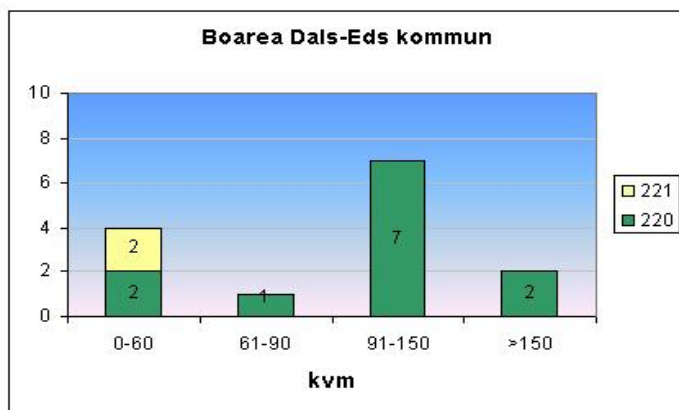
• Köp gjorda av norska medborgare

1



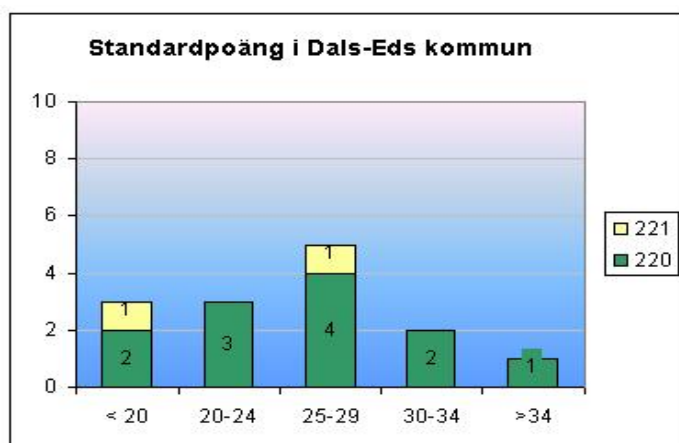
2

## Bilaga C

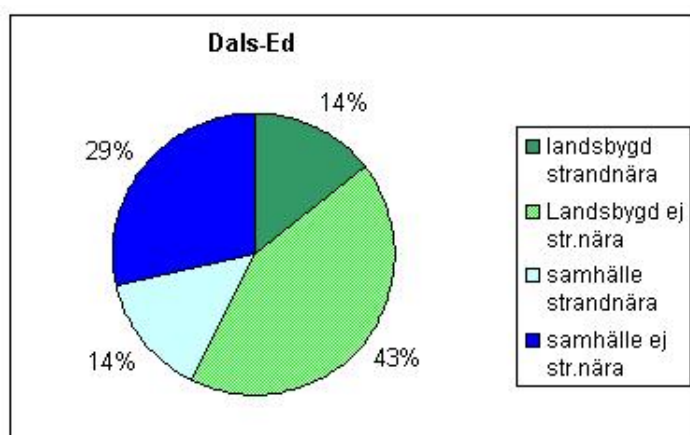


Median  
220: 114m<sup>2</sup>  
221: -

1

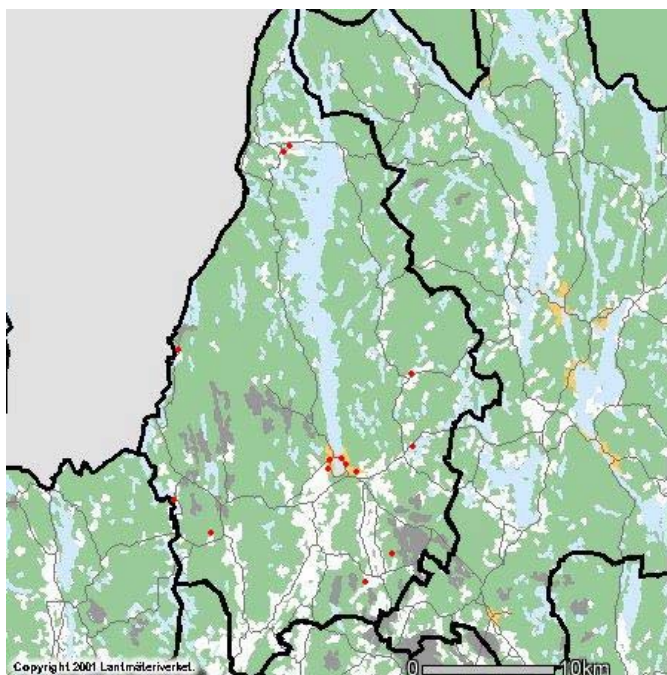


2



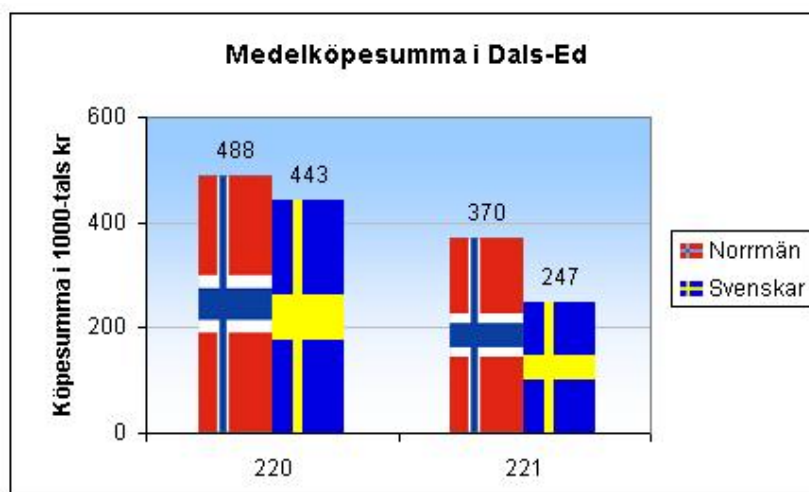
3

## Bilaga D



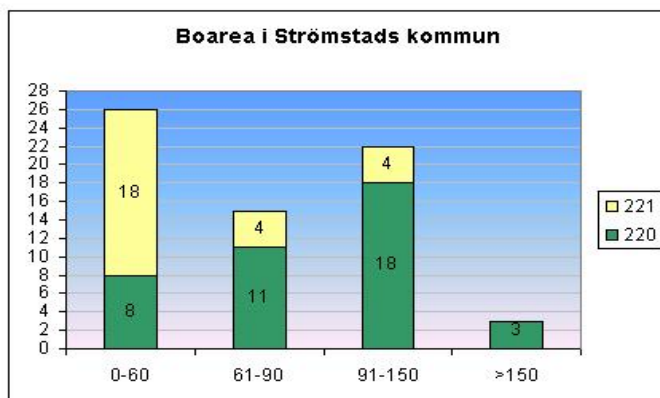
• Köp gjorda av norska medborgare

1



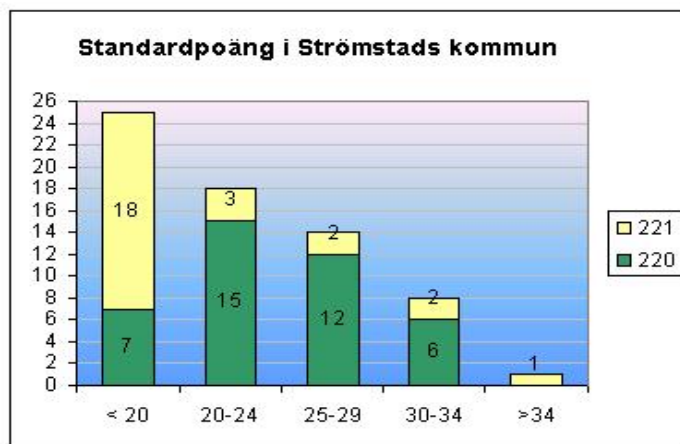
2

## Bilaga E

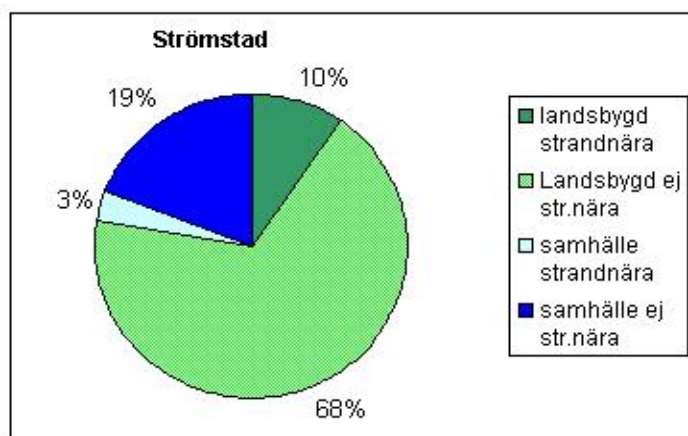


Median  
220: 92m<sup>2</sup>  
221: 55m<sup>2</sup>

1

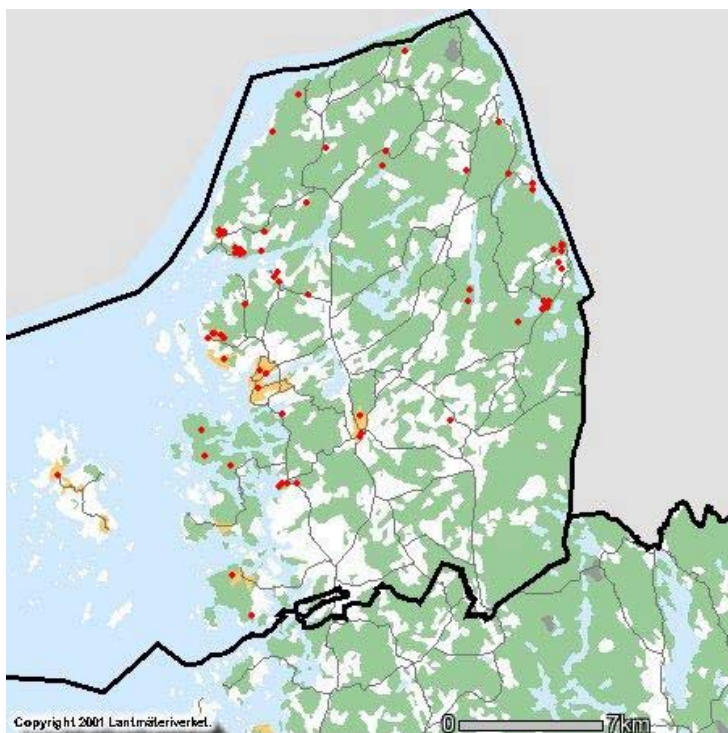


2



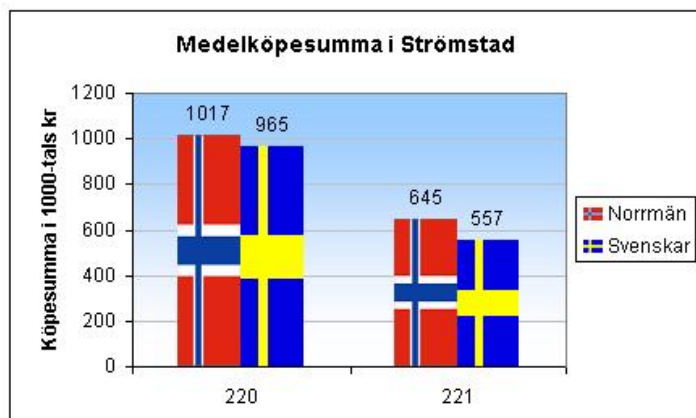
3

## Bilaga F



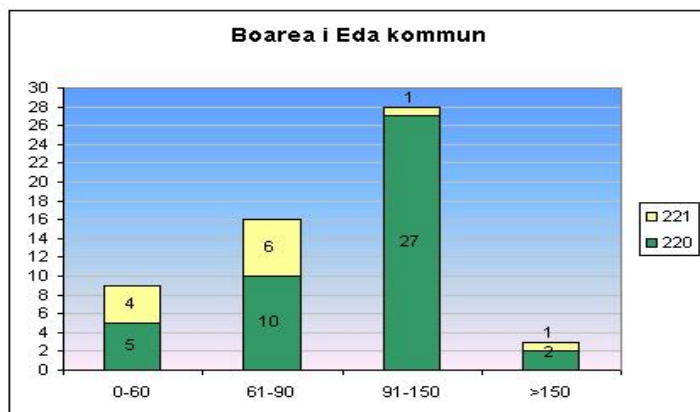
• Köp gjorda av norska medborgare

1



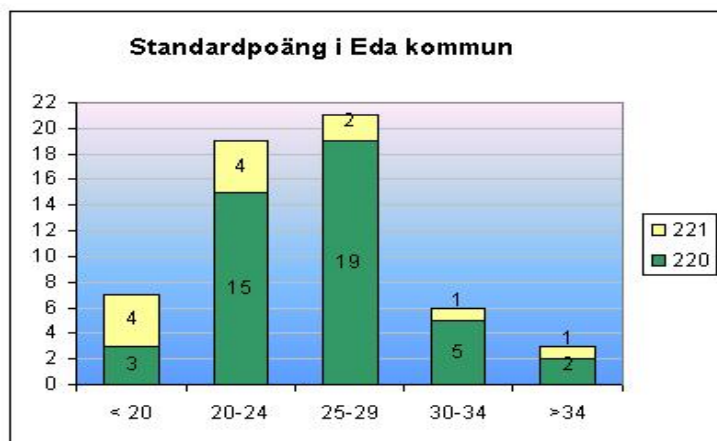
2

## Bilaga G

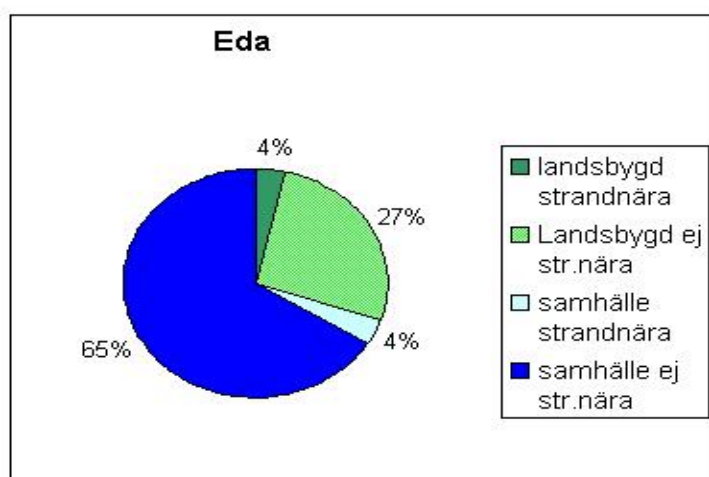


Median  
220: 105m<sup>2</sup>  
221: 64m<sup>2</sup>

1



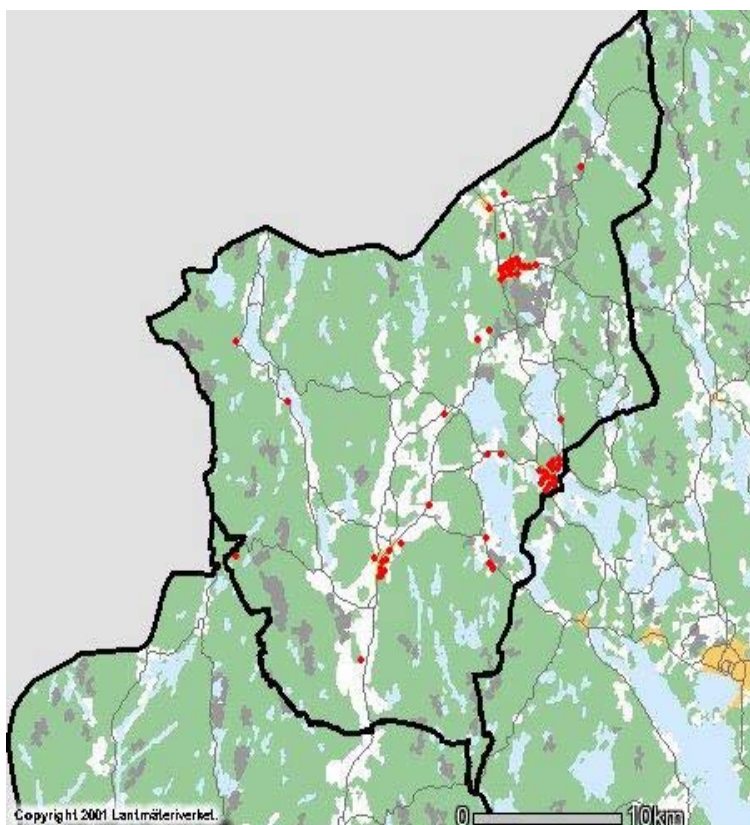
2



3

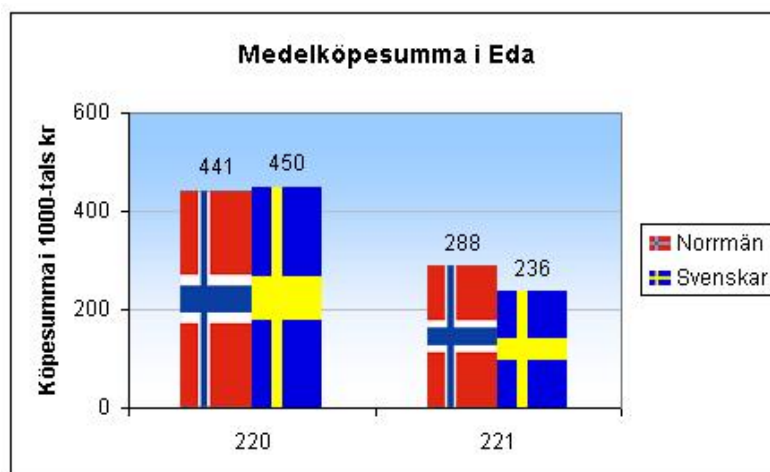


## Bilaga H



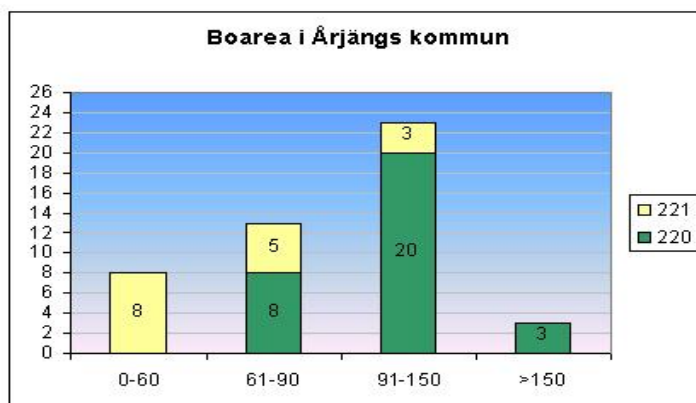
• Köp gjorda av norska medborgare

1



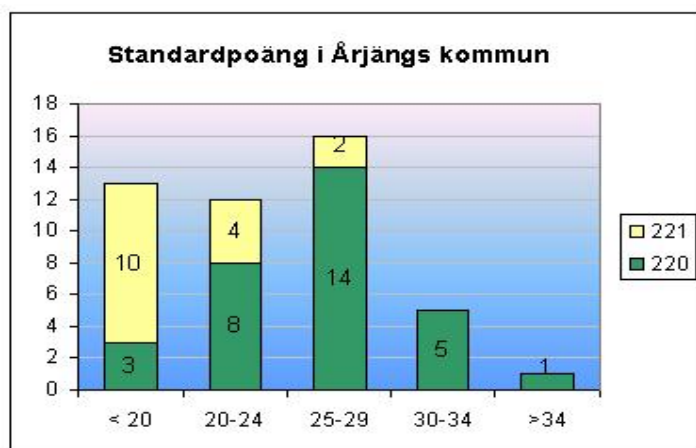
2

## Bilaga I

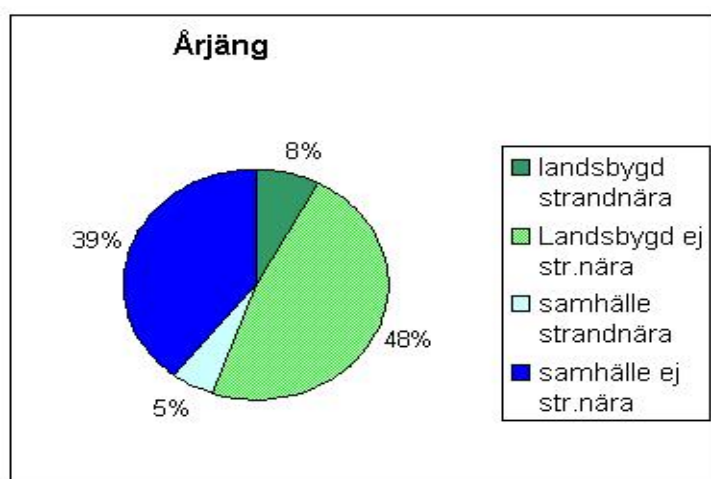


Median:  
220: 111m<sup>2</sup>  
221: 62m<sup>2</sup>

1

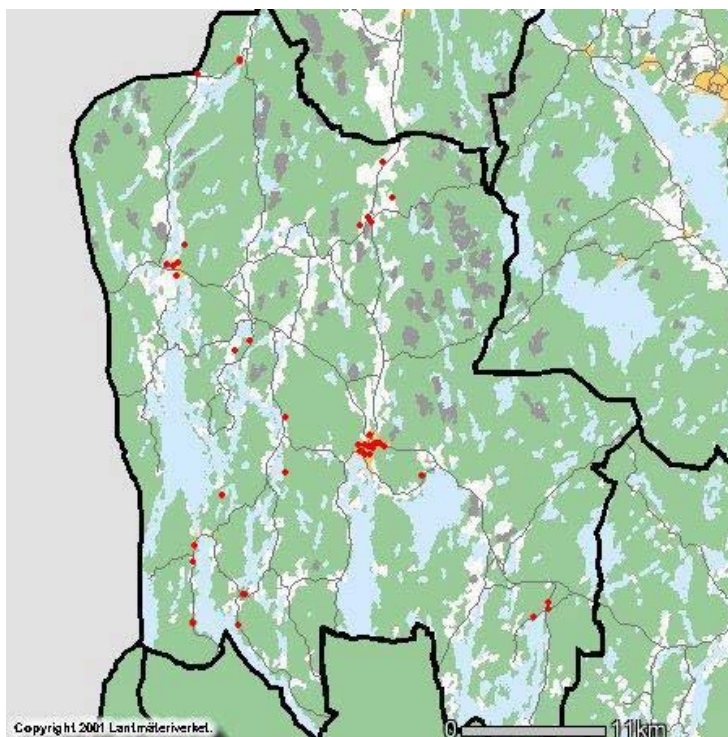


2



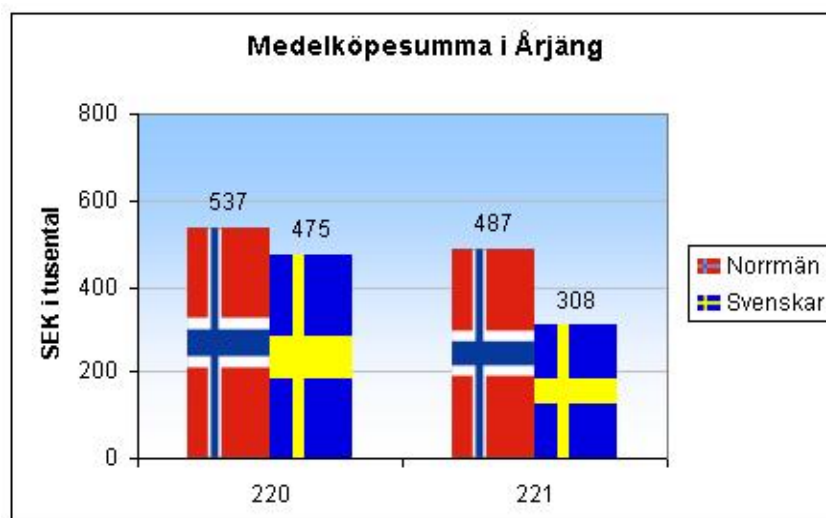
3

## Bilaga J



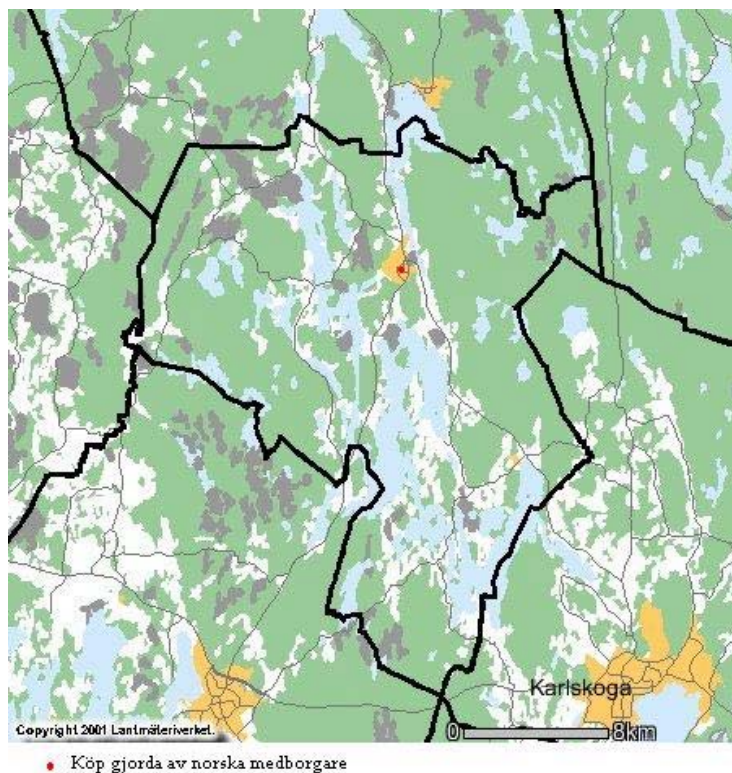
• Köp gjorda av norska medborgare

1

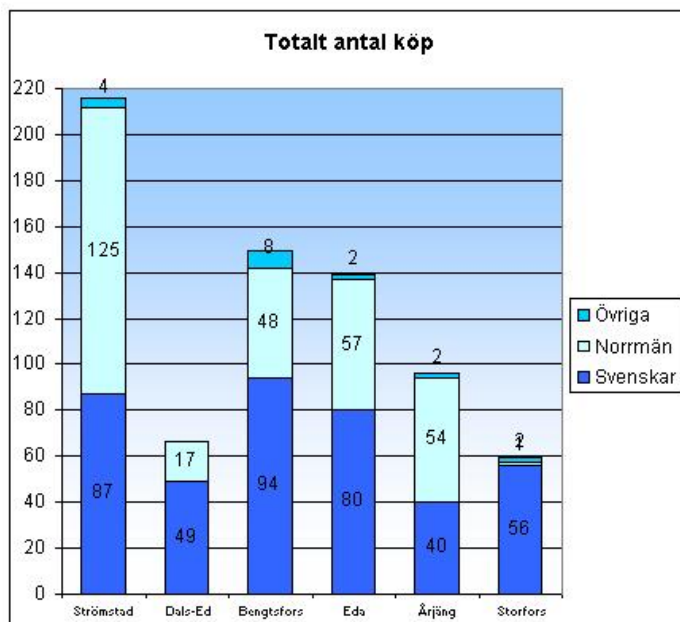


2

## Bilaga K

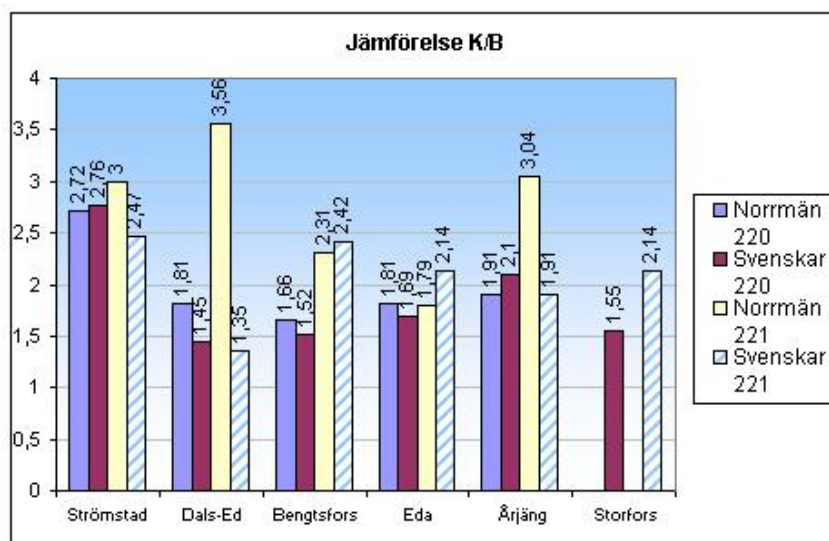


1

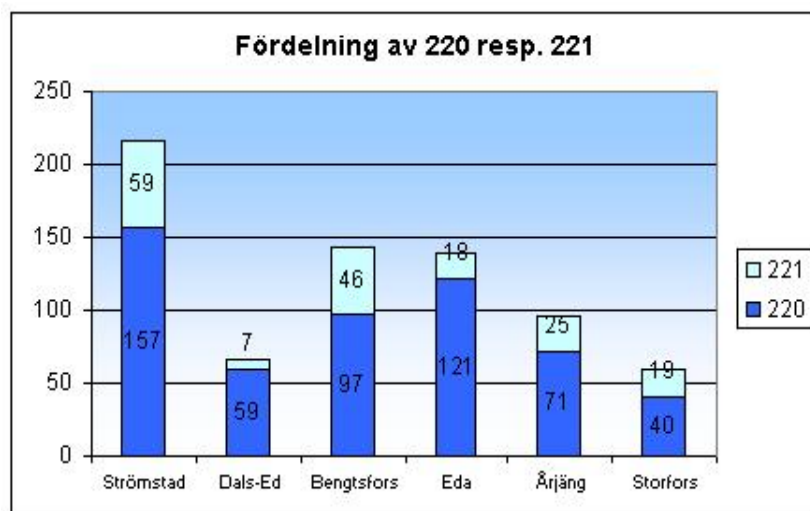


2

## Bilaga L



1



2