

Fastighets taxering

81

Ur KB:s samlingar

Digitaliserad år 2013



National Library
of Sweden

SOU 1979:81

Def

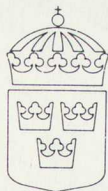
Fastighets taxering

81

Industribyggnader

Betänkande av 1976 års fastighetstaxeringskommitté





Statens offentliga utredningar
1979:81
Budgetdepartementet

Fastighetstaxering 81

Industribyggnader

Betänkande av 1976 års fastighetstaxeringskommitté
Stockholm 1979

Omslag Johan Ogden
Jernströms Offsettryckeri AB

ISBN 91-38-05179-6
ISSN 0375-250X
Gotab, Stockholm 1979

TILL STATSRÅDET OCH CHEFEN FÖR BUDGETDEPARTEMENTET

Genom beslut den 16 september 1976 bemyndigade regeringen chefen för finansdepartementet att tillkalla en kommitté med högst fyra ledamöter med uppdrag att göra en översyn av reglerna för fastighetstaxeringen. Med stöd av detta bemyndigande förordnades samma dag som ledamöter i kommittén departementsrådet Gunnar Björne, ordförande, fastighetsrådet Bertill Hall, bitr. skattedirektören Lars Malmberg och skattedirektören Ulla Wadell.

Utredningen antog namnet 1976 års fastighetstaxeringskommitté.

Den 2 februari 1978 meddelade regeringen kommittén tilläggsdirektiv och bemyndigade chefen för budgetdepartementet att tillkalla ytterligare fyra ledamöter att ingå i kommittén. Den 17 mars 1978 förordnades såsom ledamöter i kommittén ledamöterna i riksdagen elektrikern Paul Jansson, lantbrukaren Stig Josefson, civilekonomen Bo Lundgren och skolchefen Börje Stensson.

Kommittén har biträts av följande experter: professorn Erik Carlegrim i frågor som rör mätning av taxeringsvärdenivåer (fr.o.m. den 10 februari 1977), vattenrättsrådet Per Ivan Jönsson i frågor som rör vattenfallsfastigheter (fr.o.m. den 10

februari 1977), departementssekreteraren Ingmar Fries (fr.o.m. den 12 september 1977), numera avdelningschefen Nils-Erik Nilsson (fr.o.m. den 19 september 1977), universitetslektorn Ingvar Fridell (fr.o.m. den 20 mars 1978), förste byråsekreteraren Kjellåke Henriksson (fr.o.m. den 12 juni 1978), byråchefen Bo Hansson (fr.o.m. den 12 december 1978) samt kammarrättsfiskalen Curt Rispe (fr.o.m. den 22 januari 1979).

Som sekreterare åt kommittén har tjänstgjort hovrättsfiskalen Birgitta Widebäck (fr.o.m. den 6 oktober 1976), kammarrättsfiskalen Ewa Hübinette (fr.o.m. den 28 april 1978 t.o.m. den 15 maj 1979) samt kammarrättsfiskalen Johan Bergenstjerna (fr.o.m. den 1 maj 1979).

Kommittén har tidigare avlämnat delbetänkandet Fastighetstaxering 81 (SOU 1979:32 och 33). I betänkandet behandlades huvuddelen av de frågor som har omedelbar betydelse för 1981 års allmänna fastighetstaxering. I föreliggande betänkande behandlas återstående regler för värdering av industribyggnader.

I senare betänkanden kommer kommittén att ta upp vissa formella frågor, bl.a. besvär förfarandet, samt följdändringar i andra författningar med anledning av de föreslagna nya fastighetstaxeringsreglerna. Häri ingår en översyn av schablonbeskattningen av en- och tvåfamiljsfastigheter.

Kommittén har sedan betänkandet Fastighetstaxering 81 lämnats 19.9.1979 yttrat sig över byggnadsvårdsutredningens betänkande Kulturhistorisk bebyggelse - värda att värda (SOU 1979:17).

Kommittén får härmed överlämna delbetänkandet
Fastighetstaxering 81 - industribyggnader.

Stockholm i oktober 1979

Gunnar Björne

Bertil Hall

Paul Jansson

Stig Josefson

Bo Lundgren

Lars Malmberg

Börje Stensson

Ulla Wadell

Birgitta Widebäck

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

INNEHÅLL

Sammanfattning	11
Författningsförslag	17
1 Förslag till 11 kap. fastighets- taxeringslag	17
2 Förslag till Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:000)	20
1 UTREDNINGSUPPDRAGET	25
2 VÄRDERING AV VATTEN- OCH VÄRMEKRAFTS- ANLÄGGNINGAR	29
2.1 Allmänt	29
2.2 Det svenska elkraftsystemet	29
2.2.1 Kärnkraftverk	30
2.2.2 Kondenskraftverk	31
2.2.3 Mottrycksanläggningar	31
2.2.4 Gasturbiner	32
2.2.5 Körning av kraftsystemet	33
2.3 Värdering av värmekrafts- anläggningar	33
2.4 Värdering av vattenkrafts- anläggningar	35
2.5 Val av kapitaliseringsränta vid värde- ringen av vattenkraftsanläggningarna	36
3 VÄRDERING AV INDUSTRIBYGGNAD	43
3.1 Gällande ordning	43
3.1.1 Allmänt	43

3.1.2	Val av värderingsmetod	43
3.1.3	Bestämmande av byggnadsvärde enligt anläggningskostnadsmetoden	45
3.1.4	Bestämmande av byggnadsvärde enligt kapitaliseringsmetoden	48
3.1.5	Särskilda synpunkter på taxering av perifert belägna eller konjunkturkänsliga anläggningar	48
3.1.6	Värde av byggnadstillbehör	49
3.2	Synpunkter och förslag	51
3.2.1	Allmänt	51
3.2.2	Indelning av industrienheterna i undergrupper	52
3.2.3	Allmänt om värdering av industribyggnad	53
3.2.4	Bestämmande av byggnadsvärde enligt avkastningsmetoden	55
3.2.4.1	Allmänt	55
3.2.4.2	Vad riktvärdet bör avse	57
3.2.4.3	Värdeserier	60
3.2.4.4	Riktvärde och värdefaktorer	62
3.2.4.5	Sättet att redovisa riktvärdet	65
3.2.4.6	Säregna förhållanden	66
3.2.5	Bestämmande av byggnadsvärde enligt produktionskostnadsmetoden	67
3.2.5.1	Allmänt	67
3.2.5.2	Vad riktvärdet bör avse	67
3.2.5.3	Riktvärde och värdefaktorer	69

3.2.5.4	Övriga faktorer som påverkar värdet	71
3.2.5.5	Sättet att redovisa riktvärdet	72
3.2.5.6	Säregna förhållanden	72
3.2.6	Val av värderingsmetod för olika typer av industribyggnad	73
3.2.7	Registrering	76

BILAGOR

1.	Värmekraftverk	79
2.	Sveriges kraftbalans år 1979	87
3.	Köp av industrifastigheter i Stockholms och Gävleborgs län	89
4.	Hyror i industrilokaler	101

SAMMANFATTNING

I sitt första delbetänkande har kommittén behandlat de flesta av de materiella och formella fastighetstaxeringsregler som avser taxeringen i första instans, däribland regler angående värdering av vattenfallsfastigheter. Det har bl.a. föreslagits att flertalet regler om fastighetstaxering bryts ut ur de författningar där de nu finns och att grundläggande föreskrifter tas in i en ny lag, fastighetstaxeringslagen, FTL.

I föreliggande betänkande behandlar kommittén vissa kvarstående frågor rörande värdering av vattenfallsfastigheter, bl.a. framläggs vissa synpunkter på val av kapitaliseringsränta vid en avkastningsvärdering. Huvuddelen av betänkandet innefattar förslag till värderingsmetoder för övriga industribyggnader, dvs. andra än sådana på vattenfallsenhet.

Kommittén föreslår att värmekraftsanläggningarna liksom hittills värderas enligt en produktionskostnadsmetod. En värdering av vattenkraften enligt en avkastningsmetod - vilket har föreslagits i det tidigare betänkandet - och värmekraften enligt en produktionskostnadsmetod skulle emellertid leda till en för hög värdering av de samlade elkrafttillgångarna. Kommittén föreslår

därför att detta beaktas vid värdering av vattenkraften genom att dess avkastningsvärde justeras med hjälp av en omräkningsfaktor på så sätt att det sammanlagda värdet av landets vattenkraft och värmekraft motsvarar det värde som erhålles om en avkastningsmetod tillämpas på landets samlade krafttillgångar.

I fråga om val av kapitaliseringsränta finner kommittén att de faktorer som ligger till grund för bedömningen pekar mot att en ränta av storleksordningen 5 % bör ligga till grund för bestämmandet av riktvärdena för vattenkraftsanläggningarna. Räntesatsen föreslås fastställas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Beträffande värdering av industribyggnader framhåller kommittén att kommunalskattelagens nuvarande regler om värdering av industrifastighet allmänt är mycket knapphändiga och översiktliga. Mer detaljerade regler lämnas i stället i de anvisningar som riksskatteverket, RSV, och skattecheferna meddelade inför 1975 års allmänna fastighetstaxering.

Anvisningarna beträffande industrifastigheterna är emellertid mindre preciserade i jämförelse med de anvisningar som meddelades för övriga fastighetstyper. Riktvärden till ledning vid värderingen finns endast beträffande marken, medan värdering av byggnaderna på industrifastigheten får ske enligt mer allmänt hållna regler. Dessa regler har dock visat sig ge för liten ledning för arbetet i fastighetstaxerings-

nämnderna, vilket medfört att taxeringen av industrifastigheter inte torde ha blivit likformig och rättvis i den omfattning som kan begäras. Vidare har en summarisk beslutsredovisning gjort det svårt för fastighetsägarna att bilda sig en uppfattning om hur byggnadsvärdet har beräknats.

I direktiven sägs att kommittén skall söka komma fram till förenklade regler för åsättande av värden vid fastighetstaxering främst när det gäller industri- och vattenfallsfastigheter. Kommittén har som nämnts tidigare lämnat förslag till värdering av vattenfallsfastigheter.

I föreliggande delbetänkande lämnas förslag till värdering av övriga industribyggnader med ledning av riktvärden. Förslaget syftar till att underlätta arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna och att ge fastighetsägarna en bättre redovisning än hittills av hur byggnadsvärdet har bestämts.

Med industribyggnader kommer enligt kommitténs tidigare avlämnade förslag att avses byggnader som inte är hänförliga till någon annan tidigare i lagtexten uppräknad byggnadstyp, dvs. byggnad inrättad för industriell verksamhet, anläggning för elkraftproduktion, bensinstation, parkeringshus, lager, förråd och depå samt djurstall och växthus utan samband med jordbruk eller skogsbruk.

Industribyggnad avses således utgöra en restgrupp byggnader av mycket skiftande karaktär.

För att underlätta en ytterligare utveckling av de värderingsmetoder som kommittén föreslår, är det angeläget att kunna särskilja vissa grupper av industrienheter. Kommittén har tidigare i 4 kap. 5 § FTL föreslagit att två grupper industrienheter skall urskiljas, nämligen tåktenhet och vattenfallsenhet. I 12 resp. 15 kap. FTL har lämnats förslag till värdering av dessa enheter. Kommittén anser att en ytterligare uppdelning bör komma till stånd. Grupper som det finns särskild anledning att särskilja är bl.a. bensinstationer m.m., kiosker, växthus, djurstallar, parkeringshus och värmekraftsanläggningar.

Mot bakgrund av den skiftande karaktär som industribyggnaderna har behöver man vid värderingen kunna använda både en avkastningsmetod och en produktionskostnadsmetod. Härvid bör enligt kommittén avkastningsmetoden användas för byggnader av mer ordinär typ och produktionskostnadsmetoden för byggnader av s.k. skräddarsydd typ.

Avkastningsmetoden innebär att fastighetens marknadsvärde beräknas genom en omräkning till nutid av framtida nettoavkastning från fastigheten. Byggnadsvärdet erhålls genom att totalvärdet minskas med markvärdet.

Riktvärdet för industribyggnad som värderas enligt avkastningsmetoden avses utgöra produkten av en värderingshyra och en bruttokapitaliseringsfaktor. De värdefaktorer som särskilt skall beaktas vid bestämmandet av riktvärdet är vad beträffar värderingshyran, ålder, lokaltyp,

standard och beläggningsgrad samt vad beträffar bruttokapitaliseringsfaktorn, ålder och markvärdeandel.

Produktionskostnadsmetoden innebär att fastighetens marknadsvärde beräknas genom att först en uppskattning av återanskaffningskostnaden görs och därefter en nedräkning av denna med hänsyn till ålder, användbarhet och skick. Riktvärdet för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden skall anges genom en nedräkningsfaktor. De värdefaktorer som särskilt skall beaktas vid bestämmandet av riktvärdet är ålder, byggnadskategori, standard samt ortstyp.

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

1 Förslag till 11 kap.
fastighetstaxeringslag

Härigenom föreskrivs följande

11 kap. Riktvärde för industribyggnader

1 § Industribyggnader skall värderas enligt avkastningsmetoden. S.k. skräddarsydda byggnader och liknande speciella industribyggnader, värmekraftsanläggningar, bensinstationsbyggnader, kiosker, byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

För värdering av industribyggnad på vattenfallsenhet gäller särskilda regler i 15 kap. Industribyggnad som utgör växthus eller djurstall värderas enligt reglerna i 10 kap.

Avkastningsmetoden

2 § Värdet av industribyggnad bestäms som skillnaden mellan värdet av en värderingsenhet bestående av industribyggnaden och tillhörande mark och värdet av den värderingsenhet eller de värderingsenheter som avser marken.

Riktvärde för en värderingsenhet som består av en industribyggnad och tillhörande tomtmark skall anges som produkten av en bruttokapitaliseringsfaktor och total årlig värderingshyra.

3 § Värderingshyra för en värderingsenhet som är bebyggd med en industribyggnad av viss lokaltyp och med normal standard, uppförd under perioden 1975 - 1979, får anges endast med värden

i en fastställd värdeserie.

4 § Inom varje värdeområde skall värderingshyran bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

- | | |
|-----------------|---|
| Ålder | Åldern ger uttryck för industribyggnadens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till industribyggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. |
| | Åldersklassen för en industribyggnad med en ålder motsvarande högst 25 år får avse högst 10 år. |
| Lokaltyp | Lokaltyp bestäms med hänsyn till det ändamål lokalen är inrättad för. Uppdelning av en lokal i skilda lokaliteter skall endast ske om delarna överstiger 10 procent av byggnadens totala bruksarea eller om de överstiger 250 m ² bruksarea. |
| | För värdefaktorn lokaltyp skall finnas minst fyra klasser. |
| Standard | Standarden för lokal av viss lokalitet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning. |
| | För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser. |
| Beläggningsgrad | Med beläggningsgrad avses det genomsnittliga utnyttjandet av det totala antalet tillgängliga parkeringsplatser i industribyggnad. |
| | Beträffande parkeringslokaler skall för värdefaktorn beläggningsgrad finnas minst tre klasser. |
- 5 § Med bruttokapitaliseringsfaktor avses förhållandet mellan taxeringsvärdet av industrienheten och dess totala årliga värderingshyra. Bruttokapitaliseringsfaktor för en värderings-

enhet som är bebyggd med en industribyggnad, uppförd under perioden 1975 - 1979 och med ett normalt förhållande mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

6 § Inom varje värdeområde skall bruttokapitaliseringsfaktorer bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Alder	Åldern bestäms enligt 4 §.
Markvärdeandel	Med markvärdeandel avses förhållandet mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra. För en industribyggnad skall för värdefaktorn markvärdeandel finnas minst två klasser.

Produktionskostnadsmetoden

7 § För en industribyggnad som värderas enligt produktionskostnadsmetoden skall riktvärdet anges genom en nedräkningsfaktor. Med nedräkningsfaktor avses den faktor varmed byggnadens återanskaffningskostnad, beräknad enligt 5 kap. 6 §, skall multipliceras för att byggnadens tekniska nuvärde skall erhållas.

Byggnadsvärdet utgör 75 procent av det tekniska nuvärdet.

8 § Inom varje värdeområde skall nedräkningsfaktorer bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Alder	Åldern bestäms enligt 4 §.
Byggnadskategori	Med byggnadskategori avses industribyggnadens karaktär och konstruktion. För värdefaktorn byggnadskategori skall finnas minst tre klasser.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till industribyggnadens utförande och utrustning.

Ortstyp

Ortstypen bestäms med hänsyn till industribyggnadens läge i förhållande till tätort.

2 Förslag till Lag om ändring i fastighets-
taxeringslagen (1979:000)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 2 och 3 §§, 15 kap. 5 § samt 20 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen (1979:000) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse¹⁾

Föreslagen lydelse

6 kap.
2 §

Varje småhus med värde av minst 10 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet.

Varje småhus och industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden med värde av minst 10 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet.

Komplementhus på småhusenheten skall i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, vilkas värde inte uppgår till 10 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 10 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

Byggnader, vilkas värde inte uppgår till 10 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 10 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

1) Som nuvarande lydelse har upptagits lydelse enligt förslag till fastighetstaxeringslag framlagt i betänkandet (SOU 1979:32) Fastighetstaxering 81.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

3 §

Varje hyreshusenhet skall utgöra en värderingsenhet. Uppdelning i två eller flera värderingsenheter får dock ske om det väsentligt underlättar värderingen.

Varje hyreshusenhet och industrienhet värderad enligt avkastningsmetoden skall utgöra en värderingsenhet. Uppdelning i två eller flera värderingsenheter får dock ske om det väsentligt underlättar värderingen.

15 kap.

5 §

Riktvärdet för en kraftstation skall utgöra värdet per kilowatt taxeringseffekt och bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn godhet. Genom denna beaktas olikheter i årskostnaderna beroende på varierande anläggningskostnader per kilowatt taxeringseffekt. Minst tre klasser skall finnas.

Riktvärdet skall utgöra det kapitaliserade värdet av 75 procent av årsnettot för en taxeringseffekt om en kilowatt under andra året före taxeringsåret. Årsnettot bestäms som skillnaden mellan bruttointäkten, beräknad enligt statens vattenfallsverks högspänningstariffer för mellansvenska området, och årskostnad för respektive godhetsklass. I årskostnaden skall inräknas normala drifts-, underhålls- och förnyelsekostnader.

De på detta sätt framräknade riktvärdena skall jämkas med hänsyn till lönsamheten för den samlade elkraftproduktionen i landet.

20 kap.

12 §

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

I fastighetstaxeringsnämnds beslut skall redovisas dels

I fastighetstaxeringsnämnds beslut skall redovisas dels

Nuvarande lydelse

taxeringsbeslutet enligt punkterna 1-3, dels grunderna för beslutet och andra uppgifter enligt punkterna 4-6, nämligen

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,

2. taxeringsenhetens beskattningsnatur och skattepliktsförhållande,

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

4. storleken av värdefaktor och riktvärde,

5. säregat förhållande som har föranlett justering av riktvärde samt

6. nybyggnadsår och storlek för varje byggnad som utgör egen värderingsenhet.

Föreslagen lydelse

taxeringsbeslutet enligt punkterna 1-3, dels grunderna för beslutet och andra uppgifter enligt punkterna 4-6, nämligen

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,

2. taxeringsenhetens beskattningsnatur och skattepliktsförhållande,

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

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

5. storleken av riktvärde,

6. faktor och annan uppgift som behövs vid beräkning av värdet av en värderingsenhet,

7. säregat förhållande som har föranlett justering av riktvärde samt

8. nybyggnadsår och storlek för varje byggnad som utgör egen värderingsenhet.

För industrienhet som inte utgör vattenfallsenhet, växthus eller djurstall skall dessutom redovisas om industritillbehör förekommer samt i förekommande fall total utgående hyra och lokaltyp. Industrityp skall alltid redovisas för industrienhet.

Värdet av en enskild värderingsenhet anges i

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

fulla tusental kronor. Avrundning sker så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

1900-1910

1900-1910
1901-1902
1903-1904
1905-1906
1907-1908
1909-1910

1911-1912
1913-1914
1915-1916
1917-1918
1919-1920

1921-1922
1923-1924
1925-1926
1927-1928
1929-1930

1931-1932
1933-1934
1935-1936
1937-1938
1939-1940

1941-1942
1943-1944
1945-1946
1947-1948
1949-1950

1951-1952
1953-1954
1955-1956
1957-1958
1959-1960

1961-1962
1963-1964
1965-1966
1967-1968
1969-1970

1971-1972
1973-1974
1975-1976
1977-1978
1979-1980

1981-1982
1983-1984
1985-1986
1987-1988
1989-1990

1991-1992
1993-1994
1995-1996
1997-1998
1999-2000

2001-2002
2003-2004
2005-2006
2007-2008
2009-2010

2011-2012
2013-2014
2015-2016
2017-2018
2019-2020

2021-2022
2023-2024
2025-2026
2027-2028
2029-2030

1910-1920

1910-1911
1912-1913
1914-1915
1916-1917
1918-1919
1920-1921

1922-1923
1924-1925
1926-1927
1928-1929
1930-1931

1932-1933
1934-1935
1936-1937
1938-1939
1940-1941

1942-1943
1944-1945
1946-1947
1948-1949
1950-1951

1952-1953
1954-1955
1956-1957
1958-1959
1960-1961

1962-1963
1964-1965
1966-1967
1968-1969
1970-1971

1972-1973
1974-1975
1976-1977
1978-1979
1980-1981

1982-1983
1984-1985
1986-1987
1988-1989
1990-1991

1992-1993
1994-1995
1996-1997
1998-1999
2000-2001

2002-2003
2004-2005
2006-2007
2008-2009
2010-2011

2012-2013
2014-2015
2016-2017
2018-2019
2020-2021

2022-2023
2024-2025
2026-2027
2028-2029
2030-2031

2032-2033
2034-2035
2036-2037
2038-2039
2040-2041

1 UTREDNINGSUPPDRAGET

Vid regeringssammanträde den 16 september 1976 bemyndigades statsrådet och chefen för finansdepartementet att tillkalla en kommitté för att se över reglerna för fastighetstaxeringen. I direktiven, som finns intagna i protokollet vid regeringssammanträdet, erinrade statsrådet inledningsvis om den successiva reformering som reglerna om taxering av fastighet har genomgått under den senaste tioårsperioden. Härmed skulle arbetet med att skapa en effektiv och rättvisande fastighetstaxering i huvudsak kunna anses vara genomfört. Det återstod emellertid vissa frågor som behövde ses över. Enligt statsrådet var det bl.a. nödvändigt med en lagteknisk översyn av fastighetstaxeringsreglerna, dels för att anpassa dessa till den nya regeringsformen dels för att få till stånd en systematisk ordning av författningsområdet.

Vidare återstod vissa frågor som hade uppmärksamats i det tidigare lagstiftningsarbetet men som då av olika skäl hade ansetts böra ställas på framtiden. Härvid åsyftade statsrådet bl.a. reglerna i 5 § KL om undantag från skatteplikt och en del därmed sammanhängande värderingsfrågor. Kommittén borde även ta upp frågan om lämplig värderingsmetod vid taxering av vattenfallsfastigheter. Statsrådet hänvisade här till ett

uttalande av skatteutskottet (SkU 1974:35 s. 10), där utskottet framhöll angelägenheten av att en övergång till en värderingsmetod, som är mer grundad på avkastningen än på anläggningskostnaderna, övervägdes.

Statsrådet anförde vidare:

Kommittén bör i detta sammanhang också söka komma fram till förenklade regler för åsättande av värden vid fastighetstaxeringen främst när det gäller industri- och vattenfallsfastigheter. Därvid bör undersökas om det finns behov av en särskild reglering i fråga om vissa speciella industrifastigheter t.ex. gasturbiner.

Slutligen påpekade statsrådet:

Över huvud taget bör kommittén vara oförhindrad att ta upp de frågor som den vid genomgången av regelkomplexet på området anser påkalla en lagändring. I det sammanhanget bör riksdagens nyli- gen fattade beslut om ökat tjänstemannainslag och ökat ADB-stöd vid inkomsttaxeringen uppmärksammas. Det finns anledning att överväga hur fastighets- taxeringen bör anpassas till den nya organisa- tionen av inkomsttaxeringen i första hand.

I tilläggsdirektiv den 2 februari 1978 har kom- mittén fått i uppdrag att se över småhusbeskatt- ningen. Översynen bör omfatta såväl skiktgränser som procentsatser vid småhusbeskattningen. Även det extra avdraget på högst 1 000 kr. bör om- fattas av översynen.

Kommittén har i sitt första delbetänkande gjort en lagteknisk översyn av fastighetstaxeringsreg- lerna och föreslagit att flertalet regler om fastighetstaxering bryts ut ur de författningar där de nu finns och att grundläggande föreskrif- ter tas in i en ny lag, fastighetstaxeringslagen,

FTL. Härvid har det även gjorts en anpassning till regeringsformens regler om normgivningsmakten.

I det första delbetänkandet behandlas även de flesta av de materiella och formella fastighets-taxeringsregler som avser taxeringen i första instans.

Av de frågor som återstår att behandla tar kommittén i föreliggande betänkande upp vissa kvarstående frågor rörande värdering av vattenfallsfastigheter, bl.a. behandlas frågan om val av kapitaliseringsränta (SOU 1979:32, s. 700). Dessutom föreslås en generell jämkning av det avkastningsvärde som erhålles genom den värderingsmetod som föreslagits i det tidigare betänkandet.

Huvuddelen av detta betänkande innefattar förslag till värderingsmetoder för övriga industribyggnader, dvs. andra industribyggnader än de på vattenfallsfastigheter.

Det tidigare framlagda lagförslaget kompletteras med ett förslag till 11 kap. FTL, Riktvärde för industribyggnader. Kommittén föreslår även vissa andra ändringar i lagtextförslaget, föranledda av de i detta betänkande föreslagna reglerna.

Övriga frågor, som omfattas av direktiven, avser kommittén att behandla i senare betänkanden.

2 VÄRDERING AV VATTEN- OCH VÄRMEKRAFTS- ANLÄGGNINGAR

2.1 Allmänt

I sitt första delbetänkande har kommittén bl.a. behandlat värdering av vattenfallsfastigheter, SOU 1979:32 s. 665 ff, och föreslagit att värderingen sker efter en enkel avkastningsmetod. Vid diskussion av den räntefot som bör användas vid kapitalisering av avkastningsvärdet har uttalats att valet av räntefot bör anstå till dess det klarlagts om den föreslagna avkastningsmetoden för vattenfallsfastigheter även kan tillämpas på värmekraftsanläggningar. I detta avsnitt skall kommittén behandla värderingen av värmekraftsanläggningar och de konsekvenser som denna kan få beträffande värderingen av vattenkraftsanläggningarna.

2.2 Det svenska elkraftssystemet

Fram till slutet av 1950-talet var praktiskt taget all elproduktion i landet baserad på vattenkraft. Viss värmekraft fanns dock utbyggd och kom till användning främst som torrårsreserv. Under 1960-talet - den billiga oljans årtionde - kom den oljebaserade elproduktionen i gång i större skala, men fortfarande representerade vattenkraften under ett normalt vattenår omkring 95 procent av landets totala elproduktion. I början av 1970-talet kom kärnkraften och i dag har vi under normalåret cirka 2/3 vattenkraft och 1/3 värmekraft i vårt elsystem.

Värmekraft är den gemensamma benämningen på de kraftslag där elproduktionen sker med hjälp av värme bildad vid kärnklyvning, eller vid förbränning av olja, kol etc. I vårt kraftsystem har vi att räkna med följande slag av värmekraftsanläggningar: kärnkraftverk, fossileldade kondenskraftverk, mottrycksanläggningar och gasturbiner. Bilaga 1 upptar en förteckning över våra värmekraftsanläggningar, visande anläggningens art, idrifttagningsår, installerad effekt samt taxeringsvärde.

2.2.1 Kärnkraftverk

I vårt land förekommande kärnkraftverk utgörs av lättvattenreaktorer. I reaktorn klyvs atomkärnor av uranisotopen 235, varvid värme frigörs. Bränslet utgörs av stavar av anrikat uran innehållande 3 % av uran 235. Ungefär en femtedel av bränslet behöver bytas varje år. För att bromsa ner de vid klyvningen bildade neutronerna behövs en moderator. I lättvattenreaktorn utgörs moderatorn av vanligt vatten. Därav namnet lättvattenreaktor. Vattnet tjänstgör samtidigt som kylmedium. Det förångade vattnet driver en ångturbin vilken är kopplad till en elektrisk generator, i vilken elenergin alstras. Efter turbinen leds avloppsången till kondensorn, där ången genom nedkylning övergår till vatten. Kondensatet pumpas därefter tillbaka till reaktorn.

Kärnkraftverket karakteriseras av hög anläggningskostnad men förhållandevis låga rörliga kostnader (bränslekostnader och rörliga drift- och underhållskostnader), ca 4 öre/kWh. Kärnkraftverken utnyttjas därför, som grundkraftverk. Det innebär att de avses att gå med full effekt

under så stor del av året som möjligt. Tillgängligheten - dvs. den tid av året man kan räkna med att ha ett kärnkraftaggregat tillgängligt för drift - uppgår erfarenhetsmässigt till i medeltal 60 à 70 %. Härefter har då inräknats tiden för planerad årlig avställning för bränslebyte.

2.2.2 Kondenskraftverk

Bränslet är vanligen olja som vid förbränning i ångpannor alstrar vattenånga med högt tryck och hög temperatur. Ångan driver en ångturbin, som är kopplad till en elektrisk generator. Efter turbinen leds ångan till en kondensator och övergår då genom avkylning till vatten, som återförs till ångpannan. Härav namnet kondenskraftverk.

I moderna oljekondenskraftverk är verkningsgraden ca 40 % under det att i äldre och omoderna verk endast ca 30 % av det ursprungliga bränslets energiinnehåll kan tillgodogöras. Verken karakteriseras av förhållandevis låg anläggningskostnad under det att den rörliga kostnaden helt är avhängig av oljepriset. Vid dagens oljepris uppgår den rörliga kostnaden till mer än 15 öre/kWh. Stegringen av oljepriset, som sannolikt kommer att fortsätta, har medfört att oljeeldade kondenskraftverk ej längre byggs. I stället undersöks möjligheten att anlägga koleldade kondenskraftverk, som i dagens läge har lägre rörliga kostnader men högre anläggningskostnader.

2.2.3 Mottrycksanläggningar

Mottryck är det populära namnet på kombinationsverk för både el- och värmeproduktion. I ett kraftvärmeverk, som i sina huvuddelar är uppbyggt

på samma sätt som ett kondenskraftverk, omvandlas en del av energin i ångan till el under det att avloppsångans kvarvarande energi genom ett fjärrvärmesystem används för att värma bostäder och lokaler i stället för att som i ett kondenskraftverk, utnyttjat föras bort med kylvattnet. Den samtidiga omvandlingen till elenergi och värme ger en total verkningsgrad av ca 85 % räknat på energiinnehållet i tillfört bränsle. En annan typ är det industriella mottrycksverket där avloppsångan efter turbinen direkt används för uppvärmning i olika industriella processer. Bränslet i mottrycksverken är i allmänhet olja men de kan även byggas för andra bränslen som gas, kol, torv och biomassa. Bränslekostnaderna för elenergi producerad i mottrycksanläggningar uppgår i stort sett till bara hälften av bränslekostnaderna i ett kondenskraftverk. Mottryckskraften begränsas dock kvantitativt av att dess produktion förutsätter en samtidig användning av hetvatten eller ånga för annat ändamål.

2.2.4 Gasturbiner

Principen för en gasturbin är att heta förbränningsgaser under tryck får driva en turbin. Bränslet är vanligen lättolja. Karakteristiska egenskaper är låg anläggningskostnad, kort starttid men höga krav på bränsle samt förhållandevis låg verkningsgrad (ca 30 %) och därmed mycket höga rörliga kostnader, mer än 30 öre per kWh.

2.2.5 Körning av kraftsystemet

Kraftindustrin, vars anläggningar är ledningsmässigt sammankopplade dels inom landet dels med grannländerna, försöker självfallet köra de olika kraftslagen så att tillgångarna utnyttjas på mest rationella sätt. I första hand utnyttjas vattenkraften och kärnkraften, därefter mottryckskraften och sedan fossileldad kondenskraft samt i sista hand gasturbinkraft. Vattenkraftsproduktionen varierar under olika år beroende på vattentillgången, som under extrema förhållanden kan avvika med ända till ca \pm 20 % från normal tillgång. Värmekraften behöver därför tas i anspråk i mycket större omfattning under ett torrår än under ett våtår, vilket framgår av bilaga 2 som visar en sammanställning över utbyggnaden av de olika kraftslagen (1979) samt deras produktion under respektive ett torrår, normalår och våtår. Sammankopplingen med grannländerna innebär att man regelmässigt exporterar eller importerar elkraft allt efter hur prisläget är i grannländerna i förhållande till kostnaderna för den egna kraftproduktionen.

2.3 Värderingen av värmekraftsanläggningar

Som framgår av det föregående utgör den svenska elproduktionen en blandning av vattenkraft och olika slag av värmekraft, i vilken blandning vattenkraften är det dominerande kraftslaget. Eltarifferna är så satta att den samlade intäkten från de olika kraftslagen skall täcka de samlade driftskostnaderna samt dessutom förränta nedlagt kapital. Det genomsnittliga priset (1979) per producerad kWh för en ny leverans vid 130 kilovolts nätspänning i Mellansverige och utnyttjning

hela året kan med aktuella tariffer beräknas till ca 11 öre. Den billiga vattenkraften får således kompensera den dyra värmekraften. Enbart bränslekostnaderna för oljekondens, som svarar för den dominerande produktionskapaciteten (effekten) i vad det gäller fossila bränslen, uppgår till mer än 15 öre per kWh. Det är därför inte möjligt att beträffande värmekraften tillämpa den avkastningsmetod, som föreslagits för vattenkraften. Den skulle leda till negativa värden trots att anläggningarna har ett betydande värde som komplement till vattenkraftsanläggningarna. Kommittén föreslår därför att värmekraftsanläggningarna liksom hittills värderas enligt produktionskostnadsmetoden, dvs. med utgångspunkt i anläggningskostnaderna. Värderingen genomförs härvid i två steg. Först bestäms en anläggnings återanskaffningskostnad och därefter nedräknas denna till ett tekniskt nuvärde med hänsyn till anläggningens ålder och beskaffenhet. Vad kommittén generellt uttalat (SOU 1979:32 s. 430) om olika sätt att bestämma återanskaffningskostnaden är tillämpligt även beträffande värmekraftsanläggningar. Det bör ankomma på RSV att till ledning för bestämmandet av återanskaffningskostnaden meddela anvisningar om tillämpliga nybyggnadskostnader per kW för olika typer av anläggningar i den utsträckning detta är möjligt. Om anvisningar av tillämplig nybyggnadskostnad inte lämpligen kan anges t.ex. med hänsyn till svårigheten att beakta olikheter i effektivitet och driftskostnader mellan nya och gamla anläggningar, erfordras anvisningar om tillämpliga omräkningstal för omräkning av den historiska kostnaden. Nedräkningen av återanskaffningskostnaden till tekniskt nuvärde bör ske enligt samma principer som gäller för industribyggnader i öv-

rigt. Till detta återkommer kommittén i avsnitt 3.

2.4 Värderingen av vattenkraftsanläggningar

Värdering av vattenkraften enligt en avkastningsmetod, där avkastningen bestäms med utgångspunkt i gällande tariffer, och värmekraften enligt en produktionskostnadsmetod skulle leda till en för hög värdering av de samlade elkrafttillgångarna. Kommittén föreslår därför att detta beaktas vid värdering av vattenkraften genom att dess avkastningsvärde justeras på så sätt att det sammanlagda värdet av landets vattenkraft och värmekraft (det sistnämnda värdet beräknat enligt produktionskostnadsmetoden) motsvarar det avkastningsvärde som erhålls om landets samlade krafttillgångar värderas med ledning av nu gällande tariffer. Resultatet av en sådan justering bör vara att värmekraften erhåller värden som framstår som rimliga i förhållande till vattenkraften. Vid en bedömning härav bör beaktas dels att värmekraften till icke oväsentlig del behövs som komplement till vattenkraften för att trygga kraftförsörjningen under torrår dels att taxerivån i landet skulle varit lägre om värmekraftandelen varit mindre.

Justeringen av de med utgångspunkt i gällande tariffer beräknade avkastningsvärdena för vattenkraftsanläggningarna är av så grundläggande natur att den bör lagfästas genom ett tillägg i 5 § i den föreslagna fastighetstaxeringslagens 15 kapitel. Tillägget föreslås få lydelsen: De på detta sätt framräknade riktvärdena skall jämkas med hänsyn till lönsamheten för den samlade elkraftsproduktionen i landet.

2.5 Val av kapitaliseringsränta vid värderingen av vattenkraftsanläggningarna

I SOU 1979:32 har kommittén på s. 694 ff redovisat vilka genomsnittliga taxeringsvärdehöjningar som kan antas svara mot olika kapitaliseringsräntor under förutsättning att nedskrivning av byggnadskapitalet sker på visst sätt.

Om avkastningsvärdena för vattenkraftsanläggningarna jämkas på sätt som föreslagits i föregående avsnitt blir de genomsnittliga höjningarna lägre än vid i övrigt likartade förutsättningar. De höjningar som uppkommer efter jämkningen har kommittén uppskattat med utgångspunkt i de beräkningar som redovisats i SOU 1979:32.

Vid denna uppskattning beräknas först den omräkningsfaktor som erfordras för justering av vattenkraftsanläggningarnas avkastningsvärde enligt gällande taxenivå på följande sätt.

$N_{va+vä}$	=	årlig nettoavkastning av landets värme- och vattenkraftsanläggningar
N_{vatten}	=	årlig nettoavkastning av landets vattenkraftsanläggningar
A_{vatten}	=	sammanlagd värdeminskning av landets vattenkraftsanläggningar
$A_{värme}$	=	sammanlagd värdeminskning av landets värmekraftsanläggningar
$\hat{A}_{värme}$	=	sammanlagd återanskaffningskostnad för landets värmekraftsanläggningar
p	=	skälig ränta för kapitalisering av årsnettot
f	=	omräkningsfaktor för justering av vattenkraftens värde

$$\frac{N_{va+v\ddot{a}}}{P/100} - A_{vatten} - A_{v\ddot{a}rme} =$$

$$= f \cdot \frac{N_{vatten}}{P/100} - A_{vatten} + \dot{A}_{v\ddot{a}rme} - A_{v\ddot{a}rme}$$

$$\frac{N_{va+v\ddot{a}}}{P/100} - \dot{A}_{v\ddot{a}rme} = f \cdot \frac{N_{vatten}}{P/100}$$

f har beräknats för följande alternativ: p = 4 %, 5 %, 6 % och 7 % samt att index för värmekraftsanläggningar antas stiga med respektive 100, 150, 200, 250 och 300 % från år 1973 till år 1979. Värdet på f framgår av nedanstående tabell.

Tabell 1

Värde av justeringsfaktorn f.

		Kapitaliseringsränta			
		4 %	5 %	6 %	7 %
Ökning av					
värmekrafts-	100 %	0,80	0,77	0,74	0,70
anl.index	150 %	0,76	0,73	0,69	0,64
från 1973	200 %	0,73	0,69	0,63	0,58
till 1979	250 %	0,70	0,64	0,58	0,53
med	300 %	0,67	0,60	0,53	0,47

Med tillämpning av ovanstående f-värden och tidigare utförda provtaxeringar av vattenkraftsanläggningar (se tabell s. 698 i SOU 1979:32) har förväntade genomsnittliga höjningar av vattenkraftsanläggningarnas taxeringsvärde beräknats i nedanstående tabell.

Tabell 2

Genomsnittlig ökning i % av taxeringsvärdet för landets värme- och vattenkraftsanläggningar

Värmekraften		Vattenkraften			
%höjning av anläggningskostnaderna	%höjning av taxeringsvärdet ¹⁾	%höjning vid en kapitaliseringsränta av			
		4 %	5 %	6 %	7 %
100	54	383	259	174	107
150	93	358	240	155	89
200	132	340	222	133	72
250	170	322	198	114	57
300	209	304	180	96	39

1) Här har förutsatts samma avskrivningsregler som vid 1975 års fastighetstaxering.

Ann. Beräkningarna har utförts under förutsättning att årsnettovärdet av en taxeringseffekt är 717 kr. Beräkningen i SOU 1979:32 förutsatte ett årsnetto av 630 kr.

I ovannämnda beräkningar har det industriella mottrycket ej inräknats. Detta är nämligen i allmänhet så inbyggt i de olika industrierna och kraftproduktionen så avhängig den industriella produktionen i övrigt att stora svårigheter föreligger att avskilja såväl mottryckskraftens kostnad som avkastningsvärde från industrin i övrigt.

Ovan gjorda beräkningar av den genomsnittliga höjningen av taxeringsvärdet för landets vattenkraftsanläggningar bygger på tidigare utförda provtaxeringar av vattenkraftsanläggningar i vissa älvar (SOU 1979:32 s. 698f).

Skulle förändringarna i byggnadskostnadsindex för värmekraften följa industribyggnadskostnadsindex, vilket den med nu gällande taxeringsregler gör, blir ökningen i index från 1973 till 1979 ca 125 % och med beaktande av effekten av nedskrivningarna motsvarar detta en genomsnittlig höjning av taxeringsvärdena för värmekraften med ca 75 %.

Nybyggnadskostnaderna för värmekraften synes dock under den aktuella perioden 1973-79 ha stigit väsentligt mer än vad index för industribyggnader anger. Sålunda har vid ovan utförda beräkningar av det samlade avkastningsvärdet för landets elkraftproduktion räknats med att nyanläggningskostnader 1979 för kärnkraft uppgår till 4 200 kr. per kW installerad effekt och för oljekondens till 3 500 kr. per kW, under det att de nuvarande taxeringsvärdena (1973 års värdenivå) för t.ex. Barsebäck och Oskarshamns kärnkraftverk endast motsvarar ett värde av drygt 500 kr. per kW och för Karlshamns och Stenungsunds oljekondensverk ca 400 kr. per kW. Om man beaktar att vissa extraordinära anläggningskostnader för miljöskydd och

säkerhet inte skall medräknas vid bestämmande av taxeringsvärde och att i bilaga 1 angivna taxeringsvärden avser avskrivna värden samt väger samman inverkan från olika anläggningar med hänsyn till deras värde torde man kunna räkna med att nyanläggningskostnaden för värmekraften i landet från 1973 till 1979 i genomsnitt sannolikt stigit med mellan 200 % och 300 %.

Enligt tabell 1 och 2 ovan innebär en höjning av index för värmekraftsanläggningar med respektive 200 %, 250 % och 300 % att taxeringsvärdet av värmekraftsanläggningarna höjs med respektive ca 130 %, 170 % och 210 %. Vid 5 % kapitaliseringsränta blir motsvarande höjning av vattenkraftsanläggningarnas taxeringsvärden ca 220 %, 200 % och 180 %.

De nyss redovisade beräkningarna synes utvisa att den höjning som skett beträffande anläggningskostnaderna på värmekraftens område motiverar att värmekraftsanläggningarnas taxeringsvärden i genomsnitt höjs med ca 170 %. Den samordning av värderingen av värme- och vattenkraften som kommittén förordar leder till en höjning av vattenkraftsanläggningarna på ca 325 % vid 4 % ränta, ca 200 % vid 5 % ränta och ca 115 % vid 6 % ränta. Med hänsyn till den skillnad i lönsamhet som föreligger mellan vatten och värmekraftsanläggningarna bör taxeringsvärdenivån för vattenkraftsanläggningarna höjas mer än för värmekraften. Om räntan väljs högre än 5 % måste således de återanskaffningskostnader som skall läggas till grund för taxering bestämmas lägre än de anläggningskostnader som kan anses realistiska i 1979 års kostnadsläge.

Avkastningsvärdet för vattenkraftsanläggningar kan antagas ha stigit mer än kraftpriserna efter 1973, eftersom anläggningskostnadsindex ökat långsammare än tariffnivån. Förändringen i tariffnivån mellan juli 1973 och juli 1979 utgör 170 %. Det kan konstateras att värderingar i samband med den ekonomiska tillåtlighetsprövningen av vattenkraftsanläggningar enligt vattenlagen normalt sker med en kapitaliseringsränta av 4 %. Dessa omständigheter samt en jämförelse med de kapitaliseringsräntor som används vid värdering av andra fastighetstyper pekar närmast mot en räntefot på ca 5 %.

De bedömningar av skälig kapitaliseringsränta som kommittén har gjort hänför sig till de förutsättningar som gäller för år 1979. De förändringar i elkraftsproduktionen som kan uppkomma under 1980 genom att nya anläggningar tas i drift bör enligt kommitténs uppfattning inte påverka bestämningen av riktvärdena för vattenkraftsanläggningarna vid 1981 års allmänna fastighets-taxering.

Kommittén har i sitt tidigare betänkande (SOU 1979:32, s. 685 f.) konstaterat att en övergång till en avkastningsmetod kan komma att medföra stora förändringar i relationerna mellan taxeringsvärdena för olika anläggningar. Detta är i och för sig naturligt, eftersom ett av de starkaste skälen för införandet av en avkastningsmetod, är att den tidigare använda produktionskostnadsmetoden har visat sig ge föga rimliga värderationer mellan äldre anläggningar med låga anläggningskostnader och nya anläggningar med höga anläggningskostnader. Kommittén framhöll dock (s. 700) att den sammanlagda effekten

av de önskvärda förändringarna beträffande värderationerna mellan anläggningarna och av taxeringsvärdenivån i vissa enskilda fall blev så kraftig att en tillfällig begränsning av de verkningar, som de höjda taxeringsvärdena medför, kunde behöva övervägas. Kommitténs bedömning i detta hänseende gjordes mot bakgrund av att en kalkylränta på omkring 5 % kunde förväntas komma till användning vid avkastningsvärderingen.

Genom den samordning som kommittén nu föreslår beträffande taxeringen av vatten- och värmekraftsanläggningarna blir den höjning av taxeringsvärdenivån som valet av en viss räntefot medför ca 25-40 % lägre än vad som tidigare förutsatts. Detta gör behovet av att begränsa verkningarna av taxeringsvärdehöjningarna mindre. Kommittén utesluter dock inte att dessa i enstaka fall kan bli av den storleksordning att det här kan anses motiverat att under en övergångstid införa vissa begränsningar i de verkningar, som höjningarna medför beträffande garantibeskattingen.

De bedömningar kommittén redovisat i det föregående pekar mot att en kapitaliseringsränta av storleksordningen 5 % skäligen bör ligga till grund för bestämmandet av riktvärdena för vattenkraftsanläggningar och därmed för bestämmandet av taxeringsnivån för denna typ av fastigheter.

Med hänsyn till att kapitaliseringsräntan kan behöva omprövas vid varje taxeringstillfälle synes det inte lämpligt att i lagtexten direkt inskriva valet av ränta. Räntan bör fastställas som föreskrift.

3 VÄRDERING AV INDUSTRIBYGGNAD

3.1 Gällande ordning

3.1.1 Allmänt

De regler i KL som rör värdering av industrifastighet exklusive vattenfallsfastigheter är mycket knapphändiga och översiktliga. Detaljerade regler lämnades i stället i de anvisningar som RSV och skattecheferna meddelade inför 1975 års allmänna fastighetstaxering.

En redogörelse för innehållet i dessa anvisningar lämnas i det följande.

I korthet kan nämnas att värderingen normalt gjordes med ledning av markvärdekartor och en beräkning av byggnadernas tekniska nuvärde. I vissa fall skedde värderingen utifrån en kapitalisering av utgående eller marknadsmässigt uppskattad hyresavkastning. Byggnadsvärdet erhöles då genom att totalvärdet minskades med markvärdet. Industritillbehören, som civilrättsligt räknas till byggnad, beaktades inte vid värderingen enligt en särskild bestämmelse.

3.1.2 Val av värderingsmetod

Den metod som vanligen användes vid värderingen av industribyggnad var den s.k. anläggningskost-

nadsmetoden. Denna innebär i princip att man först bestämmer återanskaffningskostnaden, antingen genom en direkt uppskattning av byggnads-kostnader vid ett uppförande av en motsvarande ny byggnad vid värdetidpunkten eller genom om-räkning av faktiska eller beräknade kostnader vid byggnadens uppförande med hänsyn till bygg-nadskostnadernas förändringar fram till värde-tidpunkten. Därefter nedskrivs denna återanskaff-ningskostnad till nuvärde med iakttagande av byggnadernas ålder, användbarhet och skick samt återstående beräknad varaktighetstid. I vissa fall, t.ex. i fråga om industrifastigheter i an-slutning till tätort med väldokumenterad hyres-nivå på industrilokaler (inkl. kontor, lager m.m.) kunde värderingen ske enligt en kapitaliserings-metod varvid faktiskt utgående eller marknadsmäs-sigt uppskattade hyresavkastningar kapitalise-rades på sätt som i huvudsak motsvarade förfarandet vid värderingen av hyresfastighet. Fastig-hetstaxeringsnämnden hade valfrihet att välja den värderingsmetod som ansågs mest lämplig i det enskilda fallet. Oavsett vilken metod som användes, skulle värdet bestämmas under hänsyn-tagande till sådana för taxeringsenheten säregna förhållanden, som inverkade på värdet. Fastig-hetsägaren fick normalt inte reda på vilken vär-deringsmetod som använts och vilka värden som legat till grund för bestämmandet av taxerings-värdet eftersom endast några få uppgifter längd-fördes nämligen antal värderingsenheter, totalt byggnadsvärde och markering om industritillbehör fanns på taxeringsenheten.

3.1.3 Bestämmande av byggnadsvärde enligt anläggningskostnadsmetoden

Då byggnadsvärdet beräknades enligt anläggningskostnadsmetoden skedde först en uppskattning av återanskaffningskostnaden och därefter en nedskrivning av denna med hänsyn till ålder, användbarhet och skick. Återanskaffningskostnaden uppskattades med ledning av antingen erfarenhetstal för nybyggnadskostnaden av en likartad byggnad eller av den historiska byggnadskostnaden. RSV utarbetade omräkningstal för att möjliggöra en beräkning av återanskaffningskostnaden vid värdetidpunkten för 1975 års allmänna fastighetstaxering. Omräkningstalen gällde både för ordinära och s.k. skräddarsydda byggnader. Den historiska byggnadskostnaden multiplicerades sålunda med följande omräkningstal.

Byggnadsperiod	Omräkningstal (totalkorr)	Byggnadsperiod	Omräkningstal (totalkorr)
1973	1,0		
1972	1,1	1955 - 1956	2,5
1971	1,2	1953 - 1954	2,6
1969 - 1970	1,3	1951 - 1952	2,6
1967 - 1968	1,4	1946 - 1950	3,3
1965 - 1966	1,5	1941 - 1945	4,3
1963 - 1964	1,7	1936 - 1940	5,2
1961 - 1962	1,9	1931 - 1935	6,8
1959 - 1960	2,1	1921 - 1930	6,4
1957 - 1958	2,3	före 1921	7,0

Återanskaffningskostnaden skrevs därefter ned

med hänsyn till byggnadens ålder och användningsmöjligheter. Återstående belopp ansågs utgöra byggnadens värde (tekniskt nuvärde).

Vid bestämning av nedskrivningens storlek beaktades bl.a. att den tekniska utvecklingen ofta medfört, att äldre industribyggnader inte fyller de vid modern industriell verksamhet ställ- da kraven på flexibilitet. Som regel fick sådana krav speciell tyngd i perifera lägen, där efterfrågan på industrilokaler var ringa på grund av begränsad köpkrets till skillnad mot vad som gäller i större tätorter med mera differentierat näringsliv.

I normala fall skedde nedskrivning av återan- skaffningskostnaden med följande procenttal (rak nedskrivning).

Nedskrivning	Nedskrivning, % per år		
	Kol. 1	Kol. 2	Kol. 3
Byggnadstyp	Utförande		
Ordinär	Stomme av sten, betong eller motsvarande	2,0	2,5 3,0
	Stomme av järn eller trä med fasader av plåt eller trä	2,5	3,0 4,0
Skräddarsydd	Stomme av sten, betong eller motsv. Avvikande form p.g.a. byggn. tillbehör		3,5 4,0
	Stomme av järn eller trä med fasader av plåt eller trä. Enkelt utförande eller speciellt funktionsbetingat p.g.a. byggnadstillbehör		4,0 5,0

Kol. 1 - 2 Byggnadsår före 1961, varvid kol. 1 främst för byggnader med gott läge och god allmän användbarhet.

Kol. 3 Byggnadsår 1961 och senare

Vid nedskrivningen skulle fastighetstaxeringsnämnden beakta att värdet av byggnad normalt inte borde sättas lägre än till 10 % av beräknad återanskaffningskostnad.

Lokala förhållanden och speciella omständigheter i övrigt kunde dock föranleda att andra nedskrivningsförfaranden användes för vissa objekt.

3.1.4 Bestämmande av byggnadsvärde enligt kapitaliseringsmetoden

Värderingen gjordes enligt denna metod genom kapitalisering av framräknad hyresintäkt och med hänsyn till uppskattad återstående varaktighetstid för byggnaden. Kapitalisering skedde i princip på samma sätt som vid taxering av hyres- och affärsfastigheter dock med beaktande av de speciella förhållanden, som gällde för industrifastigheter såsom kortare livslängd och högre räntekostnader. Metoden borde alltid användas för s.k. industrihyreshus.

Om kapitaliseringsmetoden användes när hyresnivån var osäker, borde det framräknade värdet jämföras med det värde, som skulle erhållits enligt anläggningskostnadsmetoden.

3.1.5 Särskilda synpunkter på taxering av perifert belägna eller konjunkturkänsliga anläggningar

Då industrifastighet var belägen inom onråde med osäkra förutsättningar för industriell verksamhet borde särskild försiktighet iakttas vid bestämmandet av byggnadens värde. Samma var förhållandet, när industri hotades av nedläggning eller

andra svåra störningar var för handen.

Investeringar som finansieras med statsbidrag torde i normalfallet inte höja marknadsvärdet med belopp som motsvarar investeringarnas storlek.

Vid beräkning enligt anläggningskostnadsmetoden av värdet av en industri e.d. som uppförts helt eller delvis med statsbidrag borde man särskilt beakta i vilken mån den del av anläggningskostnaderna som täckts av statsbidraget inverkat höjande på industrins marknadsvärde samt reducera den beräknade produktionskostnaden i den utsträckning påverkan inte förekommit. I sådana fall måste bestämmandet av värdet ske efter mera allmänna överväganden grundade på ett marknadsvärderesonemang.

3.1.6 Värde av byggnadstillbehör

Förekomst av byggnadstillbehör fick en speciell betydelse vid värderingen, då tillbehören bestod av maskiner och liknande av så betydande omfång och dominans, att de normalt inte rymdes inom en industribyggnad med normala mått och påtagligt återanvändningsvärde. I stället måste då användas en s.k. skraddarsydd byggnad, som får sådant utförande, att såväl teknisk som funktionell livslängd blir starkt begränsad och ofta sammanfaller med livslängden hos byggnadstillbehören.

Klassificeringen av fastighetstillbehören på industrifastighet skedde efter allmänna förutsättningar för ifrågakommande typer av industri samt de ytterligare upplysningar, som kunde erhållas av främst konsulent inom gemensamt fastig-

hetstaxeringsdistrikt.

Som exempel på skräddarsydd industribyggnader nämndes följande

- * Utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till "skal" och vanliga vid processindustri (petrokemi, massa, tegelbruk, cementfabrik, större smältugnar, gruvdrift).
- * Tyngre byggnader med avvikande form (kraftverk, bryggeri, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk, delar av skeppsvarv).

Vid värderingen utgick man från att anskaffningskostnaderna för olika byggnadstillbehör innefattades i den uppgivna byggnadskostnaden. Om byggnadsvärdet beräknades enligt kapitaliseringsmetoden så ansågs hyresintäkterna grundade jämväl på dispositionsrätten till byggnadstillbehören.

Värdet av industritillbehören beaktades inte då man bestämde taxeringsvärdet. Gränsdragningen mellan byggnadstillbehör och industritillbehör vållade fastighetstaxeringsnämnderna vissa problem.

3.2 Synpunkter och förslag

3.2.1 Allmänt

Med industribyggnader kommer enligt kommitténs tidigare avlämnade förslag att avses byggnader som inte är hänförliga till någon annan tidigare i lagtexten uppräknad byggnadstyp t.ex. byggnad inrättad för industriell verksamhet, anläggning för elkraftproduktion, bensinstation, parkeringshus, lager, förråd och depå samt djurstall och växthus utan samband med jordbruk eller skogsbruk.

I direktiven sägs att kommittén skall söka komma fram till förenklade regler för åsättande av värden vid fastighetstaxering främst när det gäller industri- och vattenfallsfastigheter. Kommittén har tidigare lämnat förslag till värdering av vattenfallsfastigheter.

De för 1975 års allmänna fastighetstaxering utfärdade anvisningarna för taxering av industrifastighet har visat sig inte ge tillräcklig ledning för arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna. Detta har medfört att likartade industrifastigheter vid taxeringen har kunnat behandlas tämligen olika. Taxeringen torde sålunda inte ha blivit likformig och rättvis i den omfattning som kan begäras. Den summariska beslutsredovisningen har medfört att fastighetsägarna i underrättelsen och fastighetstaxeringslängden inte har fått

någon direkt redovisning av vilken värderingsmetod som använts samt vilka faktorer och värden som legat till grund för bestämmandet av byggnadsvärdet. Fastighetsägarna har därför haft svårt att kontrollera byggnadsvärdeberäkningen. Dessa förhållanden är enligt kommitténs mening otillfredsställande. Kommittén föreslår i det följande nya regler för värdering av industribyggnader. Syftet är att underlätta arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna och att ge fastighetsägarna en så utförlig redovisning av hur byggnadsvärdet har bestämts som de behöver för att kunna bedöma fastighetstaxeringsnämndens beslut. Förslaget innebär också att största delen av de uppgifter som hämtats in från fastighetsägarna och som använts vid bestämmande av byggnadsvärdet kommer att registreras. Genom förslaget kommer reglerna för värdering och taxering av industribyggnader att samordnas med de regler som har föreslagits beträffande andra typer av byggnader.

3.2.2 Indelning av industrienheterna i undergrupper (industrityp)

Industribyggnad utgör en restgrupp byggnader av mycket skiftande karaktär och för att underlätta en ytterligare utveckling av de värderingsmetoder som kommittén kommer att föreslå, är det angeläget att kunna särskilja vissa grupper av industrienheter. En sådan uppdelning gör det dessutom möjligt att studera taxeringens utfall och köpeskillingar för olika grupper av industribyggnader.

Utvecklingsarbetet syftar till att särskilja grupper av fastigheter som i framtiden kan komma att värderas med en orsprismetod och därefter med en avkastningsmetod. Kommittén har tidigare i 4 kap. 5 § FTL föreslagit att två grupper industrienheter skall behandlas särskilt, nämligen tåktmark och industribyggnad på sådan mark (tåkt-enhet) och vattenfallsfastigheter enligt 15 kap. 1 § FTL (vattenfallsenhet). Kommittén har i 12 kap. FTL lämnat förslag till regler för värdering av tåktmark och i 15 kap. FTL regler för värdering av vattenfallsenhet. Kommittén anser att ytterligare grupper bör särskiljas. Grupper som är relativt enhetliga och som det finns anledning att särskilja är bl.a. bensinstationsbyggnader, kiosker, växthus, djurstallar och värmekraftsanläggningar. Närmare anvisningar om en sådan uppdelning bör utfärdas av RSV.

3.2.3 Allmänt om värdering av industribyggnad

Industribyggnad är ingen enhetlig grupp såsom t.ex. småhus, hyreshus. Gruppen industribyggnad innehåller som tidigare framhållits byggnader av mycket skiftande karaktär. Användningen av industribyggnader är oftast en integrerad del i en industriell verksamhet. Värdering av industrifastigheter rymmer dessutom en del speciella problem, som sammanhänger med bl.a. den efterfrågesituation som föreligger för denna typ av fastigheter. Befintliga industribyggnader är oftast anpassade för en viss specifik verksamhet, vilket medför att marknaden för dessa fastigheter är liten. I vissa fall t.ex. beträffande en kemisk processindustri, existerar kanske över huvud taget ingen marknad. Är däremot fastigheten mera allmängiltig

till sin utformning - bebyggd med t.ex. enplans lager- och verkstadshallar - kan en större grupp presumtiva köpare efterfråga objektet.

Såväl enligt gällande lag som enligt kommitténs förslag till ny lag skall marknadsvärdet som grund för taxeringen i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, i andra hand med ledning av en avkastningskalkyl och i sista hand med utgångspunkt i en beräkning av det tekniska nuvärdet.

De brister som föreligger i redovisningen av faktorer och värden i fastighetslängden gör det i dag omöjligt att ta fram tillräckligt statistiskt underlag för att kunna tillämpa en direkt ortsprismetod vid värdering av fastigheter med industribyggnader. På längre sikt torde dock metoden kunna komma att användas för mera vanligt förekommande fastigheter, bebyggda med t.ex. enkla industrihallar eller industrihyreshus. Marknadsvärdet får i stället bestämmas med ledning av en avkastningskalkyl eller med utgångspunkt i en beräkning av det tekniska nuvärdet. Mot bakgrund av den skiftande karaktär som industribyggnaderna har finns behov av att använda både en avkastningsmetod och en produktionskostnadsmetod. Härvid bör avkastningsmetoden användas för fastigheter med byggnader av mer ordinär typ och produktionskostnadsmetoden för fastigheter med byggnader av s.k. skräddarsydd typ.

Industritillbehör, dvs. egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken, skall enligt kommitténs förslag i 7 kap. 17 § FTL liksom enligt gällande lag inte åsättas något värde.

RSV:s referensgrupp för värdering av industrifastigheter har genomfört en analys av totala antalet köp av industrifastighet i lagfartsbandet för åren 1975-78. Bearbetningen har uppdelats på typkoderna 32 (tillverkningsindustri) 36 (bensinstationer, bilreparationsverkstäder) samt 37 (lager, depåer m.m.). Materialet har gallrats så att enbart köp med köpeskillingskoefficient (köpeskilling/totalt taxeringsvärde) mellan 0,5 - 4,0 tagits med i analysen. Totalt omfattar analysen ca 4 400 köp. Undersökningen visar att prisutvecklingen för industrifastigheter under perioden 1975-78 har varit i medeltal 5,7 % per år. Endast en marginell skillnad föreligger mellan industrifastigheter inklusive respektive exklusive industritillbehör. Prisutvecklingen för den sistnämnda gruppen utgjorde i medeltal 6,2 % per år under perioden. Industrifastigheter har, jämfört med konsumentprisindex, under perioden 1975-78 inte varit realvärdesäkra och uppvisar den lägsta prisökningen av förekommande fastighetstyper. RSV:s referensgrupp för värdering av industrifastighet har även genomfört en fördjupad studie av köp av industrifastigheter i Stockholms och Gävleborgs län. Resultatet av denna undersökning har lagts till kommitténs betänkande som bilaga 3.

3.2.4 Bestämmande av byggnadsvärde enligt avkastningsmetoden

3.2.4.1 Allmänt

Avkastningsmetoden innebär att fastighetens marknadsvärde beräknas genom en omräkning till nutid

av den framtida nettoavkastningen från fastigheten. Byggnadsvärdet erhålls genom att totalvärdet minskas med markvärdet. För att underlätta det praktiska taxeringsarbetet bör värderingsmetoden utformas som en bruttokapitaliseringsmetod, vilket innebär att totalvärdet bestäms genom att den totala årliga hyran multipliceras med en bruttokapitaliseringsfaktor i likhet med vad som föreslagits för hyreshusenhet. Dessa faktorer skall bestämmas så att taxeringsvärdet erhålls direkt.

Bruttokapitaliseringsfaktorn kan då bestämmas med utgångspunkt från följande avkastningsmetod

$$F = (H - D - p \cdot M) \cdot f(n, p) + M \quad (1)$$

där

F = det totala fastighetsvärdet, mark och byggnader i kr. (marknadsvärdenivå)

H = totala hyresintäkter i kr/år

D = totala drifts- och underhållskostnader i kr/år

M = markvärdet i kr (marknadsvärdenivå)

$f(n, p)$ = årsräntors kapitaliseringsfaktor = $\frac{(1+p)^n - 1}{p(1+p)^n}$, varvid n är den tidsperiod under vilken avkastningen beräknas utgå (byggnadens återstående livslängd) och p är kalkylräntefoten - medelränta för lånat och eget kapital

Ur formel (1) kan följande formel härledas

$$bkf = 0,75 \left(1 - \frac{D}{H} - \frac{P}{0,75} \times \frac{M_t}{H} \right) f(n, p) + \frac{M_t}{H}$$

b_{kf} = bruttokapitaliseringsfaktorn som multiplicerad med totala hyresintäkten ger det totala taxeringsvärdet

M_t = det vid taxeringen åsatta markvärdet i kr. (0,75 x M)

Genom att beräkna faktorerna på detta sätt erhålls en möjlighet att bestämma bruttokapitaliseringsfaktorerna för olika genomsnittliga räntekrav för lånat och eget kapital. Vid sidan av denna teoretiska beräkning av bruttokapitaliseringsfaktorerna där ingående faktorer bestämts med ledning av mer allmän erfarenhet grundad på bl.a. prisnivåer måste faktorerna anpassas till marknaden genom jämförelser mellan total hyresintäkt (bruttoavkastning) och köpeskillingar som betalats på fastighetsmarknaden. Denna metod överensstämmer i stort med den som används vid värdering av hyreshusenhet.

Kommittén föreslår att värderingen av industrifastigheter enligt avkastningsmetoden sker på detta sätt. En regel härom bör tas in i 11 kap. 2 § FTL.

3.2.4.2 Vad riktvärdet bör avse

Då en avkastningsmetod i form av ett bruttokapitaliseringsförfarande används för att bestämma taxeringsvärdet kan riktvärdet anges antingen som produkten av total hyra och bruttokapitaliseringsfaktorn eller som bruttokapitaliseringsfaktorn. Vid taxering av hyreshusenhet har kom-

mittén förordat att det senare alternativet skall tillämpas. Skillnaden mellan de två alternativen är att i det första fallet blir förutom de faktorer som påverkar bruttokapitaliseringsfaktorn även de faktorer som påverkar hyran värdefaktorer som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande. Detta innebär att hyran alltid måste vara entydigt bestämd, dvs. bestämmas oberoende av eventuell utgående hyra för det enskilda objektet. Hyran kan då sägas utgöra en värderingshyra som bestämts utifrån objektets särskilda egenskaper och i en för värdeområdet relevant hyresnivå.

För hyreshus finns sedan lång tid en väl utvecklad hyresmarknad. Med totalhyran avses enligt förslaget till fastighetstaxeringslag, FTL, bruksvärdehyran för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. I de flesta fall förutsätts den utgående hyran motsvara bruksvärdehyran respektive den marknadsmässiga lokalhyran. På denna hyresmarknad finns ett väl utvecklat och i stort enhetligt system för fastställandet av hyror och hyresförändringar. Hyresmarknaden för industrilokaler är i dessa avseenden mer splittrad. Enligt undersökningar som RSV:s referensgrupp för värdering av industrifastigheter genomfört av hyressättningen av industrilokaler och andelen lokaler som hyrs ut, framgår att hyran i kommunalt ägda industrifastigheter ofta subventioneras de första åren, att speciella låneformer av typ s.k. realräntelån påverkar hyran under fastighetens livslängd, att olika for-

mer av indexreglerade hyror förekommer samt att andelen urhyrda lokaler varierar mellan 5 och 50 % i länen. Dessutom innefattar utgående hyra ibland även hyra för industritillbehör. Den utgående hyran för likartade fastigheter kan således variera mycket beroende på faktorer som berörts ovan. Detta medför att den utgående hyran ofta inte i ett schabloniserat värderingsförfarande kan anses vara ett uttryck för den framtida hyresintäkten och därmed en industrifastighets värde eller att skillnader i utgående hyra speglar värdeskillnader mellan fastigheterna. Den utgående hyran kan mot denna bakgrund inte okritiskt användas vid värdering enligt ett bruttokapitaliseringsförfarande.

Om bruttokapitaliseringsfaktorn skall utgöra riktvärdet måste man därför alltid granska utgående hyra och ofta frångå denna för att taxeringsvärdet skall utgöra 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. Om man i stället väljer att låta produkten av en värderingshyra och bruttokapitaliseringsfaktorn utgöra riktvärdet kommer för fastigheten utgående hyra inte att användas vid bestämmandet av taxeringsvärdet. De omständigheter som särskilt bör beaktas vid bestämmandet av värderingshyran är industribyggnadens lokaltyper, ålder, standard och beläggningsgrad. Dessa värdefaktorer redovisas närmare nedan. Värderingshyrorna får bestämmas utifrån en analys av marknadsmässiga hyresnivåer. Viss ledning torde också kunna erhållas av skillnader i produktionskostnader för nybyggda industrilokaler av

olika standard. RSV:s referensgrupp för värdering av industrifastigheter har undersökt förhållanden i kommunalt uthyrda lokaler. Undersökningens resultat har lagts till kommitténs betänkande som bilaga 4. Om byggnadens karaktär undantagsvis är sådan att värderingshyran inte kan anses ge uttryck för värdet får detta justeras på grund av säregna förhållanden.

Mot bakgrund av att utgående hyra inte normalt kan användas direkt vid värderingen och då uthyrningsfrekvensen är låg i många län bör enligt kommitténs mening en likformig och rättvis taxering uppnås bäst genom att låta riktvärdet utgöra produkten av en värderingshyra och en bruttokapitaliseringsfaktor. Ett sådant förfarande skulle dessutom avsevärt underlätta fastighetstaxeringsnämndernas arbete. Bruttokapitaliseringsfaktorn bör ange förhållandet mellan värdet av värderingsenheten och totala värderingshyran för industribyggnaderna inklusive mera omfattande markanläggningar. Förslaget i 11 kap, 2 § FTL har utformats i enlighet härmed.

3.2.4.3 Värdeserier

Bruttokapitaliseringsfaktor

På samma sätt som föreslås för hyreshusenhet bör RSV upprätta ett tabellverk där bruttokapitaliseringsfaktorn för en industrienhet av viss angiven beskaffenhet knyts till en värdeserie. Den industrienhet som bör ligga till grund för värdeserien föreslås vara en värderingsenhet som är

bebyggd med en industribyggnad, uppförd under perioden 1975-79 och med ett normalt förhållande mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala värderingshyra. Värdet av en sådan värderingsenhet kan sägas uttrycka värdenivån inom ett värdeområde.

Serien bör byggas upp så att skillnaden mellan stegen uppgår till 10 % av faktorn 5,0 om faktorn är större än 5. Skillnaden mellan stegen blir då mindre än 10 %. Understiger faktorn däremot 5,0 anser kommittén att steg om 0,5 blir alltför stora. Tätare intervaller bör då förekomma. Med denna utgångspunkt föreslås serien få följande utformning: 3,0, 3,2 osv. t.o.m. 5,0 därefter 5,5, 6,0 osv.

Den föreslagna värdeserien överensstämmer med vad som föreslagits för hyreshusenhet.

Värderingshyra

Även för värderingshyran bör RSV upprätta ett tabellverk där värderingshyran per m² för viss lokaltyp av viss beskaffenhet knyts till en värdeserie. Den värderingsenhet som bör ligga till grund för värdeserien föreslås vara en värderingsenhet som är bebyggd med en industribyggnad av viss lokaltyp och med normal standrad uppförd under perioden 1975-79. Värderingshyran av en sådan lokaltyp kan sägas uttrycka hyresnivån inom ett värdeområde.

För värderingshyran av parkeringsplatser i industribyggnad bör en värdeserie utarbetas av RSV. Serien bör uttryckas i kr/plats och år. Den serie som enligt kommitténs mening bör komma till användning är 500, 600, 700, 800, 900, 1 000, 1 200, 1 400, 1 600, 1 800, 2 000, 2 400, 2 800, 3 200, 3 600, 4 000, 4 500 osv. kr/plats och år.

I 11 kap. 3 resp. 5 §§ FTL bör föreskrivas att som bruttokapitaliseringsfaktor resp. värderingshyra för en industrienhet av angiven beskaffenhet får anges endast värden i en fastställd värdeserie.

3.2.4.4 Riktvärde och värdefaktorer

De omständigheter som enligt kommitténs mening bör särskilt beaktas vid bestämmandet av riktvärdet för en industribyggnad är, vad beträffar bruttokapitaliseringsfaktorn, den återstående livslängden (värdefaktorn ålder) och förhållandet mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra (värdefaktorn markvärdeandel) samt vad beträffar värderingshyran, typ av lokal (värdefaktorn lokaltyp), återstående livslängd (värdefaktorn ålder), byggnadens utförande och utrustning (värdefaktorn standard samt det genomsnittliga utnyttjandet av det totala antalet tillgängliga parkeringsplatser i industribyggnaden (värdefaktorn beläggningsgrad).

Under detta avsnitt lämnas en redogörelse för innebörden av de olika värdefaktorerna och de

klassindelningar som enligt kommitténs mening lämpligen bör komma till användning.

Alder

Aldern bör liksom för småhusen och hyreshusen ge uttryck för industribyggnadens återstående livslängd. Denna uppskattas enklast med utgångspunkt i industribyggnadens nybyggnadsår. Hänsyn bör även tas till de om- och tillbyggnader som har företagits, omfattningen av dessa samt vid vilken tidpunkt de har skett. Klassindelningen bör göras så att åldersklassen för industribyggnader med en ålder motsvarande högst 25 år inte får göras större än att den motsvarar 10 år.

Markvärdeandel

Med markvärdeandel avses förhållandet mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra. Motsvarande värdefaktor föreslås för hyreshusenhet. Värdefaktorn avser att beakta skillnaden i värde vid olika exploateringsstal och delvis beakta värdeskillnader beroende på varierande markvärden. Kommittén anser att för industribyggnad bör föreskrivas att minst två klasser skall finnas.

Lokaltyp

Industribyggnad skall uppdelas på lokaltyper. Värdefaktorn lokaltyp bör därvid i princip bestämmas med hänsyn till det ändamål som lokalen är inrättad för. Kommittén anser att man vid

bestämmandet av värderingshyran har anledning att skilja på minst fyra olika lokaltyper för industriändamål. Dessa är produktionslokaler, industrikontor, lager och parkeringslokaler. Med produktionslokaler avses lokaler som är inrättade för produktion, service, reparation eller dylikt. Med industrikontor avses lokaler som är inrättade som kontor, personalutrymmen, utställning eller dylikt. Med parkeringslokaler avses lokaler inrättade för parkeringsändamål. Med lager avses lokaler inrättade som lager, förråd eller dylikt samt övriga lokaler i byggnaderna.

Gränsdragningen mellan de olika lokaltyperna bör inte ge några svårigheter i den praktiska tillämpningen. Storleken av de olika lokaltyperna mäts i m^2 bruksarea enligt svensk standard. För att undvika en uppdelning i små areor anser kommittén att uppdelning endast skall ske om arean för lokaltypen i fråga överstiger 10 % av byggnadens totala bruksarea eller om delarna överstiger $250 m^2$ bruksarea. Areor av samma lokaltyp förs samman till en enhet oavsett läge i byggnaden såvida de inte avviker avsevärt i standard.

För värdefaktorn lokaltyp skall finnas minst fyra klasser.

Standard

Standardklass bör bestämmas för varje lokaltyp. Vad som i standardhänseende främst påverkar en industribyggnads värde är bl.a. planlösning,

flexibilitet, ventilation, bjälklagets bärförmåga, lastförhållanden, fri takhöjd m.m. Någon entydig metod att mäta dessa standardförhållandens inverkan på värderingshyran torde dock inte finnas utan bedömningen får mer grundas på allmänna överväganden rörande hyresmarknaden i detta avseende. Standardfaktorn får anges som en sammanvägning av olika faktorer, lämpligen i form av ett poängsystem samt får avse genomsnittliga förhållanden för lokaltypen i fråga. Indelningen i standardklasser bör för varje lokaltyp göras så att den omfattar minst tre klasser.

Beläggningsgrad

Med beläggningsgrad avses det genomsnittliga utnyttjandet av det totala antalet tillgängliga parkeringsplatser i en industribyggnad uttryckt i procent. Kommittén anser att klassindelningen bör göras så att minst tre klasser erhålls.

3.2.4.5 Sättet att redovisa riktvärdet

Tillämpliga bruttokapitaliseringsfaktorer och värderingshyror bör redovisas i form av tabeller. Dessa bör benämnas IB-tabell respektive IH-tabell, där I anger industribyggnad, B anger bruttokapitaliseringsfaktor och H anger värderingshyra. De tidigare omtalade undersökningarna ger vid handen att det torde vara tillräckligt att för värderingen indela ett län i två till fyra värdeområden. Riktvärdet redovisas genom att tillämpliga IB- och IH-tabeller anges på karta eller på annat lämpligt sätt. Något

krav på att riktvärdet alltid skall redovisas på karta bör inte uppställas mot bakgrund av värdeområdenas omfattning.

11 kap. 4 och 6 §§ FTL föreslås innehålla en uppräknin g och definitioner av de olika värdefaktorer som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande.

Vidare bör i anslutning till varje värdefaktor tas in tidigare redovisade bestämmelser angående klassindelning.

3.2.4.6 Säregna förhållanden

Med det fria värderingsförfarande som användes vid 1975 års allmänna fastighetstaxering förelåg inte, vid bestämmandet av taxeringsvärde för industribyggnad, något behov av justering för säregna förhållanden. Det av kommittén förordade värderingsförfarandet nödvändiggör en sådan justeringsmöjlighet. Vid värderingen kan man normalt räkna med att verksamheten på en industrifastighet kommer att fortgå minst fem år om fastigheten används för industriell verksamhet och beslut om nedläggning inte fattats. Om industrifastighet är belägen inom område med mycket osäkra förutsättningar för industriell verksamhet eller om andra svåra störningar förekommer, kan anledning finnas att justera byggnadsvärdet för säregna förhållanden. Sådan justering skall grundas på marknadsvärderesonemang. De omständigheter som i övrigt bör bedömas som säregna förhållanden är främst väsentligt avvikande underhållsstandard, extremt exploateringstal, större dominerande byggnadstillbehör samt att byggnadens karaktär inte svarar mot standardbeskrivningen.

3.2.5 Bestämmande av byggnadsvärde enligt produktionskostnadsmetoden

3.2.5.1 Allmänt

Produktionskostnadsmetoden innebär att byggnadens värde beräknas genom att först en uppskattning av återanskaffningskostnaden görs och därefter en nedräkning av denna med hänsyn till ålder, användbarhet och skick. Återanskaffningskostnaden bör i första hand bestämmas utifrån erfarenhetstal för nybyggnadskostnader och i andra hand utifrån en uppräknings av historiska byggnadskostnader.

Kommittén föreslår att värderingen av industrifastigheter enligt produktionskostnadsmetoden sker på detta sätt. En regel härom bör tas in i 11 kap. 7 § FTL.

3.2.5.2 Vad riktvärdet bör avse

Med hänsyn till det sätt på vilket värderingen av industribyggnad enligt produktionskostnadsmetoden föreslås ske bör riktvärdet för en industribyggnad anges genom en nedräkningsfaktor. Denna anger den faktor varmed byggnadens återanskaffningskostnad beräknad enligt 5 kap. 6 § FTL skall multipliceras för att byggnadens tekniska nuvärde skall erhållas.

Man torde i dag normalt kunna räkna med att huvuddelen av industribyggnadsbeståndet kan nyttjas ytterligare minst 10 år. Därför bör

enligt kommitténs mening den tidigare tilllämpade spärregeln ändras. Vid en jämförelse med värdering enligt avkastningsmetoden kan nämligen konstateras att en stor del av en fastighets nuvärde hänför sig till den i tiden närmast kommande 10-årsperioden. Vid en total livslängd av 60 år och en kalkylränta på 5 respektive 10 % utgör denna del ca 40 respektive 60 % av det totala värdet. Vid en total livslängd av 25 år är motsvarande procenttal 55 respektive 68. Av ovan redovisade exempel framgår att ett högt förräntningskrav medför att en mycket stor del av värdet hänför sig till den närmaste 10-årsperioden. Exemplet förutsätter att byggnaden har en i jämförelse med nyproducerade byggnader i huvudsak likvärdig funktion. Spärregeln bör ta hänsyn till att byggnadsbeståndet i stor utsträckning är gammalt och därmed inte har en med nyproducerade byggnader likvärdig funktion. Det är därför skäligt att spärren sätts lägre än de siffror som redovisas ovan. Kommittén anser att nedräkningsfaktorn (dvs. det tal, varmed återanskaffningskostnaden skall multipliceras för att det tekniska nuvärdet skall erhållas) i de fall återstående livslängd är minst 10 år bör minimeras till 0.35 för industribyggnader med lång livslängd, vilka vid taxeringstillfället har fullgod användbarhet. För byggnader med kort livslängd och fullgod användbarhet bör faktorn minimeras till 0.50.

För byggnader som har en återstående livslängd som är mindre än 10 år bör nedräkningsfaktorn minimeras till 0.20 för byggnader med lång livslängd och god användbarhet och till 0.30 för byggnader med kort livslängd och god användbarhet.

Kommittén förutsätter att regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer utfärdar föreskrifter angående minimering av nedräkningsfaktorn med ovan angivet innehåll.

3.2.5.3 Riktvärde och värdefaktorer

De omständigheter som enligt kommitténs mening bör särskilt beaktas vid bestämmandet av riktvärdet för industribyggnad är byggnadskategorin (värdefaktorn byggnadskategori), byggnadens utförande och utrustning (värdefaktorn standard), byggnadens återstående livslängd (värdefaktorn ålder) samt byggnadens geografiska läge (värdefaktorn ortstyp).

Under detta avsnitt lämnas en redogörelse för innebörden av de olika värdefaktorerna och de klassindelningar som enligt kommitténs mening lämpligen bör komma till användning.

Byggnadskategori

Med byggnadskategori avses industribyggnadens karaktär och konstruktion. Industribyggnaderna bör i likhet med vad som gällde vid 1975 års allmänna fastighetstaxering indelas i ordinära byggnader och s.k. skraddarsyddade byggnader eller liknande speciella industribyggnader. Den sistnämnda byggnadskategorin avser främst sådana byggnader som inte är åtminstone begränsat användbara inom annan industriell verksamhet än den aktuella. Sådana byggnader har som en följd härav i princip samma livslängd som verksamheten på platsen och därmed den maskinella utrustningen. Byggnaderna kan sägas utgöra ett skal runt en anläggning som sannolikt rivs om

den maskinella anläggningen flyttas. Byggnadernas användning och värde är helt beroende av den maskinella utrustningen. Som exempel på skraddarsydd industribyggnader kan nämnas utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till skal och som är vanliga vid processindustri som t.ex. petrokemi, massa, tegelbruk, cementfabrik, större smältugnar och gruvdrift och tyngre byggnader med avvikande form som t.ex. bryggeri, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk och delar av skeppsvarv. Om den maskinella utrustningen i en sådan skraddarsydd byggnad - såsom är regeln - representerar större värde och i regel har avsevärd storlek, skall den hänföras till byggnadstillhörighet och beaktas vid beräkningen av byggnadsvärdet. Detta gäller såväl de huvudsakliga maskinerna som hjälpmaskiner och dylikt till dessa.

Kommittén anser att det bör föreskrivas att värdefaktorn byggnadskategori skall indelas i minst tre klasser.

Standard

För ordinära byggnader bör standarden bestämmas enligt samma regler som föreslagits för värdering enligt avkastningsmetoden. För övriga byggnader får standarden bestämmas efter mera allmänna överväganden. För vissa byggnadskategorier saknas anledning att särskilja olika standardklasser, t.ex. värmekraftsanläggningar. Kommittén lägger därför inte fram något förslag om indelning i standardklasser.

Ålder

Åldern bestäms enligt samma regler som förslagslagits för värdering enligt avkastningsmetoden.

Ortstyp

Med ortstyp avses industribyggnadens läge i förhållande till tätort. Vid indelning i olika ortstyper bör tätortens storlek och stödområdesklass beaktas. För vissa byggnadskategorier t.ex. värmekraftsanläggningar saknas anledning att särskilja olika klasser för ortstyp. Kommittén lägger därför inte fram något förslag om indelning i ortstypsklasser.

11 kap. 8 § FTL föreslås innehålla en uppräknin-
g och definitioner av de olika värdefaktorer som
särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestäm-
mande. Vidare bör i anslutning till varje värde-
faktor tas in tidigare redovisade bestämmelser
angående klassindelning.

3.2.5.4 Övriga faktorer som påverkar värdet

För att värderingen enligt produktionskostnads-
metoden skall kunna genomföras erfordras förut-
om ovan redovisade värdefaktorer uppgifter om
vissa andra faktorer. Dessa är främst lokaltyp,
industribyggnadens storlek och volym, byggnads-
kostnaden, kostnader för om- och tillbyggnader
och omräkningstal. Lokaltyp och storlek bör för
ordinära byggnader och, där så är möjligt, för
skräddarsydda byggnader bestämmas på samma sätt
som värdefaktorn lokaltyp vid tillämpning av
avkastningsmetoden. Volymen bör mätas i m³

bruttovolym. Anvisningar om tillämpliga omräkningstal vid omräkning av äldre byggnadskostnader samt erfarenhetstal för nybyggnadskostnader för industribyggnader av olika beskaffenhet bör utfärdas av RSV.

3.2.5.5. Sättet att redovisa riktvärdet

Tillämpliga nedräkningstal bör redovisas i tabell. Tabellen kan enligt kommitténs mening tillämpas i hela landet.

3.2.5.6 Säregna förhållanden

Med det fria förfarande som användes vid 1975 års allmänna fastighetstaxering förelåg inte, vid bestämmandet av taxeringsvärdet för industribyggnad, något behov av justering för säregna förhållanden. Det av kommittén förordade värderingsförfarandet nödvändiggör en sådan justeringsmöjlighet. Vid värderingen kan man normalt räkna med att verksamheten på en industrifastighet kommer att fortgå minst fem år om fastigheten används för industriell verksamhet och beslut om nedläggning inte fattats. Om industrifastighet är belägen inom område med mycket osäkra förutsättningar för industriell verksamhet eller om andra svåra störningar förekommer kan anledning finnas att justera byggnadsvärdet för säregna förhållanden. Sådan justering skall grundas på marknadsvärdesresonemang. Väsentligt avvikande underhållsstandard kan ge anledning till justering för säregna förhållanden. Dessutom kan vissa andra omständigheter om de inte beaktats vid värderingen påverka byggnadens

värde. Detta gäller exempelvis om det för byggnaden enligt lag föreskrivs särskilda villkor, som hindrar eller begränsar förfoganderätten eller eljest rätten att utnyttja värderingsenheten och hindret eller begränsningen är av väsentlig betydelse för värdet. Vidare kan byggnaden under uppförandet eller driften ha drabbats av väsentliga fördyringar på grund av speciella mark- eller miljöförhållanden, extraordinära anläggningsåtgärder samt andra för byggnadens uppförande artfrämmande kostnader.

3.2.6 Val av värderingsmetod för olika typer av industribyggnad

Kommittén har tidigare framhållit att marknadsvärdet som grund för taxeringen i första hand skall bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, i andra hand med ledning av en avkastningskalkyl och i sista hand med utgångspunkt i en beräkning av det tekniska nuvärdet. Detta innebär att avkastningsmetoden bör användas i så stor utsträckning som möjligt.

Det ligger i sakens natur att någon entydig metod inte finns att särskilja vilka byggnader som bör värderas enligt avkastningsmetoden respektive produktionskostnadsmetoden. Valet får i stället ske efter mera allmänna överväganden.

Vissa grupper av industribyggnader har sådan karaktär och konstruktion att de endast undantagsvis är användbara inom annan industriell verksamhet än den aktuella. Fastigheter med sådana byggnader går sällan i försäljning och nå-

gon egentlig hyresmarknad föreligger inte. Denna typ av byggnader bör därför värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

För industrienheter med bensinstationsbyggnader och kiosker är skillnader i marknadsvärde till största delen hänförlig till skillnader i läge. Lägesskillnader beaktas vid bestämmandet av markvärdet. Byggnadsvärdet för denna typ av industribyggnader torde därför variera i mindre utsträckning än totalvärdet. En avkastningsmetod skulle innebära att man i värderingsshyrorna måste ta stor hänsyn till lägesskillnaderna. Detta skulle innebära att värderingssystemet onödigt komplicerades. Som tidigare framhållits gör de brister som i dag föreligger i redovisningen av faktorer och värden i fastighetslängden det omöjligt att ta fram tillräckligt statistiskt underlag för att kunna tillämpa en direkt ortsprismetod. På längre sikt torde dock dessa typer av industrienheter kunna komma att värderas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten. Mot denna bakgrund bör bensinstationsbyggnader och kiosker värderas enligt produktionskostnadsmetoden vid 1981 års taxering.

Kommittén anser därför att avkastningsmetoden skall användas vid värderingen av industribyggnader med undantag för följande industribyggnader vilka skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden vid 1981 års taxering:

- s.k. skraddarsyddade byggnader och liknande speciella industribyggnader

- värmekraftsanläggningar
- byggnadskonstruktioner som inte har karaktären av hus t.ex. cistern, bergrum, bro, brygga, kabelkran och dylikt
- bensinstationsbyggnader
- kiosker
- byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion

Med olämplig utformning för normal industriproduktion avser kommittén industribyggnader med följande karaktäristik:

Komplicerad planlösning med små rum och trånga gångar. Olika golvnivåer. För normal produktion olämplig disposition av lokalytorna (t.ex. för stor eller felaktigt placerad lageryta i förhållande till produktionslokalerna). Stora skillnader i takhöjd. Små ombyggnadsmöjligheter. Många bärande innerväggar. Många låsningar i byggnadskroppen typ trapphus, avloppsstammar, skorstenar. Låsta kommunikationsvägar inom byggnaden.

Vattenfallsenheter skall värderas enligt reglerna i 15 kap. FTL. Djurstall och växthus utan samband med jordbruk eller skogsbruk bör enligt kommittén värderas på samma sätt som motsvarande ekonomibygnad dvs. enligt reglerna i 10 kap. FTL.

Kommittén föreslår att en föreskrift med denna innebörd tas in i 11 kap. 1 § FTL.

3.2.7 Registrering

De uppgifter som skall redovisas i fastighets-taxeringsnämnds beslut regleras i 20 kap. 12 § FTL. Som tidigare framhållits förekom för industribyggnad endast en summarisk redovisning i fastighetstaxeringslängden vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. Fastighetsägaren har ett berättigat krav på att få en redovisning av vilken värderingsmetod som har använts och vilka faktorer och värden som legat till grund för bestämmandet av taxeringsvärdet. Även möjligheterna att i framtiden vidareutveckla de föreslagna värderingsmetoderna för industribyggnad och att införa ortsprismetoden kräver en utökad redovisning av faktorer såsom t.ex. industribyggnadernas utförande och utrustning. Kommittén anser mot denna bakgrund att industri- typ alltid skall registreras. I övrigt bör följande uppgifter registreras för industribyggnad på industrienhet exklusive vattenfallsenhet, växthus samt djurstall. För byggnaden som helhet bör anges total bruttoarea ovan mark, total bruttovolym samt om industritillbehör förekommer. Om avkastningsmetoden använts för bestämning av byggnadsvärdet bör dessutom registreras total värderingshyra, bruttokapitaliseringsfaktor, använd IB- och IH-tabell, utgående hyra samt antalet parkeringsplatser i byggnad. Om produktionskostnadsmetoden använts för bestämning av byggnadsvärdet bör dessutom registreras återanskaffningskostnaden och lokaltyp.

I lagtexten bör anges att uppgifter som har betydelse för att bestämma taxeringsvärdet skall redovisas i taxeringsbeslutet. Någon uppräkningslista av de speciella uppgifter som används vid värdering av industrienheter bör inte göras. Kommittén föreslår att 20 kap. 12 § första stycket ändras enligt följande. I punkt 4 bör anges att beslutet skall innehålla uppgift om storleken av sådan värdefaktor som särskilt anges i 8-15 kap. Enligt punkt 5 bör storleken av riktvärde redovisas. Punkt 6 bör ange att redovisning skall ske av faktor eller annan uppgift som har betydelse för att kunna beräkna värdet av en värderingsenhet. Punkterna 7 och 8 är lika med kommitténs ursprungliga förslag till punkterna 5 respektive 6.

I de fall uppgifter skall redovisas enbart för att kunna vidareutveckla värderingsmetoderna för industrienheter bör i lagtexten räknas upp de uppgifter som särskilt skall redovisas för detta ändamål.

BILAGA 1

VÄRMEKRAFTVERK

Värme- och Värmekraftverk

Län, kommun	Anläggning	Idrifttag- ningsår	Inst. effekt MW		Taxeringsvärde kkr		Ägare
			El	Värme	Mark	Byggnader	
<u>Stockholms län</u>							
Norrälja kn	Hallstavik, gasturbin	1971 och 1975	238	-	120	68 250	Statens vattenfallsverk
Stockholm kn	Hässelbyverket, mottryck fjärrvärme och kondens	1959 och 1969	225	220	6 000	113 000	Svarthålsforsens AB
	Högdalen, gasturbin	1973	39	-	1 150	11 820	"
	Värta Elverket, gasturbin, kondens och mottryck fjärrvärme	1930, 1931 1939 och 1969	313	1 035	33 700	181 300	"
<u>Uppsala län</u>							
Uppsala kn	Uppsala kraftvärmeverk mottryck fjärrvärme	1974	198	325	1 400	130 000	Fyriskraft AB
Östhammar kn	Gunnarsbo, gasturbin	1975	80	-	360	31 668	Statens vattenfallsverk
<u>Södermanlands län</u>							
Oxelösund kn	Oxelösunds ångkraft- station, kondens	1972	65	-	43	31 107	Gränges Kraft
	Oxelösund gasturbin- station	1961	30	-	Santax. med andra anl.		Svenskt Stål AB
<u>Östergötlands län</u>							
Linköping kn	Årgcentral + kraft- värmeverk, mottryck fjärrvärme	1956, 1964 och 1971	91,5	210	1 200	37 100	Tekniska verket i Linköping AB

Värmekraftverk

Län, kommun	Anläggning	Idrifttag- ningsår	Inst, effekt MW		Taxeringsvärde kkr			Ägare
			El	Värme	Mark	Byggnader	Totalt	
Norrköpings kn	Brävalla kraftvärme- verk, mottryck fjärr- värme	1972	240,2	349	205	106 295	106 500	Brävalla Kraft KB
	Kraftverket, kondens och mottryck fjärr- värme	1933, 1954, 1956, 1960 och 1964	43,7	122	541	11 940	12 481	Norrköpings Kommunala Affärs- verk
	Kimstad, gasturbin	1972	146	-	75	31 825	31 900	Statens vattenfallsverk
	Marviken, kondens	1974	192	-	100	80 024	80 124	"
Jönköpings län								
Tranås kn	Tranås gasturbin	1969	10,2	-	15	3 130	3 145	Voxnans Kraft AB
Kronobergs län								
Väckjö kn	Sandviksverket, mot- tryckfjärrvärme	1975	28	70	1 515	21 000	22 515	Väckjö Kraft-Värme AB
Kalmar län								
Oskarshamn kn	Oskarshamnverket, kondenskärn	1972 och 1974	1 010	-	300	531 700	532 000	Oskarshamnverket Kraft- grupp AB
	Oskarshamnverket, gasturbin	1972 och 1973	72	-				
Västerviks kn	Västervik gasturbin	1961	40	-	380	10 820	11 200	Statens vattenfallsverk
Gotlands län								
Gotlands kn	Bäcks (Visby) gas- turbin	1965	10,2	-	14	4 390	4 404	"
	Hense gasturbin	1965	10,2	-	12	2 600	2 612	"
	Hultungs gasturbin	1969	10,2	-	21	2 800	2 821	"

Värmekraftverk

Län, kommun	Anläggning	Idrifttag- ningsår	Inst, effekt MW		Taxeringsvärde kkr		Ägare
			El	Värme	Mark	Byggnader	
Län, kommun forts. Gotlands kn	Roma gasturbin	1968	10,2	-	10	3 120	Statens vattenfallsverk
	Slite ångkraftverk, kondens	1962 och 1966	47	-	45	27 290	"
	Slite ångkraftverk, diesel	1974	23,6	-	100	12 000	Gotlands Energiverk AB
Blekinge län Karlshamns kn	Karlshamnsverket, kondens	1969, 1971 och 1973	1016	-	7 600	398 600	Karlshamnsverkets kraft- grupp AB
	Karlshamnsverket, gasturbin	1971	36	-	-	14 945	Sydkraft AB
Malmöhus län Kävlinge kn	Barsebäcksverket, kondenskärn och gas- turbin	1974, 1975 och 1977	1220	-	9 000	627 000	"
	Heleneholmsverket, mottryck, fjärrvärme	1967 och 1970	118	300	1 000	88 000	Malmö Industriverk
Malmö kn	Rörsjöverket, mot- tryck, fjärrvärme och kondens	1963	31,5	150	2 400	14 100	"
	Öresundsverket, kon- dens, mottryck fjärr- värme och gasturbin	1953, 1954, 1957, 1958, 1965, 1971 och 1972	464	220	10 500	107 000	Sydkraft AB

Värme kraftverk

Län, kommun	Anläggning	Idrifttag- ningsår	Inst, effekt MW		Taxeringsvärde kkr		Ägare
			El	Värme	Mark	Byggnader	
<u>Hallands län</u>							
Falkenbergs kn	Falkenberg, gasturbin	1969	12	-	-	3 100	Voxmans Kraft AB
Halmstads kn	Halmstadsverket, gas- turbin	1973	66	-	217	21 700	Sydskraft AB
Kungsbacka kn	Hanhals gasturbin	1970	10,2	-	-	4 300	Voxmans Kraft AB
Varbergs kn	Lahall gasturbin	1972 och 1975	238	-	1 100	74 713	Statens vattenfallsverk
	Ringhals, kondens kärn	1975 och 1976	1550	-	9 663	1 972 000	" "
	Varbergs värme- kraftverk, kondens och gasturbin	1941, 1946 och 1970	38	-	40	3 100	Voxmans Kraft AB
<u>Göteborgs och Bohus län</u>							
Göteborgs kn	Arendal, kraft- station, gasturbin	1973	60	-	930	18 500	Statens vattenfallsverk
	Rosenlund, kondens och mottryck fjärr- värme	1954 och 1957	32	81	1 000	49 000	Energiverken Göteborg
	Sävenås, mottryck fjärrvärme	1954	11	58	-	18 000	" "
Stenungsund kn	Stenungsund, kondens	1960, 1961 1967 och 1969	820	-	3 600	306 000	Statens vattenfallsverk

Värmekraftverk

Län, kommun	Anläggning	Idrifttag- ningsår	Inst, effekt MW		Mark	Taxeringsvärde kkr		Ägare
			El	Värme		Byggnader	Totalt	
<u>Älvsborgs län</u>								
Borås kn	Ryverket, kondens, mottryck, fjärrv. värmväxl., vatten- central, sopförbr.	1965	43	192	1 890	33 710	35 600	Borås kommun Energiwerken
Trollhättans kn	GT 200, gasturbin	1978	80	-	-	32 516	32 516	Statens vattenfallsverk
	Stallbacka, gasturbin	1975	140	-	600	56 000	56 600	"
<u>Skaraborgs län</u>								
Gullspångs kn	Otterbäcken gasturbin	1957	27	-	150	6 550	6 700	Gullspång Kraft AB
<u>Värmlands län</u>								
Forshaga kn	Forshaga ångkraftverk kondens	1960 och 1970	13,6	-	16	984	1 000	Uddeholm AB
Karlstads kn	Kraftvärmeverk, kondens, diesel, gasturbin och mot- tryck Fjärrvärme	1950, 1959, 1969 och 1970	40,6	119	300	14 900	15 200	Karlstads kommun Energiwerken
<u>Örebro län</u>								
Örebro kn	Åbyverket, mottryck, fjärrvärme och diesel	1963, 1965, 1967 och 1975	137,8	320 MW	1 800	ca103 000	ca104 800	Örebro Kraftvärmeverk AB

Värme kraftverk

Län, kommun	Anläggning	Idrifttag- ningsår	Inst, effekt MW		Taxeringsvärde kkr		Ägare
			El	Värme	Mark	Byggnader	
<u>Västmanlands län</u>							
Västerås kn	Aroskraft, mottryck fjärrvärme	1957, 1963 1969 och 1974	572,2	938	200	145 200	Västerås St. AB och AB Aroskraft
	Skultuna, diesel	1976	10,8	12	140	10 560	Västerås stads Kraftvärmeverk AB
	Västerås, mottryck fjärrvärme och kondens	1917, 1919, 1922, 1932, 1933, 1949 och 1951	187	77	7 549	22 160	Statens vattenfallsverk
<u>Kopparbergs län</u>							
Ludvika kn	Ludvika ångkraft- verk, mottryck fjärrvärme	1959	11	Samtaxerad med Västerås	Samtaxerad med Västerås	anläggningar	Voxnans Kraft AB
<u>Gävleborgs län</u>							
Hudiksvall	Långsjö gasturbin	1971	13	-	Samtax. med andra fast.		Hälsinge Kraft AB
<u>Västernorrlands län</u>							
Sundsvalls kn	Nyhams gasturbin- verk	1962	42,5	-	400	11 650	Bålforsens Kraft AB
	Svartviks ångkraft- station	1976	35	-	475	13 875	" "

BILAGA 2

Sveriges kraftbalans år 1979
(exkl. industriellt mottryck)

	MW (utbyggd effekt)	Energiproduktion		
		Våt- år TWh	Normal- år TWh	Torr- år TWh
Vattenkraft	14 250	67	62	57
Kärnkraft	3 700	20	21	21
Oljekondenskraft	3 100	1	2	7
Kraftvärmeverk	2 150	3	6	6
Gasturbiner	1 750	0	0	0
<hr/>				
Total produktion	24 950	91	91	91

TABLE 2
 Post-war production of 1954
 (Total industrial output)

Sector	1954-55		1953-54		Total production 1954-55
	Value	Index	Value	Index	
Manufacturing	1,250	100	1,100	100	1,250
Construction	1,100	100	1,000	100	1,100
Electricity	1,100	100	1,000	100	1,100
Transportation	1,100	100	1,000	100	1,100
Other	1,100	100	1,000	100	1,100
Total	5,600	100	5,100	100	5,600

BILAGA 3

KÖP AV INDUSTRIFASTIGHETER I STOCKHOLMS OCH
GÄVLEBORGS LÄN

Fördjupad studie av industriköp under perioden
1975-1978

Jan Wejdmark

Birgit Alvebro

Lantmäteriverket, värderingsenheten
Augusti 1979

HINDS

FOR AN INVESTIGATION INTO THE

CAUSES OF THE

PREVALENCE OF THE

1872-1878

AND

THE

CAUSES OF THE

1872-1878

INNEHÅLL

1	DEKLARATIONSUNDERSÖKNING	93
1.1	Bakgrund och syfte	93
1.2	Undersökningsmaterialet	94
1.3	Gallring av undersöknings- materialet	94
2	ANALYS OCH RESULTAT	96
2.1	Bruttokapitaliseringsfaktorer (bkf)	96
2.2	Prisutveckling	98

Underbilagor

1	Bruttokapitaliseringsfaktorer i taxeringsvärdenivå, medelvärden AB-län	99
2	Bruttokapitaliseringsfaktorer i taxeringsvärdenivå, medelvärden i X-län	100

INDEX

- 1. ORGANIZATION OF THE CONFERENCE
 - 1.1. Background and Objectives
 - 1.2. Organization of the Conference
 - 1.3. Details of the Conference
- 2. STATE OF THE ART
 - 2.1. Biological Control
 - 2.2. Parasitology

Abbreviations

- 1. Biological Control
- 2. Parasitology

11

1.1 Bakgrund och syfte

Taxeringsvärdet för industrifastigheter skall grunda sig på fastigheternas marknadsvärden. För att kunna göra en tillfredsställande värdering av industrifastigheterna vid taxeringen krävs därför en ingående kännedom om fastighetsmarknaden.

Då kapitaliseringsmetoden föreslagits som huvudvärderingsmetod vid taxeringen av industrifastigheter krävs även en ingående kännedom om hyrornas förhållande till marknadsvärdena för olika typer av industriobjekt.

RSV:s referensgrupp för värdering av industrifastigheter har därför genomfört en fördjupad studie av samtliga försäljningar av industrifastigheter i Stockholms och Gävleborgs län under perioden 1975-78. Undersökningsmaterialet har bearbetats och sammanställts inom lantmäteriverket, värderingsenheten. Inom referensgruppen pågår för närvarande en motsvarande studie i Malmöhus, Värmlands, Kalmar och Västerbottens län.

1.2 Undersökningsmaterialet

Ur det kompletterade lagfartsbandet har följande uppgifter om köp av industrifastigheter under perioden 1975-78 hämtats.

- o Tomtareal
- o Typkod
- o Taxeringsvärde
- o Köpeskillning
- o Köpetidpunkt
- o Uppgift om industritillbehör

Övriga uppgifter om fastigheterna har hämtats ur 1975 års fastighetsdeklarationer. Som exempel på sådana uppgifter kan nämnas

- o Rörelsetyp
- o Ev. tidigare köpeskillning
- o Antal byggnader, dess användning och storlek
- o Ev. hyra
- o Byggnadsår och kostnad
- o Byggnadsmaterial
- o Ev. om- och tillbyggnader
- o Ev. tillgång till industrispår, hamn och upplag
- o Beräkningsmetod för taxeringsvärdet
- o Markens upplåtelseform, vid tomträtt tomträttsavgälden

1.3 Gallring av undersökningsmaterialet

Totalt omfattar det studerade materialet 258 st. köp av industrifastigheter i AB-län och 89 st. köp i X-län. Dessa köp har gallrats efter följande kriterier.

Gallringskriterium	Antal gallrade köp	
	AB-län	X-län
Köp som avsett annat än hel taxeringsenhet		
Fastighetsdeklaration saknas eller bristfälligt ifylld	36	21
K/T > 5,0 eller K/T < 0,5	13	5
Köp av fastighet som innefattar industritillbehör	46	7
Uppgift om total lokalarea saknas	46	10
Uppgift om lokalhyra saknas	51	25
Analysmaterial	66 st.	21 st.
Varav äganderätt	(38)	(21)
Varav tomträtt	(28)	(-)

2 ANALYS OCH RESULTAT

2.1 Bruttokapitaliseringsfaktorer (bkf)

Med bruttokapitaliseringsfaktorerna avses förhållandet mellan köpeskilling och total hyra.

Bruttokapitaliseringsfaktorer har beräknats för de fastigheter för vilka uthyrningsförhållandena varit kända.

I deklARATIONERNA har uppgivits 1974 års hyror. Köpeskillingarna hänför sig till den prisnivå som rådde vid köpetidpunkten. Då beräkningen av bkf förutsätter att köpeskilling och hyra hänför sig till samma tidpunkt har hyran för respektive fastigheter uppräknats till köpetidpunkten. Uppräkning av angivna hyror har skett med 10 % per år, vilket bedömts motsvara den genomsnittliga hyresökningen under perioden 1974-78. Bruttokapitaliseringsfaktorerna för AB- respektive X-län redovisas i underbilagorna 3:1 och 3:2. En uppdelning med avseende på byggnadernas ålder och fastighetens markvärdeandel (taxerat markvärde/total hyra) har skett.

Av underbilagorna 3:1 och 3:2 framgår att bkf är lika stora oberoende av byggnadernas ålder. Orsakerna härtill torde vara flera, bl.a. kan det bero på att man för normalt underhållna industribyggnader i

allmänhet räknar med relativt lika ekonomiska livslängder oberoende av byggnadernas ursprungliga byggnadsår. Att bkf är relativt små för den yngsta åldersgruppen torde bero på att hyrorna för denna grupp inte är marknadsmässiga. Anledningen härtill är bl.a. de snabbt stigande produktionskostnaderna, speciella lånemöjligheter samt att det blivit allt mer vanligt att exkludera allt större del av drifts- och underhållskostnaderna ur hyran för de nybyggda industrifastigheterna än som varit vanligt tidigare. Den snabba ökningen av produktionskostnaderna de senaste åren har även medfört att de yngre objekten (byggda 1975-79) är mindre attraktiva än de något äldre (byggda 1965-74). Detta framför allt då ökningen av produktionskostnaderna inte inneburit en motsvarande ökning av lokalstandarderna.

Bruttokapitaliseringsfaktorerna ökar vid större markvärdeandel (M_t/H). För huvuddelen av fastigheterna är M_t/H mindre än 3,0 (80 % i AB-län och 100 % i X-län). M_t/H är mindre än 1,5 för 50 % respektive 78 % av industriobjekten.

Bruttokapitaliseringsfaktorerna är lägre i X-län än i AB-län. Detta torde kunna förklaras av att marknadsvärdenivån för industrifastigheter är lägre i X-län.

Ur underbil. 3:1 (AB-län) framgår det att bkf ökar kraftigt för fastigheter med $M_t/H \geq 3,0$. Att detta förhållande föreligger har styrkts vid fortsatta studier av industriköp i andra län. Ofta uppvisar även köp av fastigheter med M_t/H 1,5-3,0 en hög bkf. Detta beror på att markvärdet utgör en dominerande del av fastighetsvärdet för industrifas-

tigheter bebyggda med saneringsbyggnader och fastigheter med lågt exploateringsstal.

2.2 Prisutveckling

Halvårsvisa medelvärden för köpeskillingskoefficienterna (K/T) har framräknats för respektive län för de tre typkoderna:

32 Tillverkningsindustri

36 Bensinstationer, bilreparationsverkstäder

37 Lager, depåer m.m.

Prisutvecklingen har beräknats för perioden 75-04--78-10. Den har beräknats dels för de tre typkoderna tillsammans och dels för enskilda typkoder där materialet varit tillräckligt homogent för att kunna urskilja en klar pristrend.

Typkod	Prisutveckling i % per år				
	AB-län	antal objekt	X-län	antal objekt	Riket
32	+ 7,8	125	+ 4,2	47	6,0
36	-	42	-	45	6,6
37	+ 10,0	31	+ 10,0 ¹⁾	44	6,5
32+36+37	+ 7,5	198	+ 7,9	136	6,2

¹⁾ avser 1975-77

De två länen har en relativt likartad prisutveckling för industrifastigheter. Däremot är prisökningen högre än den genomsnittliga prisutvecklingen för riket.

Bruttokapitaliseringsfaktorer i taxeringsvärdenivå, medelvärdet AB-län
 Underbil. 3:1
 Ä = medelvärde äganderätter T = medelvärde tomträtter n = antalet objekt

Markvärde andel M_L/H	Byggnadsår						1954 -	
	1979-1975	1974-1970	1969-1965	1964-1955	Ekonomisk livslängd			
					≥ 10 år	< 10 år		
$M_L/H < 1,5$	Ä = 4,4 n = 2 T = 4,4 n = 2 Ä+T=4,4 n = 4	Ä = 7,5 n = 5 T = 4,2 n = 3 Ä+T=6,3 n = 8	Ä = 8,0 n = 5 T = 5,3 n = 2 Ä+T=7,2 n = 7	Ä = 5,8 n = 4 T = 5,2 n = 6 Ä+T=5,4 n = 10	Ä = 6,0 n = 2 T = 6,7 n = 1 Ä+T=6,3 n = 3			
$1,5 \leq M_L/H < 3,0$		T = 7,0 n = 1	T = 3,3 n = 1	Ä = 6,5 n = 3 T = 6,6 n = 4 Ä+T=6,6 n = 7	Ä = 6,9 n = 9 T = 5,8 n = 4 Ä+T=6,1 n = 13			
$3,0 \leq M_L/H < 5,0$		T = 8,3 n = 1		T = 10,8 n = 1	Ä = 8,6 n = 3			
$M_L/H \geq 5,0$			Ä = 3,2 n = 1 T = 8,8 n = 1 Ä+T=6,0 n = 2	Ä = 28,6 n = 2 T = 13,3 n = 1 Ä+T=24,0 n = 3	Ä = 7,2 n = 2			

Bruttokapitaliseringsfaktorer i taxeringsvärdenivå, medelvärden X-län
 n = antalet objekt (enbart äganderätter)

Underbil. 3:2

Markvärde andel M_T/H	Byggnadsår					1954 -	
	1979-1975	1974-1970	1969-1965	1964-1955	Ekonomisk livslängd		
					> 10 år	≤ 10 år	
$M_T/H < 1,5$		4,6 n = 2	5,1 n = 7	4,6 n = 4	10,0 n = 2	4,4 n = 1	
$1,5 \leq M_T/H < 3,0$				8,2 n = 2	5,8 n = 3		
$3,0 \leq M_T/H < 5,0$							
$M_T/H \geq 5,0$							

BILAGA 4

HYROR I INDUSTRILOKALER

Studie av hyressättningen i kommunägda industri-
lokaler och hyresvariationen beroende på skill-
nader i lokalernas läge, ålder, standard och ut-
formning samt lokalernas användning.

Jan Wejdmark

Birgit Alvebro

Lantmäteriverket, värderingsenheten
Augusti 1979

INNEHÅLL

1	KOMMUNENKÄT	105
1.1	Bakgrund och syfte	105
1.2	Enkätutformning	106
1.3	Enkät svar	106
2	ANALYS	107
2.1	Lokalklassificering	107
2.1.1	Lokal typ	107
2.1.2	Ålder	108
2.1.3	Standard	108
2.2	Hyra	109
2.2.1	Normering av hyra	109
2.2.2	Beräkning av medelhyra	109
2.3	Hysesmaterialets omfattning och fördelning	110
3	RESULTAT	113
3.1	Industri- och verkstadslokaler	113
3.1.1	Hysesnivåer - riket	113
3.1.2	Sambandet hyra - lokal- standard	116
3.1.3	Sambandet hyra - ålder	119
3.1.4	Länsvariationer	121
<u>Underbilagor</u>		
1	Enkätutformning	127
2	Förekomst av kommunala industrilokaler	128

INNEHÅLL

105	1 KOMMUNENS
102	1.1 Bakgrund och syfte
106	1.2 Omfattning
108	1.3 Beskrivning
101	2 ANALYS
107	2.1 Lokalisering
107	2.1.1 Lokalisering
108	2.1.2 Ålder
108	2.1.3 Standard
109	2.2 Nytt
109	2.2.1 Normering av nytt
108	2.2.2 Beräkning av medelålder
108	2.3 Hygieniserings omfattning
110	och lösnings
113	3 RESULTAT
113	3.1 Industri- och verksamhetslokaler
113	3.1.1 Hygieniserings - åtgärd
113	3.1.2 Beräknat nytt - lokalisering
116	Standard
118	3.1.3 Beräknat nytt - ålder
121	3.1.4 Sammanfattning
	<u>Underlag</u>
127	1 Bakgrund
128	2 Förteckning över kommunala industrilokaler

1 KOMMUNENKÄT

1.1 Bakgrund och syfte

Under 1960- och 1970-talet har andelen uthyrda industrilokaler ökat markant. Förutom att enskilda företag hyr ut "överskottslokaler" inom de egna byggnaderna har i allt större utsträckning uppförts industribyggnader helt avsedda för uthyrning, typ industrihotell, industribyar.

Både kommuner, enskilda företag och organisationer (typ hantverksföreningar) äger och förvaltar idag industrihotell. Uthyrningen sker främst till små och medelstora företag, men andelen större företag har ökat under senare år.

I mindre orter är ofta de kommunägda industrilokalerna dominerande på hyresmarknaden medan enskilt ägda industrihotell är mera vanligt förekommande i medelstora och större städer.

I syfte att studera hyresmarknaden för industrilokaler har därför RSV:s referensgrupp för värdering av industrifastigheter utsänt en enkät till landets samtliga kommuner. Enkäten tillkom främst för att söka få svar på följande frågor:

- o uthyrningens omfattning
- o hyresnivåer

- o inverkan av vissa hyrespåverkande faktorer
 - lokalernas belägenhet
 - verksamhetstyp
 - lokalens ålder
 - lokalens kvalitet

Svaren har bearbetats och sammanställts inom lantmäteriverket, värderingsenheten.

1.2 Enkätutformning

Enkäten utsändes i slutet av september 1978. Enkätens utformning framgår av underbilaga 4:1

1.3 Enkät svar

Av landets ca 280 kommuner har totalt 224 stycken (ca 80 %) besvarat enkäten. Av dessa har 196 kommuner, dvs. 88 %, redovisat uppgifter om ett representativt urval av kommunalt ägda industrilokaler för uthyrning. På karta i underbilaga 4:2 redovisas förekomsten av kommunala industrilokaler

2 ANALYS

De inkomna enkätsvaren har sammanställts länsvis och därefter bearbetats.

2.1 Lokalklassificering

Lokalerna har klassificerats med avseende på tre faktorer

- o lokaltyp
- o ålder
- o standard

2.1.1 Lokaltyp

Lokaltypen har klassificerats utifrån angivna uppgifter om lokalanvändning. Lokalerna har indelats i tre olika typer nämligen

- o industri- och verkstadslokaler
- o lagerlokaler
- o industrikontor

Där objektet innehåller olika typer av lokaler t.ex. både industrilokaler och lager har den huvudsakliga användningen bestämt klassningen i lokaltyp om ej uppdelning av ytan skett i enkätsvaren.

Vissa lokaler för vilka en klassning i lokaltyp

ej kunde göras med hänsyn till bristfälliga uppgifter samt vissa "udda" lokaler har uteslutits ur materialet.

2.1.2 Ålder

Åldersklassificeringen har skett på samma sätt som vid allmänna fastighetstaxeringen 1975. Åldersklasserna är följande

åldersklass 1	=	byggda 1975 eller senare
"	2 = "	1970 - 1974
"	3 = "	1965 - 1969
"	4 = "	1960 - 1964
"	5 = "	1955 - 1959
"	6 = "	1950 - 1954
"	7 = "	1940 - 1949
"	8 = "	1930 - 1939
"	9 = "	före 1930

Lokalens ålder har klassificerats främst utifrån angivet byggnadsår. Då större om- eller tillbyggnader skett har åldersklassen korrigerats med hänsyn till detta.

2.1.3 Standard

Lokalerna har uppdelats i tre standardklasser. Dessa är följande

- o högklassiga lokaler
- o normala "
- o enkla "

Standardklassificeringen har främst skett mot bakgrund av i enkäten givna uppgifter om lokaler-

nas standard och utformning.

2.2 Hyra

2.2.1 Normering av hyra

Hyran för en industrilokal innefattar normalt följande kostnader

- o kapitalkostnader
- o vissa drift- och underhållskostnader som yttre underhåll, inre underhåll på byggnadsdetaljer, fastighetsskötsel, snöröjning, brandförsäkring och skatt m.m.

Skillnaderna beträffande vad som ingår i uppgivna hyror berör i första hand driftskostnaderna och då främst bränslekostnaden, vilken i cirka hälften av de studerade objekten ingått i uppgivna hyror. Med hänsyn till detta har materialet uppdelats i två grupper vilka bearbetats separat.

För andra skillnader beträffande vilka driftskostnadsposter som ingår i hyran har ingen uppdelning skett av materialet. Korrektioner har utförts då uppgifter om delposternas storlek varit tillgängliga.

Vissa kommuner har angett att hyran subventioneras med visst belopp (kr/m² eller %). För dessa lokaler har hyran beräknats som utgående hyra med tillägg för dessa subventioner.

2.2.2 Beräkning av medelhyra

Medelhyror har framräknats för alla lokaltyper,

ålders- och standardklasser inom varje län. Medelhyran inom varje klass har beräknats som vägda medeltal enligt följande

$$\frac{h_1 \times a_1 + h_2 \times a_2 + \dots + h_i \times a_i}{a_1 + a_2 + \dots + a_i} = \bar{h}$$

där

\bar{h} = medelhyra

h_1 = hyra kr./m²lly, år för lokal 1

h_2 = hyra kr./m²lly, år för lokal 2

osv.

och

a_1 = area av lokal 1 i m²lly

a_2 = area av lokal 2 i m²lly

osv.

Detta beräkningssätt innebär att en stor industrilokal påverkar medelhyran mera än en liten lokal. Härigenom undviks att små lokaler med extrem hyressättning "slår igenom" i beräkningen av medelhyran.

2.3 Hyresmaterialets omfattning och fördelning

Totalt omfattar det bearbetade materialet ca 1 300 000 m² lokalarea fördelat på ca 1 100 industriobjekt. S.k. industrihotell har klassificerats som ett objekt även om uthyrning sker till flera olika företag.

Hyresmaterialet fördelar sig relativt jämnt över

landet med ca 30 000-90 000 m² redovisade industrilokaler per län. Materialet torde därför relativt väl avspegla de för riket normala hyresförhållandena i kommunala industrilokaler.

Huvuddelen av materialet, ca 80 %, har klassats som industri- och verkstadslokaler medan lagerbyggnader och industrikontor utgör ca 10 % vardera.

Huvuddelen av det bearbetade materialet återfinns i standardklass 2 (normal standard). Åldersmässigt finns hela skalan representerad, men tyngdpunkten i materialet (ca 500 000 m²) ligger inom ålderklass 2-3, dvs. byggda åren 1965-74. Det var under denna period kommunerna mera allmänt började uppmärksamma de ekonomiska svårigheter som små och medelstora industriföretag hade att ersätta gamla och orationella lokaler med nya och moderna, vilket också ledde till byggandet av ett stort antal kommunala industrihotell.

Objektsstorlek

Objektens storlek varierar med lokalstandard och byggnadsålder. Medeltal för industriobjektens storlek redovisas nedan för vissa ålders- och standardklasser.

Standard- klass	Objektsstorlek (ca m ²)
1	2130
2	1250
3	680

<u>Ålders-</u> <u>klass</u>	<u>Objektsstorlek</u> <u>(ca m²)</u>
1-2	1550
3-4	1700
5-6	1050
7-8	750
9	850

Av ovan framgår att äldre objekt med lägre standard i medeltal endast är ca 1/4 - 1/2 så stora till ytan som nya industriobjekt med hög standard. Detta torde i huvudsak avspegla skillnader mellan insprängda lokaler i äldre byggnader och nya kommunala industri- och hantverks- hus. De större objekten är ofta uppdelade på flera mindre lokaler som uthyrs till olika företag.

3 RESULTAT

3.1 Industri- och verkstadslokaler

3.1.1 Hyresnivåer - riket

I nedanstående två tabeller redovisas medelhyror (kr./m², år) inklusive respektive exklusive bränsle för industri- och verkstadslokaler uppdelade på olika ålders- och standardklasser. Lagerlokaler och industrilokaler redovisas ej då materialets storlek inte möjliggör en sådan uppdelning.

Tabell 1 Industrihyror inklusive bränsle

ÅLDERS- KLASS	STANDARDKLASS												SUMMA ALLA STANDARD-				
	1				2				3				HYRA	m ²	OBJ		
	HYRA	m ²	OBJ	HYRA	m ²	OBJ	HYRA	m ²	OBJ	HYRA	m ²	OBJ					
1	217	35 089	16	168	13 570	10	-	203	48 659	26							
2	141	20 527	10	113	90 525	53	97	118	114 287	66							
3	134	21 368	5	122	112 934	55	56	123	136 319	63							
4				100	65 088	43	54	99	69 692	47							
5	105	7 740	8	87	18 455	14	54	80	25 237	23							
6				59	16 520	19	82	67	20 747	29							
7				98	25 667	27	61	90	38 563	56							
8	-	-	-	61	13 094	13	80	70	25 196	29							
9	-	-	-	88	25 651	29	42	76	35 126	44							
SUMMA ALLA ÅLDERS- KLASSER	169	87 779	42	105	426 797	303	65	56 731	571 307	94							

Tabell 2 Industrihyror exklusive bränsle (kallhyra)

ÅLDERS- KLASS	STANDARDKLASS						SUMMA ALLA STANDARD- KLASSER					
	1		2		3		HYRA	m ²	OBJ			
	HYRA	m ²	OBJ	HYRA	m ²	OBJ						
1	201	31 218	21	145	34 165	26	133	3 000	1	170	68 383	48
2	119	25 270	15	91	81 651	62	55	2 220	4	97	109 141	81
3	105	28 685	4	67	63 091	46	56	2 813	3	78	94 589	53
4	77	5 326	3	67	26 308	24	40	9 958	13	61	41 266	38
5				66	19 100	12	30	872	3	64	19 972	15
6	-	-	-	66	26 346	19	49	1 725	5	66	28 397	25
7	-	-	-	64	18 826	23	39	7 006	9	57	25 832	32
8	-	-	-	57	7 963	11	48	1 904	6	55	9 867	17
9	-	-	-	44	29 001	24	39	9 942	19	43	38 943	43
SUMMA ALLA ÅLDERS- KLASSER	142	95 882	46	79	314 740	252	49	48 115	71		571 307	439

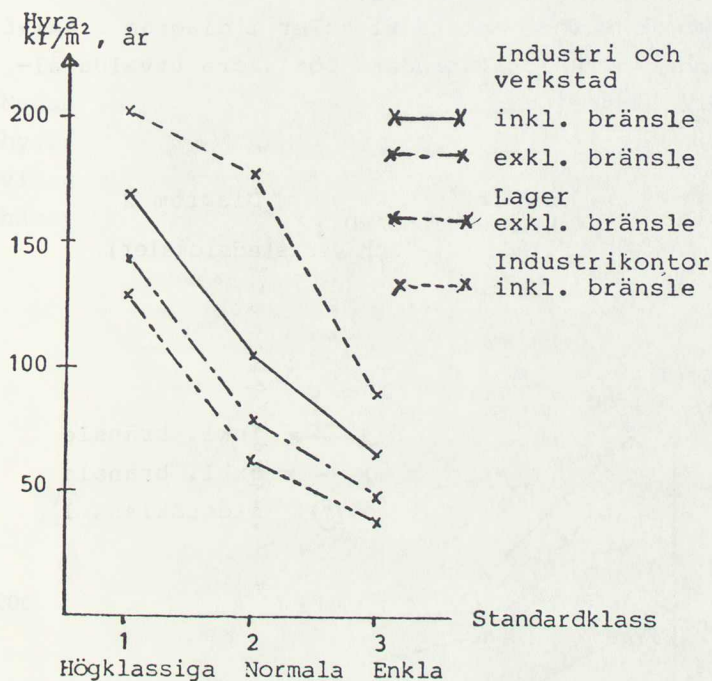
Av tabellerna ovan framgår att hyresnivån inklusive bränsle är ca 20-30 kr./m² högre än hyresnivån exklusive bränsle. Skillnaden utgör i huvudsak den normala bränslekostnaden. Avvikelser förekommer för enskilda klasser främst på grund av att kommuner med hög hyresnivå eller enskilda objekt "slår igenom" i materialet. Dessutom kan skillnaden mellan hyresnivåerna vara större beroende på att för vissa objekt även andra kostnader än bränslekostnader exkluderats ur hyran.

3.1.2 Sambandet hyra - lokalstandard

Nedan redovisas i två diagram sambandet mellan hyresnivå och lokalens standard. I diagram 1 redovisas hyresnivån (inklusive respektive exklusive bränsle) för de tre standardklasserna utan hänsynstagande till åldersklasser.

SAMBAND
HYRA - STANDARD
(industri- och verkstadslokaler)
alla åldersklasser

Diagram 1



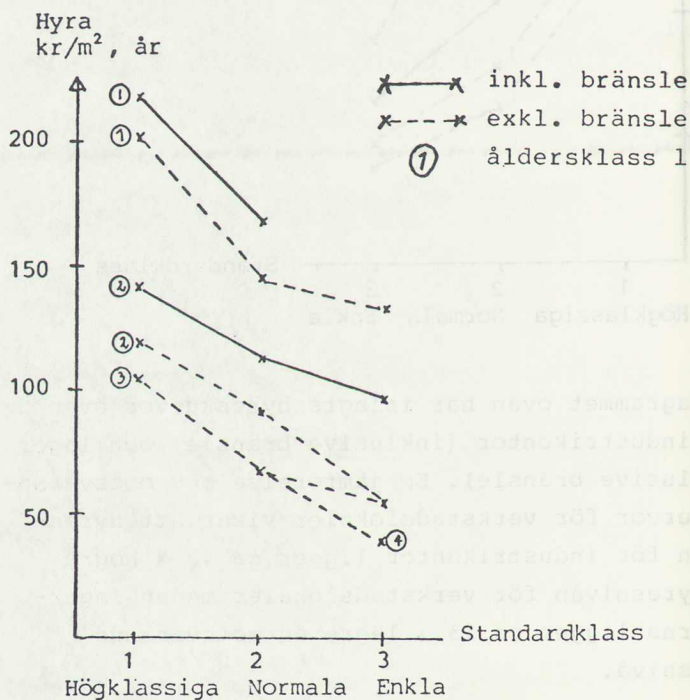
I diagrammet ovan har inlagts hyreskurvor även för industrikontor (inklusive bränsle) och lager (exklusive bränsle). En jämförelse med motsvarande kurvor för verkstadslokaler visar att hyresnivån för industrikontor ligger ca 40 % högre än hyresnivån för verkstadslokaler medan lagerhyrorna ligger ca 15 % lägre än motsvarande hyresnivå.

Av diagrammet framgår vidare att ett klart samband råder mellan lokalhyra och standard för

samtliga lokaltyper. En klar korrelation föreligger dock mellan ålder och standard då huvuddelen av de högklassiga lokalerna är byggda 1965 och senare medan de enkla lokalerna till övervägande delen är byggda före 1965. Därför redovisas för verkstadslokaler i diagram 2 sambandet hyra-lokalstandard för några utvalda åldersklasser.

SAMBAND
HYRA - STANDARD
(industri- och verkstadslokaler)

Diagram 2

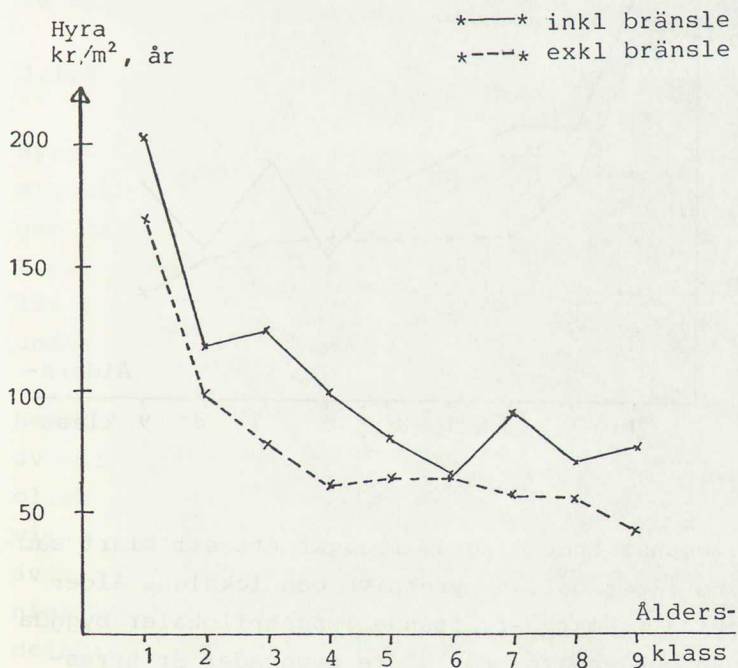


Av diagrammet framgår att hyresnivån i högklassiga lokaler ligger ca 50 - 100 % högre än hyresnivån i enkla lokaler byggda under samma period.

3.1.3 Sambandet hyra - ålder

Nedan redovisas i två diagram sambandet mellan hyresnivå och lokalens ålder. I diagram 3 redovisas hyresnivån för de nio åldersklasserna utan hänsynstagande till standardklasser.

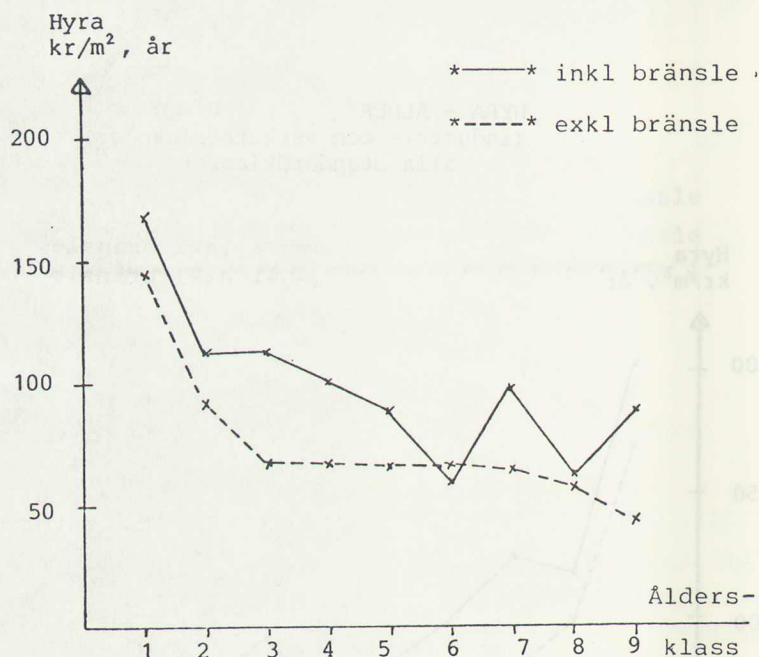
HYRA - ÅLDER Diagram 3
(industri- och verkstadslokaler)
alla standardklasser



Som tidigare konstaterats föreligger ett klart samband mellan ålder och standard varför diagram 4 redovisar sambandet mellan hyra och ålder för lokaler med normal standard (standardklass 2).

HYRA - ÅLDER
(industri- och verkstadslokaler)
normal standard

Diagram 4



Av ovanstående diagram framgår att ett klart samband råder mellan hyresnivå och lokalens ålder och då främst beträffande industrilokaler byggda 1960 och senare. För äldre byggnader är hyresbilden relativt splittrad. Detta torde bero på

att uppgifter om om- och tillbyggnader samt värdehöjande reparationer i många fall saknats. Detta kan leda till att objekt som ombyggts under senare tid och därför rätteligen skulle ha klassats som 1960- eller 70-talsbyggnad klassats efter ursprungligt byggnadsår. Av detta följer att de redovisade hyresnivåerna för de äldre åldersklasserna kan vara något för höga.

Hyresnivån i lokaler byggda under 1960-talet och i äldre lokaler utgör ca 50 - 75 % respektive 30 - 50 % av hyran i nybyggda industrilokaler.

Orsaken till att hyrorna i nybyggda lokaler är avsevärt högre än i äldre lokaler torde huvudsakligen bero på de under senare år kraftigt höjda byggnadskostnaderna.

3.1.4 Länsvariationer

Hyresnivåerna varierar mellan olika län. Storstadslänen har i allmänhet hyresnivåer som ligger ca 10 - 40 % över riksgenomsnittet medan t.ex. norrlandslänen och vissa mindre expansiva län i syd- och mellansverige ofta ligger 10 - 20 % under riksnivån.

Nedan redovisas hyresrelationskurvor för lokaler av olika åldersklasser (diagram 5 a och 6 a) och olika standardklasser (diagram 5 b och 6 b) för vissa län. I diagrammen har förutom länskurvorna även riksmedelkurvan inlagts för att möjliggöra nivåjämförelser. Relationstalet 100 motsvarar medelhyresnivån i riket för industri- och verkstadslokaler av normal standard och åldersklass 3 (dvs. byggda 1965-69).

att utvärdera de olika typerna av...
den...
K...
tid...
1980-...
språk...
teori...
klass...
1980

Hydrogen...
Både...
50...
Orsk...
avse...
sak...
da...

1.1.4. Innehåll

Hydrogen...
standard...
ger...
f.ex...
län...
under...

Nedan...
av...
olika...
ytan...
v...
del...
lokal...
l...
l...

Diagram 5b

Industri- och verkstadslokaler

Relationstal
hyror (inkl bränsle)

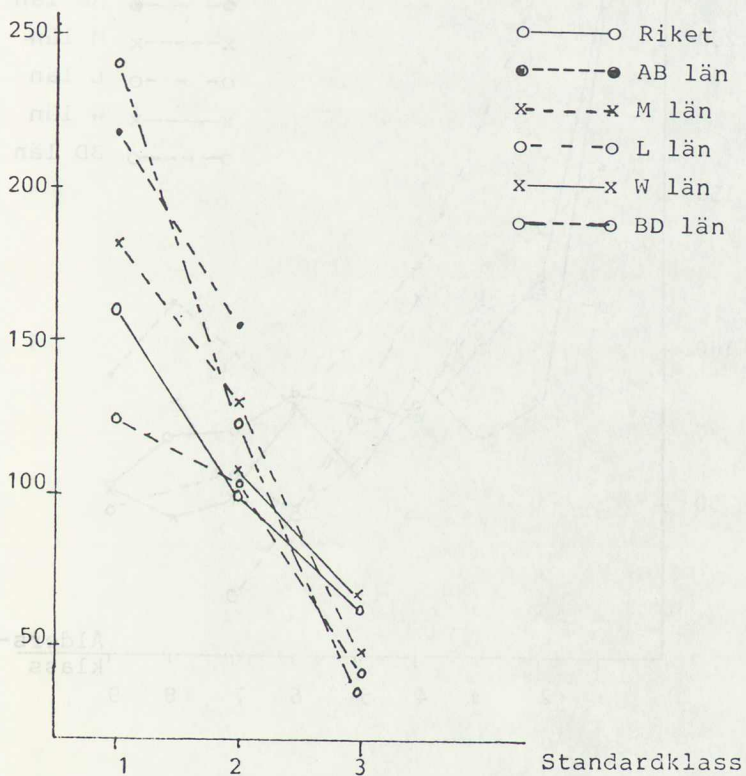


Diagram 6a

Relationstal Industri- och verkstadslokaler
hyror (exkl bränsle)

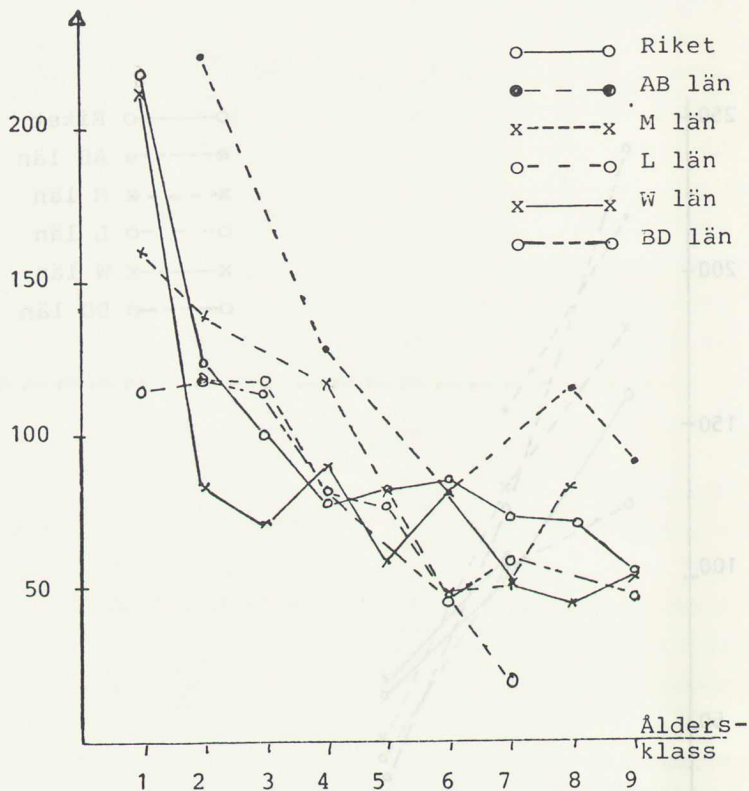
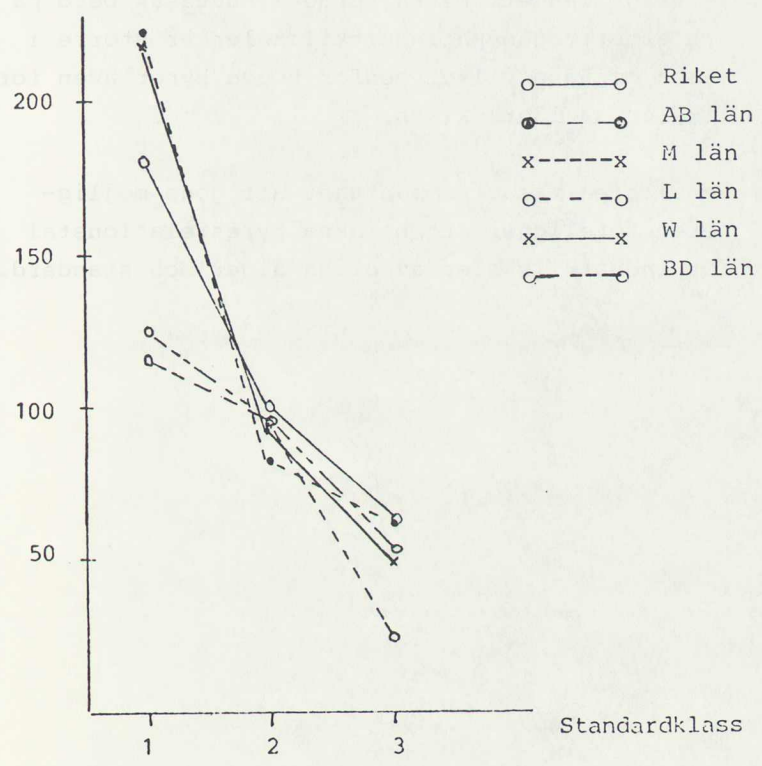


Diagram 6b

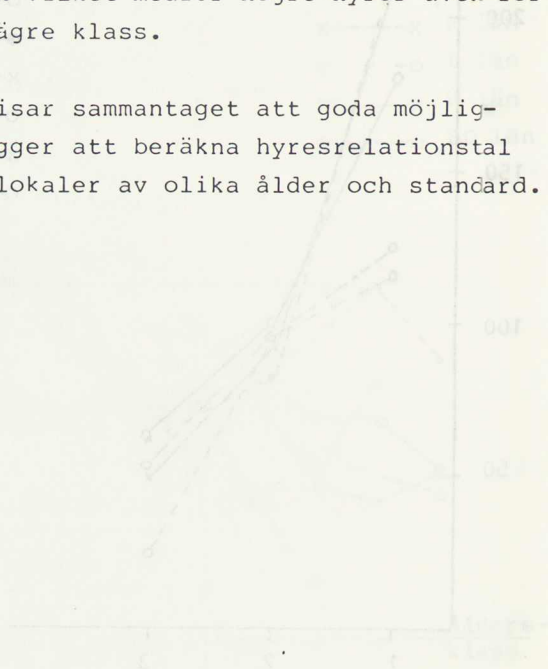
Industri- och verkstadslokaler

Relationstal
hyror (exkl bränsle)



Av ovanstående framgår att klara hyresskillnader existerar mellan olika län, men att dessa i huvudsak utgörs av skillnader i hyresnivå, medan hyresrelationerna mellan industrilokaler av olika standard och ålder är likartade över hela landet. De skillnader som finns är att hyresnivån i äldre lokaler eller lokaler med låg standard är relativt högre i storstadslänen än i övriga landet. Detta torde i huvudsak bero på att efterfrågan på industrilokaler är större i dessa områden vilket medför högre hyror även för lokaler av lägre klass.

Resultaten visar sammantaget att goda möjligheter föreligger att beräkna hyresrelationstal för industrilokaler av olika ålder och standard.



INDUSTRIHYROR

RSV

LÄN KOMMUN..... ORT

Industri eller verksamhetstyp	Industri-hotell	Inspängd lokal	Byggnadsår eller ålder	Kvalitet			Läge	Marknadshyra 1)		Uthyrd yta m ²	Speciella omständigheter 2)
				Högklassig	Ordinär	Enkla		Totalhyra kr	Hyra per m ² kr		
							Centralt				
							Perifer				

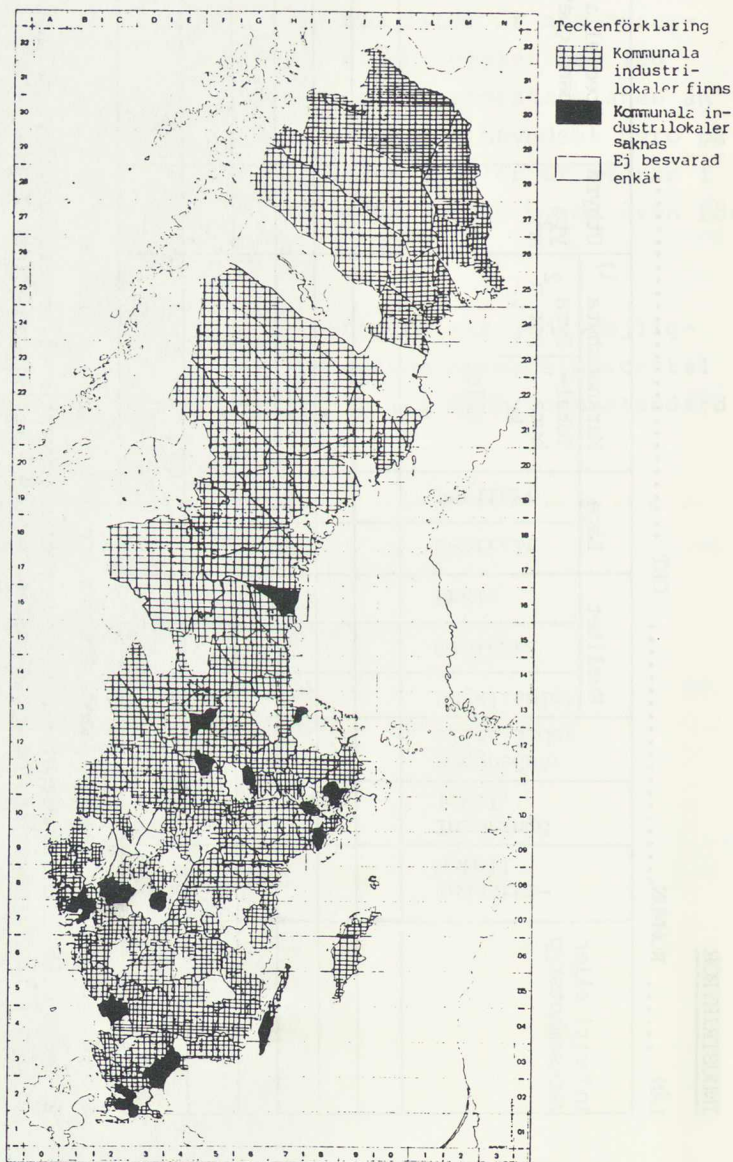
1) Med marknadshyra avses utgående årshyra för 1978 inklusive bränsle

2) Med speciella omständigheter avses eventuella subventioner, ej bränsle, läge vid hamn, tillgång till järnvägsspår, or hyran gäller "råta" eller liknande förhållanden

Underbilaga 4:1

Underbilaga 4:2

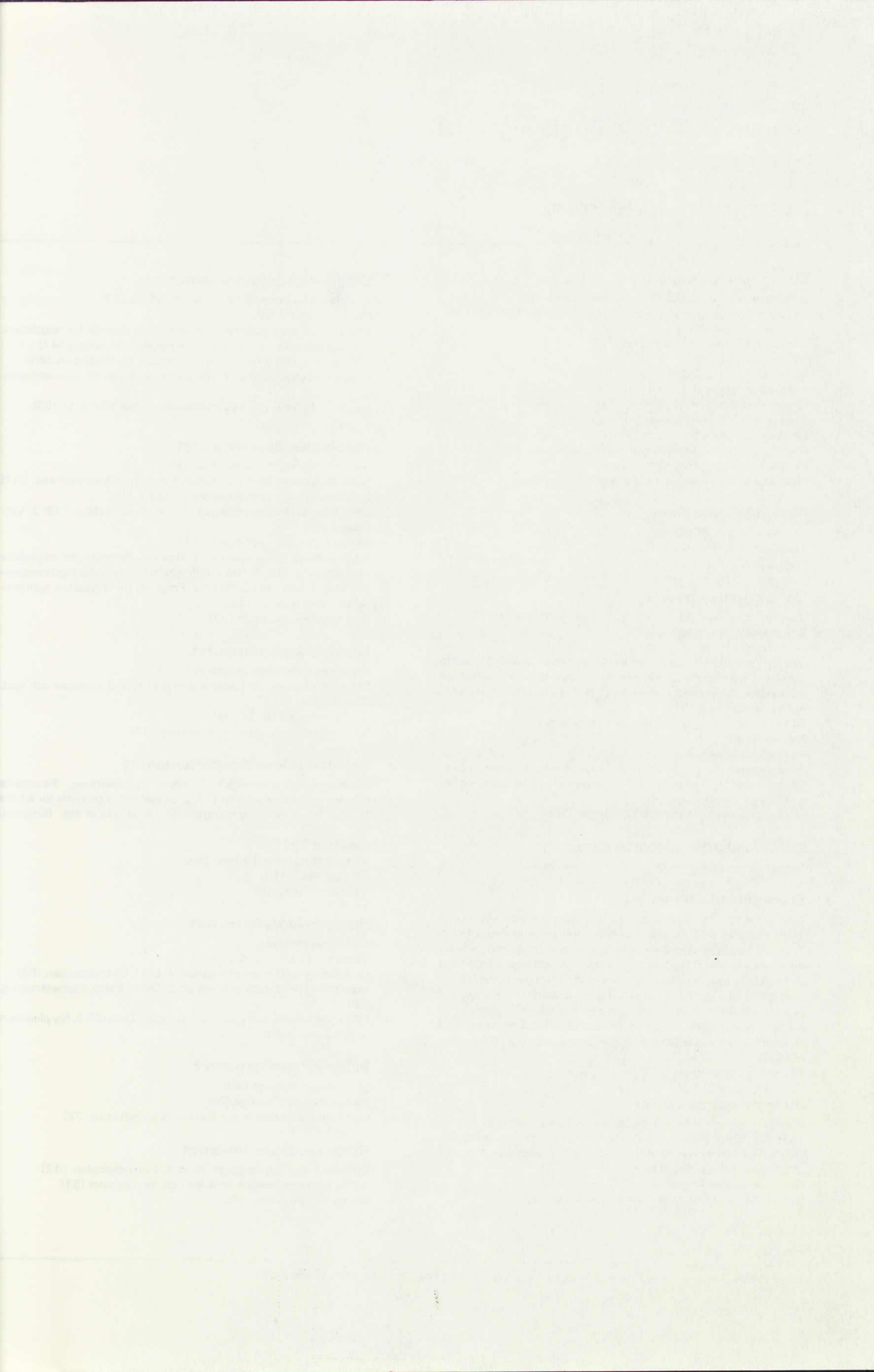
Förekomst av kommunala industrilokaler



KUNGL. BIBL.

1979-11-14

STOCKHOLM



Statens offentliga utredningar 1979

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Avskildhet och gemenskap inom kriminalvården. [4]
1975 års polisutredning. 1. Polisen. [6] 2. Polisen i totalförsvaret. [75]
Konkurs och rätten att idka näring. [13]
Nya namnregler. [25]
Konsumenttjänstlag. [36]
Koncernbegreppet m. m. [46]
Grundlagsskyddad yttrandefrihet. [49]
Barnets rätt 2. Om föräldransvar m. m. [63]
De allmänna advokatbyråerna. [68]
Handläggningen av anmälningar mot polispersonal. [71]
Ny hemförsäljningslag. [76]
Produktansvar 2. Produktdansvarslag. [79]

Försvarsdepartementet

Vår säkerhetspolitik. [42]
Tandvård i fred för värnpliktiga. [70]
Krigets lagar. [73]

Socialdepartementet

Utbyggt skydd mot höga vård- och läkemedelskostnader. [1]
Naturmedel för injektion. [2]
Tandvården i början av 80-talet. [7]
Utredningen rörande vissa frågor beträffande sjukvård i livets slutskede. 1. Anhöriga. [20] 2. Plötslig och oväntad död – anhörigas sjuklighet och psykiska reaktioner. [21] 3. Barn och döden. [22] 4. I livets slutskede. [59]
Sjukvårdens inre organisation – en idépromemoria. [26]
Barnolycksfall. [28]
Barnen i framtiden. [41]
Planeringsgruppen för barnomsorg. 1. Barnomsorg – behov, efterfrågan, planeringsunderlag. [57] 2. Barnomsorg. Redovisning av särskilda undersökningar. [58]
Mål och medel för hälso- och sjukvården. [78]

Kommunikationsdepartementet

Svensk sjöfartspolitik. [67]

Ekonomidepartementet

Utredningen om löntagarna och kapitaltillväxten. 1. Löntagarna och kapitaltillväxten 1. Löntagarfonder-bakgrund och problemanalys. [8] 2. Löntagarna och kapitaltillväxten 2. Den svenska förmögenhetsfördelningens utveckling. Löntagarfonder och aktiemarknaden – en introduktion. Internationella koncerner och löntagarfonder. [9] 3. Löntagarna och kapitaltillväxten 3. Löner, lönsamhet och soliditet i svenska industriföretag. Vinstbegreppet. Den lokala lönebildningen och företagets vinster – en preliminär analys. [10] 4. Löntagarna och kapitaltillväxten 4. Lantbrukskooperationen – ideologi och verklighet. [11]
Rationellare girohantering. [35]

Budgetdepartementet

Avgifter i staten – nuläge och utvecklingsmöjligheter. [23]
1976 års fastighetstaxeringskommitté. 1. Fastighetstaxering 81. [32] 2. Fastighetstaxering 81. Bilagor. [33] 3. Fastighetstaxering -81. Industribyggnader. [81]
Förnyelse genom omprövning. [61]
Rationaliseringar och ADB i statsförvaltningen. [72]

Utbildningsdepartementet

Kulturhistorisk bebyggelse – värd att värda. [17]
Museijärnvägar. [18]
Utredningen om studiedokumentation och statistik för högskolan. 1. Dokumentation och statistik om högskoleutbildning. [47] 2. Prognoser och arbetsmarknadsstatistik för högskolan. [80]
Integrationsutredningen. 1. Huvudmannaskapet för specialskolan. [50]
Nya vyer. Datorer och nya massmedier – hot eller öfte. [69]

Jordbruksdepartementet

Regional laboratorieverksamhet. [3]
Naturvårdskommittén. 1. Naturvård och täktverksamhet. [14] 2. Naturvård och täktverksamhet. Bilagor. [15]
Jakt- och viltvårdsberedningen. 1. Jaktvårdsområden. [19] 2. Vilt-skador. [52]
Bilarna och luftföroreningarna. [34]
Miljörisker vid sjötransporter. 1. Ren tur. Program för miljösäkra sjötransporter. [43] 2. Ren tur. Program för miljösäkra sjötransporter. Bilagor 1-8. [44] 3. Ren tur. Program för miljösäkra sjötransporter. Bilagor 9-13. [45]
Nytt skördeskadeskydd. [53]

Handelsdepartementet

Konsumentinflytande genom insyn? [5]
Lotteritredningen. 1. Lotterier och spel. [29] 2. Lotterier och spel. Bilagor. [30]
Öst Ekonomiska Byrån. [51]
Serviceföretagen – vägar till utveckling. [74]

Arbetsmarknadsdepartementet

Sysselsättningsutredningen. 1. Ökad sysselsättning. Finansiella effekter i offentliga sektorn. [16] 2. Sysselsättningspolitik för arbete åt alla. [24] 3. Sysselsättningspolitik för arbete åt alla. Bilagedel. [27]
Lagerstöd. [38]
Arbetstiderna inför 80-talet. [48]
Steg på väg. . . [56]
Ny utlänningslag. [64]

Bostadsdepartementet

Aktivt boende. [37]
Vattenkraft och miljö 4. [39]
Hushållning med mark och vatten 2. Del I. Överväganden. [54]
Hushållning med mark och vatten 2. Del II. Bakgrundsbeskrivning. [55]
PBL-utredningen. 1. Ny plan- och bygglag. Del I. [65] 2. Ny plan- och bygglag. Del II. [66]

Industridepartementet

Malmer och metaller. [40]
Kooperationen i Sverige. [62]
Hemslöjd-kulturarbete, produktion, sysselsättning. [77]

Kommundepartementet

Svenska kyrkans gudstjänst. Band 4. Evangeliebolan. [12]
Bättre kontakter mellan enskilda och myndigheter [31]
Bidrag till folkrörelser. [60]

Statens offentliga utredningar 1979

Kronologisk förteckning

1. Utbyggt skydd mot höga vård- och läkemedelskostnader. S.
2. Naturmedel för injektion. S.
3. Regional laboratorieverksamhet. Jo.
4. Avskildhet och gemenskap inom kriminalvården. Ju.
5. Konsumentinflytande genom insyn? H.
6. Polisen. Ju.
7. Tandvården i början av 80-talet. S.
8. Löntagarna och kapitaltillväxten 1. Löntagarfonder – bakgrund och problemanalys. E.
9. Löntagarna och kapitaltillväxten 2. Den svenska förmögenhetsfördelningens utveckling. Löntagarfonder och aktiemarknaden – introduktion. Internationella koncerner och löntagarfonder. E.
10. Löntagarna och kapitaltillväxten 3. Löner, lönsamhet och soliditet i svenska industriföretag. Vinstbegreppet. Den lokala lönebildningen och företagets vinster – en preliminär analys. E.
11. Löntagarna och kapitaltillväxten 4. Lantbrukskooperationen – ideologi och verklighet. E.
12. Svenska kyrkans gudstjänst. Band 4. Evangelieboken. Kn.
13. Konkurs och rätten att idka näring. Ju.
14. Naturvård och täktverksamhet. Jo.
15. Naturvård och täktverksamhet. Bilagor. Jo.
16. Ökad sysselsättning. Finansiella effekter i offentliga sektorn. A.
17. Kulturhistorisk bebyggelse – värd att värda. U.
18. Museijärnvägar. U.
19. Jaktvårdsområden. Jo.
20. Anhöriga. S.
21. Plötslig och oväntad död – anhörigas sjuklighet och psykiska reaktioner. S.
22. Barn och döden. S.
23. Avgifter i staten – nuläge och utvecklingsmöjligheter. B.
24. Sysselsättningspolitik för arbete åt alla. A.
25. Nya namnregler. Ju.
26. Sjukvårdens inre organisation – en idépromemoria. S.
27. Sysselsättningspolitik för arbete åt alla. Bilagedel. A.
28. Barnolycksfall. S.
29. Lotterier och spel. H.
30. Lotterier och spel. Bilagor. H.
31. Bättre kontakter mellan enskilda och myndigheter. Kn.
32. Fastighetstaxering 81. B.
33. Fastighetstaxering 81. Bilagor. B.
34. Bilarna och luftföreningarna. Jo.
35. Rationellare girohantering. E.
36. Konsumenttjänstlag. Ju.
37. Aktivt boende. Bo.
38. Lagerstöd. A.
39. Vattenkraft och miljö 4. Bo.
40. Malmer och metaller. I.
41. Barnen i framtiden. S.
42. Vår säkerhetspolitik. Fö.
43. Ren tur. Program för miljösäkra sjötransporter. Jo.
44. Ren tur. Program för miljösäkra sjötransporter. Bilagor 1–8. Jo.
45. Ren tur. Program för miljösäkra sjötransporter. Bilagor 9–13. Jo.
46. Koncernbegreppet m. m. Ju.
47. Dokumentation och statistik om högskoleutbildning. U.
48. Arbetstiderna inför 80-talet. A.
49. Grundlagsskyddad yrtrandefrihet. Ju.
50. Huvudmannskapet för specialskolan. U.
51. Öst Ekonomiska Byrån. H.
52. Viltskador. Jo.
53. Nytt skördeskadeskydd. Jo.
54. Hushållning med mark och vatten 2. Del I. Övervägande Bo.
55. Hushållning med mark och vatten 2. Del II. Bakgrundsbeskrivning. Bo.
56. Steg på väg... A.
57. Barnomsorg – behov, efterfrågan, planeringsunderlag. S.
58. Barnomsorg. Redovisning av särskilda undersökningar. S.
59. I livets slutskede. S.
60. Bidrag till folkrörelser. Kn.
61. Förnyelse genom omprövning. B.
62. Kooperationen i Sverige. I.
63. Barnets rätt 2. Om föräldransvar m. m. Ju.
64. Ny utlänningslag. A.
65. Ny plan- och bygglag. Del I. Bo.
66. Ny plan- och bygglag. Del II. Bo.
67. Svensk sjöfartspolitik. K.
68. De allmänna advokatbyråerna. Ju.
69. Nya vyer. Datorer och nya massmedier – hot eller löften. U.
70. Tandvård i fred för värnpliktiga. Fö.
71. Handläggningen av anmälningar mot polispersonal. Ju.
72. Rationalisering och ADB i statsförvaltningen. B.
73. Krigets lagar. Fö.
74. Serviceföretagen – vägar till utveckling. H.
75. Polisen i totalförsvaret. Ju.
76. Ny hemförsäljningslag. Ju.
77. Hemslöjd-kulturarbete, produktion, sysselsättning. I.
78. Mål och medel för hälso- och sjukvården. S.
79. Produktansvar 2. Produktansvarslag. Ju.
80. Prognoser och arbetsmarknadsstatistik för högskolan. U.
81. Fastighetstaxering -81. Industribyggnader. B.





LiberFörlag
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-05179
ISSN 0375-250X