

Rapport

R59:1982

**Datakällor för
fastighetsbestånd
och fastighetsmarknad**

Att söka information

Erik Carlegrim

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Acconr	
Plac	<i>ser</i>

*R
011*

Bygghforskningsrådet

R59:1982

DATAKÄLLOR FÖR FASTIGHETSBESTÅND
OCH FASTIGHETSMARKNAD

Att söka information

Erik Carlegrim

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
790813-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till Inst. för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R59:1982

ISBN 91-540-3706-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1982

INNEHÅLL

FIGURFÖRTECKNING	7	
BILAGEFÖRTECKNING	8	
SAMMANFATTNING	9	
1	INLEDNING	13
1.1	Bakgrund och syfte	13
1.2	Rapportens disposition	15
2	KÄLLOR I INFORMATIONSPAKETET - ÖVERSIKT OCH SAMBAND	17
2.1	Inledning	17
2.2	Fastighetsregistret	17
2.3	Inskrivningsregistret	19
2.4	Fastighetstaxeringsregistret och fastighetslängden	21
2.5	Fastighetsdatasystemet	23
2.6	Fastighetstaxeringsstatistiken	24
2.7	Lagfartsregistret	26
2.8	Lagfarts- och prisstatistiken	29
3	KÄLLOR I INFORMATIONSPAKETET - HANDBOKSDELEN	31
3.1	Inledning	31
3.2	Sökschema	33
3.3	Fastighetsregistret	41
3.3.1	Inledning	41
3.3.2	Innehåll	41
3.3.3	Användbarhet	46
3.3.4	Indata	46
3.3.5	Tillförlitlighet	47
3.4	Inskrivningsregistret	47
3.4.1	Inledning	47
3.4.2	Innehåll	48
3.4.3	Användbarhet	53
3.4.4	Indata	53
3.4.5	Tillförlitlighet	54
3.5	Fastighetstaxeringsregistret och fastighetslängden	54
3.5.1	Inledning	54
3.5.2	Innehåll	55
3.5.3	Användbarhet	60
3.5.4	Indata	61
3.5.5	Tillförlitlighet	61
3.6	Fastighetsdatasystemet	62
3.6.1	Inledning	62
3.6.2	Innehåll	63
3.6.3	Användbarhet	65
3.6.4	Indata	68
3.6.5	Tillförlitlighet	69
3.7	Fastighetstaxeringsstatistik	69
3.7.1	Inledning	69
3.7.2	Innehåll	70
3.7.3	Användbarhet	72
3.7.4	Indata	73
3.7.5	Tillförlitlighet	73

3.8	Lagfartsregistret	73
3.8.1	Inledning	73
3.8.2	Innehåll	74
3.8.3	Användbarhet	74
3.8.4	Indata	75
3.8.5	Tillförlitlighet	75
3.9	Lagfarts- och prisstatistiken	76
3.9.1	Inledning	76
3.9.2	Innehåll	77
3.9.3	Användbarhet	80
3.9.4	Indata	81
3.9.5	Tillförlitlighet	81
4	KOMMUNERNAS REGISTER	83
4.1	Inledning	83
4.2	Byggnadslovsarkiven	84
4.2.1	Byggnadslovspliktiga åtgärder	84
4.2.2	Arkivering av byggnadslovshandlingar	84
4.2.3	Utnyttjande av byggnadslovshandlingar	85
4.3	Planarkiv	86
4.4	Övriga kommunala register rörande fastighetsbestånd och fastighetsmarknad ..	86
4.4.1	Allmänt	86
4.4.2	Register över kommunens eget fastighetsinnehav	87
4.4.3	Kommunala register över hela fastighetsbeståndet i kommunen	89
4.4.4	Kommunala register över fastighets- marknaden	95
BILAGA	1-6	99
ETT URVAL AV LITTERATUR		111



FÖRORD

Officiella uppgifter om fastigheter finns spridda på många olika källor med skilda ändamål och redovisningsgrunder. Utbudet av data om fastigheter är totalt sett så stort och varierande att det inte torde vara möjligt för en enda person att skaffa sig en fullgod överblick över detsamma.

Fastighetsbestånd och fastighetsmarknad kan betraktas som en relativt väl avgränsad sektor av det omfattande fastighetsområdet. Denna rapport vill på ett enkelt sätt redovisa och beskriva de informationskällor som i första hand kommer i fråga inom denna sektor. Rapporten har därvid i viss mån givits karaktär av en handbok för informationssökning rörande fastighetsbestånd och fastighetsmarknad.

För rapporten svarar undertecknad Erik Carlegrim. Många medarbetare vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH, har varit till ovärderlig hjälp under olika skeden av arbetet. I inledningsskedet medverkade civilingenjörerna Agneta Jacobsson och Ulf Richardson med sammanställning av viktigt material från de olika informationskällorna. I samband därmed diskuterades också den allmänna uppläggningsen av rapporten. Båda dessa medarbetare har även sedan de lämnat institutionen visat ett stort intresse för projektets fortgång. Agneta har därutöver självständigt genomfört den enkät till landets kommuner som beskrivits i kapitel 4 och även svarat för kapitlets slutliga redovisning.

Under det intensiva arbete som under några månader föregått färdigställandet av rapporten har ett omfattande arbete lagts ner av de nya medarbetarna på institutionen, civilingenjörerna Bengt Wedin och Bo Söderberg. Bengt har därvid haft särskilt ansvar för sökschemat och hänvisningarna från detta till texten i övrigt.

Före publiceringen har manuskriptet i viktiga delar genomlästs och kommenterats av några personer med särskild kunskap och erfarenhet från det berörda området. Dessa är biträdande överlantmätaren Bert Andersson, byrådirektören Dan M Bååth och lantmätaren Knut Mattsson. Deras kommentarer och råd har varit till stor nytta inför det slutliga rapportskrivandet.

Stockholm i februari 1982

Erik Carlegrim

FIGURFÖRTECKNING

Figur 1	Formulär för jordregistret	42
Figur 2	Formulär för stadsregistrets tomtbok	43
Figur 3	Formulär för stadsregistrets stadsägobok	44
Figur 4	Formulär för fastighetsbokens fastighets- spalt	49
Figur 5	Formulär för fastighetsbokens lagfarts- spalt	49
Figur 6	Formulär för fastighetsbokens inteckningsspalt	50
Figur 7	Formulär för tomträttsbokens tomträtts- spalt	51
Figur 8	Formulär för tomträttsbokens innehavare- spalt	51
Figur 9	Formulär för tomträttsbokens intecknings- spalt	52
Figur 10	Fastighetslängdens söklängd del 1	56
Figur 11	Fastighetslängdens kategorilängd småhus	57
Figur 12	Fastighetslängdens kategorilängd hyres- hus och industri	59
Figur 13a	Fastighetsbevis, fastighetsregisterdelen	66
Figur 13b	Fastighetsbevis, inskrivningsregister- delen	67
Figur 14	Exempel på redovisning i "Allmän fastig- hetstaxering 1981", del 1, taxerings- värden och antal enheter	71
Figur 15	Exempel på redovisning i "Allmän fastig- hetstaxering 1981", del 1, fördelning på ägarekategori	72
Figur 16	Exempel på redovisning av köpeskillings- koefficientstatistik i publikationen "Fastighetsprisstatistik, småhus och hyreshus". (1979)	79
Figur 17	Fastighetskort från Huddinge kommun	91
Figur 18	Utdrag ur Solna kommuns register för fastighetsbestånd	93

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 1	Kommuner som själva svarar för fastighetsregistrering	99
Bilaga 2	Kodförklaringar till 1981 års allmänna fastighetstaxering	100
Bilaga 3	Kodförklaringar till 1975 års allmänna fastighetstaxering	103
Bilaga 4	Exempel på utdrag ur Stockholms kommuns fastighetsdatasystem (FADA-systemet)	106
Bilaga 5	Formulär för byggnadsregistret i Stockholms kommun	108
Bilaga 6	Meddelandebblankett från inskrivningsmyndighet	109

SAMMANFATTNING

All mark är indelad i fastigheter. Till fastigheter hör byggnader och anläggningar av olika slag. I stor utsträckning är rättsliga, ekonomiska, politiska och sociala intressen knutna till fastighetsresurserna. Behovet att dokumentera och redovisa fastighetsbeståndet och dess ägareförhållanden är därför stort.

Informationen om fastighetsbestånd och fastighetsmarknad finns spridd på en mängd olika källor med skilda redovisningsgrunder, innehåll och kvalitet. Mellan de olika källorna finns dock ett nära samband. Uppgifter hämtas från en källa för att i ny form redovisas i nästa tillsammans med material som inhämtats från annat håll. Därigenom kan man tala om ett tämligen väl avgränsat informationspaket rörande fastighetsbestånd och fastighetsmarknad. Erfarenheten visar emellertid att detta informationspaket för den oinvigde framstår såsom mycket svåröverskådligt och svårbegripligt.

Det inledande kapitlet beskriver i korthet bakgrunden och syftet med rapporten. I kapitel 2 ges därefter en presentation av de olika källorna i det sålunda avgränsade informationspaketet. Meningen är att ge en helhetsbild av sammanhangen mellan de olika register och redovisningar som ingår i paketet. Särskilt behandlas olika myndigheters roll vid registrens förande och systemen för överföring av uppgifter dem emellan.

En speciell ställning bland informationskällorna intar register med särskilda rättsverkningar. Hit hör först och främst fastighetsregistret, vars primära uppgift är att redovisa fastighetsindelningen och att ange de officiella fastighetsbeteckningarna, och inskrivningsregistret, där äganderätter och panträtter m m noteras. Ett tredje sådant register är fastighetslängderna, som innehåller bl a taxeringsvärden till grund för fastighetsbeskattningen.

Den tekniska utvecklingen har möjliggjort en datorisering av dessa primära register som underlättar deras förande och användning. Sålunda införs nu successivt det s k fastighetsdatasystemet, som syftar till att ersätta det manuellt förda fastighetsregistret och inskrivningsregistret till ett integrerat datorbaserat register. Också fastighetslängden har berörts av denna tekniska utveckling. Längden framställs numera genom utskrift från ett ADB-register, det s k fastighetstaxeringsregistret, som matas med uppgifter från fastighetstaxeringsnämnderna. På liknande sätt sammanställs också ett datoriserat register över samtliga köp och andra överlåtelse av fast egendom. Detta ADB-register kallas lagfartsregistret.

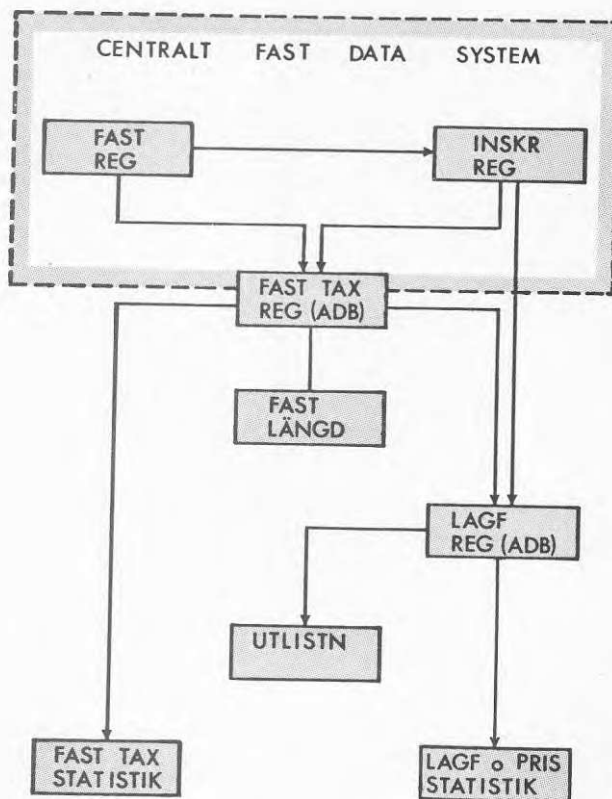
De nämnda ADB-registren användes också för att ta fram statistiskt material för belysning av olika förhållanden rörande fastighetsbestånd och fastighetsmarknad. Viktiga sådana statistiska redovisningar är fastighetstaxe-

ringsstatistik som redovisar beståndet och lagfarts- och prisstatistiken som redovisar skeendet på marknaden.

Det beskrivna informationspaketet innehåller alla de typer av datakällor som nyss presenterats – primära källor, ADB-register och statistiska redovisningar. I paketet ingår följande källor.

- Fastighetsregistret
- Inskrivningsregistret
- Fastighetstaxeringsregistret med fastighetslängden
- Fastighetsdatasystemet
- Fastighetstaxeringsstatistiken
- Lagfartsregistret
- Lagfarts- och prisstatistiken

Framställningen i kapitel 2 utmynnar i en skiss som på ett enkelt sätt vill klargöra de olika källornas inbördes sammanhang. Den helhetsbild som skissen ger bör vara ett gott stöd för all informationssökning inom området.



Kapitel 3 kan betraktas som det centrala kapitlet i rapporten. Det har givits karaktär av en handbok i konsten att söka information om fastighetsbestånd och fastighetsmarknad. Kapitlet inleds med ett sökschema, vari en användare skall kunna finna den frågeställning som svarar mot hans eget behov av information. För att underlätta sökandet är frågeställningarna grupperade i schemat enligt följande system.

Uppgifter om enskild fastighet

- A Administrativa uppgifter
- B Ägareförhållanden
- C Fysiska data
- D Fastighetsrättsliga uppgifter
- E Ekonomiska uppgifter
- F Uppgifter om försäljning eller andra upplåtelser

Statistiska redovisningar eller utlistningar från ADB-register

- A Ägareförhållanden
- B Fysiska data
- C Ekonomiska uppgifter
- D Uppgifter om försäljning eller andra upplåtelser

Från de olika frågeställningarna i sökschemat finns klara hänvisningar till kapitlets huvuddel. Denna del består av relativt utförliga beskrivningar av varje enskild källa i det ovan presenterade informationspaketet. I beskrivningen har särskild vikt lagts vid innehållet i de olika registren. Därutöver ges synpunkter på användbarheten av den information som erhålles ur källan och om dess allmänna tillförlitlighet. Kapitlet innehåller således i denna del sju stycken separata avsnitt, ett för varje informationskälla. Tillsammans fungerar dessa avsnitt som en uppslagsdel till frågeställningarna i sökschemat.

Hänvisningarna från sökschemat till uppslagsdelen sker genom att sidnummer anges tillsammans med en litterarbeteckning. Samma beteckning återfinnes på den aktuella sidan i vänstra marginalen mitt för den text som behandlar var man skall kunna finna den efterfrågade informationen.

I beskrivningen av de olika källorna finns också en del illustrationer som visar formulär och andra redovisningar som förekommer i dessa källor.

Det avslutande kapitlet - kapitel 4 - behandlar kommunernas register inom fastighetsområdet. För detta kapitel svarar civilingenjör Agneta Jacobsson. Kommunernas register omfattar bl a de enligt lag föreskrivna byggnadslovsregistren, som beskrives i korthet. Uppgifter om övriga kommunala register har inhämtats via en enkät till landets samtliga kommuner.

Enligt enkäten finns mer eller mindre omfattande register över det totala fastighetsbeståndet i drygt 20 kom-

muner. Samtliga dessa förtecknas i rapporten, varvid registrens innehåll o d närmare anges. Än flera kommuner - drygt 40 - har särskilda register över fastighetsöverlåtelse. Registren fungerar främst som ortsprisregister för fastighetsvärderingar. Omfattningen av dessa register, principer för uppläggning och förande samt synpunkter på deras fullständighet och tillförlitlighet redovisas tabellariskt för alla dessa kommuner. Såväl enkla kortregister som avancerade datorbaserade system förekommer vid dessa beståndsregister respektive marknadsregister. Exempel på utformningen av kort och datautskrifter lämnas i framställningen.

Rapporten avslutas med ett antal bilagor samt en förteckning över viss litteratur om de behandlade informationskällorna.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund och syfte

All mark är indelad i fastigheter. Till fastigheter hör byggnader och anläggningar av olika slag. Fastigheter utgör en fundamental resurs i samhället och har en viktig ekonomisk funktion som producenter av varor och tjänster. De har också en betydelsefull social funktion genom att tjäna som bostäder och inrymma arbetsplatser och serviceinrättningar.

Beroende på fastigheternas grundläggande betydelse har samhället byggt upp en omfattande organisation för dokumentation och redovisning inom fastighetsområdet. Även enskilda kommer ofta i kontakt med fastighetsfrågor, bl a i samband med köp och försäljning av fastigheter.

Sverige har varit ett agrart land, vilket har satt sina tydliga spår i fastighetsredovisningen. Vi har sålunda sedan länge haft en ganska detaljerad redovisning av jordbruksfastigheter, såväl för arealer och produktionsinriktningar som för ägareförhållanden. Redovisningen har däremot varit ganska bristfällig när det gäller övriga fastighetstyper. Under senare årtionden har dock en klar förbättring skett därvidlag. I takt med det växande behovet av information på området har insamling och redovisning av fastighetsdata successivt ökat. Särskilt stor betydelse har därvid de nya rutiner och redovisningssätt haft, som infördes för 1970 års allmänna fastighetstaxering och som där efter ytterligare utvecklats inför 1975 och 1981 års allmänna taxeringar.

Officiella uppgifter om fastigheter finns spridda på många olika källor med skilda ändamål, innehåll, redovisningsgrunder och kvalitet. Utbudet av fastighetsdata är totalt sett så stort och varierande att det inte torde vara möjligt för en enda person att skaffa sig en något så när fullgod överblick över detsamma.

En speciell ställning bland informationskällorna intar register med särskilda rättsverkningar. Hit hör först och främst fastighetsregistret, vars primära uppgift är att redovisa fastighetsindelningen och att registrera de officiella fastighetsbeteckningarna, och inskrivningsregistret, där äganderätter och panträtter m m noteras. Ett tredje sådant register, fastighetslängderna, har sedan länge upprättats i samband med fastighetstaxeringarna och har framförallt givit underlag för beskattning av fastigheterna.

Den tekniska utvecklingen har möjliggjort en datorisering av dessa primära register som underlättar deras förande och användning. Sålunda pågår sedan mer än tio år inom Centralnämnden för fastighetsdata, CFD, ett arbete som syftar till att överföra det hittills manuellt förda fastighetsregistret och inskrivningsregist-

ret till ett integrerat datorbaserat register. Samtidigt kompletteras registret med en hel del data ur andra källor. Detta fastighetsdatasystem var år 1981 i funktion i Uppsala och Gävleborgs län samt i stora delar av Stockholms län. I och med att detta nya register införs upphör de manuella registren att föras. Reformen torde inte vara fullt genomförd förrän en bit in på 1990-talet.

Också fastighetslängderna har berörts av den pågående datoriseringen. Längderna framställs numera - sedan 1970 - genom datoriserad utskrift från ett ADB-register, det s k fastighetstaxeringsregistret. Detta register matas med uppgifter som lämnas från fastighetstaxeringsnämnderna. ADB-registret med dess lättillgängliga data läggs också till grund för en relativt utförlig statistisk redovisning av utfallet av den allmänna fastighetstaxeringen, publicerad av Statistiska centralbyrån, SCB, och innehållande en rad intressanta uppgifter om landets fastighetsbestånd.

Genom intregreering av uppgifter från fastighetstaxeringsregistret och inskrivningsregistret sammanställs också ADB-register rörande förändringar i äganderättsförhållandena, det s k lagfartsregistret. Därifrån görs statistiska sammanställningar i form av Statistiska centralbyråns fastighetsprisstatistik.

De nu nämnda informationskällorna för fastighetsbestånd och fastighetsmarknad bildar en relativt väl sammanhållen enhet. Erfarenheten visar emellertid att även detta 'informationspaket' för den oinvidge framstår såsom synnerligen svåröverskådligt.

Rapporten syftar främst till att beskriva det sålunda avgränsade informationspaketet och att redogöra för de olika delarnas innehåll och sammanhang. Den vill också visa hur dessa rika informationskällor för fastighetsbestånd och fastighetsmarknad skall kunna utnyttjas när man ställes inför vissa konkreta frågeställningar.

Rapporten vänder sig i första hand till personer som - utan att vara specialister på fastighetsfrågor - har anledning att ta fram uppgifter om enskilda fastigheter eller ett statistiskt material rörande fastighetsbeståndet inom ett visst område e d. Huvuddelen av rapporten är därför arrangerad som ett slags handbok eller uppslagsbok i konsten att finna uppgifter om fastigheter.

Utöver det grundläggande informationspaket som nyss avgränsats finns många uppgifter att hämta ur en mängd redovisningar, som på olika sätt berör fastigheter och därtill knutna förhållanden. Offentlig statistik finns t ex om byggnadsverksamhet, kreditgivning, lägenhetsbestånd, försäkringsbolagens fastighetsinnehav och mycket annat. Någon redovisning av källor för denna omfattande och vittförgrenade statistik har inte ingått i detta arbetes målsättning. Inte

heller har redovisningen omfattat de officiella kartorna, av vilka främst den ekonomiska kartan i skalan 1:10000 med angivande av fastigheternas lägen och gränser kunde ha kommit i fråga.

Ikke-officiella uppgifter om fastigheter finns i stor utsträckning hos olika myndigheter och hos många enskilda företag. Uppgifterna omfattar då främst grupper av fastigheter, som har särskild anknytning till organet eller dess verksamhet. Inte sällan torde dessa redovisningar innehålla information av stort allmänt intresse. Även en mycket översiktlig presentation av sådana informationskällor skulle kräva ett mycket omfattande kartläggningsarbete. Sådant har inte kunnat komma i fråga inom detta begränsade forskningsprojekt.

På en punkt har dock ett undantag gjorts beträffande de ikke-officiella informationskällorna. Det gäller kommunernas mer eller mindre interna redovisningar. I sin planerande och utredande verksamhet har kommunerna ofta behov av en fortlöpande information om fastighetsbestånd och fastighetsmarknad inom sitt område. Många kommuner har därför lagt upp särskilda register med uppgifter i dessa avseenden. Registren har fått en högst varierande utformning beroende på föreliggande behov, intresse och resurser. Klart är dock att registren i många fall kan vara av stort intresse även för andra än de som har direkt tillgång till dem inom respektive kommun.

Det har därför känts som en viktig uppgift att göra en enkel kartläggning av dessa källor till information om fastigheter. Uppgiftsinsamlingen har skett genom enkätundersökning bland landets samtliga kommuner. En stor del av kommunerna har tagit på sig arbetet att mer eller mindre utförligt besvara enkäterna.

De inkomna svaren har helt naturligt varit mycket oenhetliga. Trots många försök att komplettera dem återstår stora luckor och andra ofullkomligheter i kartläggningen. Materialet bedöms dock så intressant att det bör redovisas i befintligt skick. Redovisningen sker i rapportens slutkapitel.

1.2 Rapportens disposition

Efter de inledande avsnitten i detta kapitel lämnas i kapitel 2 en närmare redogörelse för det informationspaket om fastighetsbestånd och fastighetsmarknad, som nyss avgränsats. Avsikten med detta är att ge läsaren en helhetsbild av sammanhangen mellan de olika registren och redovisningarna. Särskilt behandlas de olika myndigheternas roll vid registrens förande och systemet för överföring av uppgifter dem emellan. Framställningen förväntas också kunna ge en värdefull bakgrund till det därefter kommande kapitlet.

Kapitel 3 utgöres av den egentliga handboken. Det in-

leds med ett sökschema, vari användaren skall kunna finna den frågeställning som svarar mot hans eget behov av information. Frågeställningarna i sökschemat är systematiskt grupperade för att underlätta sökandet. Från sökschemat finns enkla hänvisningar till kapitlets huvuddel. Där skall användaren få besked om var han skall finna den efterfrågade informationen. Samtidigt finns en del uppgifter som har med respektive källas allmänna tillförlitlighet att göra.

Denna del av kapitel 3 är grupperad i separata avsnitt för varje källa, där bl a en beskrivning av dess primära syfte och innehåll ges. Varje sådant avsnitt kan därigenom ses som en presentation av källan som sådan samtidigt som det fungerar som uppslagsdel till frågeställningarna i sökschemat.

I enlighet med vad som nu sagts behandlas följande källor separat i denna uppslagsdel:

- o Fastighetsregistret
- o Inskrivningsregistret
- o Fastighetstaxeringsregistret
- o Fastighetsdatasystemet
- o Fastighetstaxeringsstatistiken
- o Lagfartsregistret
- o Lagfarts- och fastighetsprisstatistiken

Som det 4:e - och delvis fristående - kapitlet redovisas resultatet av den genomförda enkäten till rikets kommuner angående förekomst av interna register över fastighetsbestånd och fastighetsmarknad.

Till de olika kapitlen hör ett antal bilagor. Dessa har sin plats omedelbart efter huvudtextens fyra kapitel.

Rapporten avslutas med en litteraturförteckning.

2. KÄLLOR I INFORMATIONSPAKETET - ÖVERSIKT OCH SAMBAND

2.1 Inledning

De datakällor som behandlas i denna rapport kan ses som mer eller mindre fristående enheter i ett omfattande informationspaket om fastighetsbestånd och fastighetsmarknad. Datakällorna är av olika karaktär. Grunden utgörs av primära register med viktiga rättsverkningar. Från register och förteckningar av denna typ samlas viktiga data om fastigheterna på ADB-registret. Sådana register fungerar i många sammanhang som utomordentliga datakällor, ur vilka värdefulla utskrift och sammanställningar kan erhållas. De används också för framtagning av statistiskt material för belysning av bestånd och marknad. Alla dessa typer av datakällor återfinns i det beskrivna informationspaketet - primära register, ADB-register och statistiska redovisningar.

Mellan datakällorna finns ett nära samband. Uppgifterna hämtas från en källa för att i ny form redovisas i nästa tillsammans med material som inhämtats från annat håll. Olika myndigheter är ansvariga för insamling och redovisning av data. Hela informationspaketet blir därför ganska svåröverskådligt.

I detta kapitel av rapporten skall visas hur de olika källorna hänger samman med varandra. Därvid kommer särskild vikt att läggas vid hur uppgifter kommer in i registren och förts vidare i kedjan. För att systemet skall bli gripbart har betydande förenklingar gjorts i beskrivningen.

2.2 Fastighetsregistret

Det mest grundläggande registret är fastighetsregistret. Registret förtecknar var och en av rikets fastigheter och anger deras officiella beteckningar. Indelningen i fastigheter går tillbaka på den historiska utvecklingen. Innehållet i registret speglar också till betydande delar denna utveckling i och med att det redovisar de enskilda fastigheternas tillkomsthistoria. Varje förändring i fastighetsindelningen så som den beslutas av fastighetsbildningsmyndighet leder till notering i registret.

Sedan gammalt tillämpas olika principer för fastighetsbeteckningar beroende av den administrativa karaktären av det område inom vilket fastigheten är belägen. De nuvarande principerna leds tillbaka till lagstiftning från 1908 och 1917. Denna lagstiftning innebär en uppdelning på två slags register, jordregister och stadsregister, med i huvudsak samma ändamål men med olika teknisk utformning.

Den mest synliga skillnaden mellan registren ligger i systemen för identifiering av fastigheterna. Jordregistrets registerbeteckningar bygger på den gamla byindelningen. Inom byn finns ofta en hemmansindelning, som används för numrering inom byn. Slutligen åsätts varje fastighet, som leder sitt ursprung från ett sådant hemman, ett nummer i den ordning de bildas. En fastighet har därför en beteckning av typen Berga 1:7, där Berga är bynamnet, 1 står för hemman nr 1 i byn och 7 avser den enskilda fastighetens ordningsnummer inom hemmanet.

Fastighetsregister för stad består i sin tur av två skilda förteckningar, nämligen en tomtbok och en stadsägobok. Tomtboken upptar i princip den kvartersindelade marken och de enskilda fastigheterna identifieras där genom kvarterets namn och ett nummer i anslutning till den gällande tomtindelningen, t ex Hästen 5. Fastigheter som inte ingår i kvarter kallas stadsägor och numreras i löpande följd inom staden. Beteckningssystemet följer det enkla mönstret 'stadsäga 1732'.

Detta system med olika beteckningsprinciper används fortfarande. Dock håller nu en reform på att genomföras som skall leda till ett enhetligare beteckningssystem. Förändringarna är av teknisk natur och har främst föranletts av de krav som ställs ur databehandlingssynpunkt. Några svårigheter med identifikationen mellan det äldre och det nya systemet kommer inte att uppstå.

Till registren hör ett antal speciella förteckningar och bihang samt redovisning på karta. I kapitel 3, handboksdelen, lämnas en närmare beskrivning av dessa.

Registren handhas av särskilda registermyndigheter, knutna till respektive länsstyrelses lantmäterienhet. Dessutom har 33 kommuner egna registermyndigheter.

Det bör betonas att fastighetsregistren redovisar indelningen av jord. Detta överensstämmer med formuleringen i jordabalken att "fast egendom är jord" och att denna är "indelad i fastigheter". Byggnader och dylikt hör enligt jordabalken till fastighet under vissa förutsättningar, främst att de skall vara avsedda för stadigvarande bruk. Av noteringarna i fastighetsregistret framgår emellertid inte om fastigheten är bebyggd eller inte.

Fastighetsregistret visar markens indelning i fastigheter och består av

- o jordregister
- o stadsregister

Ansvarig för registret är fastighetsregistermyndighet.

Ändringar i registret föranleds av beslut av fastighetsbildningsmyndighet om ändring i fastighetsindelningen



2.3 Inskrivningsregistret

På fastighetsregistret bygger vissa andra register som ger grundläggande uppgifter om den enskilda fastigheten. Ett sådant register är inskrivningsregistret. Dess främsta uppgift är att ge besked om vem - eller vilka - som äger fastigheten i fråga och i vilken utsträckning den är intecknad för fordran. Även en del andra förhållanden kan skrivas in i detta register. Registret förs av inskrivningsmyndighet, som normalt finns vid varje tingsrätt.

Registret har särskilda upplägg för varje fastighet. Där införs först och främst data för identifiering av fastigheten, hämtade från fastighetsregistret. I övrigt finns en lagfartsspalt, där ägareförhållandena successivt antecknas, samt en inteckningsspalt med utrymme för noteringar om inteckningar för fordran och dylikt. Registret - eller kanske rättare de olika delregistren - kallas med ett sammanfattande namn fastighetsbok.

För tomträtter som i juridisk mening inte är fast egenom, men som i flera avseenden följer samma regler, förs en tomträttsbok. Den har i princip samma syfte och utformning som fastighetsboken.

Till fastighetsboken och tomträttsboken hör också en dagbok, i vilken ärenden som medför ändringar eller

andra noteringar i böckerna förtecknas i kronologisk ordning.

Nya noteringar i fastighetsbok respektive tomträttsbok föränleds av ändringar i fastighetsindelningen eller i ägande- och in-teckningsförhållandena. I det första fallet aviseras ändringen från den myndighet som ansvarar för fastighetsregistret. Övriga ändringar sker i överensstämmelse med beslut som fattas av inskrivningsmyndigheten själv, vanligen efter ansökan från ägaren eller annan behörig person. Om en fastighet t ex byter ägare skall köparen inom viss tid ansöka om lagfart, vilken i realiteten innebär en notering i fastighetsboken om den nya äganderätten. Ändringar i in-teckningsspalt föränleds t ex av nya penningfordringar, för vilka en kreditgivare, med ägarens medgivande, söker in-teckning i fastigheten.

Inskrivningsregistret består av

- o fastighetsbok
- o tomträttsbok
 - vardera med lagfartsspalt respektive innehavarespalt och
 - in-teckningsspalt.

Till registret hör särskilda dagböcker.

Ansvarig för registret är inskrivningsmyndighet.

Ändringar i registret föränleds av

- o avisering från fastighetsregistermyndighet
- o beslut i lagfartsärende
- o beslut i in-teckningsärende



2.4 Fastighetstaxeringsregistret och fastighetslängden

Det tredje stora registret med grundläggande data om fastigheter har utvecklats ur beskattningsslängder. Fram till det senaste sekelskiftet har jord och fastighet i övrigt varit den viktigaste källan för det allmännas skatteinkomster. Detta har i sin tur krävt förteckningar över skattepliktiga fastigheter med redovisning av ett värde som underlag för beskattningen.

Formerna för redovisning har givetvis växlat. En stabilisering skedde några årtionden in på 1900-talet. Eftersom fastighetsbeskattningen då i huvudsak blivit en kommunal angelägenhet kom reglerna att skrivas in i 1928 års kommunalskattelag. Numera återfinns de regler som gäller fastighetstaxeringen i en särskild lag, 1980 års fastighetstaxeringslag, med tillhörande lagstiftning.

Hela förfarandet med inventering, värdering och redovisning av fastigheter för beskattning inordnas i begreppet fastighetstaxering. De konkreta förteckningarna med tillhörande uppgifter om fastigheterna kallas fastighetslängder. Dessa var tidigare manuellt skrivna förteckningar, men har numera - sedan 1970 - ersatts av maskinella utskrifter från ADB-register, där fastighetstaxeringens olika data lagras. Dessa ADB-register kallas fastighetstaxeringsregister eller fastighetsband. Den senare benämningen är dock oegentlig - datamediet utgörs numera inte av magnetband utan av någon form av skivminne.

Stommen till fastighetstaxeringsregistret grundas på fastighetsregistrets indelning i fastigheter och på de uppgifter om ägandeförhållandena som erhålles från inskrivningsregistren. Fastighetstaxeringens register använder sig emellertid av det skatterättsliga begreppet taxeringsenhet som indelningsgrund. En taxeringsenhet kan bestå av en eller flera redovisningsenheter, vilka i sin tur kan utgöras av en registerfastighet eller av del av en registerfastighet. Kravet är att taxeringsenheten äganderättsligt och ekonomiskt är en enhet.

Fastighetstaxeringens primära uppgift är att åsätta värden på fastigheterna som sedan vara underlag för beskattning i olika former. I samband med värderingen behövs en rad olika uppgifter om fastighetens användning och fysiska egenskaper. Huvuddelen av dessa uppgifter samlas in genom fastighetsdeklarationen, som varje fastighetsägare är ålagd att inge till taxeringsmyndigheterna i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna vart femte år. Också viss annan rapportskyldighet förekommer, t ex från byggnadsnämnderna avseende byggnadslov och liknande.

De inkomna uppgifterna bedömes av fastighetstaxeringsnämnderna och läggs till grund för värderingen. Vikti-

ga uppgifter registreras tillsammans med de åsatta värdena för att införas i länsstyrelsernas fastighetstaxeringsregister. Från dessa görs därefter utskrifter i form av fastighetslängder. - De uppgifter som finns i register och längder beskrivs närmare i rapportens handboksdel (kapitel 3).

Ären mellan de allmänna fastighetstaxeringarna sker särskild fastighetstaxering, vilken innebär en revidering av taxeringsregistret och längderna. Därvid redovisas viktigare förändringar beträffande fastighetens användning och fysiska egenskaper. Förändringar med avseende på fastighetsindelning och ägareförhållandena införes löpande i registret.

Fastighetstaxeringsregister och längder är i stort sett identiska till sitt innehåll. Viktiga skillnader finns däremot när det gäller flexibilitet och tillgänglighet. Längderna utskrives en gång om året och utnyttjas främst när det gäller upplysningar om individuella fastigheter. I registren görs revideringar och kompletteringar successivt. Uttagandet av information från registren kräver tillgång till datatekniska hjälpmedel. Datatekniken ger samtidigt möjligheter att snabbt ta fram stora datamängder och att få dessa redovisade i statistisk form.

Fastighetstaxeringsförfarandet ger uppgifter främst om

- o åsatta taxeringsvärden
- o grundläggande fysiska egenskaper

Uppgifter redovisas i

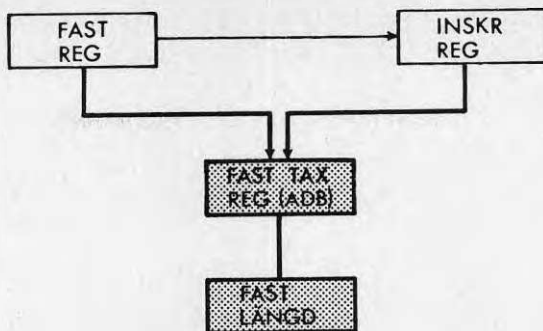
- o fastighetstaxeringsregister (ADB-register)
- o fastighetslängder (skrivna förteckningar)

Ansvariga för redovisningen är främst

- o lokala skattemyndigheter (fögderier)
- o länsstyrelsernas dataenheter

Redovisade uppgifter grundas på

- o rapporter från fastighetsregister och inskrivningsregister
- o fastighetsdeklarationer ingivna av ägare
- o beslut i fastighetstaxeringsnämnd



2.5 Fastighetsdatasystemet

Som tidigare nämnts håller ett nytt system för fastighetsregistrering och inskrivning på att införas. Systemet är f n i bruk i Gävleborgs, Uppsala och Stockholms län. Arbetet på att införa systemet har påbörjats även för Malmöhus län. Ansvarig för införandet och handhavandet av detta centrala fastighetsdatasystem är Centralnämnden för fastighetsdata, CFD, i Gävle.

Enligt det nya systemet ersätts de hittillsvarande manuella rutinerna vid förändring av fastighetsregister och inskrivningsregister av automatisk databehandling, ADB. Uppgifterna om fastighetsindelning, fastighetsbe-teckningar, lagfarter, inteckningar etc kommer därvid att lagras i en centraldator i Gävle i stället för i böcker hos fastighetsregister- och inskrivningsmyndigheterna. Samtidigt därmed kommer innehållet i registren att utökas väsentligt. Särskilda register över planer för markens användning, över fastighetsadresser, över koordinater för lägesbestämning m m införs sålunda i det centrala registret. Även vissa uppgifter från fastighetstaxeringen tas in. - Den närmare beskrivningen av registrets innehåll återfinnes i rapportens handboksdel.

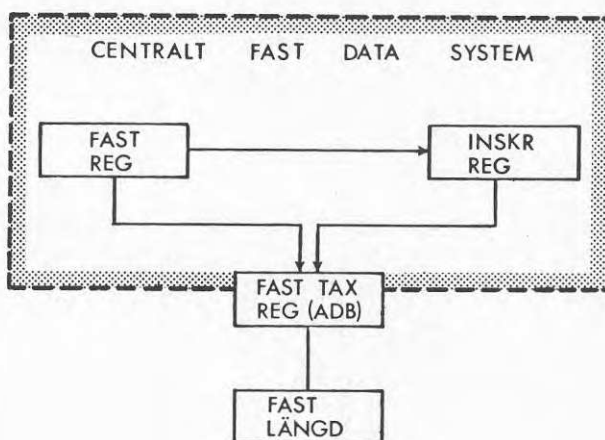
Införandet av det centrala fastighetsdataregistret innebär inga förändringar när det gäller ansvaret för registerföringen. Det ligger fortfarande hos fastighetsregister- respektive inskrivningsmyndigheterna. Dessa står via terminalanläggningar i kontakt med systemets dator. För systemets drift och underhåll svarar däremot CFD.

Fördelen med det nya systemet är att registrens innehåll blir mer lättillgängligt genom ett väl utbyggt terminals-system. Terminaler kan hyras av banker och mäklarföretag etc som har intresse av uppgifter om fas-

tigheter. Genom att systemet är datorbaserat är det väl ägnat att hantera mycket stora datamängder på ett överskådligt sätt.

Ett centralt fastighetsdatasystem håller på att byggas ut och ersätter främst fastighetsregistret och inskrivningsregistret. Systemet innehåller också en del ytterligare viktig information. Systemet är baserat på ADB.

Ansvarig för systemets drift är Centralnämnden för fastighetsdata, CFD.



2.6 Fastighetstaxeringsstatistiken

Som ovan framhållits innehåller redovisningen av de allmänna fastighetstaxeringarna en mängd information om de enskilda fastigheterna/taxeringsenheterna. Sålunda återfinnes här uppgifter om ägare, arealer, användning, taxeringsvärden och fastighetens fysiska egenskaper, t ex eventuella byggnaders storlek, ålder och standard. Då uppgifterna numera också finns lagrade på ADB-register som lämpar sig för automatisk databehandling, finns utomordentliga möjligheter att systematiskt ta fram stora datamängder och att göra statistiska bearbetningar.

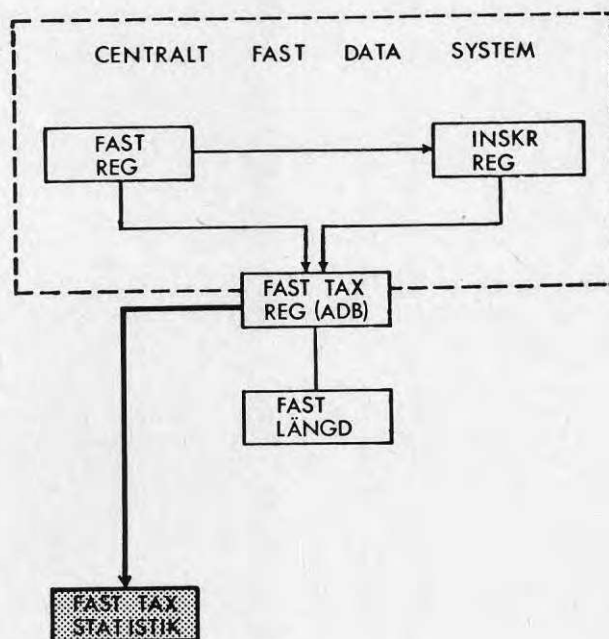
Databehandling av materialet görs i viss utsträckning inom länsstyrelsernas dataenheter efter särskild beställning. Givetvis användes fastighetstaxeringsregistret också i stor utsträckning för interna bearbetningar.

Statistiska centralbyrån, SCB, publicerar ett omfattande statistiskt material utvisande huvudpunkterna i utfallet av allmän fastighetstaxering. Genom att den statistiska bearbetningen numera kan genomföras med utnyttjande av ADB kan publiceringen ske mycket snabbt. Redovisningen av utfallet vid 1981 års allmänna taxering kan därför till väsentliga delar ske redan i början av år 1982.

Redovisningen, som sker i publikationerna "Allmän fastighetstaxering 1981", del 1 och 2, avser uppgifter på såväl riks-, läns- och kommunnivå. Den ger besked om antalet fastigheter/taxeringsenheter med olika användning enligt den vid taxeringen tillämpade indelningen, deras ägarefördelning, arealer och åsatta taxeringsvärden m m. Den innehåller däremot inga uppgifter om enskilda fastigheter. Statistiken ger en mycket god och fullständig bild av landets fastighetsbestånd. Den är en viktig källa för information.

Publikationen "Allmän fastighetstaxering 1981" utges av Statistiska centralbyrån och ger en omfattande statistisk redovisning av fastighetsbeståndet enligt 1981 års allmänna fastighetstaxering på såväl riks-, läns- som kommunnivå.

Bearbetningen är gjord med direkt utnyttjande av länsstyrelsernas fastighetstaxeringsregister.



2.7 Lagfartsregistret

När en fastighet byter ägare skall detta anmälas till inskrivningsregistret. Detta sker normalt genom ansökan om lagfart. Inskrivningsmyndighet beslutar i ärendet och noterar den nya ägaren i fastighetsbokens lagfartsspalt.

Ägareförändringen rapporteras till de lokala skattemyndigheterna, som månadsvis lämnar uppgifterna vidare till länsstyrelsernas dataenheter för revidering av fastighetstaxeringsregistret.

I syfte att ge underlag för information om fastighetsmarknaden framställer dataenheten också ett speciellt ADB-register, det s k lagfartsregistret (ofta kallat lagfartsband). Detta lagrar alla inkomna uppgifter om överlåtelse, såsom identifiering av fastigheten, fångets art (köp, arv, gåva etc), överlåtarens och förvärvarens namn och adress, köpeskillning (i förekommande fall) och tidpunkt för överlåtelsen. Dessutom överföres uppgifterna om den berörda taxeringsenheten från fastighetstaxeringsregistret till lagfartsregistret.

På detta sätt samlas tämligen fullständiga uppgifter angående fastighetsöverlåtelse i lagfartsregistret. Registret är användbart för systematiska utskrifter eller statistiska bearbetningar.

Lagfartsregistret användes bl a för framställning av den s k lagfartsstatistiken, som innehåller uppgifter om antalet meddelade lagfarter med fördelningar på fångets art och fastighetstyp o d. Det ligger också till grund för statistiska redovisningar av köp och därvid betalda köpeskillningar (fastighetsprisstatistik).

För viss del av den senare statistiken behövs emellertid också uppgifter som inte finns med i lagfartsregistret. Det gäller statistik över köp av obebyggda tomter för småhus-, hyreshus- och industriändamål. För att denna statistik skall bli meningsfull krävs t ex uppgifter om ändamålet med förvärvet, plansituationen och tillgången till tekniska anläggningar.

Data rörande köp av tomter listas därför ut från lagfartsregistret och noteras på speciella inventeringsblanketter. Dessa sänds därefter till vederbörande fastighetsbildningsmyndighet, som efter inventering rapporterar de erforderliga uppgifterna på blanketten. De sålunda inhämtade uppgifterna förs in i lagfartsregistret, som därefter benämnes kompletterat lagfartsregister. Detta kan nu läggas till grund för prisstatistik över obebyggda fastigheter.

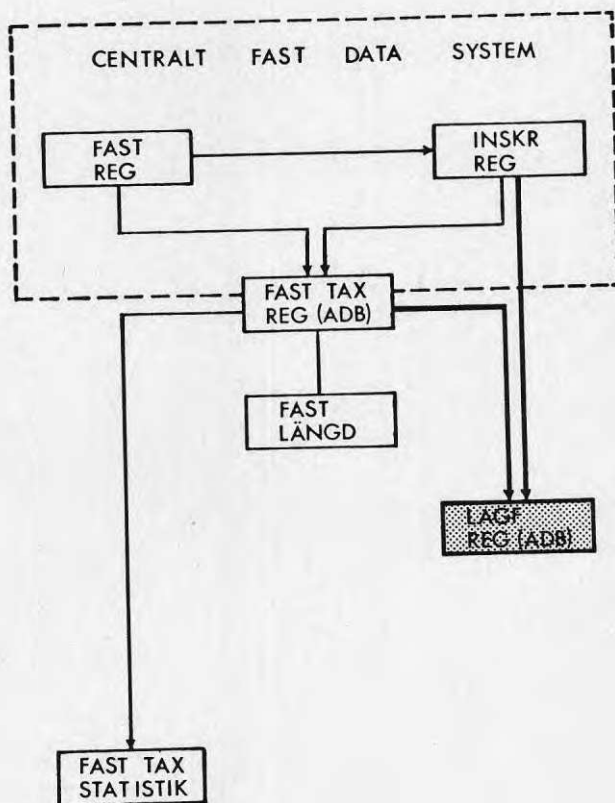
Lagfartsregister och kompletterat lagfartsregister är rika källor för information om fastighetsmarknaden. De används i stor utsträckning för ADB-utlistningar för redovisning av köp att användas främst som grund vid

fastighetsvärderingar. Sådana utlistningar beskrivs nedan. Statistisk bearbetning och redovisning sker inom SCB, se avsnitt 2.8 angående lagfarts- och prisstatistik. Individuella bearbetningar av registren kan vidare mot ersättning göras inom SCB eller vissa länsstyrelser dataenheter.

Lagfartsregistret innehåller uppgifter om gjorda överlåtelser och därav berörda fastigheter. Lagfartsuppgifterna härrör från inskrivningsmyndigheternas beslut om meddelade lagfarter och taxeringsuppgifterna från fastighetstaxeringsregistret.

Den del av lagfartsregistret som avser obebyggda tomter kompletteras med särskilda uppgifter som inhämtas från fastighetsbildningsmyndighet. Denna del kallas därefter för kompletterat lagfartsregister.

Ansvarig för framställning av lagfartsregister är länsstyrelsernas dataenheter i samverkan med SCB.



Vid värdering av fastigheter har man behov av förteckningar över köp som förekommit på marknaden. Från de köpeskillningar som betalats drar man slutsatser om marknadens allmänna prisnivå. En av de vanligast använda värderingsmetoderna bygger just på analys av betalda priser, nämligen den s k ortsprismetoden.

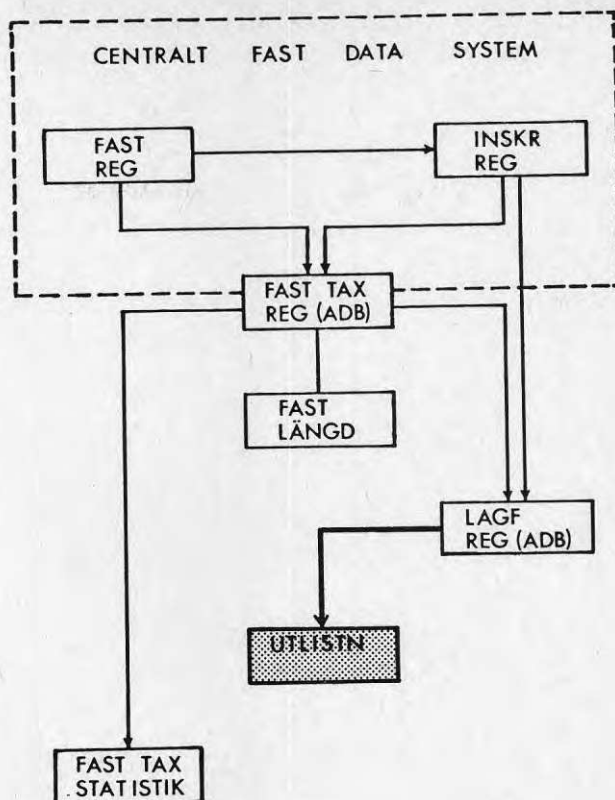
Inventeringar av och upprättande av förteckningar över gjorda köp har ofta varit mycket tidsödande. Olika förfaranden har successivt utvecklats. Den primära källan är givetvis inskrivningsregistret, där varje överlåtelse noteras efter beslut om lagfart på respektive fastighets upplägg. Registrets konstruktion är emellertid dåligt anpassad för inventeringar av denna art. I stället har man normalt använt sig av andra redovisningar, som ofta har varit led i en rapportkedja som sedan länge löpt mellan inskrivningsmyndighet, skattemyndighet och Statistiska centralbyrån - i sistnämnda fall som underlag för prisstatistik. Många kommuner och även andra organ har vidare lagt upp egna register just i syfte att underlätta framtagandet av förteckningar över gjorda köp till grund för fastighetsvärderingar o d.

I och med den datorisering av redovisningssystemen som vuxit fram på 1970-talet har dock nya hjälpmedel kommit till. Samtliga köp med tillhörande uppgifter finns ju lagrade i de ovan beskrivna datorbaserade lagfartsregistren och kan enkelt utlistas från dessa. Utlistningen kan givetvis lätt styras så att den avser vissa bestämda typer av överlåtelser, vissa typer av fastigheter, viss tidsperiod eller visst geografiskt/administrativt område. Lagfartsregistren är alltså en given källa för framtagande av köpeförteckningar och liknande.

Sedan 1977 har sådan utlistning också satts i system genom samverkan mellan Riksskatteverket och Lantmäteriet. Köpeförteckningar har därvid marknadsförts under beteckningen ortsprisunderlag. Detta understryker förteckningarnas roll i värderingssammanhang. Liknande utlistningar sker numera också inom flera av de ledande konsultfirmorna inom fastighetsvärderingens område.

Från lagfartsregistret kan förteckningar över gjorda köp tas fram genom utlistning med hjälp av ADB. Köpeförteckningar av detta slag användes främst som underlag för fastighetsvärdering.

Ett flertal system för utlistning förekommer. Ett sådant system har tagits fram i samverkan mellan Riksskatteverket och Lantmäteriet. Det marknadsförts under benämningen ortsprisunderlag.



2.8 Lagfarts- och prisstatistiken

Lagfartsregistret är också väl lämpat att ligga till grund för statistiska redovisningar. Redovisningar av den typen handhas av Statistiska centralbyrån.

Två typer av statistik är särskilt aktuella. Den ena avser antalet lagfarter och deras fördelning på fångestyper och fastighetstyper m m. Denna statistik ger en god bild av den allmänna rörligheten på fastighetsmarknaden i vid mening.

Den andra typen av statistik har tilldragit sig större intresse. Det gäller fastighetsprisstatistiken. Prisstatistik av liknande form har redovisats från början av 1950-talet (för jordbruksfastigheter redan från mitten av 1940-talet). Den har emellertid successivt förändrats och utvidgats. En viktig förutsättning för detta har varit de ändrade formerna för redovisning vid allmänna fastighetstaxeringar.

Prisstatistiken avser köp som anses representativa för prisbildningen på den allmänna fastighetsmarknaden. Dess huvudsyfte har varit att ge underlag för be-

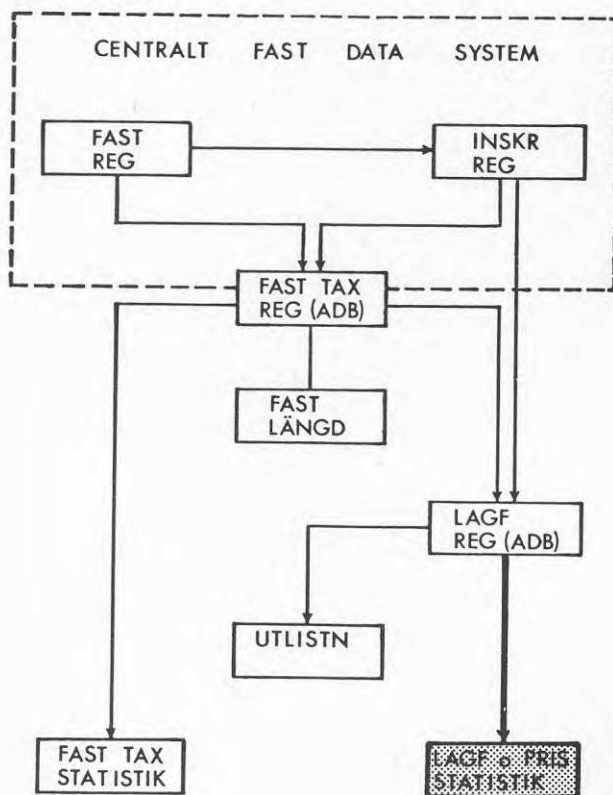
dömning av värdenivåer inför de allmänna fastighetstaxeringarna. Detta huvudsyfte kvarstår, men statistiken har successivt fått allt större allmänt intresse. Priserörelser inom fastighetsmarknaden har under senare år tillagts stor vikt ur allmänekonomisk och politisk synpunkt.

Prisstatistiken redovisas i stor utsträckning på länsnivå. För olika fastighetstyper och storleksgrupper ger den besked om antalet köp, de genomsnittliga köpeskillingarna och taxeringsvärdena samt relationen mellan dessa köpeskillingar och taxeringsvärden (s k köpeskillingskoefficienter respektive taxeringsvärdenivåer). Redovisningen sker årligen - tillsammans med lagfartsstatistiken - i Statistiska meddelanden serie P.

Uppgifterna i lagfartsregistret sammanställs av SCB till

- o lagfartsstatistik
- o fastighetsprisstatistik

Redovisning sker årligen i Statistiska meddelanden serie P



3. KÄLLOR I INFORMATIONSPAKETET - HANDBOKSDELEN

3.1 Inledning

Detta kapitel är i första hand upplagt som en handbok till hjälp vid sökandet efter information om fastighetsbestånd och fastighetsmarknad. Det vänder sig till personer som i olika sammanhang har behov av uppgifter i dessa avseenden, men känner osäkerhet om var sådan information står att finna. Handboken är däremot inte direkt avsedd för specialister inom området. Sådana kommer sannolikt att finna framställningen alltför översiktlig och saknande viktiga detaljuppgifter.

Kapitlet utgår från det informationsbehov som bedömts föreligga. I avsnitt 3.2 uppställs sålunda ett antal punkter som svarar mot frågeställningar som den informationssökande kan tänkas ha att hantera. Från detta systematiskt anordnade sökschema fås hänvisning till de följande avsnitten i kapitlet. Dessa avsnitt redovisar separata beskrivningar av de olika källor som redan tidigare presenterats i kapitel 2 i syfte att ge en sammanhängande bild av hela informationspaketet. Beskrivningarna tar framförallt sikte på att redovisa dessa källors innehåll med avseende på fastighetsinformation. Dessutom ges synpunkter på källornas tillgänglighet och tillförlitlighet.

Sökschemat är uppdelat på två huvuddelar. Den första delen gäller sökning av information rörande enskilda fastigheter. Informationen kan gälla en viss fastighetsareal, vem som äger fastigheten, vilket taxeringsvärde den har eller köpeskillingen vid den senaste överlåtelsen.

Den andra delen av sökschemat avser information som kan inhämtas via statistiska redovisningar eller via utlistningar för grupper av fastigheter. Det kan vara fråga om hur många fastigheter av en viss typ som finns inom en kommun, deras genomsnittliga taxeringsvärde eller de genomsnittliga köpeskillningar som betalats för fastigheter av denna typ.

Sökschemat innehåller följande rubriker, under vilka de olika frågeställningarna grupperats.

I Uppgifter om enskilda fastigheter

- A Administrativa uppgifter
- B Ägareförhållanden
- C Fysiska data
- D Fastighetsrättsliga uppgifter
- E Ekonomiska uppgifter
- F Uppgifter om försäljning eller andra överlåtelser

- II Statistiska redovisningar eller utlistningar rörande grupper av fastigheter
- A Ägareförhållanden
 - B Fysiska data
 - C Ekonomiska uppgifter
 - D Uppgifter om försäljningar eller andra överlåtelse

Från de olika frågeställningarna finns hänvisningar till kapitlets övriga delar med beskrivning över källornas innehåll. I första hand ges anvisning om i vilken av de behandlade datakällorna informationen står att hämta. För datakällorna har följande förkortningar använts.

Fastighetsregistret	FAST REG	litt A
Inskrivningsregistret	INSKR REG	litt B
Fastighetstaxeringsregistret och fastighetslängden	FAST LÄNGD	litt C
Fastighetsdatasystemet	CFD	litt D
Fastighetstaxeringsstatistiken	FAST STAT	litt E
Lagfartsregistret	LAGF REG	litt F
Lagfarts- och prisstatistiken	PRIS STAT	litt G

Utöver datakällans namn lämnas en specificerad hänvisning till viss sida i framställningen. Efter sidangivelsen finns en referenskod, bestående av en litterabeteckning för källan i fråga samt ett löpnummer. Referenskoden har alltså formen C 21. Denna referenskod återfinns i vänstra marginalen på den aktuella sidan. Detta gör det möjligt att snabbt finna det textparti som ger besked om var den efterfrågade informationen kan återfinnas.

En av de åberopade datakällorna är t v inte rikstäckande. Det gäller fastighetsdatasystemet, som hittills är i funktion endast inom Gävleborgs och Uppsala län samt inom stora delar av Stockholms län. Hänvisningar i sökschemat till fastighetsdatasystemet (litterabeteckning D i referenskoden) gäller således endast dessa län.

3.2 Sökschema**UPPGIFTER OM ENSKILD FASTIGHET****A Administrativa uppgifter**

register sida kod

- o registerbeteckning, fastighet

FAST REG	44	A1
CFD	63	D1

- o registerbeteckning, samfällighet

FAST REG	45	A1
CFD	63	D1

- o registerbeteckning, gemensamhetsanläggning

FAST REG	45	A3
CFD	64	D2

- o samtaxerade fastigheter

FAST LÄNGD	56	C1
------------	----	----

- o adress vid känd registerbeteckning

CFD	64	D3
-----	----	----

- o registerbeteckning vid känd adress

CFD	64	D3
-----	----	----

B Ägareförhållanden

- o lagfaren ägare

INSKR REG	49	B1
CFD	65	D4

- o skattepliktig ägare

FAST LÄNGD	56	C2
------------	----	----

- o ägares adress

FAST LÄNGD	56	C2
CFD	65	D4

- o tidigare ägare

INSKR REG	49	B2
-----------	----	----

- o upplåtare av tomträtt

INSKR REG	50	B3
CFD	65	D5

- o innehavare av tomträtt

INSKR REG	51	B4
CFD	65	D4

- o tidigare innehavare av tomträtt

INSKR REG	51	B5
-----------	----	----

C	Fysiska data
---	--------------

register sida kod

- o areal, fastighet

FAST REG	44	A4
CFD	63	D6
FAST LÄNGD	56	C3

- o areal, samfällighet

FAST REG	45	A5
CFD	63	D6

- o småhus, uppgifter om bl a

FAST LÄNGD	56	C4
------------	----	----

fastighetstyp
 tillgång till vatten och
 avlopp
 strandtomt
 typ av bebyggelse
 husform
 storlek
 standard
 nybyggnadsår

- o hyreshus, uppgifter om bl a

FAST LÄNGD	58	C5
------------	----	----

fastighetstyp
 typ av bebyggelse
 byggnadsrätt
 yta för bostäder och lokaler
 standard
 nybyggnadsår

- o industri, uppgifter om bl a

FAST LÄNGD	58	C5
------------	----	----

fastighetstyp
 typ av bebyggelse
 bruttoarea
 bruttovolym
 standard
 nybyggnadsår

- o koordinatuppgifter

CFD	65	D7
-----	----	----

D	Fastighetsrättsliga uppgifter
---	----------------------------------

register sida kod

o	lantmäteriatgärder, fastighet	FAST REG	44	A6
		CFD	63	D8
o	lantmäteriatgärder, samfällighet	FAST REG	45	A7
		CFD	63	D8
o	lantmäteriatgärder, gemensamhetsanläggningar	FAST REG	45	A8
		CFD	64	D9
o	ursprungsfastighet	FAST REG	44	A9
		CFD	63	D10
o	servitut eller motsvarande tillkomna genom lantmäteriförrättningar	FAST REG	44	A10
		CFD	63	D11
o	servitut eller motsvarande inskrivna i äganderättsfastighet	INSKR REG	50	B6
		CFD	65	D12
o	servitut eller motsvarande inskrivna i upplåten tomträtt	INSKR REG	52	B7
		CFD	65	D12
o	härskande fastighet, inskrivna servitut i äganderättsfastighet	INSKR REG	50	B8
		CFD	65	D12
o	härskande fastighet, inskrivna servitut i upplåten tomträtt	INSKR REG	52	B9
		CFD	65	D12
o	nyttjanderättshavare, inskrivna nyttjanderätter i äganderättsfastighet	INSKR REG	50	B10
		CFD	65	D12
o	nyttjanderättshavare, inskrivna nyttjanderätter i upplåten tomträtt	INSKR REG	52	B11
		CFD	65	D12
o	planer, bestämmelser och förordnanden	FAST REG	45	A11
		CFD	64	D13

	register	sida	kod
o fastighets delaktighet i samfällighet	FAST REG	45	A12
	CFD	63	D14
o samfällighet, deläggande fastigheter	FAST REG	45	A13
	CFD	63	D15
o samfällighet, deläggande fastigheters andelstal	FAST REG	45	A14
	CFD	63	D15
o samfällighets art	FAST REG	45	A15
	CFD	63	D15
o fastighets delaktighet i gemensamhetsanläggning	FAST REG	45	A16
	CFD	63	D14
o gemensamhetsanläggning, deläggande fastigheter	FAST REG	45	A17
	CFD	64	D16
o gemensamhetsanläggnings ändamål	FAST REG	45	A18
	CFD	64	D17
o gemensamhetsanläggning, firmamamn på förvaltande förening	FAST REG	45	A19
	CFD	64	D18
o anteckning rörande äganderättsfastighet om beslut enligt förköpslag, expropriationslag m fl lagar	INSKR REG	49	B12
	CFD	65	D4
o anteckningar rörande upplåten tomträtt om beslut enligt förköpslag, expropriationslag m fl lagar	INSKR REG	51	B13
	CFD	65	D4
o tomträtt, förekomst av	INSKR REG	48	B14
	CFD	65	D5
o tomträtt, uppgifter om tomt-rättsavtal	INSKR REG	50	B15
	CFD	65	D5

E Ekonomiska uppgifter	register sida kod	
o taxeringsvärde, totalt	FAST LÄNGD	56 C6
	CFD	64 D19
o taxerat markvärde	FAST LÄNGD	56 C6
	CFD	64 D19
o taxerat byggnadsvärde	FAST LÄNGD	56 C6
	CFD	64 D19
o byggnadsvärdetabell vid fastighetstaxering, småhus	FAST LÄNGD	57 C7
o byggnadsvärdetabell vid fastighetstaxering, hyreshus och industri	FAST LÄNGD	58 C8
o hyresintäkt	FAST LÄNGD	58 C9
o köpeskilling, äganderättsfastighet	INSKR REG	53 B16
	CFD	65 D4
o köpeskilling, upplåten tomträtt	INSKR REG	53 B16
	CFD	65 D4
o penninginteckning, äganderättsfastighet	INSKR REG	49 B17
	CFD	65 D12
o penninginteckning, upplåten tomträtt	INSKR REG	52 B18
	CFD	65 D12
o innehavare av panträtt, äganderättsfastighet	INSKR REG	49 B19
	CFD	65 D12
o innehavare av panträtt, upplåten tomträtt	INSKR REG	52 B20
	CFD	65 D12
o förändring eller dödande av inteckning och inskrivning, äganderättsfastighet	INSKR REG	50 B21
	CFD	65 D12
o förändring eller dödande av inteckning och inskrivning, upplåten tomträtt	INSKR REG	52 B22
	CFD	65 D12
o tomträttsavgäld	INSKR REG	50 B23
	CFD	65 D5

F	Uppgifter om försäljning eller andra överlåtelser
---	--

register sida kod

o ny lagfaren ägare	INSKR REG	49 B1
	CFD	65 D4
o ny innehavare av tomträtt	INSKR REG	51 B4
	CFD	65 D4
o namn och adress på förvärvare	INSKR REG	53 B16
	CFD	65 D4
o namn och adress på överlåtare	INSKR REG	53 B16
o typ av överlåtelse, äganderätts- fastighet	INSKR REG	49 B24
	CFD	65 D4
o typ av överlåtelse, upplåten tomträtt	INSKR REG	51 B25
	CFD	65 D4
o köpeskilling, äganderätts- fastighet	INSKR REG	53 B16
	CFD	65 D4
o köpeskilling, upplåten tomt- rätt	INSKR REG	53 B16
	CFD	65 D4
o köpevillkor	INSKR REG	53 B16
o överlåtelседatum, äganderätts- fastighet	INSKR REG	49 B26
	CFD	65 D4
o överlåtelседatum, upplåten tomträtt	INSKR REG	51 B27
	CFD	65 D4
o datum för lagfart	INSKR REG	49 B28
	CFD	65 D4
o datum för inskrivning av över- låtelse av tomträtt	INSKR REG	51 B29
	CFD	65 D4

STATISTISKA REDOVISNINGAR ELLER UTLISTNINGAR FRÅN ADB-REGISTER

A	Ägareförhållanden
---	-------------------

register sida kod

- | | | | |
|---|-----------|----|----|
| o ägarekategorier med fördelning av antalet taxeringsenheter | TAX STAT | 71 | E1 |
| o ägarekategorier med fördelning av taxeringsvärden | TAX STAT | 71 | E1 |
| o ägarekategorier med fördelning av totalarealer | TAX STAT | 71 | E2 |
| o köpare- och säljarekategorier vid normala köp | PRIS STAT | 77 | G1 |
| o namn och adress på köpare och säljare (utlistning från ADB-reg) | LAGF REG | 74 | F1 |

B	Fysiska data
---	--------------

- | | | | |
|--|-----------|----|----|
| o areal fördelad efter fastighetstyp/användning | TAX STAT | 71 | E2 |
| o areal fördelad efter ägarekategorier | TAX STAT | 71 | E2 |
| o areal för försålda obebyggda tomter | PRIS STAT | 80 | G2 |
| o areal på överlåtten fastighet (utlistning från ADB-reg) | LAGF REG | 74 | F2 |
| o antal taxeringsenheter fördelade efter fastighetstyp/användning | TAX STAT | 70 | E3 |
| o antal taxeringsenheter fördelade efter ägarekategorier | TAX STAT | 71 | E1 |
| o antal taxeringsenheter fördelade efter husens ålder och standard | TAX STAT | 71 | E4 |
| o antal normala köp fördelade efter fastighetstyp m m | PRIS STAT | 77 | G1 |
| o antal byggnader fördelade efter fastighetstyp/användning | TAX STAT | 70 | E3 |
| o genomsnittlig bostadsyta hos småhus fördelad efter husens ålder och standard | TAX STAT | 71 | E4 |
| o fysiska klassificeringsdata för byggnader på överlåtna fastigheter (utlistning från ADB-reg) | LAGF REG | 74 | F3 |

C Ekonomiska uppgifter		register	sida	kod
o	taxeringsvärden fördelade efter fastighetstyp/användning	TAX STAT	70	E3
o	taxeringsvärden fördelade efter ägarekategorier	TAX STAT	71	E1
o	genomsnittligt taxeringsvärde hos småhus, fördelat efter husens ålder och standard	TAX STAT	70	E3
o	genomsnittliga köpeskillingar vid normala köp	PRIS STAT	77	G1
o	genomsnittliga taxeringsvärden vid normala köp	PRIS STAT	77	G1
o	köpeskillingskoefficienter och taxeringsvärdenivåer vid normala köp	PRIS STAT	77	G1
o	köpeskillning och taxeringsvärde för försåld fastighet (utlistning från ADB-reg)	LAGF REG	74	F4
D Uppgifter om försäljning eller andra överlåtelse				
o	antal lagfarter och inskrivna tomträtter	PRIS STAT	77	G3
o	antal överlåtelse fördelade på fastighetstyper	PRIS STAT	77	G3
o	antal normala köp fördelade på fastighetstyper	PRIS STAT	77	G1
o	antal normala köp fördelade på köpare- och säljarekategorier	PRIS STAT	77	G1
o	antal köp av obebyggda tomter	PRIS STAT	80	G2
o	genomsnittliga köpeskillingar vid normala köp	PRIS STAT	77	G1
o	genomsnittliga taxeringsvärden vid normala köp	PRIS STAT	77	G1
o	köpeskillingskoefficienter och taxeringsvärdenivåer vid normala köp	PRIS STAT	77	G1
o	köpeskillning och taxeringsvärde för försåld fastighet (utlistning från ADB-reg)	LAGF REG	74	F4
o	genomsnittliga arealer för försålda obebyggda tomter	PRIS STAT	80	G2

3.3 Fastighetsregistret

3.3.1 Inledning

Det nuvarande manuelle fastighetsregistret består av två delar, nämligen jordregistret och stadsregistret. Jordregistret infördes för landsbygdsområden genom 1908 års jordregisterförordning och stadsregistret för städerna i 1917 genom stadgandena i 7 kap fastighetsbildningslagen i stad. De båda fastighetsregistren har väsentligen samma ändamål. De skall bringa ordning och reda i jordförhållandena och identifiera de olika fastigheterna genom att åsätta fastighetsbeteckningar. Registren utgör på detta sätt ett gott underlag för olika redovisningar av individuella fastigheter, t ex för in-skrivningsväsendet och fastighetsbeskattningen.

Organisatoriskt hänger fastighetsregistreringen samman med fastighetsbildningsverksamheten, dvs nybildningen och förändringen av fastigheter. I princip är fastighetsregistreringen en statlig angelägenhet som åvilar länsstyrelsens lantmäterienhet. Dock svarar 33 av landets kommuner själva för registreringen. Dessa finns förtecknade i bilaga 1. I flertalet fall är fastighetsregistreringen en kommunal fråga endast beträffande en begränsad del av dessa kommuner, vanligen tätorten, medan länsstyrelsen har ansvaret för fastighetsregistreringen inom kommunen i övrigt. Lantmäteriverket samordnar och leder verksamheten med fastighetsregistreringen och har också tillsynsskyldighet över fastighetsregistermyndigheterna.

I vissa län har registret lagts om och ingår som en del i det nya centrala fastighetsdatasystemet (se avsnitt 3.6).

Såväl jordregistret som stadsregistret består av böcker (band) i stora format. Tidigare förekom endast fasta bokband. Registren är därför till största delen upplagda i sådana. Tillkomsten av nya fastigheter har gjort att det utrymme som reserverades vid registrens uppläggande ej alltid har räckt till. Det har därför i stor utsträckning blivit nödvändigt att fortsätta snabbt växande upplägg på ny plats i bandet eller i ett nytt band, s k supplementband. Denna olägenhet har medfört att band av lösbladstyp börjat användas.

Till fastighetsregistret hör vissa hjälpregister. Sålunda finns ett särskilt namnregister över jordregistrets samtliga fastigheter. Det är ordnat sockenvis och tjänar som ingångsförteckning till jordregistret. Till stadsregistret finns liknande namnregister.

3.3.2 Innehåll

Redovisningen i jordregistret och stadsregistret sker för enskilda fastigheter.

Jordregistret som i huvudsak omfattar fastigheter på

Tomtbok för

Band

Blad *Kvarteret*

A Beslut, varigenom stadsplan eller tomtindelning fastställts eller ändrats, samt av Kungl. Maj:t meddelade särskilda bestämmelser i avseende å sättet för kvarterets eller tomtens användande.

..... *Kvarteret*

1	2	3	4	5
Tiden, då den rättsliga gällande tomtindelningen fastställdes	Myndighet, av vilken tomtindelningen blivit fastställd	Aktens arkiv-nummer	Tiden, då senaste tomtkarta upprättats; förrättningsmannens namn	Tomtens areal i kvadratmeter
				Längden av tomtens särskilda sidor i meter

..... *församling (Kartblad nr).*

Andra byggnadsbestämmelser m. m.

.....

tomten nr

6	7
Tomtens beteckning i fastighetsboken vid tiden för tomtbokens uppläggande	Särskilda anteckningar

Figur 2. Formulär för stadsregistrets tomtbok.

Band Stadsägobok för

Blad Stadsägan nr

1	2	3	4	5			6	7	8	9
Rummets ord- ningsnummer	Register- beteckning		Fastställt namn m. m.	Ägovidd			Mättningsförrättning, som senast övergått stadsägan			
	Förut- varande	Gällande		Hektar	Ar	Kva- drat- meter	Förrättningens art	Tiden, då förrättningen fastställdes eller, där fastställelse ej ifråga- kommer, blivit avslut- ad; förrättnings- mannens namn	Nummer el. annan beteckning samt ägares namn enligt kartbeskrivningen	Aktens arkivnummer

..... församling (Kartblad nr).

10		11
Stadsägans beteckning i fastighetsboken vid tiden för stadsägobokens uppläggande		Särskilda anteckningar
Beteckning	Band och blad i fastighets- boken	

Figur 3. Formulär för stadsregistrets stadsägobok.

Jordregistret och stadsregistret redovisar i stort sett samma uppgifter. Registrrets huvudböcker innehåller bl a följande:

- A1 o Registerbeteckning. Såväl nuvarande som tidigare beteckning finns redovisad.
- A4 o Areal. Arealredovisningen är särskilt i jordregistret ibland behäftad med påtagliga brister.
- A6 o Fastighetsbildande och fastighetsbestämmande åtgärder som berört fastigheten. Redovisning sker av bl a förrättningens art, dag för registrering och förrättningsaktens arkivnummer. Även uppgifter om åtgärder enligt anläggnings- och ledningsrättslagarna redovisas.
- A9 o Historiska uppgifter, t ex ursprungsfastighet och uppgifter om ej längre existerande fastigheter.
- A10 o Rättigheter och skyldigheter (servitut) som berör fastigheten i den mån de tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsrättslagstiftningarna. (För andra servitut, se inskrivningsregistret, avsnitt 3.4). För jordregisterfastighet redovisas dessa uppgifter dock endast fr o m 1972. Anteckningar görs på både tjänande och härskande fastighet.

- A11 o Planer, bestämmelser och förordnanden som berör fastigheten. Denna redovisning är dock ofta ofullständig.
- A12 o Delaktighet i samfällighet; hänvisning görs till S-förteckning respektive bihang B, se nedan.
- A16 o Delaktighet i gemensamhetsanläggning; hänvisning görs till GA-förteckning respektive bihang GA, se nedan.

I S-förteckningen respektive i bihang B redovisas samfälligheter. S-förteckningen tillkom 1972. Tidigare gjordes endast samfällighetsredovisningar i jordregistret i vissa mera ovanliga fall. S-förteckningen och bihang B innehåller i huvudsak följande uppgifter.

- A2 o Samfällighetens registerbeteckning
- A5 o Areal
- A15 o Samfällighetens art
- A7 o Förrättning som berör samfälligheten
- A13 o Samtliga fastigheter som äger del i samfälligheten
- A14 o Andelstal för delaktiga fastigheter

Gemensamhetsanläggningar redovisas i GA-förteckningen respektive bihang GA. Förteckningarna tillkom i samband med anläggningslagens införande 1974-07-01. De uppgifter som redovisas är i huvudsak följande.

- A3 o Gemensamhetsanläggningens registerbeteckning
- A18 o Anläggningens ändamål
- A8 o Förrättning som berör anläggningen
- A17 o Samtliga fastigheter som äger del i anläggningen
- A19 o Firmanamn på den förvaltande samfällighetsföreningen

Till fastighetsregistret hör också vissa kartor, vilkas primära uppgift är att åskådliggöra indelningen i fastigheter. Till jordregistret hör således en fastighetskarta och en bestämmelsekarta. Fastighetskartan i skala 1:10 000, redovisar gällande fastighetsindelning med notering bl a om antalet skiften för varje fastighet. Vidare redovisas samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. För tätorter och andra områden upprättas specialblad, vanligen i skala 1:2 000. Bestämmelsekartan utvisar områden för planer och bestämmelser. Till stadsregistret hör en registerkarta i skala varierande från 1:300 till 1:2 000. Registerkartan utvisar gällande fastighetsindelning samt gränser för bl a kvarter, grönområden och specialområden.

Sammanfattning av fastighetsregistrets uppbyggnad.

JORDREGISTRET med därtill hörande
 S-förteckning (förteckning över samfälligheter)
 GA-förteckning (förteckning över gemensamhetsanläggningar)
 Namnregister
 Fastighetskarta
 Bestämmelsekarta
 Förrättningsakter

STADSREGISTRET som förs i två böcker
 TOMTBOK
 STADSÄGOBOK med till dessa två gemensamt hörande
 Bihang B (förteckning över samfälligheter)
 Bihang C (förteckning över allmänna platser och vissa vattenområden. Bihanget är dock under avveckling sedan 1972)
 Bihang GA (förteckning över gemensamhetsanläggningar)
 Namnregister
 Registerkarta
 Förrättningsakter

3.3.3 Användbarhet

Fastighetsregistret används framför allt inom lantmäteriets verksamhet. Som källa för forskning om äldre fastighetsindelning är registret ovärderligt, då det innehåller ett stort antal historiska fakta och hänvisar till gamla lantmäteriakter. De å jourförda kartorna som visar fastighetsindelningen, är en viktig källa för olika former av samhällsplanering.

Registret finns tillgängligt på fastighetsregistermyndigheten (länsstyrelsernas lantmäterienhet eller vissa kommuner). Registret utgör offentlig handling och kan kostnadsfritt utnyttjas av alla.

3.3.4 Indata

Fastighetsregistret är ett primärt register. Uppgifterna kommer direkt från fastighetsbildningsmyndigheten vilken utför de lantmäteriförrättningar som ändrar fastigheternas utseende. Vid nybildning av fastigheter åsätter registermyndigheten nya registerbeteckningar.

3.3.5 Tillförlitlighet

Fastighetsregistrets huvuduppgift är att redovisa fastighetsindelningen och att lämna uppgift om de beteckningar som vid registreringen åsatts fastigheterna. I detta avseende har registret rättsverkan och är därmed tillförlitligt. I registret finns dock en mängd andra uppgifter om fastigheterna.

I jord- respektive stadsregistret redovisas arealuppgifter. Särskilt jordregistrets arealredovisning är behäftad med påtagliga brister bl a beroende på att ursprungsarealen i många fall inte har å jourförts efter åtgärd som inneburit att områden avskilts (äldre s k avsöndringar). Areal fördelningen på ägoslag har numera slopats. De äldre uppgifter som finns kvar är ofta missvisande på grund av förändringar i markanvändningen. Beträffande vattenområden är uppgifterna inte sällan ofullständiga.

S-förteckning till jordregistret infördes 1972. Samfälligheter bildade före 1972 redovisades i vissa fall i jordregistrets anteckningskolumn för de i samfälligheten ingående fastigheterna. Endast i undantagsfall har sådana äldre samfälligheter senare införts i S-förteckningen.

Planer och bestämmelser kan vara dåligt å jourförda i fastighetsregistret, och eftersläpning på upp till ett år kan förekomma i vissa register.

3.4 Inskrivningsregistret

3.4.1 Inledning

Inskrivningsväsendet har i vårt land av ålder varit knutet till de allmänna domstolarna. Enligt 1734 års lag skulle lagfarts- och inteckningsärendena handläggas av rätten på de allmänna rättegångsdagarna. Så småningom infördes särskilda lagfarts- och inteckningsprotokoll och genom 1875 års lagstiftning om inskrivningsväsendet upprättades fastighetsböcker för notering av inskrivningsärenden. Inskrivningsreformen år 1932 medförde att handläggningen av inskrivningsärendena flyttades från rätten till en särskild inskrivningsdomare. Från och med år 1972 handläggs inskrivningsärendena av inskrivningsmyndigheten vid tingsrätten. En inskrivningsmyndighets område är i allmänhet en domsaga, men vissa undantag finns från denna regel. Antalet inskrivningsmyndigheter var 95 st år 1981.

Det nuvarande manuellt förda inskrivningsregistret består av två böcker, nämligen fastighetsbok för äganderättsfastigheter och tomträttsbok för upplåtna tomträtter.

I vissa län har registret lagts om och ingår som en del i det nya centrala fastighetsdatasystemet (se avsnitt 3.6).

Syftet med inskrivningsregistret är att bereda rättsligt skydd åt äganderättsförvärv, tomträttsförvärv, panträtt och vissa andra rättigheter, t ex servitut (dock ej servitut som tillkommit vid fastighetsbildning, jfr avsnitt 3.3) och nyttjanderätt som rör fast egendom. Vidare ger registret publicitet åt förhållanden som rör fastighetsomsättningen och fastighetskrediterna. Beträffande förvärv av äganderätt till fast egendom och av tomträtt föreligger inskrivningsplikt. I de flesta övriga fall är inskrivning frivillig.

3.4.2 Innehåll

Fastighetsindelningen utgör grunden för hela inskrivningsväsendet och följaktligen är inskrivningsböckerna upplagda efter denna. Ändras fastighetsindelningen genom någon fastighetsbildande åtgärd måste uppläggen i böckerna ändras.

Inskrivningsregistret består som tidigare sagts av en fastighetsbok för äganderättsfastigheter och en tomträttsbok för upplåtna tomträtter. Böckerna består av band i stora format. Förutom fastighets- och tomträttsböcker skall också dagbok föras vid inskrivningsmyndigheterna.

I fastighetsboken införs varje fastighet efter bokstavs- och registernummerordning inom respektive registerområde. Varje fastighet utgör ett upplägg i fastighetsboken. Uppläggen är uppdelade i tre avdelningar, fastighets-spalt, lagfartsspalt och inteckningsspalt.

Fastighetsspalten, se figur 4, innehåller följande allmänna uppgifter om fastigheten.

- o När och hur fastighet bildats
- o Fastighetens areal
- B14 o I de fall fastigheten upplåtits med tomträtt noteras dag för denna tomträttsinskrivning liksom för dess eventuella upphörande. Ytterligare uppgifter om tomträtter finns i tomträttsboken, se nedan.

Blad
Akt:

Kvarteret _____ tomten nr _____ i _____ församling.

Fastighets-spalt		

Figur 4. Formulär för fastighetsbokens fastighetsspalt.

Lagfartsspalten, se figur 5, innehåller följande uppgifter.

- B1 o Lagfaren ägare
- B2 o Tidigare ägare
- B24 o Typ av överlåtelse
- B26 o Datum för överlåtelse
- B28 o Datum för lagfart
- B12 o Anteckningar om beslut enligt förköpslagen, expropriationslagen m fl lagar

Lagfarts-spalt					
Ordningssiffror för inräkningsnumm	Sökandes namn, hans fängeshandling till beskaffenhet och utgivningsdag	Dag, då lagfart blivit sökt; § i protokollet el. nr i dagboken	Dag, då lagfart beviljats; § i protokollet el. nr i dagboken	Anmärkningar	
1	2	3	4	5	

Figur 5. Formulär för fastighetsbokens lagfartsspalt.

Inteckningsspalten, se figur 6, innehåller följande uppgifter.

- B17 o Inteckning för fordran
- o Inteckningens belopp
- B19 o Innehavare av panträtt

- B6** o Inskrivning av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft, som belastar fastigheten. Servitut som tillkommit vid fastighetsbildning noteras dock ej i fastighetsboken.
- B10** o Nyttjanderättshavare
- B8** o Härskande fastighet (vid servitut)
- o Ej bifallna ansökningar om inteckning eller inskrivning
- B21** o Förändring av inteckning och inskrivning
- o Dödande av inteckning och inskrivning

Intecknings-spalt						
Ordningsnr och innehålls rum	Ansöknings innehåll	Dag. då Inteckning blivit sökt; § i protokollet el. nr i dagboken	Dag. då Inteckning beviljats; § i protokollet el. nr i dagboken	Dag. då Inteckning förnyats; § i protokollet el. nr i dagboken	Anmärkningar	Dag. då Inteckning döddats m. n.; § i protokollet el. nr i dagboken
		1	2	3		4

Figur 6. Formulär för fastighetsbokens inteckningsspalt.

I tomträttsboken införs varje tomträtt efter bokstavs- och registernummerordning inom respektive registerområde. Varje tomträtt omfattar ett upplägg. Uppläggen är även här uppdelade i tre avdelningar; tomträttsspalt, innehavarespalt och inteckningsspalt.

- B15** Tomträttsspalten, se figur 7, innehåller följande allmänna uppgifter om tomträten.
- B3** o Upplåtare och upplåtelsedag
- o Dag då inskrivning av tomträtt beviljats eller sökts
- o Tomträttsfastighetens areal
- o Ändamålet med upplåtelsen
- B23** o Avgäldsbelopp och avgäldsperiod
- o Uppgifter om uppsägning av avtalet

Tomträtten till tomten nr _____ i kvarteret _____ i _____ församling. Akt: _____

Tomträttsspalt		
Upplåtelsedag:	Upplåtare:	
Inskrivning av tomträtten sökt och beviljad / sökt den _____ nr _____		
Ändamål, för vilket upplåtelsen skett:		
I upplåtelsehandlingen bestämd årlig avgäld:		
Avgälden enligt upplåtelsen oförändrad under _____ årsperioder, den första räknad från _____		
Uppsägning enligt upplåtelsen tidigast till den _____ och därefter till utgången av _____ årsperioder från nämnda dag.		
I upplåtelsehandlingen stadgad inskränkning i rätten att upplåta särskild rättighet:		

Figur 7. Formulär för tomträttsbokens tomträttsspalt.

Innehavarespalten, se figur 8, innehåller följande uppgifter.

- B4 o Tomträttsinnehavare
- B5 o Tidigare tomträttsinnehavare
- B25 o Typ av överlåtelse
- B27 o Datum för överlåtelse
- B29 o Datum då inskrivning av tomträtt beviljats
- B13 o Anteckningar om beslut enligt förköpslagen, expropriationslagen m fl lagar.

Tomträtten till tomten nr _____ i kvarteret _____ i _____ församling.

Innehavarspalt						
Ordningsnr för tomtens num	Sökandes namn och, där ansökan avser fång till tomträtt, hans fängeshandling och dagen för dess upprättande.	Dag, då inskrivning sökts; nr i dagboken.		Dag, då inskrivning beviljats; nr i dagboken.		Anmärkningar
		3.		4.		
1.	2.					5.

Figur 8. Formulär för tomträttsbokens innehavarspalt.

Inteckningsspalt, se figur 9, innehåller följande uppgifter.

- B18 o Inteckning för fordran
o Inteckningens belopp
- B20 o Innehavare av panträtt
- B7 o Inskrivning av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft, som belastar fastigheten. Servitut som tillkommit vid fastighetsbildning noteras dock ej i fastighetsboken.
- B11 o Nyttjanderättshavare
- B9 o Härskande fastighet (vid servitut)
o Ej bifallna ansökningar om inteckning eller inskrivning
- B22 o Förändring av inteckning och inskrivning
o Dödande av inteckning och inskrivning

Tomträtten till tomten nr _____ i kvarteret _____ i _____ församling.

Inteckningsspalt						
Omslag för ansöknings num	Ansöknings innehåll	Dag, då inteckning sätts; nr i dagboken	Dag, då inteckning beviljats; nr i dagboken	Dag, då inteckningsinnehav antecknats; nr i dagboken	Anmärkningar	Dag, då inteckning dödsats m. m.; nr i dagboken
		1	2	3		4

Figur 9. Formulär för tomträttsbokens inteckningsspalt.

I inskrivningsmyndigheternas dagbok förs alla ärenden i löpande följd efter dagboksnummer. Dagboken kan antingen vara gemensam för äganderätter och tomträtter eller också uppdelad på två böcker. Dagboken förs i följande tre delar.

- Del A, ärenden om lagfart och om inskrivning av överlåtelse av tomträtt
- Del B, ärenden om inteckning eller annan inskrivning i fast egendom eller tomträtt
- Del C, ärenden som inte omedelbart leder till införing i fastighetsbok eller tomträttsbok.

I dagboken kan man finna sådana uppgifter som p g a eftersläpning ej har hunnit införas i fastighetsböckerna.

Sammanfattning av inskrivningsregistrets uppbyggnad.

FASTIGHETSBOK med
Fastighetsspalt
Lagfartsspalt
Inteckningsspalt

TOMTRÄTTSBOK med
Tomträttsspalt
Innehavarespalt
Inteckningsspalt

Till fastighetsbok och tomträttsbok hör arkivband med originalhandlingar samt dagbok.

3.4.3 Användbarhet

Inskrivningsregistret används främst för upplysningar om lagfarts- och inteckningsförhållanden för enstaka fastigheter. Större undersökningar är dock tidskrävande vilket begränsar registrets användbarhet.

Från inskrivningsmyndigheten kan man beställa gravationsbevis, vilket är ett utdrag ur fastighetsboken. Detta innehåller uppgifter om fastighetens namn, lagfaren ägares namn, datum för lagfart samt inteckningsförhållanden och andra inskrivningar som rör fastigheten.

B16

Inskrivningsregistret eller därtill hörande dagbok kan vid exempelvis ortsprisutredningar utnyttjas för att få uppgifter om försålda fastigheter. Köpeskillningar erhålles ur de arkivband som tillhör inskrivningsregistret och där bl a alla köpebrev förvaras. Inskrivningsregistret är framför allt av intresse då det gäller de allra senaste köpen som ej hunnit komma med i de datorbaserade utlistningarna från lagfartsregistret (se avsnitt 3.8).

Registret finns tillgängligt hos tingsrätternas inskrivningsmyndigheter. Det utgör offentlig handling och kan kostnadsfritt utnyttjas av alla.

3.4.4 Indata

Fastighetsindelningen i inskrivningsregistret bygger på fastighetsregistret. När ändringar görs i fastighetsregistret skickas meddelande därom till inskrivningsmyndigheten som för in förändringarna i inskrivningsregistret. Övriga uppgifter i registret består av myndighetens egna beslut baserade på ansökningar om lagfart, inskrivning av tomträtt, inteckning och andra inskriv-

ningar. Ansökningarna görs av fastighetsägare, tomt-rättshavare, panträttshavare samt servituts- och nyttjanderättshavare m fl.

3.4.5 Tillförlitlighet

Inskrivningsregistret är ett primärt register vad gäller uppgifter om lagfart och panträtt. I detta hänseende är därför registret tillförlitligt. På vissa andra punkter kan redovisningen vara bristfällig eller ofullständig. Det gäller exempelvis innehavare av pantbrev, vilka anges endast i en mindre del av fallen. Inskrivning om avtalsrättsliga servitut och nyttjanderätter görs bara om någon part begär det. Eftersom detta långt ifrån alltid är fallet kan sådana servitut och nyttjanderätter finnas utöver vad som redovisas i registren. Servitut som tillkommit vid fastighetsbildning skall överhuvudtaget inte antecknas i inskrivningsregistret. De anges i stället i fastighetsregistret. - Vid flera inskrivningsmyndigheter är eftersläpningen i införandet stor. Dagböckerna måste då utnyttjas som komplement till fastighets- och tomträttsböckerna.

3.5 Fastighetstaxeringsregistret och fastighetslängden

3.5.1 Inledning

Fastighetstaxeringsregistret förs länsvis vid länsstyrelsernas dataenheter. Det är ett ADB-register där data lagras på skivminne. Tidigare skedde lagringen på magnetband, som då gick under namnet fastighetsband. De uppgifter som finns lagrade i registret har sitt ursprung främst i de allmänna och särskilda fastighetstaxeringarna. De allmänna fastighetstaxeringarna skall i princip genomföras vart femte år - de tre senaste genomfördes 1970, 1975 och 1981. Särskilda fastighetstaxeringar görs under åren däremellan, varvid ny taxering åsätts nybildade fastigheter och fastigheter vars fysiska egenskaper väsentligen har förändrats. Även ändringar som sker mellan taxeringarna noteras i ett särskilt ändringsregister. Detta sker månadsvis för t ex ändringar i fastighetsindelning och ägandeförhållanden.

Fastighetstaxeringsregistret utgör underlag för lagfartsregistret, se avsnitt 3.7, som i sin tur används för framställning av fastighetsprisstatistik m m. Fastighetstaxeringsregistret utnyttjas dock i första hand som underlag vid framställningen av fastighetslängderna. En del av uppgifterna i registret skrivs vidare ut på

s k fastighetsavier, som utgör ett kortregister hos de lokala skattemyndigheterna.

Fastighetslängderna upprättas årligen inom de lokala skattemyndigheterna och avser förhållandena vid årsskiftet. Längderna är uppställda församlingsvis och redovisas i stora datautskrivna band. De utgör en utlistning av huvuddelen av de uppgifter som finns i fastighetstaxeringsregistret. De längder som framställs efter varje allmän fastighetstaxering är av speciellt stort intresse i och med att alla fastigheter då har nytaxerats.

Fastighetstaxeringens primära syfte är att utgöra underlag för fastighetsbeskattning. Längderna kan sägas vara den officiella redovisningen av fastighetstaxeringsnämndernas beslut.

I den följande redovisningen behandlas fastighetslängden såsom den framställs efter 1981 års allmänna fastighetstaxering. Den skiljer sig i vissa avseenden från tidigare fastighetslängd.

3.5.2 Innehåll

Fastighetstaxeringsregistret och fastighetslängderna förtecknar primärt taxeringens s k redovisningsenheter. Sådan enhet kan vara registerfastighet eller del av sådan, byggnad på ofri grund, marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning. Intresset knyts emellertid i de flesta fall till taxeringsenheten, som utgörs av en eller flera redovisningsenheter. Taxeringsenheten benämns ofta helt enkelt fastighet. Som framgår av det sagda skiljer sig taxeringsenheten/fastigheten inte sällan från registerfastigheten.

Fastighetstaxeringsregistret innehåller alla de uppgifter som finns i fastighetslängden (se nedan). Dessutom inbegriper det ett ändringsregister, som innehåller ändringar efter årsskiftet.

Fastighetslängden består efter 1981 års allmänna fastighetstaxering av fyra band för varje församling, en söklängd och tre kategorilängder. Söklängden redovisar i del 1 alla redovisningsenheter i bokstavs- och registernummerordning och i del 2 (sammanföringsdelen) alla samtaxerade enheter i löpande nummerordning efter det sammanföringsnummer som åsatts i del 1. I kategorilängderna ges en utförlig redovisning av taxeringsuppgifter för varje taxeringsenhet. Längderna är uppdelade i tre band; ett för vardera småhusenheter, hyreshus- och industrienheter samt lantbruksenheter. Kategorilängd för lantbruksenheter behandlas ej nedan.

Söklängden redovisar alla redovisningsenheter inom församlingen. Innehållet i söklängden är i huvudsak följande.

- Fastighetens officiella beteckning
- C6** ○ Taxeringsvärde och dess delvärden. För annan fastighet än jordbruksfastighet delas totalvärdet upp på markvärde och byggnadsvärde
- C3** ○ Areal
 - Hänvisning till den kategorilängd som innehåller ytterligare information om t ex mark och byggnader
 - Koder för ägarekategori, fastighetens beskattningsnatur (fastighetskod) och användningssätt (typkod) Kodförklaring se bilaga 2 .
- C2** ○ Ägares namn och adress vid årsskiftet
- C1** ○ Sammanföringsnummer, som ger hänvisning till söklängdens del 2
- Diverse administrativa koder

Exempel på ifylld söklängd, del 1, se figur 10.

Uppslag		Län	Komm	Förs	Obs! Värdena angivna i 1000-tal kr.		Registernummer	Fastighetsnr	Bi.nr	Sammanf		
1: 1		01	80	31			FDI-kod	Val-dist	Tät-ort	Red.enh.kod	Redovisnings-enhetens areal	Taxerings-enhetens areal
Fastighetens officiella beteckning												
Specifikation												
Längd	Markvärde/ Tomtm.värde	Byggnadsvärde/ Bost.bygn.värde	Skogsbruks-värde	Skogsimpedi-mentsvärde	Jordbruks-värde	Ekonomibygg-nadsvärde	Summa taxeringsvärde		Taxerings-enhetens areal			
DRAGSPELET 4												
+PÄRONV 12												
1	S	100	270				268	15	05	1	000	
DRAGSPELET 8												
+PÄRONV 24												
								370				191
2	S	100	270				268	15	05	1	000	
DRAGSPELET 8												
PÄRONV 24												
								370				148
3								21411	00		102	

Ägare-kod	Personnummer			Ägare	Utdelningsadress	Länsrättens ändring (beslutsdag och dagboksnr) resp lokala skattemyndighetens ändring (diariernr)	
Fast-kod	Typkod	LR/KR	Postnummer Örtnamn/Postanstalt				
04	551220	8231	LUNDBLAD, GEORG				
A81	13		PÄRONV 12				
04	561203	1038	SVENSSON, EVALD				1
A81	13		PÄRONV 24				
04	530907	7716	SVENSSON, EGON				2
A81	13		STORG 10				
			162 42 VÄLLINGBY				3

Figur 10. Fastighetslängdens söklängd del 1.

- C4** Kategorilängd småhus redovisar alla småhusenheter i bokstavs- och registernummerordning församlingsvis. Innehållet i kategorilängd småhus är i huvudsak följande.

- o Fastighetens officiella beteckning
 - o Areal
 - o Fastighetens användningssätt (typkod, kodförklaring se bilaga 2)
 - o Taxeringsvärde med fördelning på markvärde och byggnadsvärde
- C7
- o Beteckning på den byggnadsvärdetabell (S-tabell) som anvisats för åsättande av byggnadsvärde
 - o Vatten och av avlopp
 - o Strand
 - o Byggnads- och inredningsteknisk standard, som redovisas i form av "standardpoäng"
 - o Bostadens yta
 - o Biutrymmenas yta
 - o Nybyggnadsår
 - o Husform (kodförklaring se bilaga 2)

Utseende av kategorilängd småhus framgår av figur 11.

Uppslag 1			Län 01 Komm 80 Fors 3			Obs! Värdena angivna i 1000-tal kr.					
Fastighetens beteckning			Under bygg- ned	Antal byggnader totalt	Antal värde- ringsenheter, mark	Antal värde- ringsenheter, byggnader	Register omr	Fastighetsnr	Sammanf	Taxeringsenhetens areal, m ²	
Fast- kod	Typ- kod	S-tabell		bostads			Markvärde	Byggnadsvärde	Summa taxeringsvärde		
TOMTMARK											
Tomt nr	Tomtareal, m ²	1=Sjåvtändig 2=Avstyckn bar 3=Ej avstyckn bar			Vatten	Avlopp	STRAND	Typ av bebyggelse	Riktvärde	Just- kod	Justerat värde
DRAGSPELET 4											
A81	13	290/85		1	1	1	1	21400	00		191
1	191	1	JÄ	JÄ	NEJ	R	100	270			370
1	191	1	JÄ	JÄ	NEJ	R	100				100
DRAGSPELET 8											
A81	13	290/85		1	1	1	1	21411	00		148
1	148	1	JÄ	JÄ	NEJ	R	100	270			370
1	148	1	JÄ	JÄ	NEJ	R	100				100
LYKTAN 10											
A81	13	290/85		2	1	1	1	41815	00		200
1	200	1	JÄ	JÄ	NEJ	R	100	235			335
1	200	1	JÄ	JÄ	NEJ	R	100				100

Anteckningar													
BYGGNADER													
Tomt nr/klass	Minsk. av tabell- värde, %	Standard- poäng	Yta i kom- plementhus	Hus- form	Bostadens yta, m ²	Biutrymme- nas yta, m ²	Värdearea	Nybygg- nadsår	Om-el. till bygg. år	Värdeår	Riktvärde	Just- kod	Justerat värde
1		20		6	116	54	126	69		69	270		270
1		19		6	116	54	126	69		69	270		270
1		15		5	127		127	74		74	235		235

Figur 11. Fastighetslängdens kategorilängd småhus.

C5

Kategorilängd hyreshus och industri redovisar alla hyreshus och industrienheter i bokstavs- och registernummerordning församlingsvis. Kategorilängden innehåller i huvudsak följande.

- o Fastighetens officiella beteckning
- o Fastighetens användningssätt (typkod, kodförklaring se bilaga 2)
- o Areal
- o Taxeringsvärde med fördelning på markvärde och byggnadsvärde

C8

- o Beteckning på den byggnadsvärdetabell (H-, IB- eller IH-tabell) som anvisats för åsättande av byggnadsvärde
- o Värderingsmetod för industribyggnad
- o Tillåten byggnadsrätt
- o Byggnads- och inredningsteknisk standard, som för hyreshus redovisas i tre klasser efter modernitet
- o Yta i bostäder och lokaler
- o Bruttoarea
- o Bruttovolym
- o Nybyggnadsår

C9

- o Hyresintäkt 1979 för hyreshus

Utseende av kategorilängd hyreshus och industri framgår av figur 12.

Den nu lämnade redovisningen av de olika längdernas innehåll avser 1981 års allmänna fastighetstaxering. Förekommande kodbeteckningar o d har förklarats i bilaga 2. Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering förekom ett annat redovisningssystem och delvis andra kodbeteckningar. Förklaring till dessa beteckningar ges i bilaga 3.

Sammanfattning av fastighetslängdens uppbyggnad. (1981 års allmänna fastighetstaxering).

SÖKLÄNGD

Del 1, vilken innehåller alla redovisningsenheter

Del 2, vilken innehåller alla samtaxerade redovisningsenheter (taxeringsenheter/fastigheter)

KATEGORILÄNGD SMÅHUS

KATEGORILÄNGD HYRESHUS OCH INDUSTRI

KATEGORILÄNGD LANTBRUK

3.5.3 Användbarhet

Det ADB-baserade fastighetstaxeringsregistret används som tidigare sagts för att framställa fastighetslängderna och lagfartsregistret. Genom specialuttag av information från taxeringsregistret finns det möjlighet att täcka speciella informationsbehov. Sådana specialuttag beställs hos länsstyrelsernas dataenheter. Uttagen kan erhållas på olika media (magnetband, listor, adressetiketter). Uttag kan kräva datainspektionens tillstånd.

Det finns flera möjligheter att bestämma urvalet av fastigheter. Särskilda sökvillkor kan uppställas. Bland dessa kan nämnas fastighetens användning (typkod), areal och taxeringsvärde, husets form, storlek, ålder och standard hos småhus samt ägarens ålder och kategoritillhörighet. Genom att kombinera och begränsa olika sökvillkor kan sålunda informationen "skraddarsys" för olika behov.

Uttag av adressetiketter hör till de vanligaste beställningarna. De efterfrågas främst för reklam och enkätundersökningar då man vill nå en speciell kategori fastighetsägare. Specialuttag kan också vara lämpligt i samband med olika undersökningar angående fastighetsbestånd.

Eftersom uppgifter ur ADB-registret endast kan erhållas i form av utdrag uttas alltid en avgift som beror av utdragets omfattning.

Fastighetslängden är i första hand avsedd för skattemyndigheternas verksamhet. Den har även blivit en viktig informationskälla för olika typer av fastighets-ekonomiska utredningar, t ex vid värderingar och vid beskrivningar av fastighetsbeståndet. Användbarheten begränsas dock av att längden endast ger möjlighet till manuella insamlingar av uppgifter. Den lämpar sig därför bäst för mindre undersökningar. Vid större utredningar är det lämpligare att skaffa specialuttag direkt från det ADB-baserade fastighetstaxeringsregistret.

Fastighetslängden finns tillgänglig på lokala skattemyndigheten. Eftersom längden är offentlig handling kan den kostnadsfritt utnyttjas av alla. I regel finns fastighetslängden tillgänglig även på kommunerna och länsstyrelsen.

Taxeringsbevis utfärdas av lokal skattemyndighet på grundval av uppgifterna i fastighetslängden. Taxeringsbevisen, som bl a utvisar taxeringsvärdet, utnyttjas ofta vid köp och vid belåning av fastigheter.

Det bör uppmärksammas att man vid den allmänna fastighetstaxeringen har upprättat sk markvärdekartor till ledning för taxeringsnämnderna vid åsättande av markvärden. Markvärdekartorna har varierande utformning men innehåller anvisningar, grundade på ortsprisundersökningar, om värdenivåer för mark inom avgränsade

områden. Markvärdekartorna förvaras på länsstyrelsernas skatteenheter. I regel finns kartorna också tillgängliga på styrelsernas lantmäterienheter.

3.5.4 Indata

Fastighetstaxeringsregistrets innehåll härrör till största delen från fastighetsägarnas deklARATIONER i samband med de allmänna eller särskilda fastighetstaxeringarna. Sedan deklARATIONERNA behandlats av fastighetstaxeringsnämnderna införes uppgifterna i registret.

I de fastighetsavier som skrivs ut från fastighetstaxeringsregistret och som fungerar som ett kortregister hos lokal skattemyndighet (se avsnitt 3.5.1) förs löpande in uppgifter om fastighetsöverlåtelse från inskrivningsmyndigheterna och uppgifter om fastighetsbildning från fastighetsregistermyndigheterna.

Fastighetsaviregistret vid de lokala skattemyndigheterna fungerar sålunda som ett sammanställningsregister för sådana uppgifter som vid den månadsvisa à jourföringen skall föras in i fastighetstaxeringsregistret.

Fastighetslängden grundar sig på de uppgifter som finns i fastighetstaxeringsregistret. Fastighetslängden framställs en gång per år.

3.5.5 Tillförlitlighet

Fastighetstaxeringsregistrets tillförlitlighet måste betraktas ur två aspekter, nämligen för det första avseende korrekt återgivning av gällande beslut om taxering samt för det andra taxeringsuppgifternas tillförlitlighet jämfört med verkligt förhållande. I det första avseendet är uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret mycket tillförlitliga. I registret återges m a o taxeringsnämndernas (eventuellt högre instanser) beslut om taxeringsvärden och övriga taxeringsuppgifter i stort sett helt korrekt. Det ställs också höga krav i detta avseende då uppgifterna ligger till grund för fastighetsbeskattning och utfärdande av taxeringsbevis. Uppgifterna kan emellertid i vissa fall vara inaktuella, t ex då taxeringsbeslut ändras i högre instans.

När det gäller taxeringsuppgifternas överensstämmelse med de verkliga förhållandena är kvaliteten mera varierande. En forskargrupp som studerat förekomsten av byggnadsuppgifter i 1975 års fastighetstaxeringsregister och deras tillförlitlighet framhåller dock att uppgifterna är av relativt god kvalitet. (Byggeforskningens rapport F34:1980). Forskargruppen har jämfört byggnadsuppgifter i fastighetsbanden med motsvarande "verkliga" uppgifter i ett referensmaterial. Referensmaterialet har hämtats från en undersökning vid Statens institut för byggnadsforskning som undersökt husbeståndet från energisynpunkt.

Cirka 2 000 hus har undersökts. Husens åldersklasser enligt fastighetstaxeringsregistret överensstämde med "verklig" ålder för ca 75 procent av objekten. För 87 procent var avvikelsen högst en åldersklass. Vad gäller parametern "hustyp" överensstämmer beteckningarna för 85 procent av objekten.

Man har också jämfört parametern "storleksklass" med verklig våningsyta och funnit att fastighetstaxeringsregistret i allmänhet har god tillförlitlighet. Som sammanfattning säger man i denna undersökning att uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret är mer användbara för kartläggning av bostadsbebyggelse än man kunnat vänta.

Det ska i sammanhanget noteras att de redovisade taxeringsvärdena i princip utgör 75 procent av fastighetens marknadsvärde två år före taxeringsåret. För den allmänna fastighetstaxeringen 1981 gäller alltså 1979 års prisnivå. Samma prisnivå skall tas som utgångspunkt även vid de värderingar som utförs vid särskilda fastighetstaxeringar under efterföljande år. Relationen mellan taxeringsvärden och betalda köpeskillningar undersöks genom fastighetsprisstatistiken, se avsnitt 3.9.

Fastighetslängdens tillförlitlighet är något sämre än fastighetstaxeringsregistrets beroende på att längden endast framställs en gång per år, varvid risken för att uppgifter blivit inaktuella ökar. I övriga avseenden är tillförlitligheten i de två källorna densamma eftersom fastighetslängden bara är en utlistning av ADB-registrets uppgifter.

3.6 Fastighetsdatasystemet

3.6.1 Inledning

Som framgått av de föregående avsnitten handhas fastighetsregistreringen av statliga eller kommunala fastighetsregistermyndigheter och inskrivningsverksamheten av tingsrätternas inskrivningsmyndigheter. Dessa båda manuella system lades upp för mer än 50 år sedan och har under senare år blivit allt mera otidsenliga.

Sedan mitten av 1960-talet har en övergång till ett datorbaserat system för fastighetsregistrerings- och inskrivningsverksamheten diskuterats och förberetts. Ett sådant system togs i bruk 1976 i Uppsala län. Sedan dess har det också införts i Gävleborgs län samt i nordöstra delarna av Stockholms län. Resten av Stockholms län samt Malmöhus län beräknas bli täckt av systemet under 1983.

Tanken är att så småningom hela landets manuella fastighets- och inskrivningsregister skall infogas i systemet. Ansvaret för systemets drift och utbyggnad ligger på Centralnämnden för fastighetsdata, CFD, i Gävle.

I samband med övergången till det datorbaserade registret genomförs också en fastighetsbeteckningsreform. Genom denna reform skall man få ett enhetligt system för fastighetsbeteckningar inom föredetta jord- och stadsregisterområden. Fastighetsbeteckningen kommer i fortsättningen att anges i fyra nivåer, registerområde, trakt, block och enhetsnummer. Registerområdet utgörs alltid av en kommun, traktnamn av ett specifikt namn t ex by eller visst område. Block är den första och enhetsnummer den andra siffran i t ex kombinationen 1:5. Inom område med stadsplan kan kommunen besluta om att traktnamn ska utgöras av kvartersnamn och att block och enhetsnummer ersätts med en sifferbeteckning. Vad som sagts om fastigheter gäller också samfälligheter, fiskesamfälligheter och gemensamhetsanläggningar, dock ersätts blocknumret med bokstäverna S, FS respektive GA.

3.6.2 Innehåll

Fastighetsdatasystemet innehåller ett fastighetsregister och ett inskrivningsregister. Dessutom finns i systemet vissa uppgifter från fastighetstaxeringsregistret såsom taxeringsvärden och taxeringskoder. Vidare finns koordinater registrerade för fastigheternas centralpunkter och huvudbyggnader.

Fastighetsregistret ersätter tidigare jord- och stadsregister. Innehållet har delats upp på följande sex olika register.

Huvudregistret, är ett register över fastigheter och samfälligheter. I registret finns bl a följande uppgifter.

- D1 o Registerbeteckning. Såväl nuvarande som tidigare beteckning finns redovisad
- D6 o Areal
- D14 o Andel i samfällighet/gemensamhetsanläggning
- D10 o Ursprungsfastighet
- D15 o I samfälligheter delägande fastigheter m m
- D8 o Fastighetsbildande och fastighetsbestämmande åtgärder som berört enheten
- o Mark som avskilts från enheten
- D11 o Rättigheter och skyldigheter (servitut) som berör enheten

- D19** o Taxeringsuppgifter (taxeringsvärden och vissa taxeringskoder)
- D7** Koordinatregistret, innehåller koordinatuppgifter för fastigheter, samfälligheter och byggnader
- D13** Planregistret, innehåller uppgifter om planer och bestämmelser. Som redovisningsenhet används planen eller bestämmelsen. Den ifrågavarande aktens beteckning utgör sökbegrepp vid informationssökning i planregistret. De uppgifter som redovisas är bl a följande.
- o Plan- och bestämmelsetyp med tillhörande aktbeteckning
 - o Fastställensedatum och eventuell tidsbegränsning
 - o Berörda fastigheter och samfälligheter
 - o Beslut om upphävande
 - o Hänvisning till registerkartblad på vilket registerenheten redovisas.
- D3** Adressregistret, redovisar adresser för fastigheter i områden med gatuadress. Registret kan också användas för sökning av registerenhetens beteckning i de fall adressen är känd.
- Gemensamhetsanläggningsregistret, redovisar gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. De uppgifter som redovisas är bl a följande.
- D2** o Registerbeteckning för anläggningen
- D17** o Anläggningens ändamål
- D16** o I anläggningen deltagande fastigheter
- D9** o Förrättningar eller åtgärder som berört anläggningen
- o Rättigheter och skyldigheter som berör anläggningen
- D18** o Den förvaltande föreningens firma eller namn
- o Hänvisning till registerkartblad på vilket anläggningen redovisas

Kvartersregistret, redovisningsenhet i detta register är byggnadskvarter inom stadsplanelagt område.

Inskrivningsregistret, ersätter fastighets- och tomt-rättsböckerna. Registret innehåller bl a följande uppgifter.

- D4 o Lagfart respektive tomträttsinnehav med uppgift om ägarens (innehavarens) namn och adress vid inskrivningen, inskrivningsdag, typ och datum för överlåtelse samt eventuell köpeskilling
- D12 o Inteckningar m m, bl a inteckningsbelopp, nyttjanderätt eller servitut, innehavare av pantbrev eller vilandebevis
- D5 o Tomträttsupplåtelse, upplåtelsedag, datum för ansökan om inskrivning, ändamål med upplåtelsen och avgäldens storlek

Efter hand som uppgifter i inskrivningsregistret blir inaktuella tas de bort. En hänvisning till dagboken vid respektive inskrivningsmyndighet finns emellertid. Denna hänvisning gör det möjligt att finna motsvarande akt i arkivbanden.

Sammanfattning av fastighetsdatasystemets uppbyggnad.

FASTIGHETSREGISTRET med

Huvudregistret
 Koordinatregistret
 Planregistret
 Adressregistret
 Gemensamhetsanläggningsregistret
 Kvartersregistret

INSKRIVNINGSGESTRET med uppgift om

Lagfarter
 Inteckningar m m

3.6.3 Användbarhet

I det ADB-baserade fastighetsdatasystemet kan man ta del av de uppgifter som finns i fastighetsregistret och inskrivningsregistret genom dataterminaler vid de berörda myndigheterna. En stor fördel är därvid att man kan få fram inskrivningsuppgifter vid fastighetsregistermyndighet och vice versa. Större användare av datasystemet kan få direkt och omedelbar tillgång till registerinformation genom att hyra en egen terminal från CFD. Registerinnehållet kan inte förändras eller påverkas från sådana terminaler.

Möjligheterna att få skriftliga utdrag ur registren, t ex gravationsbevis, förändras inte heller. Registerutdragen kan beställas från terminal eller direkt hos fastighetsregistermyndigheten respektive inskrivningsmyndigheten. De framställs av datorn och sänds direkt till beställaren. Följande registerutdrag kan erhållas.

- o Fastighetsbevis, vilket innehåller samtliga fastighetsdatasystemets uppgifter om en fastighet, såväl fastighetsregisterdel som inskrivningsregisterdel. Beviset gäller som gravationsbevis. Se figur 13a och b.
- o Gravationsbevis, vilket innehåller inskrivningsregistrets uppgifter, vissa uppgifter ur fastighetsregistret samt de taxeringsuppgifter som finns i systemet.
- o Samfällighetsbevis, vilket innehåller fastighetsregistrets uppgifter om en samfällighet.
- o Plankort, vilket innehåller planregistrets uppgifter om en plan, bestämmelse eller utredning.
- o Anläggningskort, vilket innehåller registrets uppgifter om en gemensamhetsanläggning.
- o Kvarterskort, vilket innehåller registrets uppgifter om ett kvarter.

Län		Registerområde		FASTIGHETEN	
GÄVLEBORGS		GÄVLE		TIBBLE 1:10	
FÖRSAMLING		HILLE			
TIDIGARE BETECKNING		X-HILLE TIBBLE 1:10		DATUM	AKTBETECKNING
URSPRUNG		GÄVLE TIBBLE 1:8		1979-05-02	21-79/1431
ADRESS		VINTERVÄGEN 7		KOMMUNDEL:	HILLE
OMFANG, LÄGE		LAND	AREAL KVM	SUMMA	KOORDINATER
			VATTEN	2653	KM M KM M PKT
					R6651550/1626260 CB 12805
ATGÄRDER		FASTIGHETSRETTSLIGA AVSTYCKNING		DATUM	AKTBETECKNING
				1965-10-08	21-HIL-30
AVSKILD MARK		GÄVLE TIBBLE 1:15			BERÖR OMR
RÄTTIGHETER		TILLKOMNA GENOM OFFICIELL ATGÄRD		AKTBETECKNING	BERÖR OMR
SERVITUT FÖRMAN		VÄG I GÄVLE TIBBLE 1:8		21-HIL-30	
RÄTTIGHETER		TILLKOMNA GENOM UPPLÄTTELSE ENL. JB, SE ÄVEN INTECKNING MM		AKTBETECKNING	BERÖR OMR
SERVITUT LAST		REDOVISAS ÄVEN UNDER INTECKNING MM VATTENTAKT FÖR GÄVLE TIBBLE 1:15		IM-72/1089	
PLANER, BESTÄMMLER		BYGGNADSPÄN HILLEÅSEN MM		DATUM	AKTBETECKNING
				1970-09-15	21-HIL-397
TAXERINGSUPPG		ART: A	SUMMA: 120.000	DRÄV BYGGNADSVÄRDE:	100.000 TAT: 01
					TYP: 11
050000-0001		791108 01		AKTNR/BESTÄLLNINGSNR 1992	
				FORTS	

Figur 13 a. Fastighetsbevis, fastighetsregisterdelen.

CENTRALNÄMNDEN FÖR FASTIGHETSDATA		FASTIGHETSBEVIS 1979-11-09	FASTIGHETEN	
Län	Registerområde			2
GVLEBORGS	GVLE		TIBBLE 1:10	
FORTS				
AKTUALITETSdatum	INSKRIVINGSREGISTER: 1979-11-08			
LAGFART		INSKR. DAG	AKTNR	
440526-4526	LAGERGREN, MAGNHILD KARIN VINTERV 7 803 80 GVLE	1975-10-22	3610	1/2, KÖP 1975-10-19, 240.000 KR AVSER HELA FASTIGHETEN
440930-0716	LAGERGREN, SVEN GUSTAV VINTERV 7 803 80 GVLE	1975-10-22	3611	1/2, KÖP 1975-10-19, 240.000 KR AVSER HELA FASTIGHETEN
INTECKNINGAR MM				
1	SERV VATTENTAKT	1972-02-25	1089	REDOVISAS AVEN UNDER RÄTTIGHETER
2	30.000	1973-01-12	1003	BEVILJAD I GVLE TIBBLE 1:10 GÄLLER I SAMMA FASTIGHET(ER) SAMT GVLE TIBBLE 1:15
3	20.000	1973-01-12	1005	BEVILJAD I GVLE TIBBLE 1:10 GÄLLER I SAMMA FASTIGHET(ER) SAMT GVLE TIBBLE 1:15 INH 73/1006 HJALMS REVISIONS- OCH FASTIGHETSBYRA AB, KUNGSGATAN 1, 113 01 STOCKHOLM
SUMMA SÖKTA INTECKNINGAR KRONOR 50.000				
FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHET: LÄNSSTYRELSENS LANTMÄTERIENHET I GVLE, BOX 246, 801 04 GVLE				
INSKRIVNINGSMYNDIGHET: INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN I GVLE DOMSAGA, BOX 196, 801 03 GVLE				
050000-0001	791108 01	AKTNR/BESTÄLLNINGSNR 1992	AVGIFT:	50 KR SLUT

Figur 13 b. Fastighetsbevis, inskrivningsregisterdelen

Som ovan sagts finns i fastighetsdatasystemet en koordinatredovisning som innebär en lägesbestämning av fastigheterna. Både fastigheter och samfälligheter koordinatsätts. Inom varje fastighets område redovisas normalt koordinater för:

- o En centralt belägen punkt inom området (centralpunkt)
- o Bostads- och industribyggnader
- o Fasta fornlämningar

Genom dessa koordinater kan fastigheter snabbt återfinnas på en karta. Koordinatlistan blir därmed till stor hjälp för identifiering av fastigheter i samband med lantmäteriförrättningar, byggnadslov och fastighetsvärdering o dyl.

Fastighetskoordinater kan också användas vid maskinell framställning av fastighetsförteckningar, dvs förteckningar över de fastigheter som är belägna inom ett visst område. För varje fastighet kan därvid anges ägare med namn och adress. Området kan ges en valfri avgränsning. Förteckningen kan utformas så att den t ex lämpar sig för användning i samband med kallelser eller

andra underrättelser till fastighetsägare, som är berörda av åtgärder inom området ifråga.

En stor del av de data som används inom samhällsplanering (befolkning, byggnader etc) är knutna till fastigheter. Genom att dessa data i koordinatregistret blir lägesbestämda är registret av stort värde vid utredningar för samhällsplanering. För att ytterligare förbättra användbarheten av fastighetsdatasystemets information för samhällsplanering har CFD inlett ett samarbete med olika offentliga myndigheter, främst Statistiska centralbyrån, SCB.. Som ett resultat av detta arbete kan ett flertal produkter tas fram, bl a kartor över den geografiska fördelningen av befolkning och bebyggelse. Kartorna kan presenteras i form av rutprick- eller isaritmkartor.

Koordinatregistreringen av landets fastigheter föregår fastighetsdataprojektet och i augusti 1981 var fastigheterna i 135 kommuner koordinatsatta.

Sammanfattningsvis kan sägas att användbarheten och tillgängligheten av fastighetsregistret och inskrivningsregistret väsentligen ökas i och med införandet av fastighetsdatasystemet. Uppgifterna från både fastighets- och inskrivningsregistren finns samlade på ett ställe och alla uppgifter i systemet är åtkomliga från både fastighets- och inskrivningsmyndigheternas terminaler. Större användare har också möjlighet att hyra egen terminal för att direkt få information ur systemet.

I fastighetsdatasystemet redovisas endast den senaste överlåtelsen för varje fastighet. Dessutom anges köpeskillingen bara för de fall där köpet skett efter systemets införande. Systemet är därför mindre lämpligt att använda för köpeförteckningar som underlag för fastighetsvärdering. Vidare saknas taxeringskoder för ålder, storlek och standard i fastighetsdatasystemet, vilket begränsar systemets användbarhet som värderingsunderlag. Dessa taxeringskoder måste hämtas från fastighetslängden.

Driftstopp kan uppstå i systemet varvid man saknar möjlighet att få någon information. Sådana driftstopp har dock varit sällsynta. I ca 99 procent av tiden har driften gått normalt.

3.6.4 Indata

Ansvaret för registerföringen ligger i det nya systemet hos samma myndigheter som vid de manuella registren, dvs hos fastighetsregistermyndigheten och hos inskrivningsmyndigheten. Dessa myndigheter står i kontakt med centraldatorn i Gävle via terminaler. De kan via terminaler läsa i registren och föra in beslut och anteckningar i dessa. Arbetet utförs i form av en dialog mellan den handläggande tjänstemannen och datorsystemet. Under hela dialogen utför systemet en mängd kontroller av insända uppgifter, bl a om uppgifterna är rimliga

och förenliga med de uppgifter som redan finns lagrade i registren. Uppdateringen av registren sker på detta sätt dagligen.

Vissa av fastighetsdatasystemets uppgifter hämtas från andra dataregister. Detta gäller t ex taxeringsuppgifter och adressuppgifter. Uppgifter av detta slag förs in av CFD med på förhand bestämda tidsintervall. Kompletteringen med koordinatuppgifter görs också av CFD. Koordinatregistreringen sker med särskild utrustning utifrån de kartor över fastighetsindelningen som förs av fastighetsregistermyndigheterna.

3.6.5 Tillförlitlighet

Fastighetsdatasystemet bygger på de tidigare manuellt förda fastighets- och inskrivningsregistren. I samband med att uppgifterna överförs till datasystemet genomförs servitutsutredningar, samfällighetsutredningar och fastighetsutredningar. Komplettering med arealuppgifter görs också. Detta ökar tillförlitligheten i systemet avsevärt. Fel och brister i de gamla registren upptäcks dock inte alltid utan överförs till datasystemet.

Tillförlitligheten i fastighetsdatasystemet ökar också genom att nya uppgifter dagligen inmatas i systemet. Inmatningen sker från olika myndigheter, men varje myndighet kan bara ändra de delar av registren som de själva ansvarar för.

Fastighetsdatasystemet är ett datorbaserat system, vilket kan sägas innebära att en del mänskliga fel elimineras. En potentiell risk med systemet kan dock vara att de lagrade uppgifterna på något sätt skulle förstöras. För att eliminera denna risk tas säkerhetskopior ut två gånger/vecka för förvaring på skyddad plats. Förutom detta har de båda registermyndigheterna kontrollkopior på allt som förs in i registren.

3.7 Fastighetstaxeringsstatistik

3.7.1 Inledning

I syfte att ge en bild av fastighetsbeståndets värde och beskaffenhet sammanställer Statistiska centralbyrån utfallet av allmän och särskild fastighetstaxering.

Sammanställningar av 1981 års allmänna fastighetstaxering kommer att redovisas utförligt i två volymer med

tabeller. Motsvarande volymer finns även för tidigare allmänna fastighetstaxeringar (t ex 1970 och 1975). Sammanställningarna har karaktär av statistiska redovisningar. Uppgifter om enskilda fastigheter finns således ej i dessa volymer.

I fortsättningen skall sammanställningar från 1981 års allmänna fastighetstaxering behandlas. Dessa grundas på ca 2,65 miljoner skattepliktiga taxeringsenheter med ett taxerat värde av ungefär 809 miljarder kronor.

3.7.2 Innehåll

Redovisningen av 1981 års allmänna fastighetstaxering sker i två volymer med tabeller. Volymererna ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) och har benämningen "Allmän fastighetstaxering 1981" del 1 och del 2. Publicering har ännu ej skett (februari 1982) men förväntas ske under året. Del 1 innehåller i huvudsak uppgifter om taxeringsvärden, antal taxeringsenheter och antal byggnader medan del 2 främst redovisar arealuppgifter. Redovisning sker i första hand av skattepliktiga taxeringsenheter men i begränsad omfattning även av icke skattepliktiga taxeringsenheter.

I båda volymerna återfinnes åtskilliga uppgifter som avser jordbruksfastigheter. Dessa behandlas ej här.

Del 1 har en omfattande redovisning om skattepliktig annan fastighet (än jordbruksfastighet). Redovisningen sker på riks-, läns- och kommunnivå. Uppgifter på församlingsnivå finns tillgängliga på SCB i form av "råtabeller".

E3

I skilda tabeller redovisas här statistiska uppgifter om taxeringsvärden (med fördelning på mark och byggnad), antalet taxeringsenheter och antalet byggnader. Uppgifterna lämnas för var och en av de tre huvudkategorierna av skattepliktiga taxeringsenheter. Dessa huvudgrupper indelas därvid enligt följande.

Småhusenheter med fördelning främst på
 tomtmark för permanenthus
 tomtmark för fritidshus
 permanenthus med friliggande enbostadshus
 permanenthus med friliggande tvåbostadshus
 permanenthus med rad- eller kedjehus
 fritidshus

Hyreshusenheter med fördelning främst på
 tomtmark
 hyreshus med huvudsakligen bostäder
 hyreshus med både bostäder och lokaler
 hyreshus med huvudsakligen lokaler
 hyreshus för hotell eller restaurang
 hyreshus för kiosk
 hyreshus för parkering

Industri- och exploateringsenheter med fördelning främst på

- tomtmark
- industrihotell
- tillverkningsindustri (sex grupper)
- exploateringsenhet
- täkt och gruva
- bensinstation
- reparationsverkstad
- lagerbyggnad

E1

Även ägarefördelningen redovisas för var och en av de tre huvudgrupperna småhusenheter, hyreshusenheter och industri- och exploateringsenheter. Redovisningen avser totala taxeringsvärden och antalet taxeringsenheter. Fördelning sker på grupperna fysisk person och juridisk person, i det senare fallet med ytterligare fördelning på bl a stat, kommun, kyrka, svenska aktiebolag, bostadsrättsförening och olika slag av bostadsföretag.

E2

Del 2 av SCBs sammanställning av 1981 års allmänna fastighetstaxering kommer att innehålla tabeller på riks- och länsnivå med redovisning särskilt av arealer och antalet taxeringsenheter. Fördelningen på olika grupper av fastigheter och ägare är densamma som i del 1.

E4

För småhusenheterna lämnas även redovisning av hur antalet enheter, taxeringsvärdena och bostadsytorna fördelar sig på olika ålders- och standardklasser. Småhusenheterna är därvid fördelade på permanentbostäder (enbostadshus, tvåbostadshus samt rad- och kedjehus) och fritidsbostäder.

De flesta uppgifterna avser skattepliktiga taxeringsenheter. Viss redovisning sker dock även för icke skattepliktiga enheter.

Exempel på utdrag ur Allmän fastighetstaxering, del 1 lämnas i figur 14 och 15.

TABELL 4 TAXERINGSVÄRDEN, ANTAL TAXERINGSENHETER OCH DÅRAV ANTAL TAXERINGSENHETER UTAN BYGGNADSVÄRDE ELLER UTAN MARKVÄRDE FÖR SKATTEPLIKTIG ANNAN FASTIGHET RR 1981. VÄRDEN I 1000 KR				
LÄN	SMRHUS ENHETER	HYRESHUS ENHETER	INDUSTRI- O. EXPLOATERINGS- ENHETER	SUMMA ANNAN FASTIGHET
STOCKHOLM				
MARKVÄRDE	28725358	15538029	6085266	50348653
BYGGNADSVÄRDE	43983866	37920845	10943219	92847930
TOTALT TAXERINGSVÄRDE	72709103	53459439	17028050	143156592
ANTAL TAXERINGSENHETER	273153	15753	5173	294079
DÅRAV UTAN BYGGNADSVÄRDE	21623	639	1838	24100
DÅRAV UTAN MARKVÄRDE	6551	886	714	8151
UPPSALA				
MARKVÄRDE	3534465	1013987	878106	5426558
BYGGNADSVÄRDE	7604505	3672236	5544842	16821583
TOTALT TAXERINGSVÄRDE	11139105	4687116	6423238	22249459
ANTAL TAXERINGSENHETER	60599	2160	1499	64258
DÅRAV UTAN BYGGNADSVÄRDE	5088	156	483	5727
DÅRAV UTAN MARKVÄRDE	2498	89	103	2690

Figur 14. Exempel på redovisning i "Allmän fastighetstaxering 1981" del 1, taxeringsvärden och antal enheter.

TABELL 8 TAXERINGSVÄRDEN OCH ANTAL TAXERINGSENHETER FÖR SKATTEPLIKTIG ANNAN FASTIGHET FÖRDELADE EFTER ÄGAREKATEGORI ÅR 1981. VÄRDEN I 1000 KR.								
LÄN	SMRHUSENHETER		HYRESHUSENHETER		INDUSTRI- OCH EX- PLCATERINGSENH.		SUMMA ANNAN FASTIGHET	
	TOTALT TAX VÄRDE	ANTAL TAX ENH	TOTALT TAX VÄRDE	ANTAL TAX ENH	TOTALT TAX VÄRDE	ANTAL TAX ENH	TOTALT TAX VÄRDE	ANTAL TAX ENH
JUNKÖPING								
FYSISK PERSON	11354132	67499	952905	2386	212622	1507	12519659	71392
JURIDISK PERSON								
STATEN	19110	239	2040	7	2536	20	23686	266
BÖRGERLIG KOMMUN	128642	2476	122323	446	138145	500	389110	3422
KYRKAN	11091	134	1450	8	3813	21	16354	163
DDSDO	223405	2017	26523	116	5528	57	255456	2190
SVENSKT AKTIEBOLAG	96717	910	760092	624	363611	2029	3920420	3563
BOSTADSRÄTTSFÖRENING	55490	35	687704	424	-	-	-	459
BOSTADSFÖRETAG MED BESITTNINGSRÄTT	12535	28	40545	38	25	1	53105	67
BOSTADSFÖRETAG MED NYTTJÄNDERÄTT	26778	155	74875	76	40779	71	142432	302
ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSFÖRETAG	41791	122	1032735	287	920	4	1075446	513
ÖVRIGA BOSTADSFÖRETAG	470	5	9005	2	180	1	9655	8
ÖVRIG JURIDISK PERSON	17198	96	254641	131	85559	94	357398	321
ÄGAREN ÖKND	1308	34	-	-	936	7	2244	41
SAMTLIGA ÄGAREKATEGORIER	11988667	73750	3964638	4645	3554654	4312	19508159	82707
KRONOBERG								
FYSISK PERSON	7383426	44781	374916	584	132930	880	7891272	46645
JURIDISK PERSON								
STATEN	5937	87	550	4	2448	24	9335	115
BÖRGERLIG KOMMUN	64032	1506	34513	164	70054	326	168399	1996
KYRKAN	4448	61	180	1	1178	5	5806	57
DDSDO	126709	1324	46425	59	4525	33	177859	1416
SVENSKT AKTIEBOLAG	105520	829	339673	247	1760355	1052	2205548	2128
BOSTADSRÄTTSFÖRENING	19083	17	192430	98	-	-	211513	115
BOSTADSFÖRETAG MED BESITTNINGSRÄTT	34931	64	57155	11	-	-	92086	75
BOSTADSFÖRETAG MED NYTTJÄNDERÄTT	6191	69	20455	17	24292	17	50938	103
ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSFÖRETAG	58681	72	743405	344	3075	8	805161	424
ÖVRIGA BOSTADSFÖRETAG	-	-	900	2	-	-	900	2
ÖVRIG JURIDISK PERSON	7479	64	183171	107	201527	130	392177	301
ÄGAREN ÖKND	241	12	-	-	40	1	281	13
SAMTLIGA ÄGAREKATEGORIER	7816678	48886	1994373	2038	2200424	2476	12011475	53400

Figur 15. Exempel på redovisning i "Allmän fastighetstaxering 1981", del 1, fördelning på ägarekategori.

3.7.3 Användbarhet

Sammanställningar av utfallet vid fastighetstaxering ger en stor mängd information om fastighetsbeståndets fysiska beskaffenhet, ägareförhållanden och taxerade värden. Informationen är framför allt användbar vid översiktliga beskrivningar av fastighetsbeståndet, särskilt när det gäller utredningar inom samhällsplaneringen.

Vid utnyttjande av informationen bör uppmärksammas att den återspeglar fastighetsbeståndets beskaffenhet vid en viss tidpunkt. För 1981 års allmänna taxering redovisas sålunda beskaffenheten per den 1 januari 1981. Värdeangivelserna bygger däremot på 1979 års prisnivå, och utgör i princip 75 procent av detta års marknadsvärde.

Jämförelser mellan resultat från olika allmänna fastighetstaxeringar är i många avseenden vanskelig, då definitioner, insamlingsrutiner och redovisningssätt förändras från gång till gång.

Sammanställningen av 1981 års allmänna fastighetstaxering ges som förut nämnts ut i två volymer. Del 1 publiceras under våren och del 2 under sommaren 1982. Dessa volymer och de mindre publikationer som ges ut efter varje särskild fastighetstaxering kan köpas i bokhandeln eller beställas från Liber förlag.

3.7.4 Indata

Sammanställningarna av taxeringsutfallet framställs genom bearbetningar av det ADB-baserade fastighets-taxeringsregistret. Beträffande indata till dessa se avsnitt 3.5.4.

3.7.5 Tillförlitlighet

Tillförlitligheten i sammanställningen av utfallet vid fastighetstaxering är främst beroende av grundmaterialets tillförlitlighet. För information härom se avsnitt 3.5.5.

3.8 Lagfartsregistret

3.8.1 Inledning

Lagfartsregistret framställs vid länsstyrelsernas dataenheter. Det är ett ADB-register där data lagras på magnetband. Registret innehåller uppgifter om alla lagfarna fastighetsöverlåtelse samt alla överlåtelse av tomträtt. Uppgifterna kommer via den lokala skattemyndigheten från inskrivningsmyndigheten och baseras på dennas beslut om lagfart och inskrivning av tomträtt. Dessutom överförs taxeringsuppgifter om fastigheten från fastighetstaxeringsregistret till lagfartsregistret.

Uppgifter om förvärv av obebyggda tomter för småhus-, hyreshus- och industriändamål kompletteras med uppgifter från fastighetsbildningsmyndigheten om ändamålet med förvärvet, plansituationen och tillgången på tekniska anläggningar. Registret benämns därefter det kompletterade lagfartsregistret.

Kopior av registret eller speciella utlistningar från detsamma kan beställas från länsstyrelsernas dataenhet. I vissa fall krävs datainspektionens tillstånd.

Särskilt i fastighetsvärderingssammanhang finns behov av utlistningar av uppgifter från lagfartsregistret. Sådana listor utgörs av förteckningar över köp vid vilka köpeskillingen kan antagas ha blivit marknads-mässigt bestämd. Listorna kan ges olika utformning alltefter det föreliggande behovet. Många ledande konsultfirmor inom fastighetsvärderingens område har utarbetat egna dataprogram för utlistningarna.

En "halvofficiell" prägel har de utlistningar fått som utarbetats i samverkan mellan Lantmäteriverket och

Riksskatteverket. De marknadsförs under beteckningen "ortsprisunderlag", vilket understryker listornas roll i värderingssammanhang. Bl a är de avsedda för användning i förberedelsearbetet inför allmän fastighetstaxering.

3.8.2 Innehåll

Lagfartsregistret innehåller uppgifter om samtliga lagfarna fastighetsöverlåtelse och överlåtelse av tomt rätt. För alla överlåtelse finns i tillämpliga delar bl a följande uppgifter redovisade.

- o Län, kommun och församling
- o Fastighetsbeteckning
- F1 o Köpare och säljares namn och adress
- o Köpedatum
- F4 o Köpeskilling
- o Taxeringsvärde med fördelning på markvärde och byggnadsvärde
- o Köpeskillingskoefficient, dvs relationen mellan köpeskilling och taxeringsvärde
- F2 o Areal
- F3 o Klassificeringsdata för byggnader, t ex storlek, standard och ålder
- o Typkod enligt fastighetstaxering

För obebyggd annan fastighet finns förutom ovan nämnda uppgifter även följande uppgifter införda i det kompletterade lagfartsregistret.

- o Ändamål med förvärvet
- o Plansituation
- o Byggnadsrätt
- o Tillgång till tekniska anläggningar

3.8.3 Användbarhet

Lagfartsregistret kommer främst till användning för SCBs årliga lagfarts- och fastighetsprisstatistik, se avsnitt 3.9. Det ligger också till grund för det speciella ortsprisunderlag, som tas fram av lantmäteriet för användning bl a inför allmän fastighetstaxering.

Även för enskilda utnyttjare kan lagfartsregistret vara av intresse. Uppgifter om omsättningen av fastig-

heter och tomträtter erhålles ur detta. Sådana uppgifter kan vara av särskilt intresse inom samhällsplanering och i andra sammanhang där hela marknaden studeras.

Det finns även möjlighet att rekvirera kopior av lagfartsregistret (magnetbanden). Detta har öppnat en möjlighet för många användare att själva bearbeta informationsmaterialet. Normalt krävs dock datainspektionens tillstånd. Fördelen med egna kopior är att gallring och bearbetning kan ske direkt "on-line" vid en dataterminal med bildskärm och att utlistningar kan erhållas direkt genom anslutning av skrivare. Materialet kan då också sorteras på önskat sätt, t ex efter bostadens storlek och standard. Man kan vidare direkt bearbeta prismaterialet statistiskt.

Ett sådant system innebär stora tidsbesparingar men kräver också relativt stora investerings- och driftskostnader. Särskilda dataprogram för gallring, sortering och statistisk bearbetning måste tas fram. Vissa konsultföretag inom värderingsbranschen erbjuder tjänster med utlistning och bearbetning av data rörande köp av fastigheter.

Uppgifter om de allra senaste köpen har normalt inte hunnit införas i lagfartsregistret, varför man ofta måste komplettera materialet med uppgifter från inskrivningsmyndigheten. Denna tidsmässiga eftersläpning har fr o m 1982 begränsats till ca två månader.

3.8.4 Indata

Lagfartsregistrets taxeringsuppgifter baseras på fastighetstaxeringsregistret. Det innebär att sådana uppgifter i lagfartsregistret ursprungligen bygger på fastighetsägarnas fastighetsdeklarationer. Uppgifter om förvärv av fastighet och tomträtt baseras på de meddelanden om beviljade lagfarter och inskrivna tomträtter som inskrivningsmyndigheten varje månad sänder till lokala skattemyndigheten för registrering i lagfartsregistret. Därifrån härrör sålunda uppgifterna om ny ägare, typ av fång, köpedatum, köpesumma m m. Se även avsnitt 3.5.4.

Som tidigare nämnts innehåller lagfartsregistret för obyggt annan fastighet även andra uppgifter än de som kommer från inskrivningsmyndigheten eller fastighetstaxeringsregistret. Till grund för dessa uppgifter ligger den inventering som görs av fastighetsbildningsmyndigheterna för det kompletterade lagfartsregistret.

3.8.5 Tillförlitlighet

Uppgifterna i lagfartsregistret och dess utlistningar är av två typer, taxeringsuppgifter och överlåtelseuppgifter. En genomgång av taxeringsuppgifternas tillförlitlighet ges i avsnitt 3.5.5.

Tillförlitligheten i köpeuppgifterna är i allmänhet god, men även här förekommer det att uppgifter saknas. Detta gäller i första hand namn och adress på köpare och säljare. Även köpedatum kan saknas. En vanlig felkälla är att köpare- och säljarekategorier samt typ av fång kan ha åsatts felaktig kod. Inskrivningsmyndigheten inför dessa kodbeteckningar med ledning av de fångeshandlingar som medföljer ansökningar om lagfart eller inskrivning av tomträtt. Särskilt bör uppmärksammas att underlaget för klassificering av köp som slätköp eller normalt köp ofta är mycket bristfälligt.

Den redovisade köpeskillingen är vidare helt naturligt starkt beroende av olika villkor i eller vid sidan av avtalet. Den uppgift om köpeskillning som finns i köpeavtalet och som därifrån överföres till lagfartsregistret kan även av denna anledning ge en missvisande bild av marknadens prisnivå.

3.9 Lagfarts- och prisstatistiken

3.9.1 Inledning

Statistiska centralbyrån sammanställer årligen lagfarts- och fastighetsprisstatistik. Syftet med denna statistik är att beskriva omsättning, priser och prisutveckling på fastighetsmarknaden. Statistiken framställs i princip genom bearbetningar av lagfartsregistret.

Lagfarts- och fastighetsprisstatistiken redovisas i tre separata delar, alla ingående i Statistiska meddelanden serie P, "Fastighetsprisstatistik".

- o Jord- och skogsbruk
- o Småhus och hyreshus
- o Obebyggd tomtmark

Redovisning sker för var och en av dessa fastighetstyper i två versioner. Någon gång i juni - augusti året efter köpeåret lämnas preliminära uppgifter. Dessa omfattar de köp för vilka lagfart söktes före årets utgång. Ungefär ett halvt år senare ges en slutlig redovisning av det aktuella årets köp, omfattande samtliga köp för vilka lagfart söktes senast under första halvåret efter köpeåret. Den preliminära statistiken brukar innehålla ca 10 procent färre köp än den slutliga.

Fr o m 1981 års fastighetsprisstatistik föreslås vissa förändringar i insamlings- och redovisningssystemen. Statistiken skall bl a utkomma snabbare, ca ett halvt

år efter köpeårets utgång. Den skall därvid omfatta köp för vilka lagfart sökts under köpeåret eller under de två första månaderna av det efterföljande året. Vidare kommer sannolikt en månadsredovisning av försålda småhus och hyreshus att införas.

Endast de publikationer som omfattar småhus och hyreshus respektive obebyggda tomter kommer att behandlas i det följande.

3.9.2 Innehåll

De två serierna av publikationer, småhus och hyreshus respektive obebyggd tomtmark, behandlas här var för sig. Redovisningssätten är i viktiga avseenden olika. Gemensamt är dock att båda innehåller ett avsnitt med lagfartsstatistik redovisande samtliga överlåtelse under året och ett annat avsnitt med den egentliga fastighetsprisstatistiken omfattande endast vanliga köp och kommunala förköp. Vid dessa köp kan marknadsmässiga priser antagas ha betalats. Sådana köp kallas i värderingssammanhang ofta "representativa" köp eller "rena" köp.

Publikationerna inleds genomgående med en allmän beskrivning av statistikens syfte och omfattning samt med definitioner och kommentarer till de i redovisningen använda begreppen.

Publikationen Småhus och hyreshus består av följande tabellavsnitt.

- o Lagfarna fång (lagfartsstatistik)
- o Köpeskillingskoefficientstatistik
- o Fördelningsstatistik
- o Köpeskillingsstatistik

En mycket allmänt hållen översikt över de olika avsnittens innehåll vid redovisning 1975-1980 lämnas här. Inför publiceringen av 1981 års statistik har vissa ändringar i redovisningen planerats. Den största förändringen är att köpeskillingsstatistiken utgår och att en redovisning även av industrifastigheter införs i köpeskillingskoefficientstatistiken.

G3

Lagfartsstatistiken utgör en sammanställning av inskrivningsmyndigheternas handläggning av lagfartsansökningar och ansökningar om inskrivning av tomträtt. Statistiken redovisas för hela riket och länsvis. Uppgifter kan där bl a erhållas om antalet sökta och beviljade lagfarter med fördelning på olika typer av fång (t ex köp av olika slag, gåva, arv) och olika fastighetstyper.

G1

Köpeskillingskoefficientstatistiken omfattar - i likhet med de två nedan beskrivna statistikgrenarna - endast vanliga köp och kommunala förköp. Huvudsyftet med denna statistik är att ange de betalda prisernas relation till gällande taxeringsvärden. Sådana köp där identitet mel-

lan den köpta fastigheten och den taxerade inte föreligger är därför uteslutna ur denna prisstatistik.

Redovisningen sker normalt länsvis men i vissa avseenden även kommunvis. Särredovisning ges i huvudsak för följande grupper av fastigheter med hänsyn till deras användning.

- o Enfamiljsvillor
- o Tvåfamiljsvillor
- o Rad- och kedjehus
- o Fritidshus
- o Hyreshus med huvudsakligen bostäder
- o Hyreshus med både bostäder och lokaler
- o Hyreshus med huvudsakligen lokaler

För varje grupp av fastigheter (regional indelning i kombination med fastighetstyp) lämnas uppgifter om antalet köp under året, den genomsnittliga köpeskillingen och det genomsnittliga taxeringsvärdet. Vidare redovisas relationen mellan köpeskillning och taxeringsvärdet uttryckt i olika statistiska mått. Därvid används numera såväl begreppet köpeskillingskoefficient som begreppet taxeringsvärdenivå - i båda fallen uttryckta dels som ovägda medelvärden dels som medianvärden för ifrågavarande grupp av fastigheter. Innebörden av dessa olika statistiska mått förklaras i varje publikations inledande avsnitt.

Köpeskillingskoefficientavsnittet omfattar även viss redovisning på riksnivå med fördelning efter husens storlek, ålder och standard samt taxeringsvärdeklass. Vidare finns fördelning på köpare- och säljarekategorier samt viss månadsvis redovisning.

Ett exempel på redovisning av köpeskillingsstatistik ur publikationen "Fastighetsprisstatistik, småhus och hyreshus" ges i figur 16.

Fördelningsstatistiken ger länsvis uppgift om hur köpen fördelar sig inom olika intervaller med avseende på köpeskillingskoefficienterna.

Köpeskillingsstatistiken redovisas på riksnivå. Den ger besked om antal köp, genomsnittlig köpeskillning och köpeskillingskoefficient med långt gående differentiering inom fastighetsgrupperna enfamiljsvillor, tvåfamiljsvillor, rad- och kedjehus samt fritidshus. Differentieringen sker med hänsyn till husens ålder, storlek och standard i kombination med olika markvärdeklasser. Denna statistikgren är avpassad för att tjäna som underlag för bedömning av taxeringsvärden inför allmänna fastighetstaxeringar. - Som ovan sagts kommer denna statistikgren att utgå fr o m redovisningen av 1981 års köp.

Publikationen Obebyggd tomtmark omfattar likaledes viss redovisning av lagfarna fång under året, men framförallt statistik över köpeskillningar för obebyggda tomter. Där emot finns ej redovisning av köpeskillingskoefficienter.

FÖRSÖLDA EN- OCH TVÄRFAMILJSVILLOR ÅR 1979. LAGFARNA NORMALFALL
AV VANLIGA KÖP ELLER KOMMUNALA FÖRKÖP AV TAXERADE
FASTIGHETER EFTER LÅN. HELA RIKET EFTER TAXERINGSVÄRDEKLASSER.
KÖPESKILLNINGAR OCH TAXERINGSVÄRDE ANGIVNA I 1000 KR.

LÅN TAXERINGSVÄRDE- KLASSER	ENFAMILJSVILLOR							
	ANTAL KÖP	KÖPE- SKILL MEDEL- VÄRDE	TAX- VÄRDE MEDEL- VÄRDE	KÖPE-KOEFF		TAXNIVÅ		
				OVÄGT MEDELV	ME- DIAN	OVÄGT MEDELV	ME- DIAN	
STOCKHOLM	3316	518	180	2,95	2,89	0,372	0,346	
UPPSALA	672	336	117	2,98	2,84	0,371	0,352	
SÖDERMANLAND	973	315	114	2,92	2,80	0,381	0,357	
ÖSTERGÖTLAND	1209	335	123	2,89	2,70	0,380	0,370	
JÖNKÖPING	1242	289	115	2,60	2,50	0,416	0,400	
KRONBERG	915	277	108	2,71	2,55	0,406	0,392	
KALMAR	1262	258	95	2,88	2,68	0,392	0,373	
GOTLAND	203	259	75	3,85	3,45	0,306	0,290	
BLEKINGE	847	256	90	2,97	2,83	0,373	0,353	
KRISTIANSTAD	2066	239	89	2,82	2,64	0,403	0,379	
MALMÖHUS	4098	329	121	2,83	2,68	0,385	0,373	
HALLAND	1507	325	126	2,65	2,54	0,413	0,394	
GÖTEBORG O POHUS	1999	410	148	2,94	2,79	0,374	0,358	
XLVSÖRGE	1879	308	111	2,91	2,77	0,381	0,361	
SKARABORG	1328	253	99	2,71	2,54	0,408	0,394	
VÄRMLAND	1589	255	107	2,54	2,35	0,438	0,426	
ÖREBRO	1288	290	108	2,83	2,68	0,390	0,373	
VÄSTMANLAND	760	299	107	2,96	2,81	0,367	0,356	
KOPPARBERG	1218	274	94	3,02	2,92	0,386	0,342	
ÖVREBORGE	1037	248	86	3,10	2,93	0,379	0,341	
VÄSTERNORRLAND	1074	260	93	2,98	2,77	0,398	0,361	
JÄMTLAND	395	255	81	3,27	3,11	0,385	0,322	
VÄSTERBOTTEN	952	286	101	3,07	2,87	0,383	0,348	
NORRBOTTEN	970	228	94	2,47	2,39	0,464	0,418	
HELA RIKET								
1 - 25	1177	71	19	3,70	3,31	0,419	0,302	
26 - 50	4361	131	39	3,36	3,22	0,378	0,311	
51 - 75	4507	195	64	3,04	2,96	0,379	0,338	
76 - 100	4162	253	90	2,83	2,77	0,385	0,361	
101 - 125	4957	309	115	2,68	2,63	0,396	0,380	
126 - 150	5313	367	140	2,63	2,58	0,396	0,388	
151 - 175	3568	427	164	2,61	2,56	0,404	0,391	
176 - 200	1992	497	189	2,63	2,63	0,399	0,380	
201 - 250	1910	606	224	2,71	2,73	0,393	0,366	
251 -	952	776	296	2,63	2,65	0,402	0,377	
SUMMA	32799	317	116	2,86	2,71	0,392	0,369	

Figur 16. Exempel på redovisning av köpeskillingskoefficientstatistik i publikationen "Fastighetsprisstatistik, småhus och hyreshus". (1979).

Huvuddelen av de obebyggda tomterna saknar nämligen vid köpetillfället taxeringsvärden. - Statistik rörande obebyggd tomtmark har publicerats från 1976. Beskrivningen nedan avser förhållandena t o m köpeåret 1980. Den viktigaste ändringen inför 1981 års statistik är tillkomsten av köpeskillingskoefficientstatistik. Den kommer att baseras på "taxeringsvärden" uppskattade av fastighetsbildningsmyndigheten.

Lagfartsstatistiken i dessa publikationer utgöres av en sammanfattning av den redovisning som finns i publikationen Småhus och hyreshus.

G2

Köpeskillingsstatistiken lämnar särredovisning på läns- och kommunnivå för följande grupper av obebyggda tomter.

- o Tomt för permanentändamål
- o Tomt för fritidsändamål
- o Tomt för hyreshusändamål
- o Tomt för industriändamål

För de flesta fastighetsgrupperna anges antalet köp, tomtarealen (medelvärde och medianvärde) och betald köpeskillning (medelvärde och medianvärde).

Köpeskillingsstatistiken för obebyggda tomter kan översiktligt indelas i fyra grupper.

- o Översikter för hela riket med fördelning på planförhållanden, arealklasser och speciella egenskaper hos tomten
- o Huvudredovisning (antal köp, tomtareal och köpeskillning) för småhustomter (kommunvis) och hyreshus- och industritomter (länsvis)
- o Redovisning med fördelning efter tomter med olika tekniska anläggningar (delvis kommunvis)
- o Redovisning på riksnivå med fördelning efter köpare- och säljarekategorier.

3.9.3 Användbarhet

SCBs fastighetsprisstatistik har ursprungligen framtagits för användning i förberedelsearbetet inför de allmänna fastighetstaxeringarna. Statistiken har emellertid funnit bred användning i många andra sammanhang. Genom att redovisningen sker årligen ger den ett gott underlag för bedömning av de allmänna pristrenderna inom fastighetsmarknaden. Den är av stort värde i alla sammanhang då man har behov av att studera och beskriva omsättning, prisnivåer och prisförändringar på en mera översiktlig nivå.

Eftersom uppgifter om varje enskilt förvärv finns lagrad på magnetband kan en mängd ytterligare statistiska uppgifter tas fram genom specialbearbetningar av materialet. En förteckning över de olika variablerna finns intagen i varje publikation i serien. Särskilt bör uppmärksammas möjligheten att ta fram material för andra regioner, dock med församling som minsta enhet. För sådana specialbearbetningar bör hänvändelse i första hand ske till SCBs enhet för bostads- och fastighetsprisstatistik.

Nyttan av fastighetsprisstatistiken begränsas i viss mån genom den betydande tidsmässiga eftersläpningen i redovisningen. Genom en omläggning av statistikproduk-

tionen fr o m 1981 års statistik torde dock eftersläpningen komma att väsentligt minska.

Lagfarts- och fastighetsprisstatistiken redovisas i Statistiska meddelanden (SM) serie P. Dessa kan köpas i bokhandeln eller direkt från Liber förlag.

3.9.4 Indata

Lagfarts- och fastighetsprisstatistiken framställs i princip genom bearbetning av lagfartsregistret. För obebyggda tomter sker därvid viss komplettering. För redovisning av lagfartsregistrets indata hänvisas till avsnitt 3.8.4.

3.9.5 Tillförlitlighet

Lagfarts- och fastighetsprisstatistiken baseras på lagfartsregistret. Uppgifterna i statistiken är därför givetvis främst beroende av tillförlitligheten i detta register. En redovisning därav ges i avsnitt 3.8.5.

Prisstatistiken omfattar endast de marknadsmässiga köpen. Med marknadsmässiga köp avses vanliga köp och kommunala förköp. Utsorteringen sker efter fångeskod och tillförlitligheten blir därför beroende av kodsättningen. Utanför prisstatistiken faller också bl a köp av ideella andelar, köp av ej skattepliktiga fastigheter, köp som ej utgör hel taxeringsenhet och köp där det ej föreligger identitet mellan det köpta och det taxerade, t ex köp av fastighet under byggnad.

I vissa av de statistiska redovisningarna ingår endast ett fåtal köp. Det kan då vara vanskligt att utifrån sådana uppgifter dra några generella slutsatser om t ex prisnivån i ett större bestånd. Vidare bör beaktas huruvida de fastigheter som går till försäljning och därmed finns med i prisstatistiken är representativa för det aktuella fastighetsbeståndet.

SCB granskar och rättar inkommande data. Granskningen avslöjar dock bara uppgifter som är inbördes motstridiga och uppgifter som saknas. Vad gäller ogranskade variabler är kvaliteten svårbedömd. SCBs allmänna uppfattning är dock att kvaliteten på dessa uppgifter är tämligen god.

4.1 Inledning

I föregående kapitel har de större rikstäckande källorna för information om fastighetsmarknad och fastighetsbestånd behandlats. Förutom dessa finns givetvis ett stort antal register och informationskällor som täcker visst område eller visst bestånd. Dessa är av mycket varierande slag och den information som kan erhållas ur dem är följaktligen svår att i enkelhet redogöra för. En stor del av dessa källor finns inom den kommunala verksamheten.

Redan tidigare, se avsnitt 3.3, har angivits att vissa kommuner handhar fastighetsregistreringen, antingen för hela kommunen eller för viss del av denna. I de fall kommunerna är egna fastighetsregistermyndigheter finns givetvis fastighetsregistret att tillgå på respektive kommun och då vanligen på stadsingenjörskontoret.

Enligt byggnadslagen har kommunerna planmonopol, dvs de skall bestämma var och när bebyggelse får ske. I varje kommun skall för detta ändamål finnas en byggnadsnämnd. Nybyggnad och ombyggnad samt ett flertal andra åtgärder kräver byggnadslov. För att erhålla byggnadslov krävs förutom en skriftlig ansökan att vissa ritningar och beskrivningar inges till byggnadsnämnden. Beviljas byggnadslov skall sedan ett exemplar av dessa handlingar förvaras i nämndens arkiv. Sammanfattningsvis innebär detta att en mängd byggnadsritningar och byggnadsbeskrivningar finns arkiverade hos varje byggnadsnämnd.

Flertalet kommuner äger egna fastigheter, i många fall i sådan utsträckning att det kräver ett register. Vissa kommuner för också egna register över hela fastighetsbeståndet i kommunen eller viss del av detta. För att kunna följa omsättning och priser på olika fastighetstyper upprättas vidare inom flera kommuner särskilda register över fastighetsmarknaden. Samtliga dessa register är ursprungligen upprättade för internt bruk, men har fått olika grad av offentlighet i och med att de är upprättade på kommunerna.

I detta kapitel kommer först att behandlas de enligt lag föreskrivna byggnadslovsregistren. Därefter skall något nämnas om kommunernas planarkiv. Slutligen kommer övriga kommunala register över fastighetsbestånd och fastighetsmarknad att redovisas.

1) Detta kapitel har skrivits av Agneta Jacobsson.

4.2 Byggnadslovsarkiven

4.2.1 Byggnadslovspliktiga åtgärder

De grundläggande bestämmelserna om byggnadsnämndernas verksamhet återfinns i byggnadslagen och byggnadsstadgan. Den del av nämndernas verksamhet som i detta sammanhang är av intresse är byggnadslovsgivningen. I byggnadsstadgans 54 och 75 §§ omtalas vilka åtgärder som är byggnadslovspliktiga.

I första hand gäller detta nybyggnad eller åtgärder som kan hänföras till nybyggnad. Enligt 75 § BS är detta främst:

- o Uppförande av helt ny byggnad
- o Till- och påbyggnad av förut befintlig byggnad
- o Ombyggnad eller annan ändring med avseende på byggnadens yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet, att den kan anses jämförlig med ombyggnad
- o Byggnadens inredande helt eller delvis till väsentligen annat ändamål än det vartill byggnaden förut varit använd
- o Sådan förändring av byggnad, som medför att byggnaden kommer att strida mot fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser
- o Annan förändring av byggnad, vilken i befintligt skick strider mot plan eller bestämmelser som nyss sagts, såvida ej fråga är om bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter eller därtill hörande uthus

Förutom dessa åtgärder krävs byggnadslov även för vissa andra åtgärder enligt 54 § BS.

Samtliga åtgärder kräver att en skriftlig ansökan om byggnadslov inges till byggnadsnämnden. För uppförande av nybyggnad eller för tillbyggnad av förut befintlig byggnad krävs därvid att en situationsplan över tomt, utvisande befintliga byggnaders och tillkommande byggnads läge, inges. Vidare krävs andra ritningar rörande företaget samt erforderlig beskrivning. Vid ansökan om byggnadslov för annan åtgärd skall tillräckliga ritningar och beskrivningar inges. Under ärendets behandling tillkommer givetvis vissa ritningar, besiktningssprotokoll m m.

4.2.2 Arkivering av byggnadslovshandlingar

I de fall byggnadslov beviljas skall ett exemplar av

handlingarna arkiveras hos byggnadsnämnden (vid vissa byggnadsnämnder arkiveras handlingarna även om ansökan avslås). Innan arkivering sker, rensas dock vanligen varje akt på handlingar som inte utgör beslutsunderlag eller har betydelse för förståelsen av byggnadens funktion eller tekniska utförande.

Av de handlingar som arkiveras har vissa bara intresse en kortare tid. Detta gäller framför allt handlingar som av juridiska skäl endast behövs under en preskriptionstid efter ärendets avslutande. Dessa handlingar sorteras vid vissa nämnder ut efter en tid av 10-15 år. På samma sätt görs i vissa kommuner eller kommundelar med alla handlingar tillhörande mindre betydelsefulla ärenden (t ex angående uthus, staket och reklamanordningar).

De handlingar som kvarstår för långtidsdokumentation varierar sålunda något mellan olika kommuner. I huvudsak finns dock följande handlingar i byggnadsnämndernas arkiv

- o Ansökan och tekniska beskrivningar innehållande väsentlig information som inte finns på huvudritning
- o Situationsplaner, vanligen baserade på nybyggnads-karta, med särskilt värdefull information för brandväsande, fastighetsrenhållning, utfarter, parkeringar osv
- o Huvudritningar för byggnad, ventilation, VA och konstruktioner
- o Uppgifter om grundläggning i områden med svåra grundläggningsförhållanden
- o Konstruktionsberäkningar för större byggnader och byggnader som kan förväntas bli ändrade i fråga om nyttjande eller konstruktioner

Dessa handlingar måste vara arkivbeständiga. För att lösa detta problem och för att samtidigt minska arkivmängden, mikrofilmas vid många nämnder vissa eller samtliga handlingar.

4.2.3 Utnyttjande av byggnadslovshandlingar

Dokumentation av byggnadslovshandlingarna efterfrågas givetvis av byggnadsnämnder och personer inom den kommunala förvaltningen men utnyttjas kanske ändå i högre grad av andra myndigheter och fastighetsägare. Byggnadslovsarkivet har också ett icke obetydligt värde för olika slags forskning, såväl i statlig som i enskild regi, exempelvis hembygdsforskning. Det kan användas för t ex studium av boendeförhållanden och boendemiljö. Exempel på andra forskningsområden av intresse i sammanhanget är arkitekturhistoria, byggnadsteknikens utveckling och stadsgeografi. Särskilt forskningsintresse torde huvudritningar etc i ärenden angående större byggnad

der ha. Givetvis kan även ärenden angående små- och fritidshus vara av intresse för att studera samhällsutvecklingen och bebyggelsestrukturen i vissa kommuner eller kommundelar.

4.3 Planarkiv

I detta sammanhang bör något nämnas om kommunernas planarkiv trots att det ligger litet vid sidan av detta arbete.

På kommunen - hos byggnadsnämnden, stadsingenjörskontoret eller motsvarande instans - förvaras de planer och andra byggnadsreglerande bestämmelser som finns för fastigheterna. Ur dessa handlingar kan exempelvis utläsas till vilket ändamål fastigheten är planerad att användas samt vilken byggnadsrätt som finns på tomten. Detta har givetvis intresse för planering av det framtida utnyttjandet, men också t ex vid värdering av fastigheter.

Arkiveringen av planerna sker på olika sätt i olika kommuner. Vanligtvis får man genom att söka en fastighet på en karta reda på vilken plan som gäller och kan sedan gå vidare och söka upp denna. I andra kommuner kan man i ett register söka en fastighetsbeteckning och därigenom få hänvisning till gällande planer och bestämmelser. På vissa kommuner är registret uppbyggt så att man på kort, eller om registret är datorbaserat på en bildskärm, direkt för varje fastighet kan få fram gällande plan, andra byggnadsreglerande bestämmelser samt uppgift om beviljade byggnadslov o d.

4.4 Övriga kommunala register rörande fastighetsbestånd och fastighetsmarknad

4.4.1 Allmänt

Inom ramen för detta arbete har som tidigare nämnts en enkätundersökning utförts. Avsikten har varit att se vilka kommunala informationskällor, utöver de ovan redovisade, som finns om fastighetsbeståndet och fastighetsmarknaden inom kommunerna. Givetvis har det också ingått i undersökningen att se hur dessa är utformade, på vilka media de förs, deras tillförlitlighet, tillgänglighet osv.

Under hösten 1980 sändes enkäten till landets 279 kommuner, varefter någon form av svar erhöles från 231 stycken. Detta faktum gör att undersökningen inte är heltäckande. Svaren har också varit olika uttömmande samt haft olika grad av tillförlitlighet. Vissa försök har gjorts att komplettera materialet, men fortfarande

återstår luckor och andra ofullkomligheter. Materialet ger, trots vissa brister, ändå en uppfattning om innehåll i och omfattning av kommunernas register över fastighetsbestånd och fastighetsmarknad. Det insamlade och här presenterade materialet kan vara till hjälp i situationer då uppgifter av denna typ söks. Redovisningen kan dessutom komma till nytta i de kommuner som har bristfälliga register och som står i begrepp att lägga upp nya. Redovisningen visar vilka kommuner som har fungerande register och som därmed bör kunna dela med sig av sina erfarenheter.

Den utsända enkäten var uppdelad i två avdelningar, varav den första behandlade kommunala informationskällor rörande fastighetsbeståndet. Register över fastighetsbeståndet kan innehålla uppgifter om alla fastigheter i en kommun eller vara begränsad till att avse alla fastigheter inom en viss kategori, t ex privatägda hyresfastigheter. Den andra avdelningen behandlade registren över fastighetsmarknaden, dvs redovisningen av de överlåtelser av fastigheter som skett inom kommunen. Denna uppdelning kommer fortsättningsvis att följas. Inledningsvis redogörs dock för register över kommunernas eget fastighetsinnehav. Ett sådant register kan givetvis innehålla både bestånds- och marknadsinformation.

4.4.2 Register över kommunernas eget fastighetsinnehav

Det vanligast förekommande kommunala registret rör det egna fastighetsinnehavet. Dyliga register finns i 80 å 90 procent av de kommuner som besvarat enkäten. Responderande kommuner saknar därmed register eller sammanställda uppgifter om det egna fastighetsbeståndet. Detta är givetvis ett problem i den kommunala förvaltningen, som kan bli orsaken till att kommunerna inte kan förvalta egendomen på bästa sätt. För flera kommuner kvarstår detta problem sedan kommunsammanslagningen, efter vilken inget gemensamt register blivit upprättat. Av de kommuner som ännu inte har register över det egna fastighetsinnehavet håller dock flera på att lägga upp ett sådant eller planerar för ett uppläggande.

Utformningen av kommunala register över det egna fastighetsbeståndet varierar från kommun till kommun. Vissa kommuner redovisar sitt fastighetsbestånd gemensamt med register över samtliga fastigheter i kommunen. Andra skiljer på dessa register. I vissa kommuner är registret uppdelat på flera delregister. Vanligen är det fråga om två register. I det ena redovisas data som servitut, fastighetsbildning osv. Det andra är ett förvaltningsregister med uppgifter om hyresförhållanden och andra förvaltningstekniska frågor. Sammantaget gör detta att registren innehållsmässigt är svårbeskrivna.

Registren över kommunens eget fastighetsinnehav innehåller dock, förutom fastighetsbeteckning, i nästan samt-

liga fall uppgift om areal, förvärvsdatum och pris. Taxeringsuppgifter är också vanliga och finns med i drygt hälften av registren. Lika ofta förekommer också uppgifter om fastighetsbildning och sakrätter, dvs in-teckningar, servitut och nyttjanderätt. Mera sällan förekommer däremot något om planförhållanden och planerad användning. Detta förhållande kompenseras dock av att det till registren ofta hör kartor som utvisar lägen och planförhållanden.

Förutom nämnda uppgifter finns i ca hälften av registren uppgifter om bebyggelse på fastigheten, typ, storlek, byggnadsår osv. I samband härmed eller i ett separat register kan uppgifter finnas om eventuella hyresförhållanden, såsom hyresgäst, kontraktstid och hyresintäkter.

Underlaget till registret hämtar kommunen främst från egna inventeringar av bl a förvärvshandlingar. Registren å jourförs genom uppgifter från fastighetsbildningsmyndigheten och inskrivningsmyndigheten. En annan viktig källa för kommunerna är fastighetslängden.

Av betydelse för bl a tillgängligheten av ett register är på vilket medium det förs. Flertalet kommuner redovisar uppgifterna på kort eller på lösblad i pärm. Ca 10 procent använder sig dock av datorbaserade system. Exempel på kommuner med dylika system är Göteborg, Nybro, Nyköping, Stockholm, Uppsala och Umeå.

Det datasystem Stockholm har för registret över det egna fastighetsbeståndet benämns FADA och togs i bruk under våren 1980. Registret innehåller detaljerade uppgifter om alla kommunägda fastigheter som fastighetskontoret förvaltar samt översiktliga uppgifter om övriga kommunägda fastigheter. Ca 5 500 fastigheter kommer därmed att finnas med i registret.

Följande uppgifter finns för varje fastighet.

- o Fastighetsbeteckning
- o Adress
- o Areal
- o Ägare
- o Förvaltare och/eller tomträttshavare

För de fastigheter som fastighetskontoret själv förvaltar finns dessutom uppgifter om följande.

- o Enhetsnummer
- o Förvärvssätt, lagfart m m
- o Användning och planer
- o Arrende och hyresupplåtelse
- o Taxering
- o Byggnader
- o Bostäder och lokaler

Uppgifterna i registret har hämtats ur ett flertal äldre register, ritningar, inventeringar, inskrivningsregister, fastighetsregister osv. Med systemet kan olika statistikbearbetningar och specialkörningar göras. I bilaga 4 redovisas exempel på utdrag ur systemet.

Tillförlitligheten i ett register beror på hur ofta det å jourförs. I 90 procent av kommunerna görs detta löpande, i resterande kommuner en gång per år, månad eller kvartal. I ett fåtal kommuner å jourförs inte registren överhuvudtaget. Vid enkätundersökningen efterfrågades också hur fullständiga uppgifterna är. Här kan nämnas att ca 10 procent av kommunerna betonade att uppgifterna inte är tillförlitliga och fullständiga i tillräcklig omfattning för att täcka behovet.

Ca 60 procent av kommunernas register över det egna fastighetsbeståndet uppges vara offentliga. Däremot menar 40 procent av kommunerna att registren inte är tillgängliga för andra än kommunernas tjänstemän. Utnyttjandegraden från allmänhetens sida beskrivs som låg.

4.4.3 Kommunala register över hela fastighetsbeståndet i kommunen

Flera av landets kommuner fungerar som egna fastighetsregistermyndigheter, antingen för hela kommunen eller för centralorten i kommunen. Dessa kommuner får därmed automatiskt register över alla fastigheter. Dylika register finns också vid de kommuner som är berörda av CFD och som utan att fungera som fastighetsregistermyndighet har tillgång till terminal. Register över fastighetsbeståndet finns dock även i vissa andra kommuner. Av dem som besvarat enkäten uppges sig ca 10 procent föra egna register över alla fastigheter i kommunen eller över alla fastigheter av viss typ. Dessa kommuner redovisas i det följande. Samtliga dessa register bygger på uppgifter från fastighetsregistret. Uppgifterna från fastighetsregistermyndigheten kombineras i de flesta fall med exempelvis taxeringsuppgifter, egna inventeringsuppgifter eller ägareuppgifter från inskrivningsmyndigheten. I vissa kommuner kompletteras registret med marknadsuppgifter, varvid ett kombinerat fastighetsbestånds- och fastighetsmarknadsregister skapas.

I följande sammanställning redovisas de kommuner som enligt enkäten för register över fastighetsbeståndet i kommunen utöver fastighetsregister.

Aneby: I registret, som förs på kort, finns uppgifter om främst areal, adress, tomtindelning, byggnadslov samt ägareuppgifter. Registret har dock inte å jourförts sedan 1975, varför det uppges vara varken fullständigt eller tillförlitligt.

- Arboga:** I registret finns bl a uppgift om areal, taxeringsvärden, lagfaren ägare och lagfartsdatum. Registret förs manuellt och å jourförs löpande. Det uppges vara i det närmaste helt fullständigt och tillförlitligt. Allmänheten utnyttjar registret relativt flitigt. Inga kostnader uttas för detta.
- Arvika:** Ett manuellt register förs. Detta innehåller uppgifter om ägare, areal och fastighetsbildningsåtgärder. Registret uppges vara tillförlitligt och utnyttjas relativt flitigt av allmänheten.
- Bengtsfors:** Register förs över samtliga fastigheter inom den gamla köpingen. I registret upptas framför allt arealer och ägareuppgifter. Det är uppbyggt som ett kortregister och å jourförs löpande. Registret är tillgängligt för allmänheten men utnyttjas endast sporadiskt.
- Botkyrka:** Ett register förs över alla fastigheter i kommunen. Detta omfattar både uppgifter om fastighetsbeståndet och fastighetsmarknaden. Det omfattar förutom uppgifter från inskrivningsregister och fastighetsregister även uppgifter byggnadsnämnd angående planförhållanden. Registret, som förs manuellt på kort, å jourförs löpande och uppgifterna uppges vara fullständiga och tillförlitliga. Det utnyttjas dagligen av allmänheten.
- Eskilstuna:** Kommunen för ett register inom stadsregisterområde med uppgifter enbart hämtade från fastighetsregistret. Registret å jourförs löpande. Det förs manuellt och uppges vara tillförlitligt till 90 procent. Registret sägs inte vara tillgängligt för allmänheten.
- Fagersta:** I kommunens register finns uppgifter om fastighetsbildningförrättningar, areal, ägare och adress. Registret som förs manuellt uppges vara helt tillförlitligt. Det utnyttjas endast i ringa omfattning av allmänheten.
- Falköping:** För centralorten förs ett register med uppgifter bl a om areal, ägare, lagfartsdatum samt gatukostnadsbidrag. Registret förs manuellt på kort.
- Gällivare:** Ett register förs över industri- och jordbruksfastigheter inom kommunens område. I registret finns bl a uppgifter om byggnader på fastigheten och taxeringsuppgifter. Registret förs manuellt. Det uppges vara fullständigt och tillförlitligt.

Huddinge: Ett register förs över alla fastigheter i kommunen. Underlag till registret erhålls från fastighetslängden, fastighetsbildningsmyndighet och från egna inventeringar. De uppgifter som finns i registret framgår av nedanstående exempel. Vissa uppgifter om byggnadsförhållanden exempelvis angående byggnadsrätt saknas dock för flertalet fastigheter. Registret å jourförs löpande. Det utnyttjas dagligen av allmänheten.

FASTIGHETSKORT

1. FASTIGHETSDATA				Kop	Löp. nr / /		
1 Fastighet	2 Areal	3 Adress	4 Koordinater	5 Blad	6 Rut nr	Signum	
X: _____							
Y: _____							
2. TAXERINGSUPPGIFTER							
1 Typkod	2 Hus typ	3 Storlek	4 Alder	5 Standard	6 Markvärde	7 Byggnadsvärde	Signum
3. ÄGARE							
1 Lagfaren ägare	2 Adress			3 Lagfartsdatum	4 Anmärkningar	Signum	
4. PLANFÖRHÅLLANDEN							
1 Översiktsplan	2 Status	3 Bebyggelse	4 Allmän platsmark		5 Anmärkningar		Signum
6 Detaljplan	7 Fastställd	8 Byggnadsrätt	9 Kvartersmark m ²	10 Allmän plats m ²	11 Specialområde m ²	Signum	
12 Planuppdrag	13 Datum	14 Kod	15 Ändamål		16 Anmärkningar		Signum
17 Tomtindelning	18 Datum	Signum	19 Byggnadslov	Signum	20 Exploateringsavtal	21 Akt	Signum

5. RÄTTIGHETER							
1 Servitut m. m.	2 Datum	3 Akt	Signum	4 Andel i samfällighet	5 Akt	Signum	
6. SKYLDIGHETER							
1 Servitut m. m.	2 Datum	3 Akt	Signum	4 Fastighetssamverkan	5 Datum	6 Akt	Signum
7 Ve-avgift	8 Gatumark	9 Gatubyggnad	Signum	10 Nybyggnadsförbud	11 Datum	12 Akt	Signum
<input type="checkbox"/> Skyldighet	<input type="checkbox"/> Skyldighet	<input type="checkbox"/> Skyldighet					
<input type="checkbox"/> Ej skyldighet	<input type="checkbox"/> Ej skyldighet	<input type="checkbox"/> Ej skyldighet					
<input type="checkbox"/> Erlagd	<input type="checkbox"/> Erlagd	<input type="checkbox"/> Erlagd					
<input type="checkbox"/> Säkerhet med	<input type="checkbox"/> Säkerhet med	<input type="checkbox"/> Säkerhet med					
7. ANTECKNINGAR							
<input type="checkbox"/>							

Figur 17. Fastighetskort från Huddinge kommun.

- Jönköping: Ett register förs där uppgifter från fastighetsregistret kompletteras med uppgifter från inskrivningsmyndigheten om ägare och ägarebyten. Registret å jourförs löpande och uppgifterna uppges vara fullständiga och tillförlitliga.
- Landskrona: Ett register förs över samtliga fastigheter i kommunen. Registret innehåller uppgifter hämtade från fastighetsregistret. Det förs manuellt och å jourförs löpande.
- Ljungby: Kommunen för ett register inom stadsregisterområdet. Registret upptar främst fastighetsbildningsåtgärder som berört fastigheterna samt planförhållanden. Det är upplagt på kort och å jourförs löpande.
- Malmö: Kommunen för ett register över samtliga hyres- och affärsfastigheter i kommunen. I registret finns bl a uppgifter om byggnads- och ombyggnadsår, rivningsdatum, byggnadstyp, funktion, antal lägenheter, lägenhetsammansättning och standard, lokal- och lägenhetsytor för varje byggnad, antal våningar samt byggnadens skick. Registret är datorbaserat och å jourförs varje kvartal. Uppgifterna uppges vara fullständiga utom vad gäller lokal- och lägenhetsytor, vilka i många fall saknas. De uppgifter som finns uppges dock vara tillförlitliga.
- Mölndal: Ett register förs över samtliga fastigheter i kommunen. För varje fastighet antecknas bl a uppgifter om lagfaren ägare, fastighetens storlek, adress, förrättningar som berört fastigheten, uppgift om gatukostnader samt läget på registerkartan. Registret som förs på kort å jourförs löpande och uppges vara helt tillförlitligt. Det sägs dock ej vara tillgängligt för allmänheten.
- Oxelösund: Ett register förs över kommunens samtliga fastigheter. Registret förs manuellt och å jourförs löpande. Det är fullständigt och tillförlitligt.
- Solna: Kommunen för ett register över samtliga fastigheter. Registret är datorbaserat och innehållet framgår av nedanstående utdrag. Registret å jourförs varje kvartal och uppges vara fullständigt och tillförlitligt. Det utnyttjas dagligen av allmänheten.

FAST.BET.: KÅSTANJEN 5		UPPLAGD/REV:770714
ADRESS: RÅSUNDAV.133A-B	TRAKT: RÅ	TAXVÄRDE ÅR:1975
AREAL: 1490	FÖRSAML.:R	SUMMA: 1 150
KARTELAD: 13	VALDISTR:18	VARAV MARK: 350
	TAXDISTR:10	VARAV BYGGM:800
SÄKPAIT HÄRSK: TJÄN:		
ÄGARE:KARIN CARLSSON NYBROG.61 114 40 STOCKHOLM		FÖRVARV:KÖPEB.740401
ANM :		KÖPEBK.:1 600
		LAGFART:740410 173

Figur 18. Utdrag ur Solna kommuns register för fastighetsbestånd.

Stockholm: I Stockholm kommun förs ett register, det s k byggnadsregistret, över samtliga fastigheter utom jordbruksfastigheter. Byggnadsregistret innehåller för varje fastighet uppgifter om:

- o Bostäder - lägenhetsytor, antal rumsenheter och antal lägenheter samt lägenheterna fördelade på olika storleks- och standardklasser.
- o Lokaler - lokallägenhetsyta och antal med uppgifter om hyra och fördelning på olika användningssätt.
- o Hyresgästernas totalantal och fördelning på olika åldersklasser
- o Bebyggelsen med uppgift om hustyp, våningsytor för bostäder och lokaler, gårdsyta, byggnadsår m m.
- o Köp med uppgift om köpetidpunkt och köpskilling
- o Bilplatsernas antal och fördelning på platser under tak och öppen parkering
- o Gällande stadsplan - innebörd, såsom förekommande användningssätt, tillåten våningsyta, utfartsförbud, byggnadsförbud och zonplanebestämmelser
- o Hyra i form av totalhyra och hyra vid senaste köpetidpunkt

- o Taxeringsuppgifter såsom totalt taxeringsvärde och dess uppdelning på mark- och byggnadsvärde
- o Areal och läge i form av markareal och koordinater
- o Innehavsrätten så att därav framgår om tomträttsupplåtelse föreligger och när i så fall innevarande upplåtelse- och avgäldsperiod utlöper
- o Innehavarens namn och adress
- o Identifikation i form av fastighetsbeteckning, tillhörighet till församling och vissa andra områden

Förutom detta finns uppgift om å jourföringsdatum dvs den senaste tidpunkt vid vilken byggnadsregistret å jourfördes.

Självklart varierar informationsmängden för olika fastighetstyper. En skillnad föreligger emellertid också för inner- och ytterstadsfastigheter. För ytterstadsfastigheterna saknas vissa uppgifter om bl a våningsytor. Uppgifterna är dock fullständiga till mellan 80-100 procent. Registret är datorbaserat och uppgifterna å jourförs en gång per kvartal. Det uppges vara fullt tillförlitligt.

Byggnadsregistret används främst i kommunens planarbete samt vid behandling av förköpsärenden. Registret är av stort intresse för allmänheten. Denna kan få enstaka uppgifter kostnadsfritt. Önskas uppgifter eller bearbetningar i större skala uttas dock en avgift.

I bilaga 5 redovisas utdrag ur byggnadsregistret för Stockholm.

Sundbyberg: Ett register förs över samtliga fastigheter i kommunen. Underlag till registret fås från fastighetsregistermyndighet, inskrivningmyndighet och byggnadsnämnd. De uppgifter som återfinns i registret är förutom registerbeteckning, gatuadress, ägare och lagfartsdatum respektive tomträttsinnehavare och upplåtelsedatum, uppgifter om servitut, nyttjanderätt, detaljplaner, byggnadsförbud, tomtindelning, fastighetsbildningsförrättningar som berört fastigheten samt areal och hänvisning till primärkarta.

Uppgifterna angående servitut och nyttjanderätt är dock inte kompletta för alla fastigheter.

Registret förs på kort vilka å jourförs löpande. Det uppges vara mycket tillförlitligt. Registret är kostnadsfritt tillgängligt för allmänheten.

Vallentuna: Ett register förs över samtliga fastigheter som avstyckats eller fastighetsreglerats sedan 1975. Registret förs manuellt och omfattar uppgifter från fastighetsbildningsförrättningarna.

Varberg: Ett register som omfattar samtliga fastigheter förs inom stadsplanelagt område. Registret innehåller uppgifter om bl a areal, ägare och fastighetsbildningsförrättningar. Det förs manuellt på kort.

Älmhult: Kommunen för ett register med uppgifter från fastighetsregistret för centralorten Älmhult. Den information som återfinns i registret är uppgifter om areal, servitut, lagfaren ägare samt år för lagfartsansökan. Registret å jourförs löpande på kort och uppges vara helt tillförlitligt.

Utöver ovannämnda register förs vid flera kommuner andra register över fastighetsbeståndet. Hit får räknas register över tomträttsupplåtelser, sophämningsregister etc.

4.4.4 Kommunala register över fastighetsmarknaden

Det enklaste kommunala registret över fastighetsmarknaden (ortsprisregister) omfattar endast förköpsärenden. Bestämmelserna om kommunens rätt till förköp, dvs rätt att förvärva egendom från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen, finns i förköpslagen. När kommunen bedömer om de vill utöva sin förköpsrätt, gör de detta på grundval av en köpehandling upprättad mellan köpare och säljare. En sammanställning av dessa köpehandlingar utgör ett enkelt ortsprisregister. Av de kommuner som besvarat enkäten är det dock bara ca 15 procent som använder de inkomna förvärvshandlingarna på detta sätt.

Ett större antal kommuner har register över samtliga fastighetsöverlåtelser i kommunen. De flesta av dessa får information om gjorda försäljningar via inskrivningsmyndigheten. Från denna kan kommunerna löpande få underrättelse om ägarbyten och inskrivning av tomträtt genom att begära kopia av meddelandebblankett från inskrivningsmyndigheten (se bilaga 6). Några kommuner har datorbaserade register. Flera av dessa "prenumererar" på lagfartsregistren och får därigenom löpande uppdaterad information att basera sitt register på.

Följande redovisning av kommunernas register över fastighetsmarknadsdata baseras uteslutande på vad som

framgått av enkätundersökningen. Listan gör därmed inte anspråk på att vara fullständig. Vissa förändringar kan givetvis också ha inträffat efter uppgiftsinsamlandet.

Ur de redovisade kommunernas register kan normalt inhämtas uppgifter om förvärvsdatum, köpare, säljare, köpeskilling, överlåtelseform samt areal. Många register innehåller också uppgift om taxeringsvärden samt taxeringskoder. Uppgifter om sakrätter, planförhållanden, värdepåverkande faktorer är andra uppgifter som kan finnas i vissa register.

Kommun	Vilken/Vilka fastighets-typer ingår					Hur är systemet upplagt	På vilket medium förs registret		Hur ofta ä jourförs registret	Är registret		Är registret tillgängligt för allmänheten						
	Samtl. fastigh	Obebyggt tomt	Snåhus	Hyreshus	Industri fast.		Jordbruk	Kronologiskt Omr. el fastigh. beteckning		Datorbaserade Kort	Lösblad	Löparde	Varje månad	Varje kvartal	Varje år	Ej	fullständig	tillförlitligt
Arboja ¹⁾	x								x									
Arvika		x	x	x	x	x		x	x				tillräckligt	fullt			i viss mån	
Borås	x					x		x	x				ja	till 97 %			x	
Botkyrka	x					x		x	x				ja	ja			x	
Danderyd	x					x		x	x				50 %	ja			x	
Eksjö		x	x	x		x		x			x		tillräckligt	ja				x
Eskilstuna ²⁾	x					x		x	x				90 %	90 %				x
Fagersta	x							x	x									
Falköping	x					x		x	x								x	
Falun	x					x		x	x				ja fr o m 1979	ja				
Göteborg	x					x		x	x				ja	ja			x	
Halmstad	x					x	x	x	x				tillfredsställande	tillfredsställande			x	
Haninge	x					x		x	x				ja	helt			x	
Helsingborg	x					x		x	x				fyller kraven	tillräckligt			x	
Huddinge		x	x			x		x	x				ja fr o m 1973	ja			x	
Kalmar ³⁾		x	x	x		x		x	x				ja	98-99%				x
Köping ³⁾		x				x		x	x				tillfredsställande	god			x	
Lidingö		x	x	x	x	x		x			x		tillfredsställande	tillfredsställande			x	
Lund	x					x		x			x							x

1) endast inom stadsregisterområde

2) endast tätorterna Eskilstuna och Torshälla

3) enbart inom centralorten

Kommun	Vilken/Vilka fastighets-typer ingår	Hur är systemet upplagt	På vilket medium förs registret	Hur ofta å jourförs registret	År registret		År registret tillgängligt för allmänheten	
					fullständig	tillförlitligt	Ja	Nej
	Samt. fastigh. Obebyggd tomt Småhus Hyreshus Industri Jordbruk	Kronologiskt Om. el fastigh. beteckning Annat	Datorbaserade Kort Lösblad	Löpande Varje månad Varje kvartal Varje år Ej				
Ålmö	x	x	x	x	90 %	100%	x	
Motala	x	x	x	x	ja	ja	x	
Mölnådal	x	x	x	x	ja	98 %	x	
Mönsterås	x x x x	x	x	x	ja	ja	x	
Nacka	x	x	x	x	ja	ja	x	
Norrköping	x	x	x	x	tillräckligt	tillräckligt	x	
Nässjö	x		x	x	ja	ja		
Partille	x	x	x	x	ja	ja	x	
Skövde 4)	x	x	x	x	i stort sett	i stort sett		x
Sollentuna	x	x	x	x	enstaka uppg. sakn	mycket	x	
Stockholm	x x x x	x	x	x	80-100 %	95 %	x	
Sundbyberg	x	x	x	x	ja	ja	x	
Sundsvall	x	x	x	x				x
Tyresö	x	x	x	x				x
Täby	x	x	x	x				
Upplands-Väsby	x	x	x	x			x	
Valdemarsvik	x	x	x	x	ja	ja	x	
Vallentuna	x	x	x	x				x
Värnamo	x	x	x	x				x
Västerås	x	x x x 5)	x	x				
Växjö	x	x	x	x	90 %	90 %		x
Ålmhult 6)	x		x	x				
Ångelholm	x	x	x	x	tillfredställande	tillfredställande	x	

4) fastigheter med arealer över 5000 m2

5) upplagt efter typkod

6) inom centralorten

KOMMUNER SOM SJÄLVA SVARAR FÖR FASTIGHETSREGISTRERING

Borlänge	Skövde
Borås	Sollentuna
Göteborg	Solna
Halmstad	Stockholm
Helsingborg	Sundsvall
Huddinge	Södertälje
Kalmar	Trollhättan
Karlskrona	Täby
Karlstad	Umeå
Kristinehamn	Uppsala
Linköping	Vänersborg
Lund	Västerås
Malmö	Växjö
Motala	Örebro
Nacka	Örnsköldsvik
Norrköping	Östersund
Skellefteå	

KODFÖRKLARINGAR TILL 1981 ÅRS ALLMÄNNA FASTIGHETS-
TAXERING

ÄGAREKOD

- 01 Staten
- 02 Borgerlig kommun
- 03 Kyrkan
- 04 Fysisk person
- 05 Dödsbo
- 06 Svenskt aktiebolag, dock ej bolag som utgör allmän-
nyttigt bostadsföretag
- 07 Bostadsrättsförening
- 08 Bostadsföretag med besittningsrätt
- 09 Bostadsföretag med nyttjanderätt
- 10 Allmännyttigt bostadsföretag
- 11 Annan juridisk person än som avses under 1-3, 5-11

FASTIGHETSKOD

- J81 Jordbruksfastighet, taxerad vid allmän fastig-
hetstaxering 1981
- A81 Annan fastighet, taxerad vid allmän fastighets-
taxering 1981

TYPKOD

Lantbruksenheter

- 00 Okänd lantbruksenhet
- 01 Lantbruksenhet
- 09 Övrig mark eller annan lantbruksenhet utan värde

Småhusenheter

- 10 Okänd småhusenhet
- 11 Småhusenhet som består av tomtmark till små-
hus - permanenthus
- 12 Småhusenhet som består av tomtmark till små-
hus - fritidshus
- 13 Småhusenhet som består av småhus - till över-
vägande delen permanentbostad - för högst två
familjer och tomtmark för sådan byggnad
- 16 Småhusenhet som består av småhus - till över-
vägande delen fritidsbostad - för högst två
familjer och tomtmark för sådan byggnad
- 17 Småhusenhet som består av småhus för fler än två
familjer och tomtmark för sådana byggnader
- 18 Småhusenhet som består av småhus - med lokaler -
för högst två familjer och tomtmark till sådan
byggnad
- 19 Småhusenhet utan värde

Hyreshusenheter

- 20 Okänd hyreshusenhet
- 21 Hyreshusenhet som består av tomtmark till hyreshus
- 22 Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen bostäder och tomtmark till sådan byggnad
- 24 Hyreshusenhet som består av byggnad med bostäder och lokaler och tomtmark för sådan byggnad
- 25 Hyreshusenhet som består av hotell- eller restaurangbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 26 Hyreshusenhet som består av kioskbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 27 Hyreshusenhet som består av parkeringshus och tomtmark för sådan byggnad
- 28 Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen lokaler och tomtmark för sådan byggnad
- 29 Hyreshusenhet utan värde

Industrienheter

- 30 Okänd industrienhet
- 31 Industrienhet som består av tomtmark till industribyggnad eller övrig byggnad
- 32 Industrienhet som består av upplag, parkeringsfält o d
- 33 Industrienhet som består av industrihotell
- 34 Industrienhet som består av kemisk industri
- 35 Industrienhet som består av livsmedelsindustri
- 36 Industrienhet som består av metall- och maskinindustri
- 37 Industrienhet som består av textil- och beklädnadsindustri
- 38 Industrienhet som består av trävaruindustri
- 39 Industrienhet som består av annan industri

Exploateringsenheter och industrienheter

- 40 Exploateringsenhet
- 41 Tåktverksamhet samt gruvbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 42 Vattenfallsenhet
- 43 Industrienhet som består av värmekraftanläggning och tomtmark för sådan byggnad
- 44 Industrienhet som består av bensinstation och tomtmark för sådan byggnad
- 45 Industrienhet som består av reparationsverkstad och tomtmark för sådan byggnad
- 46 Industrienhet som består av lagerbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 47 Växthus eller djurstall och tomtmark för sådan byggnad
- 48 Industrienhet som består av annan byggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 49 Övrig mark eller annan industrienhet utan värde

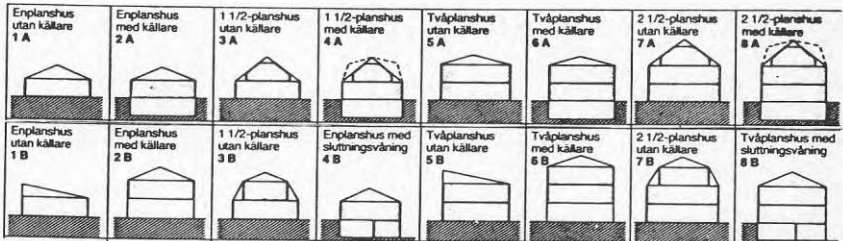
Specialenheter

- 50 Okänd specialenhet
- 51 Specialenhet som består av tomtmark till specialbyggnad
- 52 Specialenhet som består av distributionsbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 53 Specialenhet som består av reningsanläggning och tomtmark för sådan byggnad
- 54 Specialenhet som består av vårdbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 55 Specialenhet som består av bad-, sport- och idrottsanläggning och tomtmark för sådan byggnad
- 56 Specialenhet som består av skolbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 57 Specialenhet som består av kulturbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 58 Specialenhet som består av ecklesiastikbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 59 Allmän byggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 61 Specialenhet som består av annan än staten tillhörig försvarsbyggnad eller som består av kommunikationsbyggnad som används för annat än allmänna kommunikationsändamål och tomtmark för sådan byggnad
- 62 Specialenhet som består av staten tillhörig försvarsbyggnad eller som består av kommunikationsbyggnad för allmänna kommunikationsändamål och tomtmark för sådan byggnad

Taxeringsenheter som inte är skattepliktiga

- 71 Lantbruksenhet som ingår i nationalpark
- 72 Småhusenhet som ingår i nationalpark
- 73 Hyreshusenhet som ingår i nationalpark
- 74 Industrienhet som ingår i nationalpark
- 75 Lantbruksenhet som undantas från skatteplikt
- 76 Småhusenhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt
- 77 Hyreshusenhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt
- 78 Industrienhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt

HUSFORM (för småhus)



KODFÖRKLARING TILL 1975 ÅRS ALLMÄNNA FASTIGHETS-
TAXERING.

ÄGAREKOD

- 1 Staten
- 2 Borgerlig kommun
- 3 Kyrkan
- 4 Fysisk person
- 5 Dödsbo
- 6 Svenskt aktiebolag, dock ej bolag som utgör
allmännyttigt bostadsföretag
- 7 Bostadsrättsförening
- 8 Allmännyttigt bostadsföretag
- 9 Annan juridisk person än som avses under
koderna 1-3, 5-8
- 0 Ägare okänd

KOD FÖR BESKATTNINGSNATUR

- J Jordbruksfastighet
- A Annan fastighet

TYPKOD

Småhusfastigheter

- 10 Ej känd
- 11 Tomt för permanentbostad
- 12 Tomt för fritidsändamål
- 13 Enfamiljsvilla
- 14 Tvåfamiljsvilla
- 15 Rad- och kedjehus (mer än två sammanbyggda hus)
- 16 Fritidshus
- 17 Småhus, inrättade till bostad för fler än två
familjer
- 18 Annat småhus

Hyreshusfastigheter

- 20 Ej känd
- 21 Tomt för hyreshus
- 22 Hyreshus med huvudsakligen bostäder
- 24 Hyreshus med både bostäder och lokaler
- 26 Hyreshus med huvudsakligen lokaler

Industrifastigheter

- 30 Ej känd
- 31 Tomt för industriändamål
- 32 Tillverkningsindustri
- 33 Gruvbyggnader, täkter och stenbrott
- 34 Vattenkraftverk
- 35 Övriga kraftverk samt gas-, värme- och vattenverk
- 36 Bensinstationer, reparationsverkstäder och garage
- 37 Lager, förråd, upplagsplatser och depåer
- 38 Växthus

Exploateringsfastigheter

40 Alla exploateringsfastigheter åsätts typkod 40

Specialfastigheter

50 Specialfastighet utan närmare specifikation
 51 Skola
 52 Sjukhus
 53 Hotell, restaurangbyggnad
 54 Teater, biograf
 55 Idrottsanläggning, grönområden m m
 00 Uppgift saknas för åsättande av typkod

ÅLDERSKLASS

Byggnadens byggnadsår eller byggnadsperiod
 (efter korrektion för till- eller ombyggnad)

1	1975-1979
2	1970-1974
3	1965-1969
4	1960-1964
5	1955-1959
6	1950-1954
7	1940-1949
8	1930-1939
9	före 1930
0	okänt, under byggnad

STORLEKSKLASS

Småhusfastigheter

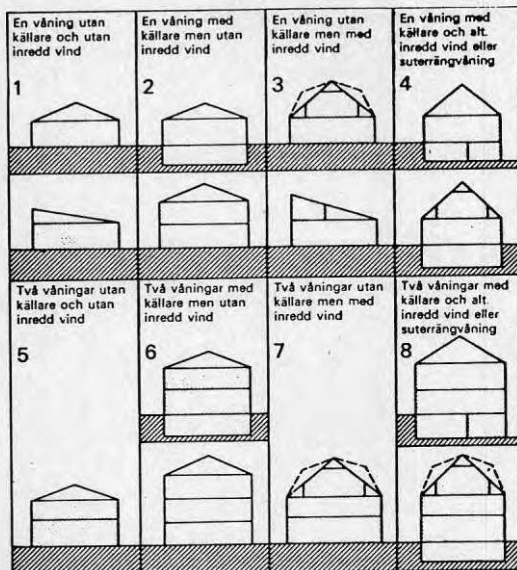
Byggnadens bostadsyta (efter korrektion för
 inredningsbar vind) m²

08	- 10
09	11- 25
10	26- 39
11	40- 55
12	56- 70
13	71- 85
14	86-100
15	101-120
16	121-140
17	141-160
18	161-180
19	181-200
20	201-225
21	226-250
22	251-275
23	276-300
30	301-
00	okänd, under byggnad

KLASS FÖR HUSTYP

Småhusfastigheter

Klass 1-8 förklaras av följande figur:



Klass 9 Byggnader som inte återfinns bland ovanstående figurer

Klass 0 Byggnad under uppförande och byggnad för vilken saknas erforderliga uppgifter

STANDARDKLASS

Småhusfastighet med permanentbostad

- 1-2 Omoderna byggnader
- 3 Normal standard för ett 30-talshus
- 4 Normal standard för ett 40-talshus
- 5 Normal standard för ett 50-talshus
- 6 Normal standard för ett 60-talshus
- 7 Hög standard
- 8 Mycket hög standard
- 9 Extremt hög standard

Småhusfastighet med fritidshus

- 1 Mycket låg standard
- 2 Låg standard
- 3-4 Normal standard
- 5 Hög standard
- 6-7 Mycket hög standard
- 8-9 Extremt hög standard

Hyreshusfastigheter

- 1 Omoderna fastigheter
- 2 Halvmoderna fastigheter
- 3 Moderna fastigheter

EXEMPEL PÅ UTDRAK UR STOCKHOLMS KOMMUNS FASTIGHETS-
DATASYSTEM (FADA-SYSTEMET)

Systemet innehåller uppgifter om eget bestånd.

Exempel 1 om läge, arealer, ägare och förvaltare

FADA VISA F=0180 GRÄBERGET * 29
0

IDENTITET	LÄN	KOMMUN	STATUS
	STOCKHOLM	STOCKHOLM	LEVANDE

FÖRSAM-
LING (AR) 15 KATARINA

1

LÄGE	KARTBLAD	ADRESS/BENÄMNING	BYGGNADSNR
	66D	FOLKUNGAGATAN 47	1
		GÖTGATAN 49-51	1
		MALMEN HOTELL	1
		TJÄRHVSGATAN 2	1

3

AREALER	TOTAL:	1691
(KVM)	LAND:	1691
	VATTEN:	0
	BEBYGGD:	1691

4

ÄGARE	ORGNR	NAMN	ANDEL
	ADRESS		
	802000-8598	STOCKHOLMS KOMMUN	
	BOX 8311/FASTIGHETSKONTORET/	10120 STOCKHOLM	

5

FÖRVAL- TARE	ENHET	AVD OMFATTNING
	063 FASTIGHETSKONTORET	F

6

FÖRVÄRV	KÖP	1958-07-01
---------	-----	------------

LAGFART

Exempel 2 om aktuella planer

FADA VISA F=0180 GRÄBERGET * 29
8

GÄLLANDE	TYP: 3 FASTSTÄLLD STADSPLAN
PLAN 1	NR : 3658 FASTSTÄLLD: 1949-07-08

OMRÅDE 1

BEST: 401 KOMMERSIELLT ÄNDAMÅL	
MARKAREAL: 1691	VÄNINGSYTA TOTALT : 10860
ANTAL VÄNINGSPLAN: 7.0	BOSTÄDER: 0
	LOKALER : 10860

NUV.ANV. ENL.TAX: 26 HYRESHUS MED HUVUDSAKLIGEN LOKALER

PLANER.

ÖVRIGT	HÖRNFASTIGHET
--------	---------------

Exempel 3 om arrende-, hyres- och andra upplåtelser

FADA VISA F=0180 GRÄBERGET * 29

9
 UPPLÅTELSE- KONTRAKTSNR ART ARRENDATOR, HYRESGÄST ÄNDAMÅL
 ÖVERSIKT 02021-001 H HOTELL MALMEN ÖVR KOMERSIELLA LOK
 02021-002 H KONSUMENTFÖRENINGEN STHLM BUTIKER
 02021-003 H STOCKHOLMS SPARBANK BUTIKER
 02021-004 H HOTELL MALMEN BUTIKER
 02021-005 H HOTELL MALMEN BUTIKER
 02021-006 AB STORSTHLM LOKALTRAFIK ÖVR VERKSAMHET

9
 UPPLÅTELSE- KONTRAKTSNR: 02021-003 ART: H HYRESRÄTT
 SER, OMFATTNING : 1 RUM OCH KÖK INT.KONTO: 812122
 ÄNDAMÅL : BUTIKER
 ANVÄNDNING : BANKLOKAL
 BYGGNADSNR : 1

91
 ARRENDATOR, HYRESGÄST: STOCKHOLMS SPARBANK

TIDER KONTR.DATUM: 1966-10-01 GILTIGHETSTID: 1979-10-01 - 1980-03-31
 TILLÄGGSDAT: FRÄNTRÄDESDGR: 04-01, 10-01
 FÖRLÄNGNING: 6 MÅN SISTA DELGIVNINGSDAG: 1979-12-31
 UPPSÄGN.TID: 3 MÅN UPPSAGD TILL:
 EKONOMI: AVGIFT, HYRA: 23232 AVGIFTS-, HYRES-
 BRÄNSLEAVG: REGLERING:
 VA-AVGIFT: SÄRSKILDA BESTÄMMELSER: 1,3,9
 ÖVR AVGIFT: AVGIFT, HYRA ENL KONTRAKT: 20540
 YTOR BRUKSAREA: 55 YTA ENLIGT KONTRAKT: 51
 KR/KVM: 422.40 DEBITERAD YTA: 51
 LÄGENH. YTA: 51 BRÄNSLEYTA: :
 KR/KVM 455.53

Exempel 4 om byggnader

FADA VISA F=0180 GRÄBERGET * 29

BYGGNAD NR: 1

BENÄMNING: HOTELL MALMEN

FOBKlass: BYGGNADSÅR: 1947-1951

KATEGORI: HOTELL

ANT.VAN.PL

STORLEK

BYGGN.AREA:	BRUTTOAREA	BOST	LOKAL	ÖVRIG	SUMMA	VIND:
1691		0	10820	75	10895	0
BRUKSAREA: 12831	ÖVER MARK:	0	4367	563	4930	ÖVER: 8
LÄGENH. YTA: 11891	UNDER MARK:	0	15187	638	15825	UNDER: 3
	SUMMA BTA:	0				SUMMA: 11

BYGGNADSTEKNIK

BYGGNADSMATERIAL: TEGEL, BETONG

STOMME: BETONG

YTTERVÄGG: BETONG

GRUNDL.STATUS: 50

BJÄLKLÄG: BETONG

YTERTAK: KOPPARPLÅT

KULTURSTATUS:

FASADER: PUTS

ANTAL VARMBONADE GARAGEPLÅTNER:

DRIFT

CENTRALVÄRME: OLJA

ANNAN VÄRME:

TOAL: WC

KOM.ANSL.AVLOPP

VATTEN ÅRET RUNT

CENTRALT VARMVATTEN

ELEKTRICITET

GAS

TVÄTTSTUGA M TVÄTTMASKIN

HISS

PORTTELEFON

CENTRALANTENN

SPECIALUPPGIFTER

LÄGENHETERNAS HUVUDSAKLIGA UTRUSTNING:

WC BAD DUSCH KYL FRYG

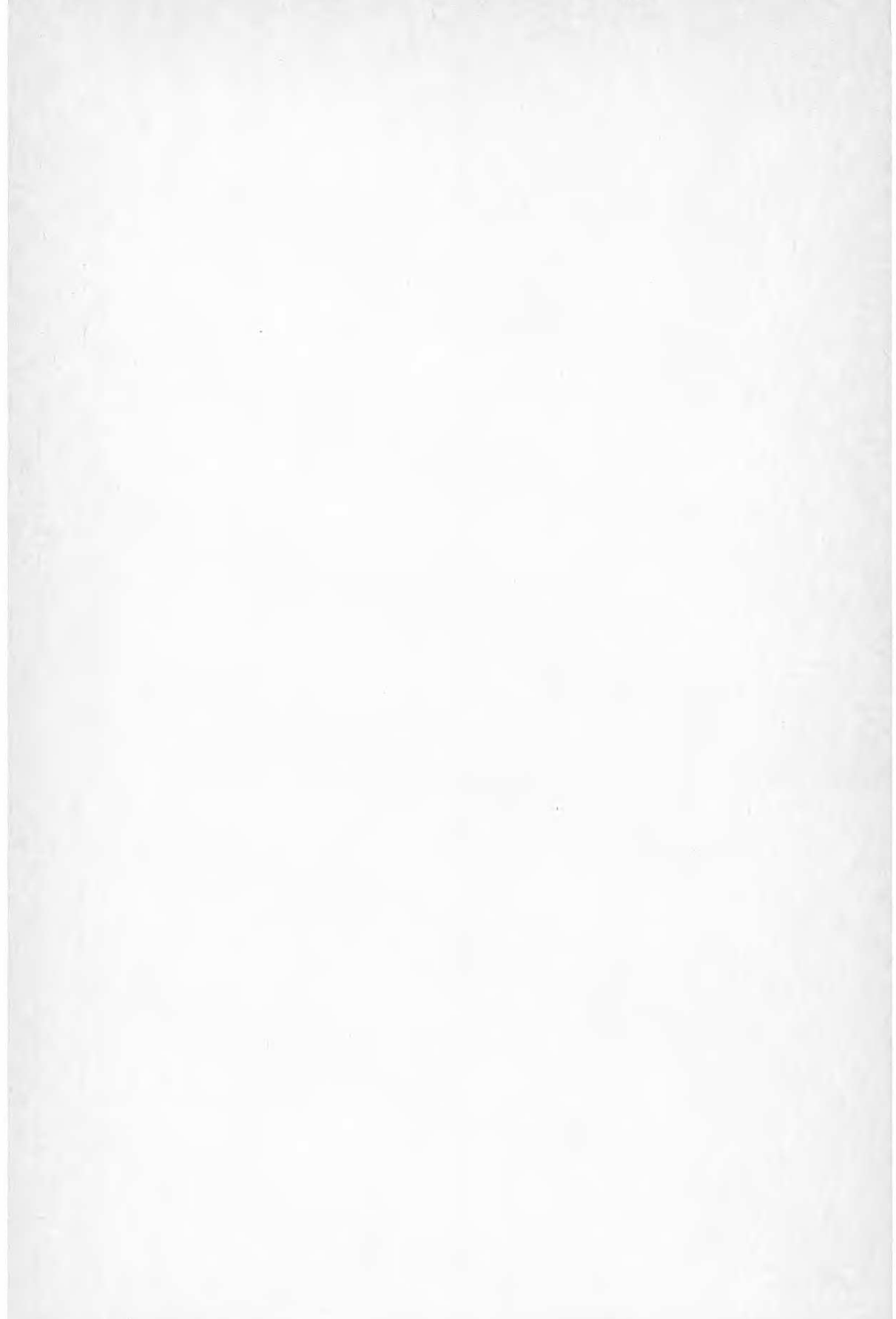
MEDELANDEBLANKETT FRÅN INSKRIVNINGSMYNDIGHET

Inskrivningsmyndigheten i NACKA DOMSAGA		BEVIS i ärende angående	
Inskrivningsdag	Inskrivningsdag	<input type="checkbox"/> lagfart	<input type="checkbox"/> inskrivning av tomträtt <small>Dagboksnummer</small>
Ingivare			
Sakt åtgärd, fastighet, registerområde			
Handling m m	Handlingens beteckning och datum. I handlingen angiven fångstens; förvärets art (om detta ej framgår av handlingens beteckning)		
Förvärvare	För fysisk person: Personnr, efternamn, förnamn, postadress. För juridisk person: Ev organisationsnr, namn, postadress		
Anteckningar			
Köpeskilling m fl uppgifter	Köpeskilling i kronor	Fästingsvärde i kronor	Värde ej köpt <input type="checkbox"/>
	Fästingsvärde i kronor	Jordbruksfastigheter <input type="checkbox"/>	Tyckad för annan fastighet <input type="checkbox"/>
INSKRIVNINGSMYNDIGHETENS BESLUT	Fångeskatt <input type="checkbox"/>	Köpt i egen ände över annan fastighet <input type="checkbox"/>	Ans fullföljd efter utlåtelse förklaring <input type="checkbox"/>
	Stämpelskatt Exp.-avg bevis avskrifter Summa kronor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INSKRIVNINGSMYNDIGHETENS BESLUT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lagfart har beviljats Ansökan har förklarats vilande

Dp 301 A 2 1982 Nilsens 11 48 Botten ALP 402 50 4

ETT URVAL AV LITTERATUR

- Bergholm, G Fastighetskunskap. Orsa 1976.
- Burman, Å Fastighetsregistrering (stencil).
Inst för fastighetsteknik, KTH.
Stockholm 1975.
- Centralnämnden för fastighets-
data Fastighetsdatasystemet. Informa-
tionsbroschyrer. Gävle 1981.
- Lantmäteriverket- Ortsprisunderlag. Annan fastighet.
Riksskatteverket Informationsbroschyr. Gävle 1979.
- Riksskatteverket Handledningar för 1975 och 1981
års allmänna fastighetstaxeringar.
- Salomonsson, O Offentliga data. Stockholm 1971.
- SOU 1966:63 Fastighetsregistrering. Betänkande
av fastighetsregisterutredningen.
Stockholm 1966.
- SOU 1969:9 ADB inom inskrivningsväsendet.
Principbetänkande av inskrivnings-
kommitten. Stockholm 1969.
- SOU 1976:56 Fastighetsdata. Betänkande av
fastighetsdatakommitten.
Stockholm 1976.
- SOU 1979:32 Fastighetstaxering 1981. Betänkan-
de av 1976 års fastighetstaxerings-
kommitte. Stockholm 1979.
- SOU 1980:31 Offentlighetsprincipen och ADB.
Stockholm 1980.
- Statistiska Allmän fastighetstaxering 1981,
centralbyrån del 1 och del 2. Sveriges officiella
statistik. Stockholm 1982 (publiceras
i början av 1982).
- Statistiska Fastighetsprisstatistik, årliga
centralbyrån redovisningar. Småhus och hyreshus
samt obebyggd tomtmark. Statistiska
meddelanden serie P.
- Sveriges lant- Svensk lantmäteri-tidskrift 1978:2
mätareförening (tio artiklar om fastighetsdata-
reformen). Stockholm 1978.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
790813-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till Inst. för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.**

Art.nr: 6700559

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

R59: 1982

ISBN 91-540-3706-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Cirka pris: 35 kr exkl moms