

Tomträttens värdepåverkan vid försäljning – En jämförande studie av radhus i Göteborg

Anna Holmer Lisa Carlsson
Institutionen för ingenjörsvetenskap
2015-06-10

Sammanfattning

Köpeskillingen på en fastighet påverkas av flertalet faktorer, såsom läge, utbud och efterfrågan. En fastighet kan ha flera typer av upplåtelseformer, två av dem är äganderätt och tomträtt, där man vid innehav av en tomträtt betalar en årlig avgäld. Avgälden kan ses som en form av hyra till markägaren, som enligt teorin ska vara en prispåverkande faktor.

Syftet med studien är att undersöka om tomträtten som upplåtelseform är en prispåverkande faktor. Samt att undersöka om det finns tydliga skillnader på tomträttens värdepåverkan vid försäljning beroende på i vilket område fastigheten är belägen.

Studien är en undersökning genomförd på Lantmäteriets sammanställda data av försålda småhus av typen radhus mellan åren 2011 – 2013 i Göteborgs kommun. Det är en jämförande studie med kvantitativa beräkningar med redovisning av den procentuella skillnaden av försäljningspriserna mellan de två typerna av upplåtelseformer.

Resultatet av studien visade att det är en prisskillnad mellan försålda radhus upplåtna med tomträtt och försålda radhus med äganderätt, där tomträtterna hade ett något lägre försäljningspris i de flesta studerade områden. I fem av de åtta områdena var medelpriset i kr/kvm för de försålda tomträtten lägre än för de försålda äganderätten. I sex av de åtta områdena var medelvärdet för K/T lägre för de försålda tomträtterna än för de försålda äganderätterna. Avgäldens storlek hade en liten påverkan på prisskillnaden oavsett om fastigheten var belägen i ett billigare eller dyrare område.

Tomträtten kan konstateras vara en prispåverkande faktor.

Datum:	2015-06-10
Författare:	Anna Holmer, Lisa Carlsson
Examinator:	Yvonne Lagrosen
Handledare:	Marianne Carlbring, Högskolan Väst och Ulf Ernstson, Högskolan Väst
Huvudområde:	Lantmäteriteknik
Fördjupningsnivå:	G2F
Poäng:	15 högskolepoäng
Nyckelord:	Tomträtt, prispåverkande faktorer, taxeringsvärde, tomträttsavgäld, radhus, Göteborg
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

The effect of leasehold rights on the sale price - A comparative study of single-family houses in Gothenburg

The price of a single-family unit is affected by several factors, such as location, condition, supply and demand. A single-family unit can have two types of tenure: ownership or leasehold. The occupant of the latter pays an annual rent to the landowner, which in theory should have an effect on the sale price.

The purpose of the study is to investigate whether the tenure being a leasehold is a price-affecting factor, and to investigate whether there are clear differences in leasehold value impacts on sales, depending on the area where the property is located.

This study utilises Lantmäteriet's compiled data of single-family house sale prices between the years 2011 - 2013 in the Gothenburg municipality. It is a comparative study using quantitative computations to examine the percentage difference in sale price between the two types of tenure.

The results of the study indicate a difference in the sale price between single-family units with a leasehold and single-family units with ownership. On average leaseholds had a slightly lower sale price in the area studied. Five out of eight investigated areas had a lower average price measured in kr/sqm for the sold leasehold than for the sold ownership. Six out of eight investigated areas had a lower P/A average for the sold leasehold than for the sold ownership.

The amount of rent paid had little effect on the difference in sale price regardless of whether the property was located in a less expensive or more expensive area. Therefore, on average the leasehold was found to be a price-influencing factor.

Date:	2015-06-10
Author:	Författare Anna Holmer, Författare Lisa Carlsson
Examiner:	Yvonne Lagrosen
Advisor:	Marianne Carlbring, Högskolan Väst och Ulf Ernstson, Högskolan Väst
Main field of study:	Engineering, Land Surveying
Education level:	G2F
Credit:	15 HE credits
Key words:	Leasehold, price influenced factors, assessed value, ground rent, terraced, Gothenburg,
Publicer:	University West, Department of Engineering Science 461 86 Trollhättan, Sweden Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Förord

Examensarbetet har skrivits under våren 2015 och utgör det avslutande momentet för vår lantmäteringenjörsutbildning på Högskolan i Väst inom institutionen för ingenjörsvetenskap.

Vi vill tacka våra handledare på skolan universitetsadjunkt Marianne Carlbring och universitetslektor Ulf Ernstson för värdefulla synpunkter och bra vägledning under arbetets gång.

Dessutom vill vi tacka Irena Drogou, fastighetsekonom på Lantmäteriet i Gävle, som tillhandahållit oss den data som studien bygger på. Hon har även tillsammans med sina två kollegor, Henrik Roos och Hans Söderblom väglett oss och bidragit med information om Lantmäteriets prisutvecklingsprogram.

Vi vill även rikta ett tack till Agneta Lundgren, tomträttshandläggare på fastighetskontoret i Göteborg som varit behjälplig med information gällande tomträttssituationen i Göteborg.

Arbetet har till största dels fördelats jämt mellan oss båda författare. Dock har avsnitten 1-1.1, 2.1–2.3, 2.6.5 och 2.7 skrivits av Anna Holmer medan avsnitt 2.4 – 2.6 har skrivits av Lisa Carlsson.

Idén till examensarbetet fick vi från ett tidigare examensarbete skrivet av Jessica Meijer på KTH i Stockholm 2008, *Försäljningspris för småhus – Ger tomträtt ett pris som skiljer sig från äganderätt?* Studien gjordes i samband med att Stockholms Stad erbjöd tomträttsinnehavarna att friköpa tomträtterna till ett rabatterat pris.

En av författarna till vårt examensarbete, Anna Holmer, har tidigare varit verksam som fastighetsmäklare i Göteborg och sålt småhus upplåtna med tomträtt och småhus med äganderätt. Vid försäljningar i områden med båda typerna av upplåtelseform för fastigheterna uppkom ofta frågan om det lönade sig att friköpa tomträtterna eller om det var mer lönsamt att direkt köpa en äganderätt.

Vi hoppas att arbetet ska kunna ge vägledning till de spekulanter som står i valet inför fastighetsköp av en tomträtt eller friköp av en sådan.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	1
1.1	BAKGRUND TILL TOMTRÄTTSINSTITUTET.....	2
1.2	PROBLEMBESKRIVNING GÄLLANDE TOMTRÄTTEN.....	3
1.3	SYFTE.....	3
1.4	FRÅGESTÄLLNINGAR.....	3
1.5	AVGRÄNSNINGAR.....	4
2	TEORI	5
2.1	PRISBILDNING.....	5
2.2	PRISUTVECKLING.....	6
2.3	FASTIGHETSREGISTRET.....	7
2.4	MARKNADSVÄRDE.....	7
2.5	ORTSPRISMETODEN.....	7
2.6	FASTIGHETSTAXERING.....	8
2.7	TOMTRÄTT.....	13
3	METOD	16
3.1	METODTEORI.....	16
3.2	METODVAL.....	17
3.3	URVAL.....	17
3.4	TILLVÄGAGÅNGSSÄTT.....	18
3.5	METODDISKUSSION.....	19
4	RESULTAT	21
4.1	INLEDNING.....	21
4.2	RESULTATREDOVISNING AV RIKTVÄRDEOMRÅDEN.....	21
4.3	REDOVISNING AV PRISSKILLNADEN I KR/KVM OCH K/T.....	24
4.4	RESULTATSAMMANFATTNING.....	37
4.5	RESULTATANALYS.....	37
5	SLUTSATS	38
6	ARBETETS VALIDITET	39
7	DISKUSSION	40
8	HÅLLBAR UTVECKLING	42
8.1	VÅR SYN PÅ TOMTRÄTTENS HÅLLBARA UTVECKLING.....	42
9	FRAMTIDA STUDIER	44
	KÄLLFÖRTECKNING	45

Figurförteckning

Figur 2-1 Fastighetsprisindex över riket och Västra Götaland	6
Figur 2-2 Formel för att kontrollera taxeringsvärdet.....	9
Figur 2-3 Formel för att kontrollera taxeringsvärde	9
Figur 2-4 Göteborgs modell för beräkning av avgäld	14
Figur 3-1 Formel för uträkning av kr/kvm	18
Figur 3-2 Formel för uträkning av K/T	18
Figur 4-1 Karta över studiens åtta värdeområden.....	22
Figur 4-2 Uppställning av medeltaxeringsvärde för radhusen i de åtta värdeområdena	23
Figur 4-3 Uppställning av medelavgäld i de åtta områdena.....	24
Figur 4-4 Teckenförklaring.....	24
Figur 4-5 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	25
Figur 4-6 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	26
Figur 4-7 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	27
Figur 4-8 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	27
Figur 4-9 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	28
Figur 4-10 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	29
Figur 4-11 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	30
Figur 4-12 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	30
Figur 4-13 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	31
Figur 4-14 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	32
Figur 4-15 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	33
Figur 4-16 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	33
Figur 4-17 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	34
Figur 4-18 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	35
Figur 4-19 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna	36
Figur 4-20 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna.....	36

Bilagor

- A. KÖPGRANSKNING SMÅHUS
- B. ÄLVSBORG FASTIGHETSDATA
- C. FISKEBÄCK FASTIGHETSDATA
- D. HJÄLLBO FASTIGHETSDATA
- E. JÄRNBROTT FASTIGHETSDATA
- F. KYRKBYN FASTIGHETSDATA
- G. ÖNNERED FASTIGHETSDATA
- H. TUVE FASTIGHETSDATA
- I. UTBY FASTIGHETSDATA
- J. ALLMÄN FASTIGHETSTAXERING 2015 SNABBMANUAL

Nomenklatur

JB - Jordabalken

FTL - Fastighetstaxeringslagen

FTF – Fastighetstaxeringsförordningen

IVSC – International Valuation Standards Council

K/T – Köpeskilling dividerat med taxeringsvärdet

Realränta – ränta som återstår sedan inflationseffekten räknats bort.

1 Inledning

Tomträtten infördes år 1907 och är en nyttjanderätt till fast egendom som likställdes med rätten av att äga sin mark.¹ Tomträtten definieras enligt JB 13:1-2:

”Nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid mot en årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo.”

Tomträtten upplåts genom ett skriftligt avtal av kommun eller stat. Det kan förekomma att regeringen lämnar tillstånd till vissa stiftelser att upplåta tomträtter.² Tomträttshavare har på obestämd tid mot en skälig avgift, kallad avgäld³, till markägaren rätt att disponera, bebygga, pantsätta och belåna specifik mark.⁴ Det är som tomträttshavare inte möjligt att säga upp avtalet utan enda sättet att bli av med tomträtten är att överlåta tomträtten till någon annan.⁵ De nya ägarna ska, precis som vid överlåtelse av en fastighet med äganderätt, söka inskrivning i fastighetsregistret likt lagfart.⁶ Till skillnad från överlåtelse av äganderätt är det bara rätten till att disponera en specifik mark som överlåts, inte ägandet av själva marken. Vid en äganderätt har ägaren av fastigheten rätt att fritt förfoga över fastigheten.⁷

Likväl som tomträttshavaren besitter ovan nämnda rättigheter är tomträtten förenad med skyldighet för tomträttshavaren att betala kommunal fastighetsavgift för marken.⁸ Kommunen kan däremot säga upp avtalet med en tomträttshavare, men bara till slutet av vissa tidsperioder. En tomträttsupplåtelse för bostadsändamål kan sägas upp efter sextio år, därefter var fjortionde år. Om fastighetsägaren säger upp avtalet måste de lösa in byggnader och andra tillbehör till fastigheten. Att kommunen säger upp avtal förekommer väldigt sällan. Om fastighetsägaren säger upp avtalet innan tidsperioden är slut gäller lagen om expropriation.⁹

Då staten och kommunerna är de enda aktörer på marknaden som får lova att upplåta tomträtter innebär det att möjligheten att bestämma över markens användningsområde stannar hos dem. Dessutom kan de ta del av den riskfria avkastning som marken ger genom den årliga avgälden som tomträttshavaren betalar. Det finns ca 62 300 tomträtter i Sverige varav 49 100 är avsedda för småhusbebyggelse. Resterande är upplåtna för andra ändamål såsom kontor eller flerbostadshusbebyggelse vilket tillsammans gav

¹ JB 13:1

² JB 13:2

³ JB 13:10

⁴ JB 13:6

⁵ JB 13:13

⁶ JB 21:1-6

⁷ lagen.nu

⁸ FTL 1:5

⁹ JB 13:26

kommunerna en sammanlagd avgäldsintäkt på ca 2,6 miljarder kronor, år 2011.¹⁰ I Göteborg finns det 10 400 tomträtter varav 8 800 är avsedda för småhusbebyggelse, räknat år 2015. Göteborgs stad har sedan beslut av kommunfullmäktige 2009 erbjudit innehavare av tomträtt för småhus att friköpa sin tomträtt till 65 procent av gällande marktaxeringsvärde.¹¹ Sedan beslutet togs 2009 har 85 stycken tomträtter för småhusbebyggelse köpts loss. I Göteborg har inga nya tomträtter bildats sedan 2013.¹²

I en marknad med stigande priser och höjda marktaxeringsvärden ökar avgälden. Genom att avgälden räknas fram genom en formel vilken delvis baseras på fastighetens marktaxeringsvärde. Det finns inget skydd i lagen mot kraftigt höjda avgälder och det saknas fortfarande klara principer för att räkna ut avgälden. Regeringen har därav tillkallat ett flertal utredningar i syfte att omarbeta lagen och regelverket kring tomträtten, senast 2011.¹³ Utredningen innehåller förslag till förändringar för att tydliggöra beräkningen av avgälden och för att undvika de mycket kraftiga höjningar vid ingången av en ny period genom att lägga in en spärregel. Utredarna fann det dock inte möjligt att formulera en sådan spärregel som skulle ge ett rimligt resultat och därmed uteblev förslaget.¹⁴

1.1 Bakgrund till tomträttsinstitutet

Ursprungligen fanns det två syften till införandet av tomträtten. Det ena syftet var att skapa en möjlighet för de som inte hade kapital att komma över mark till ett lägre pris än att köpa marken och på så sätt främja bostadsbyggandet. Det andra syftet var att kommun och stat skulle tillgodoräkna sig värdestegringen av marken. Införandet av tomträtten skapade en möjlighet för kommun och stat att kunna ta tillbaka marken vid behov om den behövdes för andra ändamål, då tomträtten var begränsad i tid till 26-100 år.¹⁵

Texten i detta kapitel baseras på information hämtad från Statens offentliga utredningar, SOU (2012:71) *Tomträttsavgäld och friköp*, utgiven 2012.¹⁶

Vid införandet av tomträtten 1907, betalade tomträttshavaren samma avgäld under hela den avtalade perioden. I övrigt gick det att avtala fritt om avgäldens storlek. Då tomträtten var tänkt som en övergångsform till äganderätten kunde markägaren vid avtalets utgång förfoga fritt över marken igen och exempelvis genom en försäljning tillgodoräkna sig värdestegringen av marken. Det fanns då inget krav hos markägaren att lösa in byggnader. Lagen har sedan dess arbetats om vid två tillfällen. Syftet med den första reformeringen som skedde år 1953 var för att stärka tomträttshavarens ställning.

¹⁰ SOU 2012:71 s. 13

¹¹ goteborg.se

¹² Mailkorrespondens med Agneta Lundgren Göteborgs Stad

¹³ Statens offentliga utredningar 2012:71

¹⁴ SOU 2012:71 s. 17

¹⁵ Grauers (2010), s. 263

¹⁶ SOU 2012:71

Det innebar att tomträtten istället skulle upplåtas på obestämd tid och upplåtaren kunde endast säga upp avtalet under vissa tidpunkter under särskilda villkor. Markägaren blev även tvungen att lösa in byggnader och dylikt. Lagändringen medförde även att upplåtaren av marken fick en bättre möjlighet att tillgodoräkna sig värdeökningen av marken genom att avgälden skulle omregleras vid återkommande tidpunkter. Därmed tillkom ett system med kortare avgäldsperioder då avgälden kunde räknas om på nytt. Vid den andra reformeringen år 1967, ändrades minimitiden för avgäldsperioderna från tjugo år till tio år. Syftet med denna reformering var att åter igen skapa bättre förutsättningar för markägaren att tillgodogöra sig värdeökningen på marken. För övrigt var de lagändringar som gjordes -67 förenade med övergångsbestämmelserna från -53. De nya bestämmelserna fördes in i jordabalken 13 kap, då denna trädde i kraft 1972 och som tillämpas än idag tillsammans med tillämpning av rättspraxis.¹⁷

1.2 Problembeskrivning gällande tomträtten

Både fastigheter upplåtna med tomträtt och fastigheter med äganderätt säljs på en fri marknad under samma regelverk avseende skatter o.d. Tomträttens värdepåverkan kan då styras helt eller delvis av andra prispåverkande faktorer vid en försäljning än tomträtten som sådan. Ett innehav av tomträtt medför förutom den årliga kostnaden i form av tomträttsavgälden även en osäkerhet om vad som skall hända med denna kostnad när nuvarande tomträttsavtal löper ut. Andra omständigheter än tomträtten som sådan kan därmed påverka värdet vid försäljning av en fastighet. Tomträtten ska dock enligt teorin vara en prispåverkande faktor.

1.3 Syfte

Syftet med studien är att undersöka om tomträtten som upplåtelseform är en prispåverkande faktor, samt att undersöka om det finns tydliga skillnader på tomträttens värdepåverkan vid försäljning beroende på i vilket område fastigheten är belägen.

1.4 Frågeställningar

Huvudfrågan är att undersöka om det finns en prisskillnad mellan försålda radhus upplåtna med tomträtt och försålda radhus med äganderätt i Göteborgs kommun mellan åren 2011 – 2013.

Till huvudfrågan undersöks även följande delfrågor om en prisskillnad kan konstateras:

- Påverkar tomträtten försäljningspriset i större eller mindre utsträckning beroende på om fastigheten är belägen i ett dyrare eller billigare område i Göteborgs kommun?

¹⁷ SOU 2012:71 s. 45-47

- Leder avgäldens storlek till större prisskillnad mellan tomträtter och äganderätter?

1.5 Avgränsningar

I studien granskades endast fastighetsöverlåtelser av radhus som skett i Göteborgs kommun under åren 2011-2013. Studien avgränsades till att endast jämföra radhus då dessa typer av småhus har mindre variation när det gäller storlek på byggnad, tomtstorlek, arkitektur och var därmed bättre representativa jämförelseobjekt.

2 Teori

Syftena med tomträtten är att styrandet över markanvändningen kvarstår hos kommunen och staten samt att de kan tillgodogöra sig värdeökningen för marken. Tomträtten ska i teorin vara en prispåverkande faktor.¹⁸ Vid innehav av en tomträtt betalar tomträttsinnehavaren en årlig avgäld och kan ses som en form av hyra för marken. Hyran samt dess storlek är en av flera prispåverkande faktorer.¹⁹

2.1 Prisbildning

Priset på en småhusenhet styrs av tillgång och efterfrågan på orten där fastigheten är belägen. Ytterligare en rad olika faktorer påverkar priset på fastigheten. Det är sedan en kombination mellan fastighetens fysiska egenskaper och dess belägenhet som i slutändan styr hur stor köpeskillingen blir. Dessa grupper kan delas in efter följande.

- Samhälls- och områdesanknutna faktorer (lagstiftning konjunkturer och framtida förväntningar)
- Lägesanknutna faktorer (fastighetens geografiska läge samt närhet till kommunikationer, arbete, skola, sjukhus och kommersiell service).
- Fastighetsanknutna faktorer (byggnadens ålder, storlek och skick samt tomtstorlek)
- Individanknutna faktorer (köparens ekonomiska möjligheter och kännedom om orten och fastighetsmarknaden).²⁰

Med ledning av ovan nämnda prispåverkande faktorer skapas ett värde. Förutom att värdet skapas med information knuten till fastigheten kan även omvärldsanknutna faktorer påverka värdet samt framtida prognoser vad gäller orten, samhällsekonomi och marknaden. Dessa kan delas in i följande två grupper:

- De omvärldsanknutna faktorerna (konjunkturläge, inflation, arbetsmarknad, räntenivåer och kreditvillkor, beskattningsregler, hyreslagstiftning mm).
- Marknadsanknutna (utbud och efterfrågan på hyres- och fastighetsmarknaden).²¹

Allmänt känt är dock att läget är en utav den mest betydelsefulla prispåverkande faktorn.^{22,23}

¹⁸ Mäklarsamfundet och Lantmäteriet (2013), s. 79

¹⁹ Persson (2011), s. 273

²⁰ Mäklarsamfundet och Lantmäteriet (2013), s. 78

²¹ Persson (2011), s. 273

²² Mäklarsamfundet och Lantmäteriet (2013), 79

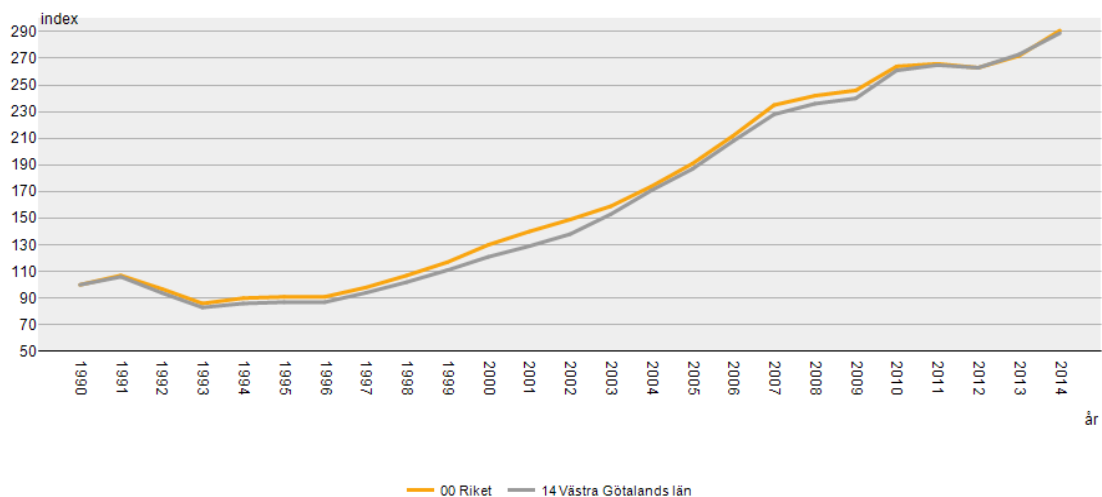
²³ Persson (2011), s. 291

2.2 Prisutveckling

Det finns flera metoder att mäta prisutvecklingen på. Det vanligaste är att mäta fastighetsprisindex. Beräkningarna görs av SCB och baseras på siffror från den allmänna fastighetstaxeringen som görs vart sjätte år. Taxeringsvärdet för en fastighet tas fram genom ett representativt ortsprismaterial (se avsnitt 2.6 och 2.5). SCB delar in fastigheterna i olika taxeringsvärdeklasser med hjälp av fastighetstaxeringsregistret. Klasser ligger till grund för SCB:s fastighetsprisindex. Prisutvecklingen kan räknas ut för olika tidsperioder med hjälp av indexet vilket möjliggör att uppskatta pris och värdet förändringar. En nackdel med metoden är att det krävs ett stort underlag av försäljningar för att det ska vara tillförlitligt. Fastighetsprisindex kan därför inte beräknas på kommunnivå då det är för få representativa köp.

För att räkna fram prisutvecklingen i en kommun använder sig SBC av en så kallad köpeskillingskoefficient, K/T-tal, då metoden inte kräver lika många försäljningar som underlag för beräkningarna. En prisutveckling över området kan räknas fram genom att jämföra K/T-talen över tid.²⁴

Diagram över fastighetsprisindex Västra Götalands län
Fastighetsprisindex för permanenta småhus, 1990=100 efter län och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Figur 2-1 Fastighetsprisindex över riket och Västra Götaland

Studeras prisutvecklingen i Västra Götalands län genom att använda sig av fastighetsprisindex utläses att fastighetspriserna på småhus har stigit de senaste åren.

²⁴ SBC.se

2.3 Fastighetsregistret

Samtliga överlåtelse som sker i Sverige registreras i ett fastighetsregister. Registret sköts av Lantmäteriet men även andra myndigheter såsom Skatteverket och kommunala lantmäterimyndigheter bidrar med att samla in information och uppdatera registret. Information om hur marken är indelad och ägarfördelning är sådan information som utläses ur registret.²⁵

I fastighetsprisregistret finns även information om köpeskilling, köpedatum, köpare och säljare samt information om överlåtelse som skett via arv, byte eller gåva. Materialet används som underlag när ortsprismetoden tillämpas.²⁶

2.4 Marknadsvärde

Definitionen av marknadsvärdet enligt internationella föreskrifter från IVSC lyder:

”Market value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably and without compulsion.”²⁷

Den europeiska definitionen av marknadsvärde överensstämmer med den internationella definitionen. Sveriges egen definition utifrån den internationella definitionen lyder:

”Marknadsvärdet är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.”²⁸

2.5 Ortsprismetoden

Vid värdering med ortsprismetoden bedöms vad marknadsvärdet på en fastighet uppgår till vid värdetidpunkten.²⁹

Med ortsprismetoden jämförs fastigheter med liknande marknadsförutsättningar försålda på den öppna marknaden inom ett begränsat område, benämnt som ort.³⁰ Varje fastighet är unik och skiljer sig från andra fastigheter vad gäller läge samt andra egenskaper. För att göra fastigheterna mer jämförbara normeras³¹ försäljningspriset på

²⁵ lantmateriet.se

²⁶ Kjellson (2011), s. 75 - 78

²⁷ Persson (2011), s. 277

²⁸ Persson (2011), s. 277

²⁹ Persson (2011), s. 298

³⁰ Persson (2011), s. 287

³¹ Persson (2011), s. 304

småhus, till en eller flera prispåverkande faktorer. Vanliga metoder är köpeskillingskoefficientmetoden³², K/T, samt areametoden³³, kr/kvm.

2.6 Fastighetstaxering

Taxeringsvärdet för ett värdeområde ska enligt FTL 5:2 motsvara 75 % av det bedömda marknadsvärdet. Den taxeringsenhet som undersöks i studien definieras enligt FTL 4:5 1st som en byggnadstyp av kombination småhus och tomtmark. Taxeringsenheterna delas in i olika kategorier beroende på hur de är bebyggda. Kategorierna är radhus, kedjehus, parhus och slutligen friliggande småhus, även kallad villa. Definitionen av ett småhus är;

*”en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementbyggnad såsom garage, förråd och mindre byggnad”.*³⁴

Vid fastställande av en fastighets taxeringsvärde bedöms värdeområdet, riktvärden, värdering av bostadsbyggnad samt tomtmark för att skapa en prisbild av fastigheten. Vid fastighetstaxeringen är det alltid prisnivån två år tidigare som fastställs, så kallat nivåår. Det innebär att vid fastighetstaxeringen 2013 avgör nivååret 2011 taxeringsvärdena.³⁵ Fastighetsägaren har själv skyldighet att deklarerera för sin fastighet samt kontrollera att taxeringsuppgifterna överensstämmer och därefter komplettera vid behov.³⁶

En fastighets taxeringsvärde kan divideras med köpeskillingen för att undersöka om taxeringsvärdet uppgår till 75 %. Motsvarande kan köpeskillingen divideras med taxeringsvärdet som då ska uppgå till 1.33, om taxeringsvärdet motsvarar 75 %.³⁷

Nedan följer två formler vilka kan användas för att kontrollera om taxeringsvärdet motsvarar 75 % av köpeskillingen:

$$\frac{T}{K} = 0.75$$

³² Persson (2011), s. 314

³³ Persson (2011), s. 308

³⁴ FTL 2:2

³⁵ skatteverket.se (1)

³⁶ Haapaniemi, Larsson (2011), s.188

³⁷ FTL 1:2

Figur 2-2 Formel för att kontrollera taxeringsvärdet

$$\frac{K}{T} = 1.33$$

Figur 2-3 Formel för att kontrollera taxeringsvärde

Beslut fattas om fastighetens skatte- och avgiftspliktsförhållanden, vilket avser kommunal fastighetsavgift, grundat på taxeringsvärdet. Avgiften för år 2014 får högst uppgå till 7 112kr/år, men om 0.75 % av taxeringsvärdet understiger 7 112 kr ska det istället gälla som avgift, vilket endast gäller för småhus uppförda på tomtmark. För övriga taxeringsenheter gäller andra regler.³⁸

Samma taxeringsföreskrifter gäller för både äganderätt och tomträtt.³⁹ En tomträttsinnehavare jämförs med en fastighetsägare av tomten vid fastighetstaxering. Tomträttsinnehavaren får markens taxeringsvärde redovisat på fastighetstaxeringen och blir därmed skatte- och avgiftsskyldig för fastigheten.

2.6.1 Värdeområde

Fastighetspriserna skiljer sig åt beroende på fastighetens läge. Sverige är därför indelat i värdeområden för att beakta hur försäljningspriserna skiljer sig baserat på det geografiska läget. För att de jämförbara fastigheterna inom samma värdeområde ska bli likvärdiga fastställs det värdenivåer. Det är särskilda värdenivåer för friliggande småhus, kedjehus och radhus. Om det är särskilda förutsättningar inom ett värdeområde, som exempelvis buller från en stor väg, tas hänsyn till de förutsättningarna.⁴⁰

2.6.2 Riktvärde

De genomsnittliga värdeförhållanden som gäller i värdeområdena är basen för det värde som varje tomtmark och varje bostadsbyggnad får, kallat riktvärde. Även i riktvärdet ska hänsyn tas till de särskilda förhållanden som kan uppstå i värdeområdena. Riktvärdet kan sägas vara en genomsnittlig mall av värdet på en fastighet.^{41,42}

³⁸ SKV296 utgåva 23

³⁹ FTL 12:3

⁴⁰ FTL 7:2

⁴¹ SKV 389 utgåva 9

⁴² FTL 7:3-7

Inför småhustaxeringen för 2015 hade Sverige delats in i 9 400 riktvärdeområden. På så sätt tar Skatteverket hänsyn till hur fastighetens geografiska läge påverkar försäljningspriserna.⁴³ Riktvärdeområdena visas i Skatteverkets riktvärdekarta som används vid fastställandet av en taxeringsenhets taxeringsvärde.

*”Riktvärdekartan delar in landet i värdeområden inom vilka prisbildningen och marknadsvärdenivåerna är lika för respektive fastighetstyp”.*⁴⁴

2.6.3 Värderingsmodell för småhus

Värdering av tomt med småhus görs var för sig. Värdefaktorerna för tomten är areal, v/a, typ av bebyggelse och närhet till strand.⁴⁵ För småhus är värdefaktorerna yta, standard, ålder och byggnadskategori.⁴⁶ Radhus utgör en särskild byggnadskategori som är en typ av värdefaktor.⁴⁷ Radhus taxeras därför under likvärdiga förhållanden inom samma värdeområde. Värderingsmetod för småhus ska ske med ortsprismetoden i första hand.⁴⁸ Andra värderingsmodeller så som avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden tillämpas vid bristfälligt ortsprisunderlag.⁴⁹

2.6.4 Allmän fastighetstaxering

Fastighetstaxering av småhusenheter sker vart sjätte år med allmän fastighetstaxering där fastigheterna omtaxeras och får nya taxeringsvärden. Den allmänna taxeringen för småhus som gjordes 2015 inkluderar försålda fastigheter mellan åren 2011 – 2013. Fastighetstaxeringen tas fram genom gallrat ortsprismaterial (se avsnitt 2.6.5).⁵⁰ Allmän taxering görs även för lantbruk vart sjätte år samt för hyreshus, ägarlägenheter, industrier och s.k. specialenheter vart sjätte år.⁵¹

2.6.5 Förenklad fastighetstaxering

Utöver den allmänna fastighetstaxeringen sker en förenklad fastighetstaxering för småhusenheter vart sjätte år, senast 2012 och därefter 2018, vilket resulterar i att småhusfastigheter omtaxeras vart tredje år.⁵² De olika taxeringsvarianterna är i stort sätt lika, dock är förenklad fastighetstaxering inte lika ingående.

⁴³ skatteverket.se (1)

⁴⁴ Haapaniemi & Larsson (2011), s 178

⁴⁵ FTL 12:3

⁴⁶ FTL 8:3

⁴⁷ FTL 7:1

⁴⁸ FTL 5:5 1 st

⁴⁹ FTL 5:5 2 st

⁵⁰ FTL 1:7

⁵¹ FTL 1:7

⁵² FTL 1:7

2.6.6 Gallring av ortsprismaterial

Texten i detta kapitel är hämtad från *Skatteverkets handledning för förberedelsearbetet inför allmän och förenklad fastighetstaxering* 338 utgåva 1.⁵³

För att ett material ska kunna ge vägledning till ett så korrekt marknadsvärde som möjligt måste materialet först gallras innan det kan användas. De överlåtelse som inte skett under marknadsmässiga former tas bort för att det i slutändan endast ska finnas kvar sådana överlåtelse som är representativa (se avsnitt 2.4 samt 2.5).

Köpet måste ha skett på den allmänna marknaden för att vara ett representativt köp och därmed ställs vissa villkor på köpen. Med ledning av det gallras köp bort där köpare och säljare är nära släkt med varandra eller annan intressegemenskap med varandra. Priset ska vara marknadsmässigt och vara jämförbart med andra köp som skett vid tidpunkten av liknande slag. Oberoende spekulanter ska ha haft samma möjlighet att köpa fastigheten. Det måste även finnas mer än en möjlig köpare till marken vilket innebär att t.ex. friköp av tomträtt räknas bort, då det endast finns intresse hos en köpare, nämligen hen som äger byggnaden på marken. Köp som sker mellan bolag med samma ägare är också sådana köp som inte är representativa och gallras bort.

Den första gallringen sker maskinellt av Lantmäteriet. Därefter skickas materialet till Skatteverket som låter sin personal göra en bedömning av materialet och därefter kan ytterligare gallringar behövas göras manuellt. Olika gallringskriterier gäller för olika typer av fastigheter.⁵⁴ Kriterierna för småhus beskrivs nedan.

Efter den maskinella förgallringen kvarstår följande köp:

- Köp som är gjorda från 1 juli 1995 och senare
- Köp med fångeskod 11 som avser vanliga köp. Det innebär att överlåtelse som skett via arv, gåva, bodelning eller testamente plockats bort. Även överlåtelse med fångeskod 31 sorteras bort då dessa skett genom inlösen eller expropriation
- Fastigheter med annan typkod än 200 och 213. Fastigheter med typkoderna är småhusenheter där tomt och byggnad har ett värde under 50 000 kr eller enheten har klassificerats som okänd eller ej fastställd
- Egendomen ska i sin helhet utgöra en småhusenhet
- Småhusenheten ska ha ett fastställt taxeringsvärde
- Taxeringsvärde måste uppgå till minst 50 000 kr för bebyggd mark och minst 25 000kr för obebyggd mark.

Efter förgallringen bearbetas kvarvarande försäljningar av Skatteverkets värderingstekniker.⁵⁵ Gallringskriterierna är mycket vanliga då det handlar om att bestämma marknadsvärdet på en fastighet med ledning av liknande försäljningar som

⁵³ SKV 338, utgåva 1

⁵⁴ FTF 1A:2 2-5 st

⁵⁵ FTF 1A:3 2 st 1-7

skett i området och används senare som grund till taxeringen. Överlåtelser som gallras bort är följande:

- Transportköp, eftersom köpen inte varit ute till försäljning till högstbjudande på den allmänna marknaden. Köpare två tar endast över de villkor som den första köparen träffat med säljaren
- Tvångsförvärv vid expropriation eller vid annan inlösen
- Överlåtelser som skett utanför den allmänna marknaden kallas ”rena köp” och exekutiva försäljningar. Exempel är slätköp, köp mellan dotter och moderbolag eller om annat tyder på en intressegemenskap mellan köpare och säljare. Det kan lämnas en misstanke på priset att köpen inte har varit ute till försäljning på den allmänna marknaden till högstbjudande
- Om det rör sig om främmande egendom eller avvikande användningssätt. I de fallen gallras köp bort om köpeskillingen avser mer än 20 procent av annat än den typ av taxeringsenheten som köpet avser. Köpeskillingen kan ha påverkats av att det finns en annan användning av taxeringsenheten än vad som är normalt
- När ett taxeringsvärde framstår som uppenbart felaktigt eller om taxeringsvärdet ej har hunnit utredas vid tidpunkten för överlåtelser.
- Om det rör sig om låga köpeskillningar eller andelsköp gallras överlåtelser bort där köpeskillingen för bebyggd mark är mindre än 50 000 kr och mindre än 25 000 kr vid obebyggd fastighet. Vid andelsköp måste minst hälften av fastigheten ingå i försäljningen
- Slutligen ses köp över med extrema förhållanden mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet (K/T). Taxeringsvärdet har fastigheten tilldelats vid tidigare värdering. Köpen är inte representativa för prisbildningen om det inte rör sig om områden som haft en extrem prisutveckling till följd av att området fått förändrat användningsområde.

2.6.7 Hantering av prisutveckling vid fastighetstaxering

På köp som har skett under en tidsperiod över flera år räknas försäljningspriserna om med hjälp av ett prisutvecklingsprogram (Pristrend) och manuell handpåläggning av Lantmäteriet för att kunna vara jämförbara med varandra, som beskrivs ovan.

Det är dessutom viktigt att ortsprismaterialet görs jämförbart till den värdetidpunkt som gäller för nivååret (se avsnitt 2.6) för respektive allmänna eller förenklade fastighetstaxering. En viktig del är att den köpesumma som betalats vid en överlåtelse vid en viss köpetidpunkt måste korrigeras till samma värdetidpunkt.

Texten i följande avsnitt är skrivet tillsammans med Hans Söderblom, Fastighetsekonom, Lantmäteriet i Gävle.⁵⁶

⁵⁶ Holman (2005), Sigma version 4.0

För att kunna korrigera köpesumman vid köpetidpunkten - till att avse en köpesumma vid värdetidpunkten – så sker det med en så kallad prisutvecklingsfaktor. För att bestämma prisutvecklingsfaktorn så måste först en kartläggning av prisutvecklingen mellan köpetidpunkten och värdetidpunkten ske. Till stöd för arbetet har Lantmäteriet utvecklat ett särskilt program där analys av prisutveckling kan ske av olika kategorier av fastigheter. Prisutvecklingsprogram är kopplat till databasen med det representativa ortsprismaterialet.

I prisutvecklingsprogrammet kan det på ett enkelt sätt ske analys av prisutvecklingen för olika grupperingar av värdeområden inom eller mellan kommuner. Programmet används även till att finna den prisutveckling som bäst representerar den lokala geografiska marknaden och den aktuella kategorin av fastighet som är aktuell. Till hjälp finns i prisutvecklingsprogrammet beräkningar i form av linjär regression, medelvärden för olika tidsperioder samt grafiska presentationer i form av diagram m.m. Prisutvecklingsprogrammet ger även förslag till prisutvecklingsfaktorer för den aktuella grupperingen av värdeområden som skett och den tidsperiod som har angivits. Ett förslag arbetas fram av Lantmäteriet utifrån analysen. Förslaget skickas sedan vidare till Skatteverket som i sin tur låter sin personal och upphandlade värderingskonsulter granska förslaget och eventuellt därefter komma med förslag på justeringar, antingen i grupperingen av värdeområden eller i de prisutvecklingsfaktorer som föreslås. Processen pågår tills dess att ett slutligt förslag finns bestämt.

2.7 Tomträtt

Tomträttsavgälden betalas per år och ska vara oförändrad under den tidsperiod som är avtalad. Minimitiden för en sådan period är tio år.⁵⁷ Ett år innan avtalets utgång kan avgälden ändras pga. att fastigheten kan ha stigit i värde och markägaren kan på så sätt tillgodogöra sig värdeökningen på fastigheten. Om den nya avgälden inte anses vara skälig kan någon av parterna väcka talan hos mark- och miljödomstolen för omprövning av avgälden.⁵⁸ Avgälden som utgår tas fram genom en beräkningsmodell som grundas på avgäldsunderlaget och en avgäldsrenta.⁵⁹

2.7.1 Avgäldsunderlaget

Avgäldsunderlaget är det markvärde som fastigheten har i avröjt skick vid tiden för omprövning av avgälden. En viss vägledning till värdet erhålls genom att titta på liknande försäljningar som skett i området, genom att använda ortsprismetoden.⁶⁰ Idag räknas avgälden fram på fastighetens marktaxeringsvärde (se avsnitt 2.6).

⁵⁷ JB 13:10

⁵⁸ JB 13:23

⁵⁹ SOU 2012:71 s. 64

⁶⁰ NJA 1975 s. 385

2.7.2 Avgäldsräntan

Avgäldsräntan ska motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet och representera avkastningskravet på investeringar i mark. En jämförelse görs mellan liknande kapitalplaceringar i landet under den tid som avgälden ska gälla genom en bedömning av kommande förhållanden. Avkastningskravet sätts därmed lika med en uppskattad realränta⁶¹ med ett tidsperspektiv på trettio år och har därefter fått namnet realräntemetoden.⁶² Hittills har domstolarna beslutat att räntan ska ligga på tre procent.⁶³ Enligt rättspraxis förekommer fler metoder för att fastställa avgäldsräntan, men realräntemetoden är den vanligaste metoden.⁶⁴

Hänsyn måste även tas till att avgälden är oförändrad under en avtalsperiod. En markvärdestegring under perioden leder till att markägaren går miste om den avkastningsökning som sker. Effekten, som går under namnet triangeleffekt, måste kompenseras genom att avkastningskravet räknas upp. Uppräkningen av effekten är även den beräkningsmässigt komplicerad och är inte reglerad i lag.⁶⁵ Uppräkningen beslutas sedan av kommunfullmäktige och kan variera från kommun till kommun.

2.7.3 Nuvarande bestämmelser i Göteborg

Efter beslut som togs i Göteborg år 2009 är avgäldsräntan bestämd till tre och en halv procent för de tomträtter med tioåriga avtal och fyra procent för de tomträtter som löper med tjugoåriga avtal.⁶⁶ Hänsyn har även tagits till att taxeringsvärdena stigit kraftigt under senare år. Då avgälden inte ska bli för hög vid ingång av en ny period baseras avgälden inte på hela marktaxeringsvärdet, utan endast trettio procent.⁶⁷ Avgälden för småhus i Göteborg beräknas därmed enligt modellen⁶⁸:

$$0,3 * \text{Marktaxeringsvärdet} * \text{Avgäldsräntan} = \text{Avgälden}$$

Figur 2-4 Göteborgs modell för beräkning av avgäld

Enligt SOU *Tomträtter och friköp* föreslår utredarna att det i lagen ska pekas ut en generell avgäldsränta då det i dagsläget saknas tydliga regleringar av avgäldsräntans nivå. Såsom vanligtvis har skett genom tillämpning av praxis har utredarna föreslagit att utgå från den långsiktiga realräntan, realräntemetoden.⁶⁹

⁶¹ SOU 2012:71 s. 67

⁶² NJA 1990 s. 714

⁶³ SOU 2012:71 s. 71

⁶⁴ SOU 2012:71 s. 16

⁶⁵ SOU 2012:71 s. 68

⁶⁶ goteborg.se

⁶⁷ Mailkorrespondens med Agneta Lundgren Göteborgs Stad

⁶⁸ goteborg.se

⁶⁹ SOU 2012:71 s.16

3 Metod

3.1 Metodteori

Det finns två olika typer av undersökande metoder, kvalitativ och kvantitativ, som lämpar sig olika bra beroende på vilken typ av studie som ska utföras. Den kvalitativa metoden används oftast då undersökningens syfte är att försöka finna samband och få en djupare förståelse för en händelse.⁷⁰ Metoden lämpar sig då en grundlig utredning av en viss population ska göras och redovisa undersökningens resultat skriftligt. Kvalitativa egenskaper är av beskrivande art.⁷¹ Observationer och intervjuer är vanliga verktyg för insamling av data som den kvalitativa metoden bygger på.⁷² I den kvantitativa metoden bygger resultatet på information som kan presenteras i siffror.⁷³ Metoden är tillämpningsbar då syftet är att jämföra eller kartlägga⁷⁴ generella företeelser hos en större population med likvärdiga egenskaper. Olika tillvägagångssätt för att tillhandahålla data till undersökningen är enkäter och siffermässig data som matematiskt analyseras. De kvalitativa och kvantitativa metoderna kan med fördel kombineras i omfattande undersökningar för att dra nytta av metodernas respektive fördelar inom olika delar av studien.⁷⁵

Inom forskningen undersöks olika analysenheter som ska ge svar på ställd forskningsfråga.⁷⁶ Analysenheterna är de objekt som ska undersökas där varje objekt erhåller specifika variabler.⁷⁷ En variabel är den egenskap som beskriver objektet, där varje variabel minst ska kunna anta två värden. Analysenheten kan exempelvis vara en individ där en egenskap är kön, där kön kan delas in i två värden, kvinna och man.⁷⁸ Det är forskningsfrågan som avgör vilka analysenheter som ska ingå i undersökningen och vilka variabler som är relevanta att studera. Analysenheterna och dess specifika variabler ställs upp i en schematisk tvådimensionellt datamatrix som visar hur verkligheten ser ut.⁷⁹

För att en undersökning ska vara tillförlitlig är det nödvändigt att den uppnår god giltighet, även benämnd validitet. En förutsättning för att kunna komma fram till trovärdiga slutsatser är att mäta det som påstått ska undersökas. Resultatet ska visa en faktisk bild av ett fenomen.⁸⁰ För att styrka pålitligheten i en studie ska den valda

⁷⁰ Björklund & Paulsson (2003), s. 63

⁷¹ Hartman (2004), s. 219

⁷² Eliasson (2013), s. 22

⁷³ Hartman (2004), s. 219

⁷⁴ Esaiasson, Gilljam m.fl. (2012), s 272

⁷⁵ Eliasson (2013), kap 2

⁷⁶ Esaiasson, Gilljam m.fl. (2012), s 48

⁷⁷ Esaiasson, Gilljam m.fl. (2012), s 47

⁷⁸ Esaiasson, Gilljam m.fl. (2012), s 50

⁷⁹ Esaiasson, Gilljam m.fl. (2012), s 45

⁸⁰ Esaiasson, Gilljam m.fl. (2012), s 57

⁸¹ Hartman (2004), s. 146

metoden till undersökningen även vara repeterbar och kunna utföras av andra. Genom att komma fram till samma resultat bevisar metoden sin trovärdighet.⁸²

3.2 Metodval

Studien är av kartläggande och jämförande karaktär. Underlaget till studien omfattar en stor mängd siffermässig data som analyserades matematiskt, och presenterades i diagram. Diagrammen redogör för hur variablerna fördelar sig inom de olika områdena. Den kvantitativa metoden tillämpades för studien genom att undersöka skillnaden i pris mellan tomträtter och äganderätter. Jämförelsen gjordes genom en generalisering av variablerna, där medeltal användes. Undersökningen kompletterades genom att göra en kvalitativ selektion av variabler som gick att jämföra mot varandra och ge svar på vår frågeställning. Den kvantitativa metoden lämpade sig för studien då den visade en prisbild över de valda områdena som även skulle kunna representera andra delar av Göteborg. Metoden ger då en bred bild över det förhållanden som ter sig i verkligheten.

3.3 Urval

Göteborgs kommun undersöktes i studien då Göteborg är en storstadsregion med ett stort utbud av både tomträtter och äganderätter. Olika områden valdes ut med en geografisk spridning för möjlighet att jämföra om tomträdden påverkade priset mer eller mindre beroende på var fastigheten var belägen. Kriteriet för urvalet av områdena var att det förekom både försålda tomträtter och försålda äganderätter. Områdena som valdes hade även en balans mellan försålda äganderätter och försålda tomträtter vilket gjorde det möjligt att bedöma materialet. Kriteriet som sattes var att områdena skulle som minst innehålla tio försålda äganderätter samt även minst tio försålda tomträtter. Kriteriet sattes för att tillgodose ett tillräckligt stort underlag och att en representativ jämförelse mellan områdena blev möjlig. Vid för lågt satt kriterier blir analysenheterna för få och variablernas medelvärden blir mindre representativt som leder till större osäkerhet i resultatet. Om högre kriterier sätts ökar medeltalets säkerhet för analysenheterna, dock riskeras att antalet värdeområden som jämförs blir för få. Utfallet av de valda områdena blev genom de valda kriterierna slumpmässiga. Det är ett så kallat slumpmässigt urval⁸³, då det inte har gått att påverka vilka fastigheter som sålts i områdena under de tre åren som jämförs. Områden är uppdelade efter Skatteverkets riktvärdekarta.

Anledningen till att åren 2011-2013 är valda är för att dessa försäljningar ligger till grund för den senaste småhustaxeringen (AFT15 – Allmänna Fastighetstaxeringen 2015). Det innebär att även om köpen skett vid olika tidpunkter i en marknad med stigande priser är köpesumman omräknad till att motsvara samma värdetidpunkt.

⁸² Hartman (2004), s. 146

⁸³ Hartman (2004), s. 246-247

3.4 Tillvägagångssätt

För att undersöka om det förekom en prisskillnad på försålda radhus beroende på dess upplåtelseform granskades fastighetsdata tillhandahållet från Lantmäteriet. Materialet innehöll alla försålda fastigheter mellan åren 2011 – 2013 i Göteborg och var gallrat från orena köp vid tillhandahållandet. Första steget var att gallra ut friliggande småhus, kedjehus och parhus då enbart radhus var analysenheten som undersöktes. Analysenheten innefattade de fastighetsanknutna egenskaper som återfanns i fastighetsregistret (se bilaga A och J). De variabler som valdes att studera var upplåtelseform, taxeringsvärde, omräknad köpeskillning, värdeyta, värdeområde och avgäld (se bilaga B-I).

Med hjälp av de valda variablerna kunde ett medeltaxeringsvärde beräknas för samtliga försålda radhus. Värdet benämndes nollpunkt i studien. Vidare studerades vilka olika värdeområden som uppfyllde kriteriet att innehålla minst tio försålda tomträtter samt minst tio försålda äganderätter. Normeringen kr/kvm valdes som jämförelsemått då metoden är lätt att tillämpa. Dock förekommer vissa brister i metoden då det kan vara en osäkerhet i vad som avses med yta.⁸⁴ I studien avser kr/kvm den omräknade köpeskillningen (se avsnitt 2.6.6) genom värdeytan⁸⁵ (se figur 3.1). Undersökningen gjordes mer tillförlitlig genom att studien kompletterades med jämförelsemåttet K/T då taxeringsvärdet tar hänsyn till flera prispåverkande faktorer (se figur 3.2).⁸⁶

$$\frac{\text{Omräknad köpeskillning}}{\text{Värdeytan}} = \text{Kr/kvm}$$

Figur 3-1 Formel för uträkning av kr/kvm

$$\frac{\text{Omräknad köpeskillning}}{\text{Taxeringsvärdet}} = \text{K/T}$$

Figur 3-2 Formel för uträkning av K/T

⁸⁴ Persson (2011), s. 308

⁸⁵ SKVFS 2014:3 § 8

⁸⁶ Persson (2011), s. 314

För varje värdeområde beräknades sedan medelvärden⁸⁷ ut:

- Taxeringsvärde för äganderätt + tomträtt
- Kr/kvm för äganderätter
- Kr/kvm för tomträtter
- Värdeyta för äganderätter
- Värdeyta för tomträtt
- K/T för äganderätt
- K/T för tomträtt
- Avgäld

Genom att en jämförelse gjordes av faktorerna gav studien en överblick om försäljningspriset skiljde sig åt mellan äganderätter och tomträtter i de olika delarna av Göteborg.

Värdeområdena uppdelades därefter beroende på om dess medeltaxeringsvärde låg under eller över nollpunkten. De områden som hade ett lägre medeltaxeringsvärde benämndes som billigare områden och de områden som hade ett högre medeltaxeringsvärde benämndes som dyrare områden. När samtliga medelvärden var framtagna beräknades den procentuella skillnaden på både omräknad K/T samt kr/kvm mellan de försålda äganderätterna och de försålda tomträtterna inom varje värdeområde.

Vidare undersöktes om de förelåg en större eller mindre skillnad på omräknad K/T samt omräknad kr/kvm mellan försålda tomträtter och försålda äganderätter beroende på om radhusen var belägna i ett dyrare eller billigare område. Medelavgälden jämfördes mot differensen mellan upplåtelseformerna i varje värdeområde för att se om det förekom större prisskillnad vid högre medelavgäld.

3.5 Metoddiskussion

Då metoden är av kvantitativ karaktär undersöks enbart det generaliserade egenskaperna inom varje område. Beräkningar utgörs av medelvärden som representerar de egenskaper vilka jämförs inom varje område. Det är enbart medelvärdena för samtliga objekt som representeras och jämförs mot varandra för varje område. Objekten kan skilja sig åt genom säregna egenskaper och ha olika lägen inom varje område. Inga besök av de olika områdena har gjorts. Tomträtternas och äganderätternas specifika lägen har ej observerats inom varje värdeområde. Detta bidrar till en viss osäkerhet av resultatet. Dock har osäkerheten minimerats genom att enbart

⁸⁷ Esaiasson, Gilljam m.fl. (2012), s 353

välja småhusenheter av typen radhus vilka är av likartad karaktär och är belägna inom samma värdeområden, enligt Skatteverkets riktvärdekarta.

Då enbart några variabler valdes ut att studeras och jämföras kan resultatet ge en annan bild än om fler eller andra variabler hade valts för studien.

4 Resultat

4.1 Inledning

Resultatet redovisar den prisskillnad mellan försålda radhus i Göteborg under åren 2011 – 2013. För att kartlägga tomträttens värdepåverkan har variabler som värdeområde, avgäld, värdeyta, omräknad köpesumma och fastigheternas taxeringsvärde jämförts mellan upplåtelseformerna.

4.2 Resultatredovisning av riktvärdeområdena

Efter första gallringen av materialet med försålda fastigheter återstod 1 617 radhus, var av 878 stycken äganderätter samt 739 stycken tomträtter. Medeltaxeringsvärdet som beräknades för samtliga 1617 försålda radhus i Göteborg mellan 2011-2013 uppgick till 2 300 000 kronor. Genom att applicera studiens kriterier på alla försålda radhus gav det ett resultat av åtta värdeområden. Efter att medeltaxeringsvärdet beräknades för samtliga försålda radhus inom varje område gav det ett resultat om tre dyrare områden och fem billigare områden.

Studiens åtta värdeområden:⁸⁸

Älvsborg	1480520
Fiskebäck	1480636
Järnbrott	1480508
Önnered	1480626
Hjällbo	1480271
Utby	1480231
Kyrkbyn	1480185
Tuve	1480148

Gemensamt för Älvsborg, Fiskebäck, Järnbrott och Önnered är att de är belägna i sydvästra Göteborg och är kustnära områden.

Hjällbo och Utby ligger nordöst om centrum och präglas av skog och sjöar.

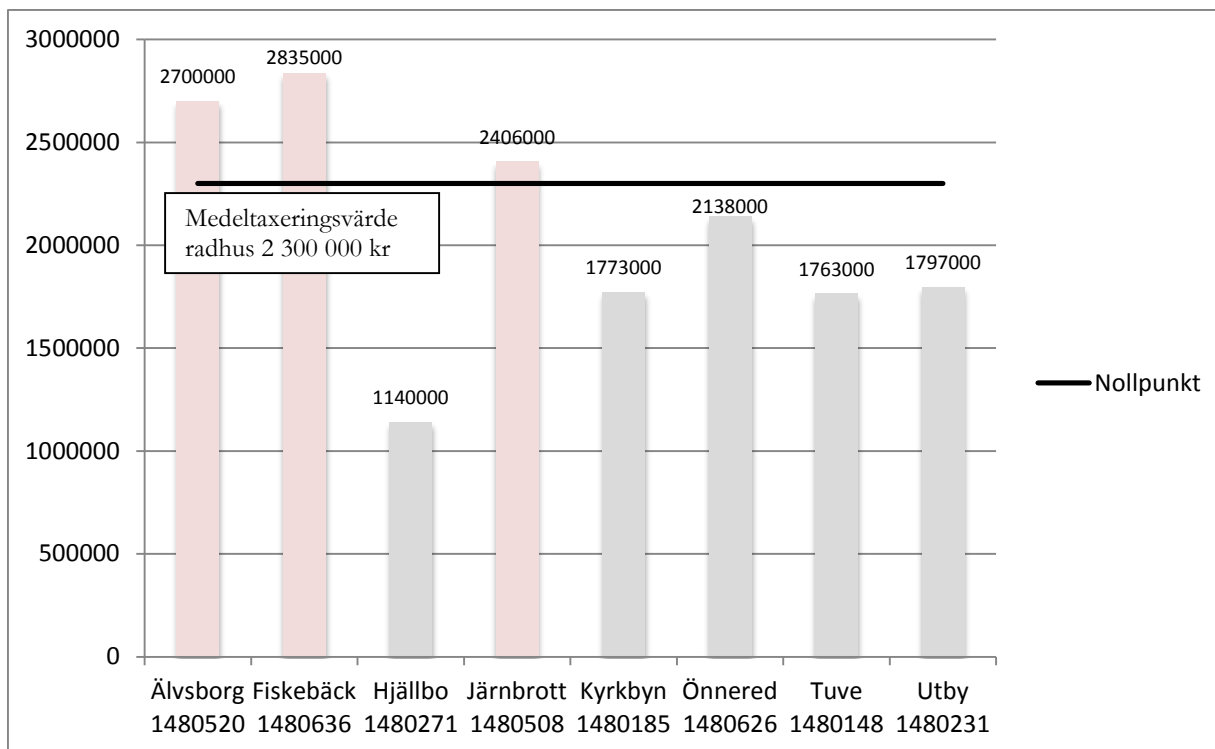
Kyrkbyn och Tuve ligger på ön Hisingen i nordvästra Göteborg och har blandad karaktär av bebyggelse och grönområden.

⁸⁸ skatteverket.se



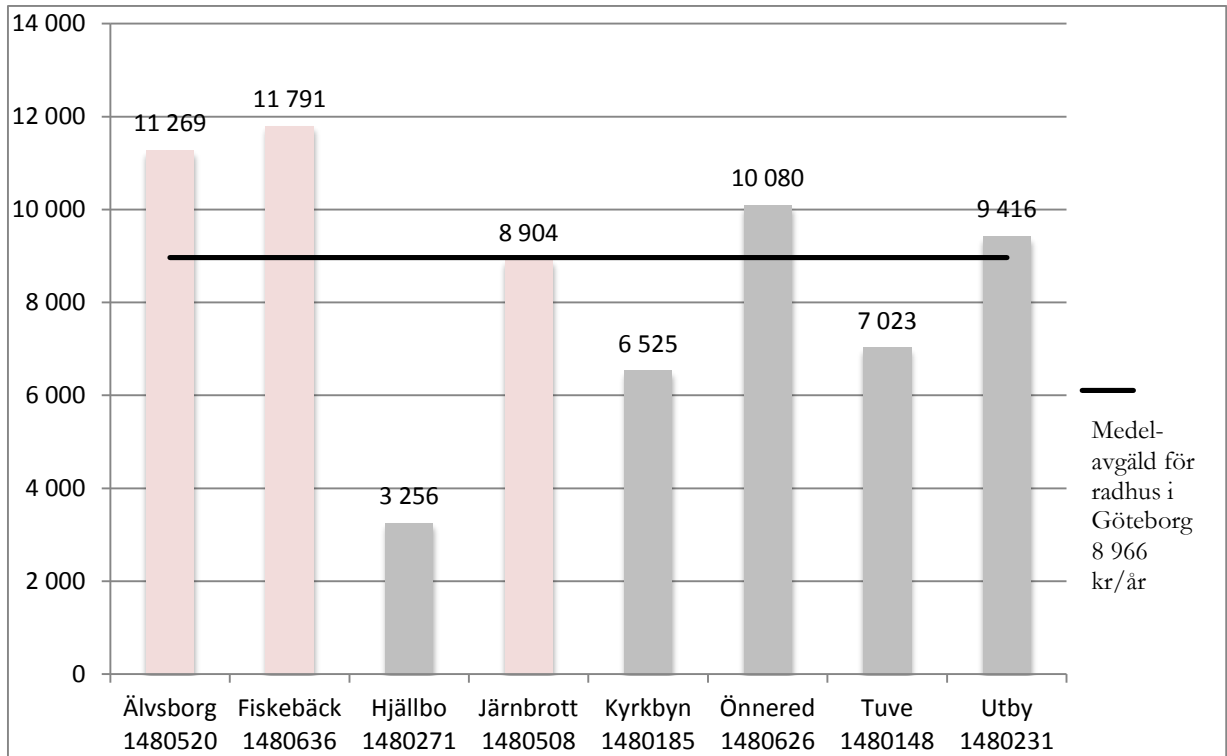
Figur 4-1 Karta över studiens åtta värdeområden

Kartan visar de centrala delarna av Göteborg där de åtta värdeområdena är markerade. Områdena är markerade utefter Skatteverkets riktvärdekarta. De tre rosa fälten representerar de dyrare områdena och de fem grå fälten representerar de billigare områdena. Studiens resultat baserades enbart på dessa åtta områden.



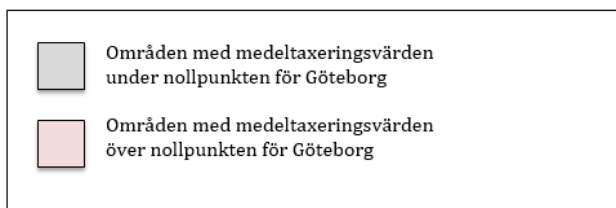
Figur 4-2 Uppställning av medeltaxeringsvärde för radhusen i de åtta värdeområdena

Stapeldiagrammet visar spridningen på medeltaxeringsvärdet för de åtta värdeområdena. Medeltaxeringsvärdet för samtliga försålda radhus upplåtna med både tomträtt och äganderätt i Göteborg mellan åren 2011-2013 uppgick till 2 300 000 kronor. Medeltaxeringsvärdet benämndes som nollpunkt i studien. Älvsborg, Fiskebäck och Järnbrott låg över medeltaxeringsvärdet och representerade de dyrare områdena. Hjällbo, Kyrkbyn, Önnered, Tuve och Utby låg under medeltaxeringsvärdet och representerade de billigare områdena.



Figur 4-3 Uppställning av medelavgäld i de åtta områdena

Figuren visar ett stapeldiagram över medelavgälden för de åtta värdeområdena i Göteborg. Medelavgälden för samtliga försålda radhus mellan 2011 – 2013 uppgick till 8 966 kr/år. Älvsborg, Fiskebäck, Önnered och Utby hade en högre medelavgäld än snittet för Göteborg. Hjällbo, Järnbrott, Kyrkbyn och Tuve hade en lägre medelavgäld än snittet för Göteborg.



Figur 4-4 Teckenförklaring

De grå fälten representerar de billigare värdeområdena och de rosa fälten representerar de dyrare värdeområdena.

4.3 Redovisning av prisskillnaden i kr/kvm och K/T

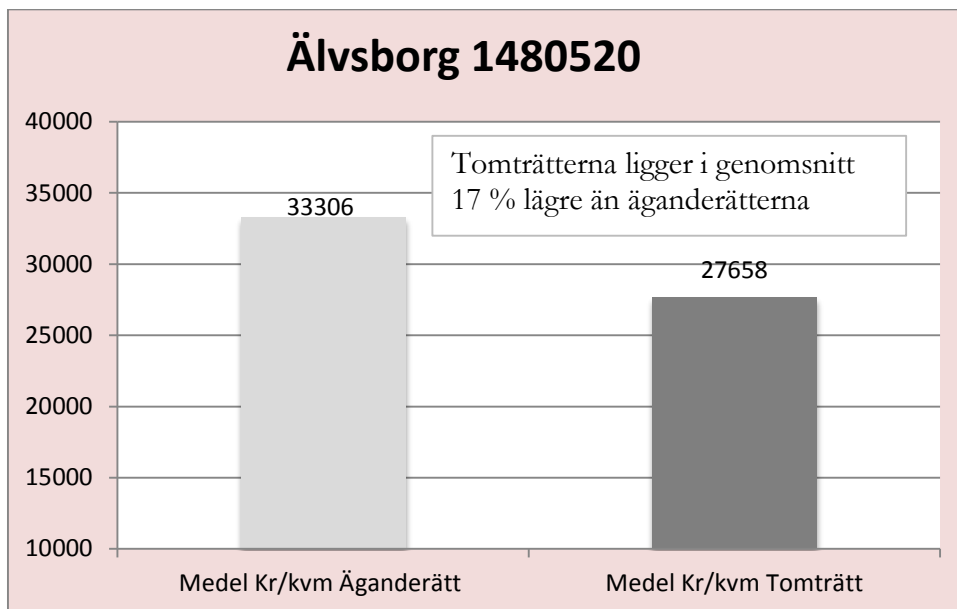
I diagrammen nedan redovisas medelvärdena av normeringarna samt den procentuella prisskillnaden mellan försålda äganderätter och försålda tomträtter i K/T samt kr/kvm för de åtta studerade områdena.

4.3.1 Älvsborg

Älvsborg 1480520:

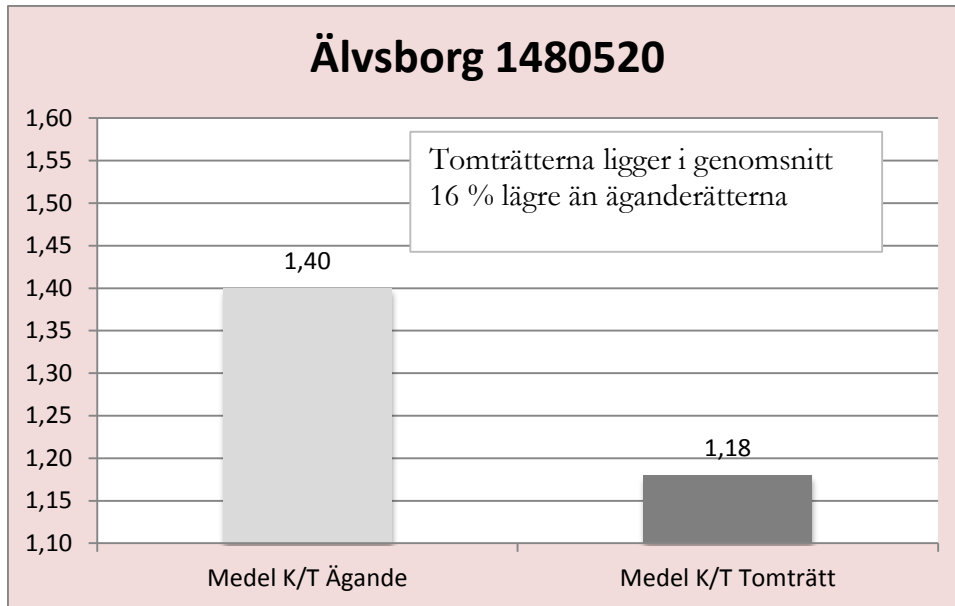
Medeltaxeringsvärde över nollpunkten, dyrare område.

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt: 2700 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 33 448 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 27 631 kr/kvm
- Medelvärdeyta äganderätt: 111 kvm
- Medelvärdeyta tomträtt: 125 kvm
- Medelavgäld: 11 269 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,40
- Medel K/T tomträtt: 1,18



Figur 4-5 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Älvsborg ligger medelpriset för en äganderätt på 33 306 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 27 658 kr/kvm. Tomträtterna ligger i genomsnitt 17 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 11 269 kr/år.



Figur 4-6 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

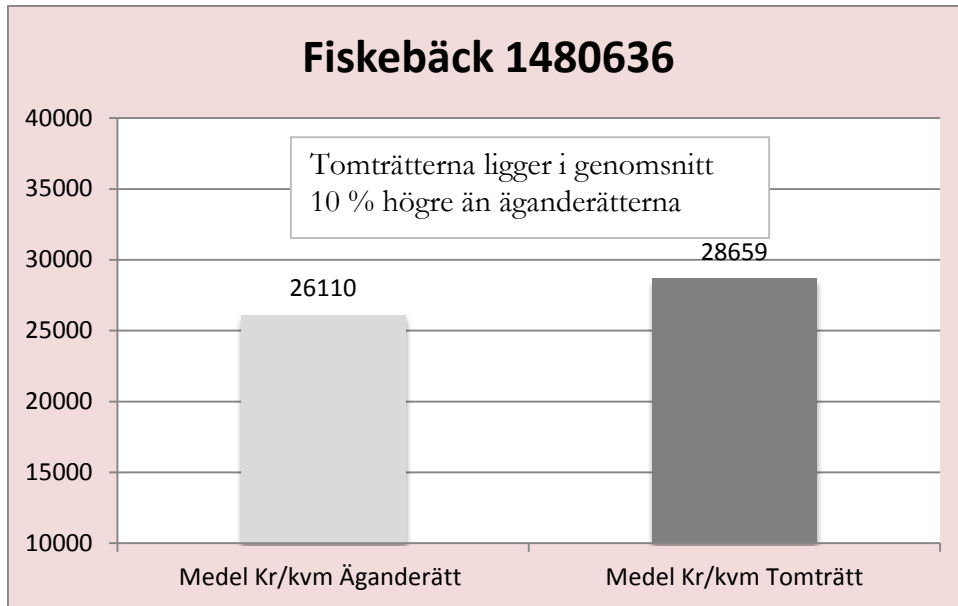
I Älvsborg ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,40. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,18. Tomträterna ligger i genomsnitt 16 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 11 269 kr/år.

4.3.2 Fiskebäck

Fiskebäck 1480636:

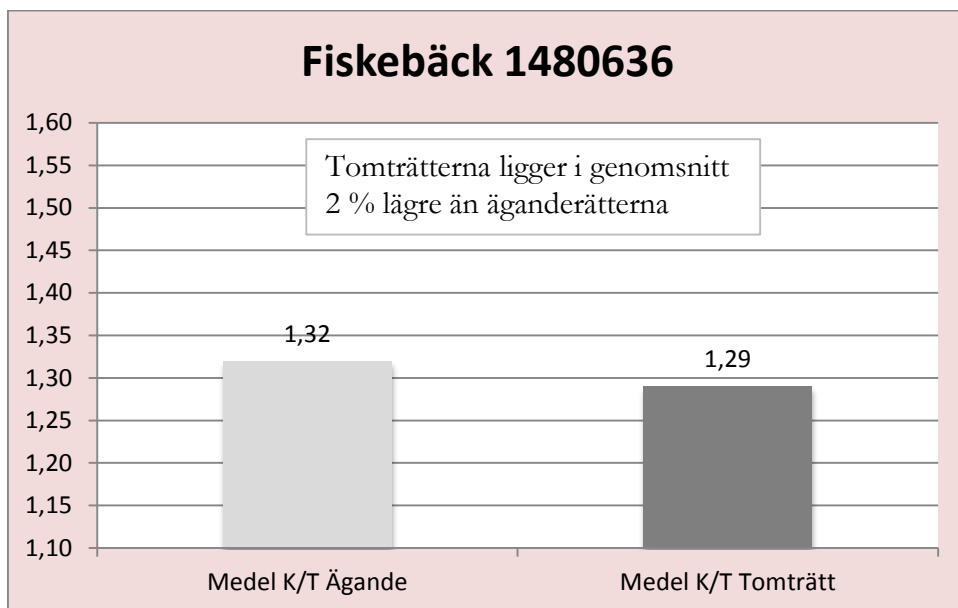
Medeltaxeringsvärde över nollpunkten, dyrare område.

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt: 2 835 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 26 110 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 28 659 kr/kvm
- Medelvärdeyta äganderätt: 149 kvm
- Medelvärdeyta tomträtt: 129 kvm
- Medelavgäld: 11 791 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,32
- Medel K/T tomträtt: 1,29



Figur 4-7 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Fiskebäck ligger medelpriset för en äganderätt på 26 110 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 28 659 kr/kvm. Tomträterna ligger i genomsnitt 10 % högre än äganderätterna. I området var medelavgälden 11 791 kr/år.



Figur 4-8 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

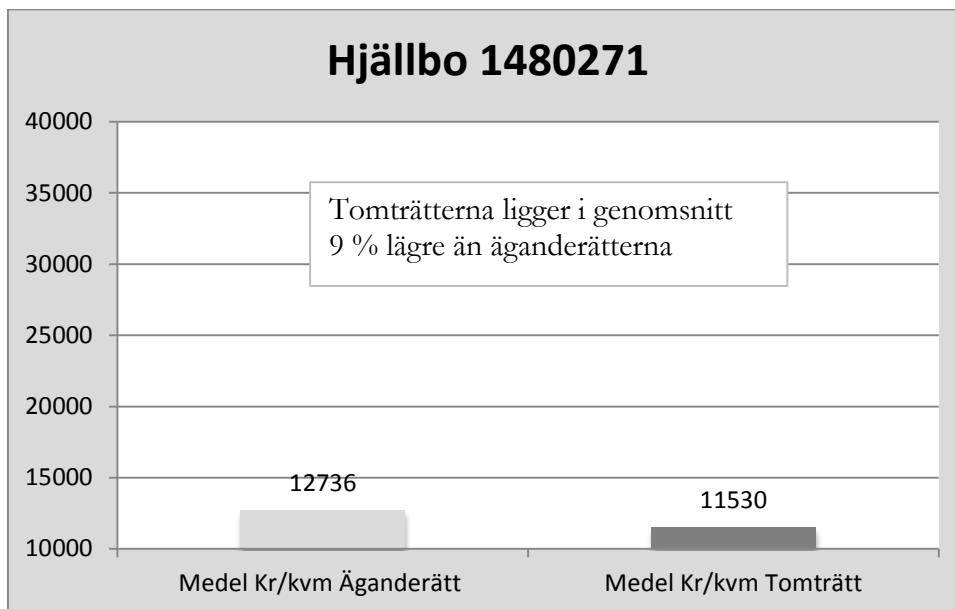
I Fiskebäck ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,32. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,29. Tomträterna ligger i genomsnitt 2 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 11 791 kr/år.

4.3.3 Hjällbo

Hjällbo 1480271:

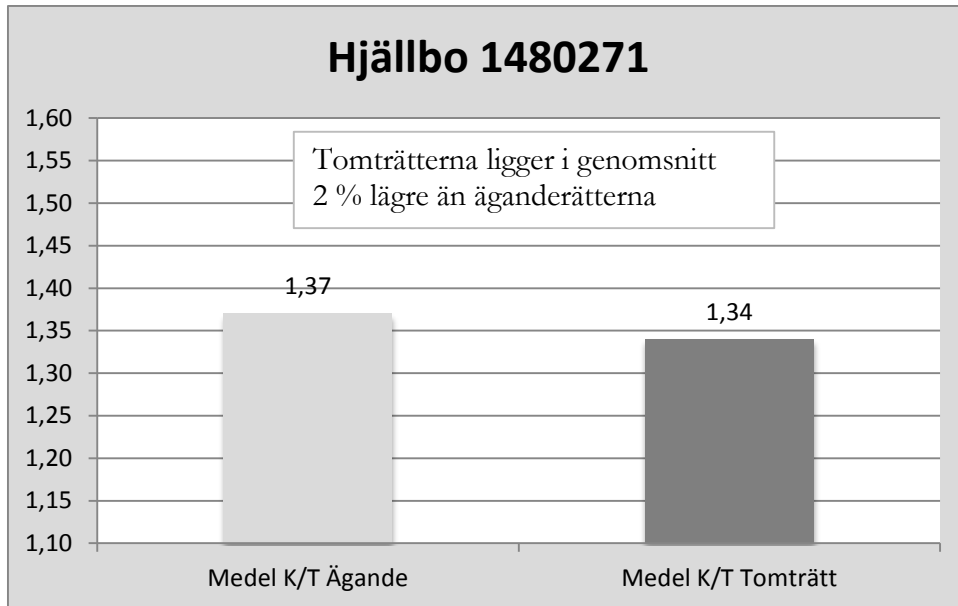
Medeltaxering under nollpunkten, billigare område.

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt: 1 140 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 12 736 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 11 530 kr/kvm
- Medelvärdeyta äganderätt: 126 kvm
- Medelvärdeyta tomträtt: 131 kvm
- Medelavgäld: 3 256 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,37
- Medel K/T tomträtt: 1,34



Figur 4-9 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Hjällbo ligger medelpriset för en äganderätt på 12 736 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 11 530 kr/kvm. Tomträterna ligger i genomsnitt 9 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 3 256 kr/år.



Figur 4-10 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

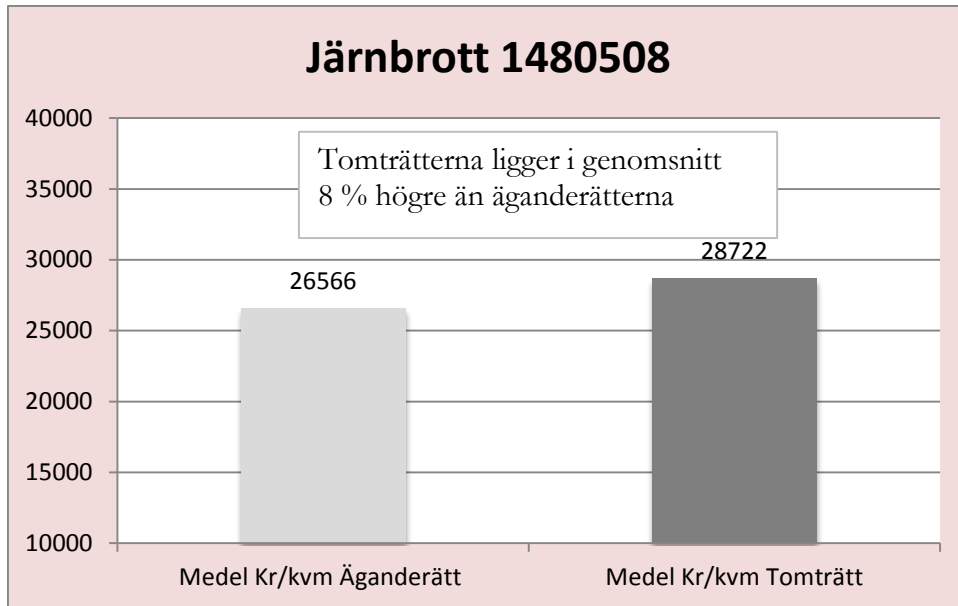
I Hjällbo ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,37. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,34. Tomträterna ligger i genomsnitt 2 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 3 256 kr/år.

4.3.4 Järnbrott

Järnbrott 1480508:

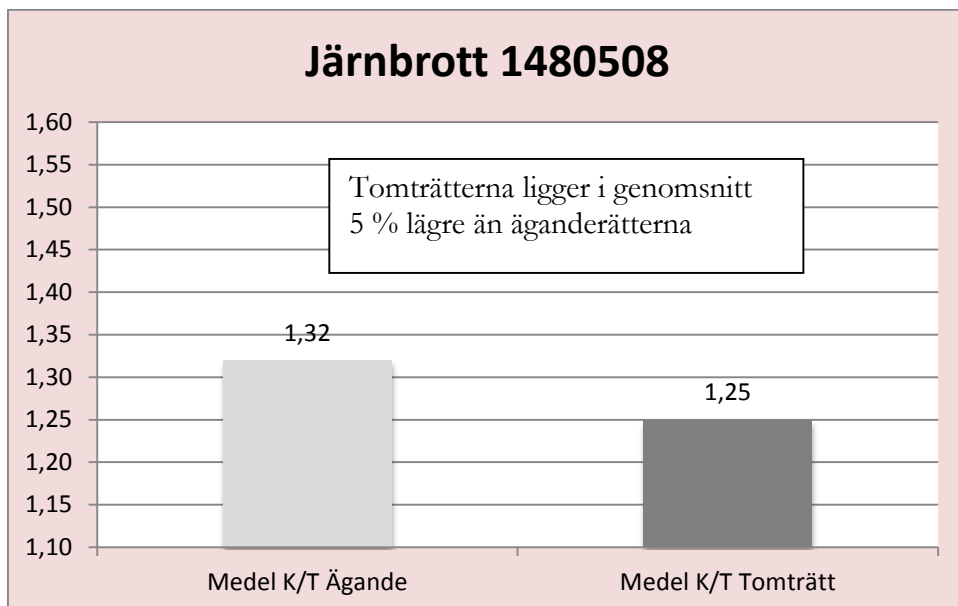
Medeltaxeringsvärde över nollpunkten, dyrare område.

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt: 2 406 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 26 566 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 28 722 kr/kvm
- Medelvärdeyta äganderätt: 140 kvm
- Medelvärdeyta tomträtt: 92 kvm
- Medelavgäld: 8 904 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,32
- Medel K/T tomträtt: 1,25



Figur 4-11 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Järnbrott ligger medelpriset för en äganderätt på 26 566 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 28 722 kr/kvm. Tomträterna ligger i genomsnitt 8 % högre än äganderätterna. I området var medelavgälden 8 904 kr/år.



Figur 4-12 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

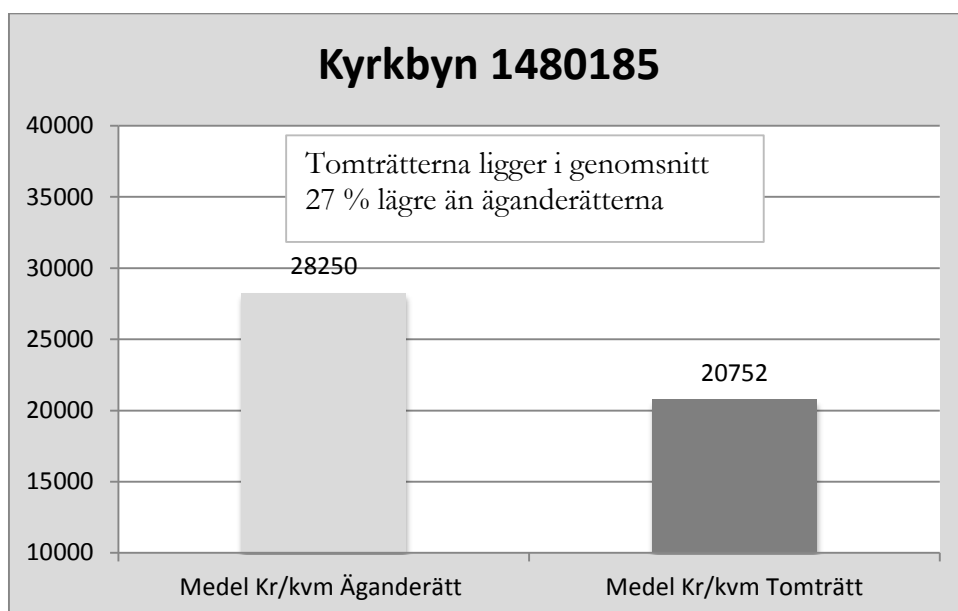
I Järnbrott ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,32. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,25. Tomträterna ligger i genomsnitt 5 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 8 904 kr/år.

4.3.5 Kyrkbyn

Kyrkbyn 1480185:

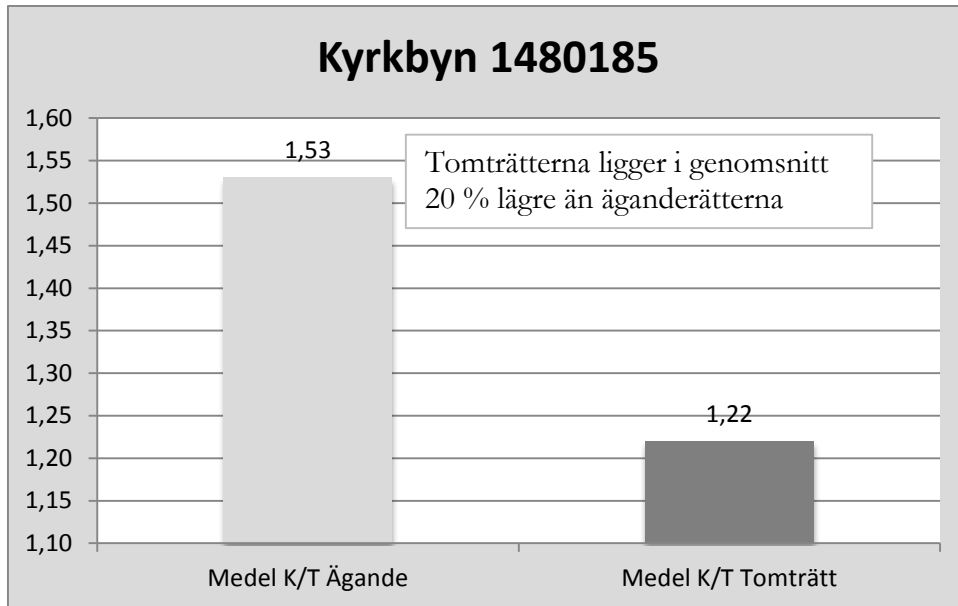
Medeltaxeringspris under nollpunkten, billigare område.

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt: 1 773 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 28 250 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 20 752 kr/kvm
- Medelvärdelyta äganderätt: 94 kvm
- Medelvärdelyta tomträtt: 110 kvm
- Medelavgäld: 6 525 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,53
- Medel K/T tomträtt: 1,24



Figur 4-13 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Kyrkbyn ligger medelpriset för en äganderätt på 28 250 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 20 752 kr/kvm. Tomträterna ligger i genomsnitt 27 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 6 525 kr/år.



Figur 4-14 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

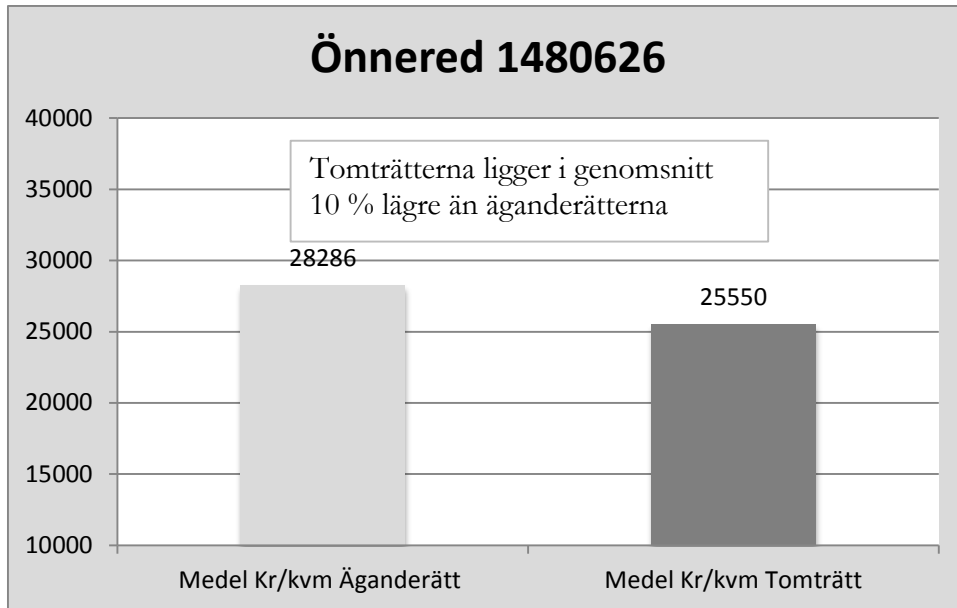
I Kyrkbyn ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,53. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,22. Tomträtterna ligger i genomsnitt 20 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 6 525 kr/år.

4.3.6 Önnered

Önnered 1480626:

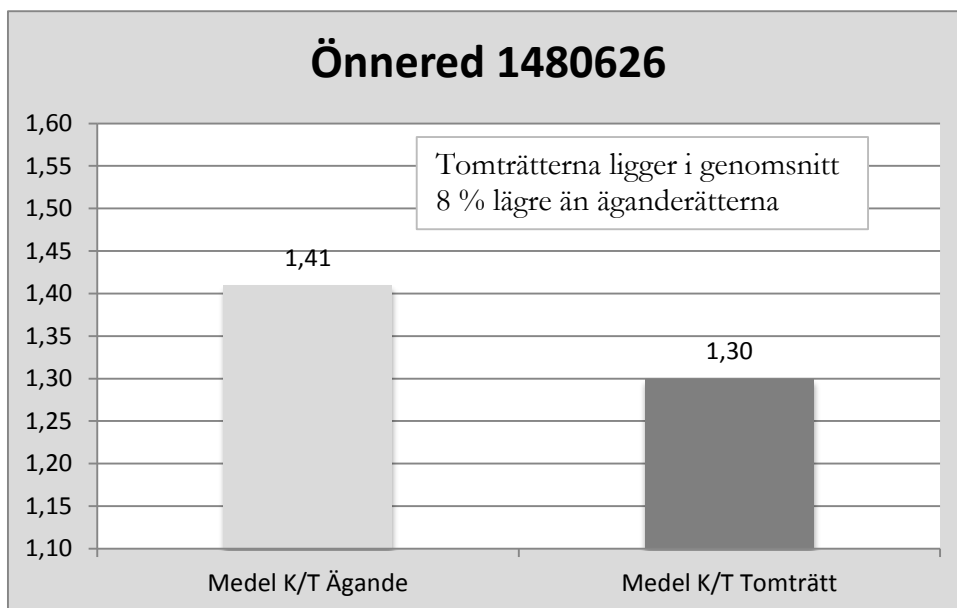
Medeltaxeringsvärde under nollpunkten, billigare område

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt: 2 185 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 28 286 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 25 550 kr/kvm
- Medelvärdeyta äganderätt: 119 kvm
- Medelvärdeyta tomträtt: 109 kvm
- Medelavgäld: 10 080 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,41
- Medel K/T tomträtt: 1,30



Figur 4-15 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Önnered ligger medelpriset för en äganderätt på 28 286 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 25 550 kr/kvm. Tomträterna ligger i genomsnitt 10 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 10 080 kr/år.



Figur 4-16 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

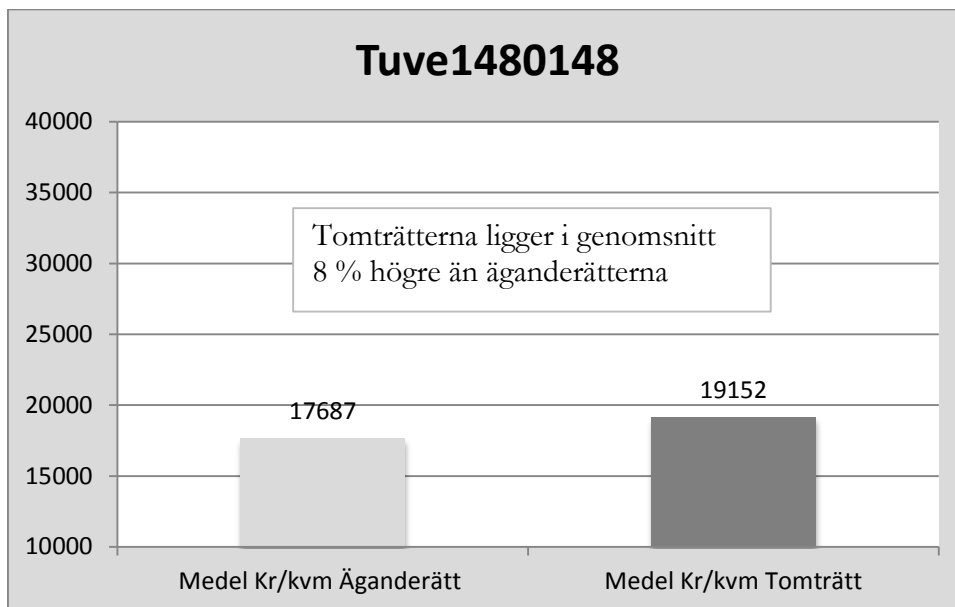
I Önnered ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,41. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,30. Tomträterna ligger i genomsnitt 8 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 10 080 kr/år.

4.3.7 Tuve

Tuve 1480148:

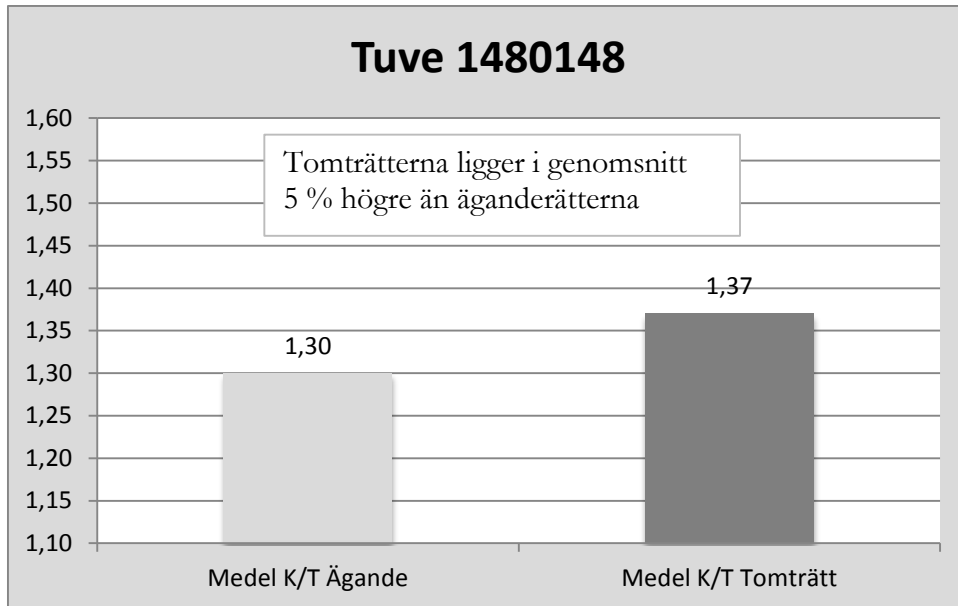
Medeltaxeringspris under nollpunkten, billigare område.

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt: 1 763 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 17 687 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 19 152 kr/kvm
- Medelvärdeyta äganderätt: 135 kvm
- Medelvärdeyta tomträtt: 118 kvm
- Medelavgäld: 7 023 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,30
- Medel K/T tomträtt: 1,37



Figur 4-17 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Tuve ligger medelpriset för en äganderätt på 17 687 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 19 152 kr/kvm. Tomträterna ligger i genomsnitt 8 % högre än äganderätterna. I området var medelavgälden 7 023 kr/år.



Figur 4-18 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

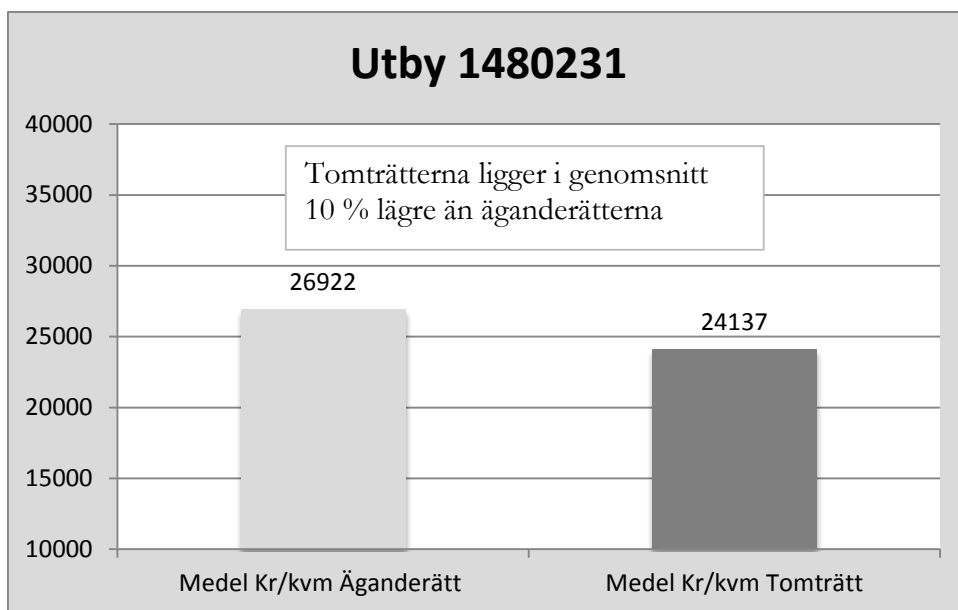
I Tuve ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,30. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,37. Tomträterna ligger i genomsnitt 5 % högre än äganderätterna. I området var medelavgälden 7 023 kr/år.

4.3.8 Utby

Utby 1480231:

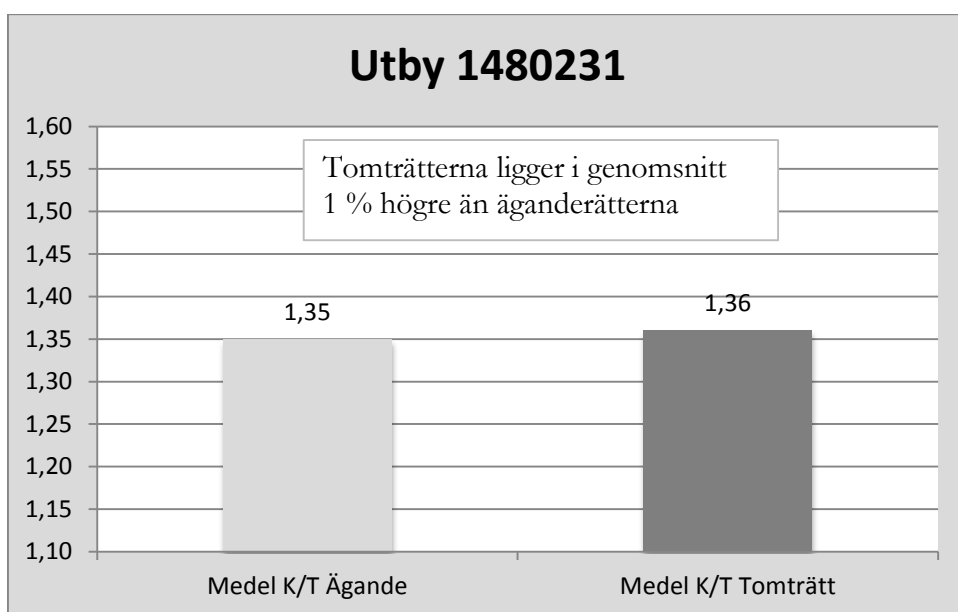
Medeltaxeringspris under nollpunkten, billigare område.

- Medeltaxeringsvärde äganderätt + tomträtt 1 797 000 kronor
- Medelpris äganderätt: 26 922 kr/kvm
- Medelpris tomträtt: 24 137 kr/kvm
- Medelvärdeyta äganderätt: 96 kvm
- Medelvärdeyta tomträtt: 99 kvm
- Medelavgäld: 9 416 kr/år
- Medel K/T äganderätt: 1,35
- Medel K/T tomträtt: 1,36



Figur 4-19 Redovisning av medelpris i kr/kvm för upplåtelseformerna

I Utby ligger medelpriset för en äganderätt på 26 922 kr/kvm. Medelpriset för en tomträtt ligger på 24 137 kr/kvm. Tomträtterna ligger i genomsnitt 10 % lägre än äganderätterna. I området var medelavgälden 9 416 kr/år.



Figur 4-20 Redovisning av K/T för upplåtelseformerna

I Utby ligger medelvärdet för K/T för en äganderätt på 1,35. Medelvärdet för K/T för en tomträtt ligger på 1,36. Tomträtterna ligger i genomsnitt 1 % högre än äganderätterna. I området var medelavgälden 9 416 kr/år.

4.4 Resultatsammanfattning

I fem av de åtta studerade värdeområden betalades det mer för äganderätten än för tomträten mätt i kr/kvm, oberoende om det rörde sig om ett billigare eller dyrare område. Jämförelsen av K/T visade liknande resultat, där sex av åtta områden hade ett högre K/T för äganderätter, oavsett värdeområde.

Av de tre dyrare områdena visade två områden på ett högre kr/kvm för tomträten än för äganderätten. För samtliga dyra områden var K/T lägre för tomträten än för äganderätten.

Av de fem billigare områdena visade fyra områden på ett lägre kr/kvm för tomträten än för äganderätten. Två områden hade ett högre K/T för tomträten än för äganderätten samt tre områden hade ett lägre K/T för tomträten än för äganderätten.

Medelavgäldens storlek hade en liten betydelse för den procentuella skillnaden på K/T mellan upplåtelseformerna. I de områdena där medelavgälden låg i det övre spannet tenderade skillnaden att vara något större mellan äganderätterna och tomträterna.

Medelavgäldens storlek sågs inte ha någon betydelse för kvadratmeterpriset. I tre fall betalades det mer i kr/kvm för tomträten än för äganderätten, oberoende om de försålda radhusen var belägna i ett billigt eller dyrt värdeområde. Det kan även nämnas att medelavgälden i två av de tre dyrare värdeområdena låg runt 11 000kr/året och i det billigare området låg avgälden runt 7 000kr/år.

4.5 Resultatanalys

I studien granskades åtta värdeområden geografiskt fördelade över Göteborgs kommun där prisskillnaden mellan försålda radhus upplåtna med tomträtt och försålda radhus med äganderätt jämfördes. Tomträten ska enligt teorin vara en prispåverkande faktor vid försäljning av en fastighet vilket undersöks i studien om så är fallet.

Enligt resultatet av studien kan tomträten påverka priset i enlighet med teorin. En annan prispåverkande faktor är fastighetens läge. Resultatet visar dock att skillnaden på priset mellan en tomträtt och en äganderätt är större i de dyrare områdena jämfört med de billigare områdena. Här kan utläsas att tomträttens värdepåverkan har större betydelse än läget. I de dyrare områdena är medelavgälden större vilket påverkar vid en försäljning. I de billigare områdena, med lägre medelavgäld, är prisskillnaden mellan försålda radhus upplåtna med tomträtt och radhus med äganderätt mindre. I två fall var även tomträten dyrare än äganderätten, vilket kan härledas till avgäldens storlek.

5 Slutsats

Genom att jämföra medelpris kr/kvm var de försålda tomträtterna i fem av de åtta områdena billigare än de försålda äganderätterna. Jämförelse av K/T visade att i sex av de åtta områdena hade de försålda tomträtterna ett lägre medelvärde mätt i K/T.

Oberoende av inom vilket värdeområde radhusen var belägna påverkades prisskillnaden mellan upplåtelseformerna i liten grad. I de dyrare värdeområdena låg priset i kr/kvm för de försålda tomträtterna mellan 17 % lägre till 8 % högre än de försålda äganderätterna. Liknande samband visades även i de billigare värdeområdena där de försålda tomträtterna gick från att vara 27 % billigare till 8 % dyrare än de försålda äganderätterna.

Mätt i K/T uppvisades liknande resultat. I de dyrare värdeområdena låg K/T för de försålda tomträtterna mellan 16 % till 2 % lägre än för de försålda äganderätterna. I de billigare värdeområdena låg K/T för de försålda tomträtterna 20 % lägre till 5 % högre än de försålda äganderätterna.

Prisskillnaden vid jämförelse av K/T på försålda fastigheter påvisade en trend att en högre avgäld gav en större procentuell skillnad mellan äganderätter och tomträtter. Vid jämförelse av kr/kvm på försålda radhus fanns ingen trend att avgäldens storlek påverkade prisskillnaden mellan äganderätter och tomträtter.

Sammanfattningsvis kan sägas att tomträtten som upplåtelseform var en prispåverkande faktor på försäljningspriset på försålda radhus i Göteborg mellan åren 2011-2013.

6 Arbetets validitet

Valet av att arbeta med en kvantitativ metod var väl anpassad till studien då resultatet presenterades i siffror och diagram. Materialet till studien innehöll nödvändig information för val av metod och gjorde studien genomförbar.

Tillvägagångssättet kan med enkelhet tillämpas i hela Sverige, vilket bekräftar dess validitet. Metoden är även repeterbar för samma område under andra tidsspann, då det kan vara av intresse att utläsa trender på marknaden.

De osäkerheter som tidigare benämnts i metoddiskussionen kan ha påverkat resultatet av studien. Osäkerheterna har minimerats genom att det var enbart radhus inom ett och samma värdeområde som jämfördes.

Uppdelningen av de dyrare och billigare värdeområden som gjordes efter medeltaxeringsvärdet kan ha bidragit till en osäkerhet i resultatet då fastighetsägarna själva deklarerar för sin fastighet. Då medeltal beräknades på taxeringsvärdet gav det ändå en representativ bild av var de dyrare och billigare fastigheterna var belägna. Ett alternativ till att avgöra vilka värdeområden som var dyrare respektive billigare kunde ha varit att sortera värdeområdena efter radhusens kvadratmeterpris.

Vid jämförelse av måttet K/T i varje värdeområde kan det även här föreligga en osäkerhet då fastighetsägarna själva deklarerar sina fastigheter. Osäkerheten har minimerats genom att även mäta kr/kvm.

7 Diskussion

Resultatet av studiens genomförande överensstämmer med vad som sägs om tomträttens prispåverkan enligt litteratur inom fastighetsvärderingsteknik. Att skillnaden är så pass liten förvånar oss då vår bedömning är att tomträten borde vara billigare då man betalar en årlig avgäld. Avgälden kan dessutom höjas kraftigt vid ingången av ett nytt avtal i en marknad med stigande priser. Våra tankar kring den lilla prisskillnaden är att köparna är omedvetna om tomträttens innebörd och dess regelverk. Kombinationen av den bostadsbrist som råder i Göteborg och okunskapen kan vara en orsak att priset för en tomträtt blir likartad med en äganderätt.

I Göteborg finns möjligheten att köpa loss sin småhusfastighet upplåten med tomträtt för sextiofem procent av marktaxeringsvärdet. Med det resultat som studien visar verkar det inte löna sig att köpa loss marken. Förhoppningsvis ska studien kunna ge vägledning till de fastighetsägare som står inför beslutet om eventuellt friköp av mark.

I tre områden visade resultatet att radhus upplåtna med tomträtt gav ett högre pris per kvadratmeter än för äganderätten. I de områdena hade tomträten generellt mindre värdeyta för bostaden än äganderätt. Det är känt inom fastighetsvärdering att pris per kvadratmeterpriset tenderar att stiga vid mindre bostadsarea och vi tror att det kan vara en förklaring till att tomträterna i dessa fall var dyrare än äganderätterna.

En annan anledning till att priset på en tomträtt är näst intill lika högt och i vissa fall dyrare än en äganderätt kan bero på att spekulanterna erhåller bristfällig information inför ett köp av en tomträtt och att konsekvenserna av ett sådant köp kan vara svåra att förutspå. Som fastighetsmäklare är det hens skyldighet att upplysa om att fastigheten är upplåten med tomträtt och när nästa omförhandling av avgälden ska ske. När tomträttsavtalet ska omförhandlas kan avgälden höjas, men hur mycket avgälden kommer att höjas är sådan information som är svår att förutspå. Tidigare höjningar är ingen garanti för hur nästkommande höjning kommer bli. Regelverket kring tomträten innebär dessutom att markägaren har rätt att säga upp tomträttsavtalet, även om det är ovanligt. Utan relevant information om osäkerheterna kring tomträten tror vi att fler spekulanter ”vågar” köpa en fastighet upplåten med tomträtt till nästan samma pris som en äganderätt.

Hur avgäldens beräkningsmodell ser ut beslutas av kommunfullmäktige och kan variera i olika delar av landet. Beräkningsmodellen för avgälden kan förändras efter nytt beslut vilket är ytterligare en osäkerhet som vi inte tror tas i beaktning vid köp av en tomträtt. Vi tycker att det borde finnas en beräkningsmodell som är den samma för hela landet för allas trygghet.

Vid införande av tomträten för drygt hundra år sedan var ett utav syftena att främja bostadsbyggandet genom att göra det möjligt att bebygga en markyta även om man saknade kapital för att köpa marken. Det blev på så sätt billigare för husägaren att skaffa sig en bostad. Idag är det i stort sätt ingen skillnad på priset mellan tomträter och

äganderätter varpå det ursprungliga syftet att komma över en bostad till ett lägre pris har spelat ut sin roll. Inte enbart att köpeskillingen näst intill är densamma för tomträtt och äganderätt, tomträttsinnehavaren betalar även en årlig avgäld, som i ett exempel i Göteborg, där avgälden i dagsläget uppgår till 27 000 kr/år.

Ett annat syfte med tomträtten är att markägaren kan kontrollera markanvändningen genom att de har möjlighet att säga upp tomträttsavtalet om marken behövs för andra ändamål. Det finns ca 8 800 tomträtter upplåtna för småhusbebyggelse men efter beslut av kommunfullmäktige upplåts inga nya tomträtter i Göteborg sedan 2013. Göteborgs kommun har inte sagt upp något tomträttsavtal för småhusbebyggelse hitintills. Vår uppfattning är att tomträttens enda syfte är som en ren inkomstkälla för kommunen och inte längre en möjlighet för en köpare att komma över en bostad till ett lägre pris.

8 Hållbar utveckling

Första gången hållbar utveckling nämndes var år 1981 av miljövetaren Lester Brown, men blev världskänt först år 1987 genom Brundtlandkommissionen. I rapporten "Vår gemensamma framtid" definierades hållbar utveckling som:

"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov"⁸⁹

Hållbar utveckling delas upp i tre dimensioner: ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

8.1 Vår syn på tomträttens hållbara utveckling

Ur vår synvinkel anser vi att tomträtten som upplåtelseform idag enbart berör ekonomisk och social hållbarhet och kan ses ur två perspektiv, markägarens och tomträttsinnehavarens.

8.1.1 Ekonomisk hållbarhet

Ur markägarens perspektiv är det ekonomiskt hållbart att upplåta tomträtter. Tomträttsupplåtaren kan tillgodose sig en årlig intäkt i form av en avgäld och det är enbart markägaren som kan säga upp tomträttsavtalet. Om avtalet inte sägs upp fortlöper det på obestämd tid och markägaren kan tillgodoräkna sig en stadig avkastning genom att avgälden höjs i takt med den värdeökning som sker av marken. Om tomträttsinnehavaren beslutar sig för att köpa loss marken får markägaren tillgodoräkna sig den värdeökningen som skett på marken i form av ett större engångsbelopp. Markägaren kan tillgodose sig både den årliga avgälden under tiden som tomträttsavtalets fortlöper och får vid försäljning av marken även tillgodose sig hela den värdeökning som har skett under avtalstiden.

Ur tomträttsinnehavarens perspektiv är det inte ekonomiskt hållbart att inneha en tomträtt. Tomträttsinnehavaren är förpliktigad enligt ett tomträttsavtal att betala en årlig avgäld för nyttjandet av marken som kan höjas vid ingången av en ny avtalsperiod om marken har stigit i värde. Studiens resultat visar att radhus upplåtna med tomträtt köps för nästan lika hög köpeskilling som radhus med äganderätt i Göteborg. Det kan därmed vara mer ekonomiskt hållbart att köpa ett småhus med äganderätt istället för tomträtt.

8.1.2 Social hållbarhet

För markägaren är det socialt hållbart att upplåta tomträtter då styrandet över markanvändningen kvarstår hos markägaren. Markägaren har möjlighet att säga upp tomträttsavtalen om marken behövs för andra ändamål än för bostadsändamål. Detta

⁸⁹ fn.se

får till följd att det inte är socialt hållbart för tomträttsinnehavaren som i värsta fall kan tvingas lämna sina hem. Ovissheten kan hos en del tomträttsinnehavare skapa en oro över framtiden.

8.1.3 Potentiell hållbar utveckling med tomträten

Tomträten har spelat ut sin roll historiskt sätt och kan idag inte ses som en hållbar upplåtelseform då tomträttshavaren missgynnas både ekonomiskt och socialt.

Dock kan det finnas framtida möjligheter med nyupplåtelser av tomträtter om en tydlig lagändring sker. Det positiva med nyupplåtelser av tomträtter är att köpare med mindre ekonomiska möjligheter kan etablera sig på bostadsmarknaden. Tyvärr försvinner syftet med tomträten vid vidareförsäljning då priset uppgår till nästan lika högt pris som för en äganderätt. Om syftet går att bibehålla även vid vidareförsäljning ges köpare med mindre ekonomiska medel ett billigare alternativ till att etablera sig på bostadsmarknaden.

Höga bostadspriser i storstäderna kan leda till att människor bosätter sig längre bort från städerna, där de flesta arbeten finns, som får en ökad pendling till följd. Genom att skapa fler möjligheter för människor att bosätta sig närmare sin arbetsplats kan utsläppen i miljön minskas och leda till längre ekologisk hållbarhet.

9 Framtida studier

Under arbetets gång har vi funnit idéer till hur studien kan kompletteras:

- Undersöka om det lönar sig att friköpa marken upplåten med tomträtt. Genom att exempelvis undersöka prisskillnaden mellan försålda tomträtter mot de fastigheter som sålts där marken har köpts loss.
- Undersöka vad prisskillnaden kan bero på. Genom att exempelvis intervjua ägare och spekulanter till olika typer av småhus upplåtna med tomträtt och fråga hur de värderar avgälden samt hur insatta de är i regelverket kring tomträtten
- Undersöka om resultatet förändras om fler faktorer mäts än att enbart jämföra bostadstypen radhus. Vilket kan innebära att man tittar på andra faktorer såsom tomtyta, garage samt om det är en en- eller tvåplansbostad. Även en fastighets specifika läge inom värdeområdena kan vara värt att undersöka genom att åka ut och besöka områdena, för att se om tomträtternas läge skiljer sig mot äganderätterna.

Källförteckning

Böcker

Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2003). *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*, Lund: Studentlitteratur

Eliasson, Annika (2013). *Kvantitativ metod från början*. 3 uppl. Lund: Studentlitteratur AB

Esaiasson, Peter, Gilljam, Mikael, Oscarsson, Henrik & Wängnerud, Lena (2012). *Metodpraktikan: Konsten att studera sambälle, individ och marknad*, 4 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB

Grauers, Folke (2010). *Nyttjanderätt: hyra, bostadsrätt, arrende och tomt*, 13 uppl. Juristförlaget i Lund

Haapaniemi, Monica & Larsson, Lars Erik (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*, 11 uppl. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Hartman, Jan (2004). *Vetenskapligt tänkande: Från kunskapsteori till metodteori*, 2 uppl. Lund: Studentlitteratur AB

Kjellson, Bengt (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*, 11 uppl. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Persson, Erik professor emeritus (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*, 11 uppl. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Rapporter

Lantmäteriet – Rapport 2013:3. *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*, 2 uppl. Gävle: Lantmäteriet

Brundtlandkommissionen – *Vår gemensamma framtid* 1987

Utredningar

Statens offentliga utredning (1952:28), *Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m.* Justitiedepartementet

Statens offentliga utredning (2012:71), *Tomträttsavgäld och friköp*. Justitiedepartementet

Författningar

Jordabalken (1979:994)

Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

Skatteverkets författningssamling (2014:3)

Rättsfall

Högsta Domstolen, 1986-06-04, Mål nr T57-83
Högsta Domstolen, 1990-12-05, Mål nr T380-89

Broschyr

Skatteverkets broschyr SKV296 utgåva 23 *Fastighetskatt och fastighetsavgift: Deklarationen 2015 och framåt*

Skatteverkets broschyr SKV 389 utgåva 9 *Fastighetstaxering Småhus 2015–2017*

Skatteverkets broschyr SKV 338 utgåva 1 *Handledning för förberedelsearbetet inför allmän och förenklad fastighetstaxering*

Holman, Christer, Sigma *Prisutvecklingsprogram Lantmäteriet*, version 4.0

Mailkorrespondens

Drogou, Irena. Fastighetsekonom på Lantmäteriet Gävle

Lundgren, Agneta. Tomträttshandläggare på fastighetskontoret Göteborg

Roos, Henrik. Fastighetsekonom på Lantmäteriet i Gävle

Söderblom, Hans. Fastighetsekonom på Lantmäteriet i Gävle

Webbsidor

Statistiska Centralbyrån, *Fastighetsprisindex*, [Elektronisk] Tillgänglig:

http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Fastighetspriser-och-lagfarter/Fastighetspriser-och-lagfarter/10961/Hur-mater-man-prisutvecklingen-pa-smahus/ [2015-04-18]

Skatteverket (1), *Fastighetstaxering*, [Elektronisk] Tillgänglig:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus/satastaxeringsvardetfram.4.76a43be412206334b89800042837.html> [2015-04-21]

Göteborgs Stad, *Tomträtt*, [Elektronisk] Tillgänglig:

(http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/bostader-och-lokaler/tomtratt/lut/p/b1/04_Sj7SwMDE1NjS2NNOP0I_KSyzLTE8syczPS8wB8aPM4gMMvQItnAwdDfzLd0MPEO8A9z8vH0svEyMgAoigQoMcABHA0L6_Tzyc1P1c6NyLABW51Ts/dl4/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/) [2015-04-10]

Lagen, *Äganderätt*, [Elektronisk] Tillgänglig:

<https://lagen.nu/begrepp/%C3%84gander%C3%A4tt>
[2015-04-17]

Lantmäteriet, *Fastighetsregistret*, [Elektronisk] Tillgänglig:
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/>
[2015-04-17]

Skatteverket (2), *Värdeområde*, [Elektronisk] Tillgänglig:
https://www3.skatteverket.se/fa/fa_vo/html/hjalpsidor/hjalptexter.html#vardeomrade
[2015-05-19]

FN, *Hållbar utveckling*, [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.fn.se/hallbarutveckling>
[2015-05-20]


Examensarbete

Meijer, Jessica (2008). *Försäljningspris för småbus – Ger tomträtt ett pris som skiljer sig från äganderätt?* Examensarbete från institutionen för Fastigheter och Byggnad, Kungliga Tekniska Högskolan.

Mathisson, Hedvig (2014). *Förhandling vid tomträttsavgäldreglering för kommersiella tomträtter – Med fokus på beräkningsmodell för avgäldsunderlag.* Examensarbete från institutionen för Fastigheter och Byggnad, Kungliga Tekniska Högskolan.

A. Köpgranskning småhus

Köpgranskning Småhus



Köpsnummer	Län	Kommun	Värdeområde	Fastighetsbeteckning	Adress	Poststr.	Ort
7552522	14	80	1480231	UTBY 1212	Ungmästaregatan 29	41506	Göteborg

Köpedatum	Köpesumma, kr	Områns lsum, kr	Google maps
2012-06-29	2600	2678	

Taxehintr	Typkod	Kivkm	Uppdelningsform
255120-6	220	24345	

Tomträtt	Info Tomträtt	Prisförvärtan	Kapitalserad

Avgälsperiod	Avgäld, kr	tomträtts avgäld, kr	AFT15
60	7492	9	249733

AFT15	TK	Taxivärde -15, kr	Byggnads -15, kr	Markvärde -15, kr
	0.71	1886	821	1075

AFT12	KIT	Taxivärde -12, kr	Byggnads -12, kr	Markvärde -12, kr
	1.47	1767	792	975

Byggnad	Boarea, kvm	Boarea, kvm	Värdearea	Byggnads	Till. år	Värdeår	Stup	FRF	Värdeend	FFT12	Stup
R	99	55	110	1946	1982	1950	26	01	1		26

Mark	Bebyggelse	Bebyggelse	Stravst. m	VA-klass	FRF	Justeringslöder	Justeringsbelopp, kr
R		325	04		999	01	01

Köpare	Person/Ordnr.	Adress	Poststr.	Ort
Bilberg, Boel Suzanne		Ungmästaregatan 29	41506	GÖTEBORG
Bilberg, Curt Lemart Gerhard		Ungmästaregatan 29	41506	GÖTEBORG

Säljare	Person/Ordnr.	Adress	Poststr.	Ort
Hagman, Agneta Ethel		O.O Pontus Hagman Kohersgatan 251	41671	GÖTEBORG
Hagman, Thomas		Fästn-Box 224	47491	ELLOS

B. Älvsborg fastighetsdata

OMRKO PSUM	TA XV	K/ T	OLTF ORM	KRK VM	VONU MMER	TOMTRÄTT AVGALD	TYPB EBS	YTAV ARDE
3523	334 9	1,05	02	2668 9	1480520	12656	03	132
3724	336 2	1,11	02	2779 1	1480520	12564	03	134
3554	313 6	1,13	02	2776 6	1480520	12356	03	128
3657	321 6	1,14	02	2770 5	1480520	11940	03	132
3225	321 3	1,00	02	2443 2	1480520	11912	03	132
3785	316 5	1,20	02	2867 4	1480520	11760	03	132
3557	309 1	1,15	02	2715 3	1480520	11704	03	131
3242	309 1	1,05	02	2456 1	1480520	11524	03	132
3234	305 1	1,06	02	2546 5	1480520	11524	03	127
3780	314 5	1,20	02	2907 7	1480520	11492	03	130
3666	302 6	1,21	02	2777 3	1480520	11492	03	132
3838	301 2	1,27	02	2907 6	1480520	11284	03	132
3081	277 9	1,11	02	2679 1	1480520	11076	03	115
3431	267 9	1,28	02	2932 5	1480520	10720	03	117
3409	267 3	1,28	02	2938 8	1480520	10692	03	116

3476	251 0	1,38	02	2970 9	1480520	10540	03	117
3404	261 4	1,30	02	2960 0	1480520	10540	03	115
3348	275 2	1,22	02	2657 1	1480520	10452	03	126
3300	259 3	1,27	02	2820 5	1480520	10452	03	117
3172	257 5	1,23	02	2758 3	1480520	10424	03	115
3160	257 3	1,23	02	2747 8	1480520	10424	03	115
3166	274 9	1,15	02	2706 0	1480520	10392	03	117
3900	339 4	1,15	01	2063 5	1480520		03	189
3900	284 2	1,37	01	3362 1	1480520		03	116
3811	336 8	1,13	01	2931 5	1480520		03	130
3605	265 0	1,36	01	3218 8	1480520		03	112
3890	318 4	1,22	01	3473 2	1480520		03	112
3651	265 0	1,38	01	3259 8	1480520		03	112
3657	263 7	1,39	01	3324 5	1480520		03	110
3650	267 6	1,36	01	3173 9	1480520		03	115
3120	257 3	1,21	01	2785 7	1480520		03	112
3322	272 9	1,22	01	2745 5	1480520		03	121

3570	265 0	1,35	01	3187 5	1480520		03	112
3293	272 9	1,21	01	2721 5	1480520		03	121
3156	274 2	1,15	01	2545 2	1480520		03	124
4429	317 6	1,39	01	3033 6	1480520		03	146
3296	215 9	1,53	01	3832 6	1480520		03	86
3214	215 9	1,49	01	3737 2	1480520		03	86
3234	217 2	1,49	01	3717 2	1480520		03	87
3203	243 2	1,32	01	3724 4	1480520		03	86
3039	214 0	1,42	01	3533 7	1480520		03	86
3064	204 7	1,50	01	3562 8	1480520		03	86
3476	241 9	1,44	01	4041 9	1480520		03	86
3348	195 0	1,72	01	4033 7	1480520		03	83
2954	214 0	1,38	01	3434 9	1480520		03	86
3308	221 2	1,50	01	3180 8	1480520		03	104
3368	210 4	1,60	01	4210 0	1480520		03	80
3384	214 8	1,58	01	3934 9	1480520		03	86
3474	209 2	1,66	01	3308 6	1480520		03	105

3293	201 1	1,64	01	4116 3	1480520		03	80
3738	235 6	1,59	01	3594 2	1480520		03	104
3232	204 7	1,58	01	3758 1	1480520		03	86
3550	246 9	1,44	01	4127 9	1480520		03	86
3625	214 8	1,69	01	4215 1	1480520		03	86
3430	214 0	1,60	01	3988 4	1480520		03	86
4645	311 1	1,49	01	3294 3	1480520		03	141
4078	313 7	1,30	01	2892 2	1480520		03	141
4704	344 1	1,37	01	3384 2	1480520		03	139
4386	306 1	1,43	01	3110 6	1480520		03	141
3333	275 5	1,21	01	2848 7	1480520		03	117
3621	264 3	1,37	01	2873 8	1480520		03	126
3737	271 0	1,38	01	3063 1	1480520		03	122
3399	267 9	1,27	01	2955 7	1480520		03	115
4223	278 6	1,52	01	3199 2	1480520		03	132
3971	328 4	1,21	01	2269 1	1480520		03	175
4150	290 6	1,43	01	3401 6	1480520		03	122

C. Fiskebäck fastighetsdata

OMRKO PSUM	TAX V	K/T	OLTF ORM	KRK VM	VONUM MER	TOMTRÄTTA VGALD	TYPB EBS	YTAVA RDE
3945	3231	1,22	02	29440	1480636	13624	03	134
3348	2896	1,16	02	31000	1480636	13420	03	108
4065	2872	1,42	02	29890	1480636	13148	03	136
3040	2469	1,23	02	34943	1480636	12960	03	87
3823	2815	1,36	02	28319	1480636	12720	03	135
2803	2612	1,07	02	25954	1480636	12704	03	108
3172	2780	1,14	02	23496	1480636	12468	03	135
3156	2600	1,21	02	33574	1480636	12348	03	94
3131	2474	1,27	02	35989	1480636	12264	03	87
3272	2410	1,36	02	37609	1480636	12144	03	87
3399	2271	1,50	02	39069	1480636	11956	03	87
3798	2740	1,39	02	28133	1480636	11872	03	135
3737	2841	1,32	02	27681	1480636	11856	03	135
3485	2943	1,18	02	26203	1480636	11856	03	133
3412	2691	1,27	02	25848	1480636	11700	03	132
3838	2929	1,31	02	25587	1480636	10876	03	150
3953	2939	1,35	02	26353	1480636	10876	03	150
3863	2787	1,39	02	28615	1480636	10680	03	135
3519	2935	1,20	02	22414	1480636	10680	03	157
3650	2829	1,29	02	25887	1480636	10680	03	141
4404	2961	1,49	02	27018	1480636	10616	03	163
3821	2843	1,34	02	25818	1480636	10552	03	148
3949	2931	1,35	02	24227	1480636	10488	03	163
3760	3234	1,16	02	24737	1480636	10488	03	152
3322	2666	1,25	01	28638	1480636		03	116
3502	2387	1,47	01	30190	1480636		03	116
4470	3172	1,41	01	23161	1480636		03	193
3657	2476	1,48	01	32363	1480636		03	113

4646	3058	1,52	01	24073	1480636		03	193
3640	2546	1,43	01	30333	1480636		03	120
3502	2501	1,40	01	30190	1480636		03	116
3661	2975	1,23	01	21535	1480636		03	170
3358	2610	1,29	01	28948	1480636		03	116
3490	2767	1,26	01	30086	1480636		03	116
3550	2618	1,36	01	30603	1480636		03	116
4200	2995	1,40	01	21762	1480636		03	193
4151	3008	1,38	01	24418	1480636		03	170
3380	2488	1,36	01	29138	1480636		03	116
3535	3153	1,12	01	18316	1480636		03	193
4798	3581	1,34	01	25120	1480636		03	191
4520	3287	1,38	01	23420	1480636		03	193
4150	3050	1,36	01	24412	1480636		03	170
4200	3153	1,33	01	21762	1480636		03	193
3476	3005	1,16	01	31036	1480636		03	112
3800	2876	1,32	01	26573	1480636		03	143
3530	2634	1,34	01	26742	1480636		03	132
3636	3102	1,17	01	27545	1480636		03	132
3586	2655	1,35	01	27167	1480636		03	132
3234	2714	1,19	01	24500	1480636		03	132
3267	2655	1,23	01	24939	1480636		03	131
4150	2978	1,39	01	24556	1480636		03	169
3774	3287	1,15	01	19554	1480636		03	193

D. Hjällbo fastighetsdata

OMRKO PSUM	K/T	TAX V	OLTF ORM	KRK VM	VONUM MER	TOMTRATTA VGALD	TYPB EBS	YTAVA RDE
1470	1,40	1053	02	12672	1480271	4680	03	116
1525	1,45	1053	02	13147	1480271	4680	03	116
1586	1,66	958	02	13672	1480271	4560	03	116
1705	1,72	991	02	14698	1480271	4544	03	116
1377	1,44	954	02	11871	1480271	4492	03	116
1250	1,17	1071	02	10776	1480271	4408	03	116
1355	1,24	1090	02	11016	1480271	4136	03	123
1313	1,42	925	02	11319	1480271	4036	03	116
1320	1,12	1180	02	9103	1480271	3848	03	145
1312	1,32	995	02	11310	1480271	3780	03	116
1544	1,16	1331	02	9358	1480271	3592	03	165
2489	1,85	1347	02	19000	1480271	3576	03	131
1838	1,48	1240	02	12419	1480271	3576	03	148
1650	1,82	908	02	12500	1480271	3560	03	132
1566	1,22	1283	02	9667	1480271	3540	03	162
1733	1,60	1082	02	10698	1480271	3540	03	162
1428	1,24	1156	02	10818	1480271	3540	03	132
1675	1,48	1129	02	12689	1480271	3540	03	132
1696	1,47	1156	02	12848	1480271	3540	03	132
1431	1,30	1102	02	10841	1480271	3540	03	132
1838	1,59	1156	02	13924	1480271	3540	03	132
1162	1,01	1156	02	8803	1480271	3540	03	132
1500	1,19	1256	02	9934	1480271	3540	03	151
1362	1,11	1229	02	9393	1480271	3540	03	145
1650	1,45	1137	02	13095	1480271	3464	03	126
1144	1,07	1070	02	9862	1480271	3444	03	116
1490	1,39	1070	02	12845	1480271	3444	03	116
1575	1,39	1134	02	10862	1480271	3400	03	145
2268	1,85	1227	02	17313	1480271	3356	03	131

1491	1,21	1236	02	11833	1480271	3356	03	126
1750	1,46	1200	02	13889	1480271	3356	03	126
1881	1,62	1163	02	14929	1480271	3356	03	126
1976	1,65	1199	02	15683	1480271	3336	03	126
1560	1,26	1235	02	12381	1480271	3336	03	126
1670	1,35	1235	02	13254	1480271	3336	03	126
1250	1,35	929	02	11062	1480271	3048	03	113
1470	1,20	1229	02	10138	1480271	2968	03	145
1122	0,91	1229	02	7738	1480271	2968	03	145
1418	1,10	1292	02	8975	1480271	2928	03	158
1508	1,18	1283	02	9309	1480271	2928	03	162
1456	1,26	1156	02	11030	1480271	2928	03	132
1511	1,25	1209	02	13372	1480271	2716	03	113
1400	1,24	1131	02	10769	1480271	2660	03	130
1448	1,15	1260	02	11138	1480271	2628	03	130
1423	1,43	995	02	12593	1480271	2568	03	113
1403	1,59	883	02	12416	1480271	2568	03	113
1313	1,32	995	02	11619	1480271	2568	03	113
1212	1,37	883	02	10726	1480271	2568	03	113
1200	1,42	848	02	10619	1480271	2568	03	113
1310	1,44	907	02	11593	1480271	2568	03	113
1188	1,31	907	02	10513	1480271	2568	03	113
1544	1,38	1119	02	11877	1480271	2508	03	130
1286	1,05	1221	02	8869	1480271	2272	03	145
1019	1,04	984	02	7028	1480271	2272	03	145
1500	1,19	1258	02	10345	1480271	2272	03	145
1624	1,33	1221	02	11200	1480271	2272	03	145
1585	1,43	1110	02	11084	1480271	2240	03	143
1210	1,01	1201	02	8462	1480271	2240	03	143
1313	1,16	1128	02	9379	1480271	2240	03	140
2091	1,28	1634	01	18670	1480271		03	112
2100	1,39	1510	01	15217	1480271		03	138

2100	1,54	1366	01	15441	1480271		03	136
1675	1,50	1116	01	13086	1480271		03	128
1715	1,54	1116	01	13398	1480271		03	128
1378	1,33	1033	01	16212	1480271		03	85
1560	1,37	1139	01	11908	1480271		03	131
1300	1,11	1172	01	9774	1480271		03	133
1385	1,15	1202	01	10336	1480271		03	134
1650	1,28	1288	01	12406	1480271		03	133
1275	1,48	860	01	15000	1480271		03	85
1575	1,41	1117	01	12115	1480271		03	130
1456	1,16	1254	01	11200	1480271		03	130
1508	1,10	1372	01	11600	1480271		03	130
1241	1,08	1150	01	9695	1480271		03	128
1378	1,33	1037	01	11203	1480271		03	123
1274	1,18	1084	01	10529	1480271		03	121
1352	1,43	946	01	11174	1480271		03	121
1313	1,28	1028	01	10851	1480271		03	121
1303	1,27	1028	01	10769	1480271		03	121
1570	1,53	1028	01	12975	1480271		03	121
1712	1,60	1068	01	13696	1480271		03	125
2037	1,67	1223	01	16296	1480271		03	125
1385	1,18	1174	01	11080	1480271		03	125
1820	1,63	1116	01	14560	1480271		03	125
1785	1,35	1320	01	12842	1480271		03	139
2173	1,49	1463	01	14782	1480271		03	147
1612	1,39	1161	01	12212	1480271		03	132
1505	1,28	1177	01	11402	1480271		03	132
1650	1,43	1155	01	12500	1480271		03	132
1622	1,41	1154	01	12382	1480271		03	131
1643	1,44	1143	01	13692	1480271		03	120
1113	1,14	973	01	10600	1480271		03	105
1235	1,27	973	01	11762	1480271		03	105

1295	1,09	1189	01	9522	1480271		03	136
1737	1,42	1221	01	12867	1480271		03	135
2050	1,80	1139	01	15185	1480271		03	135
1617	1,37	1182	01	12158	1480271		03	133
2040	1,68	1217	01	15000	1480271		03	136
1803	1,34	1346	01	11708	1480271		03	154
1696	1,55	1094	01	14017	1480271		03	121
1490	1,40	1061	01	13070	1480271		03	114

E. Järnbrott fastighetsdata

OMRKO PSUM	TAX V	K/T	OLTF ORM	KRK VM	VONUM MER	TOMTRATTA VGALD	TYPB EBS	YTAVA RDE
2385	2069	1,15	02	27102	1480508	8904	03	88
2544	2003	1,27	02	28267	1480508	8904	03	90
3021	2264	1,33	02	26500	1480508	8904	03	114
2888	2099	1,38	02	32818	1480508	8904	03	88
2441	2093	1,17	02	27122	1480508	8904	03	90
2600	2152	1,21	02	26804	1480508	8904	03	97
2527	2093	1,21	02	28078	1480508	8904	03	90
2750	2093	1,31	02	30556	1480508	8904	03	90
2530	2003	1,26	02	28111	1480508	8904	03	90
2652	2152	1,23	02	27340	1480508	8904	03	97
2550	2102	1,21	02	28333	1480508	8904	03	90
2525	2069	1,22	02	28693	1480508	8904	03	88
3075	2264	1,36	02	26974	1480508	8904	03	114
2740	2085	1,31	02	31136	1480508	8904	03	88
2425	2003	1,21	02	26944	1480508	8904	03	90
3020	2099	1,44	02	34318	1480508	8904	03	88
2495	2137	1,17	02	25722	1480508	8904	03	97
3242	2366	1,37	02	33423	1480508	8904	03	97
2178	2069	1,05	02	24750	1480508	8904	03	88

2228	2093	1,06	02	24756	1480508	8904	03	90
2412	2222	1,09	02	27409	1480508	8904	03	88
2926	1983	1,48	02	33250	1480508	8904	03	88
2470	2141	1,15	02	28068	1480508	8904	03	88
3030	2135	1,42	02	34432	1480508	8904	03	88
2374	2019	1,18	02	26977	1480508	8904	03	88
2600	2099	1,24	02	28889	1480508	8904	03	90
3529	2593	1,36	01	30687	1480508		03	115
4080	2994	1,36	01	28732	1480508		03	142
3464	3151	1,10	01	21924	1480508		03	158
3068	2272	1,35	01	29219	1480508		03	105
3640	2630	1,38	01	29836	1480508		03	122
3800	2650	1,43	01	29688	1480508		03	128
3008	2581	1,17	01	25067	1480508		03	120
4134	2909	1,42	01	34450	1480508		03	120
3710	2527	1,47	01	30917	1480508		03	120
3564	2704	1,32	01	29950	1480508		03	119
3796	2772	1,37	01	24974	1480508		03	152
3468	2772	1,25	01	22816	1480508		03	152
2673	2732	0,98	01	21556	1480508		03	124
3718	2795	1,33	01	20888	1480508		03	178
3812	2677	1,42	01	28448	1480508		03	134
3749	2739	1,37	01	24664	1480508		03	152
4000	2870	1,39	01	26316	1480508		03	152
4040	3281	1,23	01	24938	1480508		03	162
4368	2741	1,59	01	31652	1480508		03	138
3579	2896	1,24	01	20451	1480508		03	175
3626	2888	1,26	01	20720	1480508		03	175

F. Kyrkbyn fastighetsdata

OMRKO PSUM	TAX V	K/T	OLTF ORM	KRK VM	VONUM MER	TOMTRATTA VGALD	TYPB EBS	YTAVA RDE
2687	2119	1,27	02	24880	1480185	7552	03	108
2873	2079	1,38	02	24983	1480185	6808	03	115
2597	1857	1,40	02	22008	1480185	6436	03	118
2300	1833	1,25	02	20721	1480185	6328	03	111
2525	1998	1,26	02	19882	1480185	5852	03	127
2156	1874	1,15	02	17672	1480185	5796	03	122
1983	1794	1,11	02	20874	1480185	7444	03	95
2374	1979	1,20	02	23980	1480185	7348	03	99
2009	1867	1,08	02	20711	1480185	7284	03	97
1995	1850	1,08	02	21223	1480185	7000	03	94
2050	1706	1,20	02	21354	1480185	6908	03	96
2137	1667	1,28	02	22260	1480185	6624	03	96
2417	1623	1,49	02	23240	1480185	6468	03	104
1906	1602	1,19	02	15127	1480185	5516	03	126
1854	1691	1,10	02	15073	1480185	5516	03	123
2274	1711	1,33	02	18048	1480185	5516	03	126
2905	2315	1,25	01	24208	1480185		03	120
2499	1405	1,78	01	34708	1480185		03	72
2025	1574	1,29	01	23011	1480185		03	88
2519	1611	1,56	01	31488	1480185		03	80
2020	1399	1,44	01	24938	1480185		03	81
2472	1524	1,62	01	31291	1480185		03	79
3013	1709	1,76	01	33478	1480185		03	90
2879	1740	1,65	01	32348	1480185		03	89
3737	1464	2,55	01	47304	1480185		03	79
2730	1551	1,76	01	30333	1480185		03	90
1924	1498	1,28	01	25653	1480185		03	75
2266	2168	1,05	01	17843	1480185		03	127
2704	2291	1,18	01	21291	1480185		03	127

2165	1679	1,29	01	17602	1480185		03	123
------	------	------	----	-------	---------	--	----	-----

G. Önnered fastighetsdata

OMRKO PSUM	TAX V	K/T	OLTF ORM	KRK VM	VONUM MER	TOMTRATTA VGALD	TYPB EBS	YTAVA RDE
2989	2071	1,44	02	27935	1480626	10752	03	107
3089	2048	1,51	02	29419	1480626	10752	03	105
3193	2038	1,57	02	31304	1480626	10552	03	102
3074	2028	1,52	02	29000	1480626	10552	03	106
2968	1987	1,49	02	30286	1480626	10420	03	98
2601	1999	1,30	02	26273	1480626	10420	03	99
2772	1977	1,40	02	27176	1480626	10420	03	102
2730	2273	1,20	02	24595	1480626	10420	03	111
2673	1988	1,34	02	25457	1480626	10420	03	105
3267	1965	1,66	02	32670	1480626	10420	03	100
3390	1953	1,74	02	34242	1480626	10420	03	99
2723	1875	1,45	02	26696	1480626	10420	03	102
2500	2326	1,07	02	21008	1480626	16276	03	119
2922	2193	1,33	02	24555	1480626	15392	03	119
2810	2193	1,28	02	23613	1480626	15392	03	119
2448	2187	1,12	02	22879	1480626	9440	03	107
3000	2187	1,37	02	28037	1480626	9440	03	107
3168	2162	1,47	02	29607	1480626	9440	03	107
3212	2130	1,51	02	32120	1480626	9440	03	100
2940	2117	1,39	02	28824	1480626	9440	03	102
2703	2130	1,27	02	25743	1480626	9440	03	105
2400	2155	1,11	02	22430	1480626	9440	03	107
2650	2174	1,22	02	25481	1480626	9440	03	104
2426	2093	1,16	02	24505	1480626	9440	03	99
2915	2305	1,26	02	28301	1480626	9440	03	103
2657	2199	1,21	02	24602	1480626	9440	03	108
2464	2137	1,15	02	23692	1480626	9440	03	104
2267	2070	1,10	02	20423	1480626	9440	03	111
2594	2071	1,25	02	23798	1480626	9440	03	109

2815	2205	1,28	02	25826	1480626	9440	03	109
2652	2212	1,20	02	24330	1480626	9440	03	109
2800	2242	1,25	02	24138	1480626	9380	03	116
2585	2230	1,16	02	22284	1480626	9352	03	116
3000	2253	1,33	02	25000	1480626	9324	03	120
3286	2191	1,50	02	28328	1480626	9324	03	116
2446	2333	1,05	02	21086	1480626	9324	03	116
2754	2191	1,26	02	23741	1480626	9324	03	116
2611	2184	1,20	02	22509	1480626	9324	03	116
2412	2191	1,10	02	20793	1480626	9324	03	116
2853	2184	1,31	02	24595	1480626	9324	03	116
2713	2221	1,22	02	23188	1480626	9324	03	117
2860	2402	1,19	02	24655	1480626	9292	03	116
2576	2180	1,18	02	22207	1480626	9292	03	116
2310	2058	1,12	02	19914	1480626	9292	03	116
2673	2176	1,23	02	23043	1480626	9292	03	116
2600	1886	1,38	02	25000	1480626	9116	03	104
3598	2679	1,34	01	27891	1480626		03	129
3733	2612	1,43	01	28938	1480626		03	129
3081	2221	1,39	01	26560	1480626		03	116
3250	1852	1,75	01	33163	1480626		03	98
3929	3044	1,29	01	25680	1480626		03	153
2550	2155	1,18	01	25000	1480626		03	102
2730	1903	1,43	01	27030	1480626		03	101
3744	3035	1,23	01	28580	1480626		03	131
2485	1907	1,30	01	25885	1480626		03	96
4437	2565	1,73	01	34131	1480626		03	130

H. Tuve fastighetsdata

OMRKO PSUM	TAX V	K/T	OLTF ORM	KRK VM	VONUM MER	TOMTRATTA VGALD	TYPB EBS	YTAVA RDE
2210	1727	1,28	02	18729	1480148	9560	03	118
2055	1546	1,33	02	17415	1480148	9388	03	118
2228	1599	1,39	02	18881	1480148	9252	03	118
2060	1669	1,23	02	17458	1480148	6696	03	118
2173	1585	1,37	02	17811	1480148	6696	03	122
2247	1610	1,40	02	19371	1480148	6644	03	116
2132	1617	1,32	02	18068	1480148	6612	03	118
2121	1721	1,23	02	17975	1480148	6592	03	118
2636	1685	1,56	02	22339	1480148	6560	03	118
2632	1609	1,64	02	22305	1480148	6540	03	118
2172	1505	1,44	02	18407	1480148	6540	03	118
2351	1609	1,46	02	19924	1480148	6540	03	118
2162	1539	1,40	02	18322	1480148	6488	03	118
2426	1676	1,45	02	20559	1480148	6488	03	118
2142	1599	1,34	02	18153	1480148	6456	03	118
2212	1814	1,22	02	18746	1480148	6456	03	118
2333	1705	1,37	02	19771	1480148	6456	03	118
2419	1911	1,27	02	20500	1480148	6456	03	118
2573	1764	1,46	01	19492	1480148		03	132
2860	1776	1,61	01	21667	1480148		03	132
2548	1840	1,38	01	19600	1480148		03	130
2600	1776	1,46	01	19697	1480148		03	132
2444	1764	1,39	01	18515	1480148		03	132
2112	1764	1,20	01	16000	1480148		03	132
2240	1764	1,27	01	16970	1480148		03	132
1880	1764	1,07	01	14242	1480148		03	132
2040	1732	1,18	01	15455	1480148		03	132
2121	1796	1,18	01	16068	1480148		03	132
1919	1766	1,09	01	14538	1480148		03	132

2424	1884	1,29	01	18364	1480148		03	132
2091	1838	1,14	01	15841	1480148		03	132
2350	1798	1,31	01	17803	1480148		03	132
2343	2056	1,14	01	17750	1480148		03	132
2520	1732	1,45	01	19091	1480148		03	132
2520	1854	1,36	01	19091	1480148		03	132
2300	1764	1,30	01	17424	1480148		03	132
2580	1766	1,46	01	19545	1480148		03	132
2470	1764	1,40	01	18712	1480148		03	132
2580	1838	1,40	01	19545	1480148		03	132
2485	1960	1,27	01	18826	1480148		03	132
2406	1779	1,35	01	18227	1480148		03	132
2495	1840	1,36	01	18902	1480148		03	132
2511	1884	1,33	01	19023	1480148		03	132
2424	1968	1,23	01	15843	1480148		03	153
2369	1923	1,23	01	14358	1480148		03	165
2409	2218	1,09	01	15056	1480148		03	160
2298	1776	1,29	01	17278	1480148		03	133

I. Utby fastighetsdata

OMRKO PSUM	TAX V	K/T	OLTF ORM	KRK VM	VONUM MER	TOMTRATTA VGALD	TYPB EBS	YTAVA RDE
2560	1940	1,32	02	24854	1480231	8736	03	103
2678	1896	1,41	02	24345	1480231	7492	03	110
2805	1861	1,51	02	28050	1480231	9612	03	100
2287	1799	1,27	02	23577	1480231	9316	03	97
2387	1789	1,33	02	24865	1480231	9240	03	96
2426	1839	1,32	02	25271	1480231	9092	03	96
1836	1750	1,05	02	18735	1480231	8872	03	98
2132	1727	1,23	02	21979	1480231	8796	03	97
2060	1837	1,12	02	21237	1480231	8724	03	97
2520	1723	1,46	02	25714	1480231	8648	03	98
2548	1646	1,55	02	24980	1480231	8648	03	102
2050	1589	1,29	02	21134	1480231	8504	03	97
2704	1813	1,49	02	27040	1480231	8504	03	100
2444	2224	1,10	02	19710	1480231	7696	03	124
3064	2213	1,38	02	24710	1480231	7664	03	124
3024	1951	1,55	02	28528	1480231	7424	03	106
2298	1819	1,26	02	18532	1480231	7392	03	124
2418	1811	1,34	02	19500	1480231	7356	03	124
2200	1674	1,31	02	25882	1480231	6468	03	85
2414	1865	1,29	02	25681	1480231	18148	03	94
2392	1930	1,24	02	22148	1480231	16744	03	108
2493	1812	1,38	02	23083	1480231	15882	03	108
2410	1876	1,28	02	25104	1480231	15880	03	96
2732	1759	1,55	02	25296	1480231	15880	03	108
1472	1903	0,77	02	13630	1480231	14332	03	108
3360	1722	1,95	02	31111	1480231	14260	03	108
1887	1863	1,01	02	17472	1480231	14244	03	108
2450	1674	1,46	02	22685	1480231	13992	03	108
2569	1739	1,48	02	23787	1480231	13992	03	108

3218	1650	1,95	02	29796	1480231	13756	03	108
2576	1579	1,63	02	28000	1480231	13684	03	92
2067	1550	1,33	02	19139	1480231	13684	03	108
2993	1942	1,54	02	27713	1480231	13684	03	108
2483	1976	1,26	02	22991	1480231	13684	03	108
2935	1851	1,59	02	27176	1480231	13684	03	108
1887	1562	1,21	02	17472	1480231	13200	03	108
2618	1816	1,44	02	26990	1480231	9208	03	97
2375	1734	1,37	02	23750	1480231	9184	03	100
3498	2171	1,61	02	32092	1480231	8916	03	109
2525	2007	1,26	02	24048	1480231	7764	03	105
2650	1649	1,61	02	28804	1480231	7632	03	92
1734	1821	0,95	02	19931	1480231	7504	03	87
2778	1821	1,53	02	31931	1480231	7504	03	87
2332	1898	1,23	02	21794	1480231	7420	03	107
2575	1864	1,38	02	26010	1480231	7420	03	99
2242	1660	1,35	02	21352	1480231	7252	03	105
1730	1599	1,08	02	19885	1480231	7252	03	87
2326	1599	1,45	02	26736	1480231	7252	03	87
1976	1599	1,24	02	22713	1480231	7252	03	87
2278	1584	1,44	02	26184	1480231	7096	03	87
1867	1616	1,16	02	17781	1480231	6876	03	105
2723	1841	1,48	02	22320	1480231	6876	03	122
2472	1594	1,55	02	28414	1480231	6748	03	87
2415	1576	1,53	02	27443	1480231	6720	03	88
1729	1576	1,10	02	19648	1480231	6720	03	88
1674	1514	1,11	02	19023	1480231	6720	03	88
2091	1867	1,12	02	23761	1480231	6720	03	88
2651	1482	1,79	02	30471	1480231	6720	03	87
2142	1544	1,39	02	24621	1480231	6720	03	87
2364	1395	1,69	02	27172	1480231	6688	03	87
2244	1476	1,52	02	25793	1480231	6688	03	87

2424	1835	1,32	02	27862	1480231	6688	03	87
1706	1656	1,03	02	20071	1480231	6376	03	85
2336	1624	1,44	02	27482	1480231	6228	03	85
2193	1624	1,35	02	25800	1480231	6228	03	85
1887	1579	1,20	02	22200	1480231	6140	03	85
2389	2482	0,96	01	19582	1480231		03	122
2818	2515	1,12	01	25161	1480231		03	112
2500	2107	1,19	01	20492	1480231		03	122
2560	2110	1,21	01	20984	1480231		03	122
2793	2224	1,26	01	26856	1480231		03	104
2627	2109	1,25	01	25260	1480231		03	104
3044	2327	1,31	01	25797	1480231		03	118
3008	2262	1,33	01	25492	1480231		03	118
3000	2374	1,26	01	28846	1480231		03	104
2754	1748	1,58	01	31295	1480231		03	88
2250	1488	1,51	01	26786	1480231		03	84
2244	1540	1,46	01	26714	1480231		03	84
2193	1857	1,18	01	26107	1480231		03	84
2625	1782	1,47	01	30882	1480231		03	85
1648	1498	1,10	01	20346	1480231		03	81
2576	1647	1,56	01	32608	1480231		03	79
2222	1517	1,46	01	28127	1480231		03	79
2341	1518	1,54	01	29633	1480231		03	79
2809	1717	1,64	01	34679	1480231		03	81
1833	1446	1,27	01	23203	1480231		03	79
2704	1872	1,44	01	33383	1480231		03	81
2405	1637	1,47	01	28631	1480231		03	84
3400	2340	1,45	01	28333	1480231		03	120

J. Allmän fastighetstaxering 2015 snabbmanual

Formulär – Köp - Detaljerad

Den detaljerade bilden redovisar detaljerad information för ett enskilt köp. Här kan du registrera/uppdatera uppgifter, lägga upp ny/ta bort befintlig värderingsenhet och gallra/godkänna köp. Uppdateringsbara fält är vita.

Beskrivning av fält

KÖPINFORMATION

- **Köpnnummer** – Köpets löpnummer
- **Län** – Vilket län den köpta fastigheten tillhör
- **Kommun** – Vilken kommun den köpta fastigheten tillhör
- **Värdeområde** – Vilket värdeområde som den köpta fastigheten tillhör
- **Köpedatum** – Datum när köpet är genomfört
- **Köpesumma** – Köpesumma
- **Omräkn.ksum.tkr** – Köpesumma omräknad med hjälp av prisutvecklingsfaktor
- **Taxenhnr** – Köpets ingående taxeringsenhetsnummer
- **Typkod** – Fastighetens typkod
- **Kr/kvm** – Bebyggda köp = Omräknad köpesumma / värdearea. Obebyggda köp = Omräknad köpesumma / tomtareal
- **Upplåtelseform** – Upplåtelseform
 - Äganderätt
 - Tomträtt
- **Info Tomträtt** – En knapp som visar om det finns ytterligare information om tomträten. Informationen är hämtad från Fastighetsinskrivningen. Endast när texten ”Info Tomträtt” är med fet stil finns det information att läsa.
- **Avgäldperiod** – Period för när avgälden gäller
- **Avgäld, kr** – Den årliga avgiften man betalar för tomträten.
- **Prispåverkan tomträtt %** - Hur många procent den nuvärdesberäknade avgälden utgör av summan av den omräknade köpesumman och nuvärdet av avgälden
- **Kapitaliserad avgäld** – Nuvärdet av den årliga avgälden (den årliga avgälden multiplicerad med kapitaliseringsfaktorn). Kapitaliseringsfaktorn = 33

FASTIGHETSBETECKNING

Här visas namn och adress på fastigheten.

KÖPARE/SÄLJARE

Här visas namn, personnr och adress på köpets alla ingående köpare och säljare.

AFT15

- **T/K** – Taxeringsvärde / omräknad köpesumma
- **Taxvärde -15** – Köpets taxeringsvärde
- **Byggvärde -15** – Köpets delvärde för byggnaden
- **Markvärde -15** – Köpets delvärde för tomtmarken

FFT12

- **K/T** – Köpesumma / Taxeringsvärde från FFT12
- **Taxvärde -12** – Köpets taxeringsvärde från FFT12
- **Byggvärde -12** – Köpets delvärde för byggnaden från FFT12
- **Markvärde -12** – Köpets delvärde för tomtmarken från FFT12

BYGGNAD

- **Beb.typ** – Typ av bebyggelse, tre klasser
 - F=Friliggande
 - K = Kedjehus
 - R = Radhus
- **Boarea** – Småhusets boarea
- **Biarea** – Småhusets biarea
- **Värdearea** – Småhusets värdearea (summan av boarea och 20 % av biarea, dock aldrig mer än 20 kvm biarea)
- **Byggår** – Det år småhuset togs i bruk
- **Tillb.år** – Det år tillbyggnad skett
- **Värdeår** – Småhusets värdeår
- **StdP** – Antalet standardpoäng för småhuset.
- **FRF** – Fastighetsrättsliga förhållanden för småhuset. Endast köp med FRF=01 finns i applikationen.
- **Värdeord** – Värdeordning, småhusets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten. Indelas i två klasser. Endast köp med byggnad med värdeordning = 01 finns i applikationen.
- **Justeringskoder** – Justeringskoder för värderingsenhet byggnad.
- **Justeringsbelopp** – Justeringsbelopp för värderingsenhet byggnad. Totalt 3 st kan anges. Siffran till höger om rutorna visar byggnadens totala justeringsbelopp (summan av justbelopp 1,2 och 3)
- **Just text** – En klickbar länk som visar information eller förklaringstext från FFT12 till justeringen
- **FFT12 StdP** – Antalet standardpoäng för småhuset från FFT12.

MARK

- **Beb.typ** – Typ av bebyggelse, tre klasser
 - F=Friliggande
 - K = Kedjehus
 - R = Radhus
- **Areal** – Tomtmarkens storlek i kvm
- **Bel.kl** – Belägenhetsklass (närhet till strand), fyra klasser
 - 01 = Strand (högst 75 m och egen strand)
 - 02 = Strandnära (högst 75 m utan egen strand)
 - 03 = Strandnära (mer än 75 m men högst 150 m)
 - 04 = Inte strand eller strandnära (mer än 150 m)
- **Str.avst. m** – Avstånd till stranden
- **VA-klass** – Klasser för vatten och avlopp, sex klasser
 - 01 = Kommunalt vatten och avlopp året om och kommunalt WC-avlopp
 - 02 = Kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp
 - 03 = Enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp
 - 04 = Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året. WC-avlopp saknas
 - 05 = Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten)
 - 06 = Vatten och avlopp saknas
- **FRF** – Tomtmarkens fastighetsrättsliga förhållanden, tre klasser
 - 01 = Tomtmark som utgör en egen fastighet
 - 02 = Tomtmark som kan bilda en självständig fastighet
 - 03 = Tomtmark som inte kan bilda en självständig fastighet
- **Justeringskoder** – Justeringskoder för värderingsenhet tomtmark.
- **Justeringsbelopp** – Justeringsbelopp för värderingsenhet tomtmark. Totalt 3 st kan anges. Siffran till höger om rutorna visar tomtmarkens totala justeringsbelopp (summan av justbelopp 1, 2 och 3)
- **Just text** – En klickbar länk som visar information eller förklaringstext från FFT12 till justeringen.

ANTECKNINGAR

Fält för att med fri text lämna kommentarer vid granskning av köpet.

GRANSKNING

- **Gallringskod** – Köpets gallringskod
 - AE Köpeskillingen kan inte justeras i den omfattning som erfordras
 - AP Extrem relation mellan köpeskillingen och taxeringsvärde
 - TS Taxeringsvärde för den försålda egendomen kan inte erhållas
 - EX Tvångsförvärv
 - IA Köp av ideell andel, om andelen understiger 50 % såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 %
 - IG Annan intressegemenskap
 - LK Köp eller fastighetsreglering av egendom med lågt pris eller likvid
 - LV Köp av egendom med lågt taxeringsvärde
 - S Släktköp
 - TR Transportköp

- X Vissa exekutiva förvärv
 - ES Köp som inte huvudsakligen avser en och samma typ av taxeringsenhet
 - ”Blank” för godkänd (får ej användas)
 - T Temporärt bortgallrade, köp för vidare granskning
 - T1 Temporärt bortgallrade, köpet saknar uppgifter eller innehåller felaktigheter
 - T2 Temporärt bortgallrade, köp som behöver extra granskning för att kunna godkännas
- (köp med justeringskod, köp med värdearea större än 350 kvm och köp med tomtareal större än 2 ha.

