

# **The Value of Using Information Collected for Real Property Taxation, for Valuation, Granting Loans and Other Purposes in Sweden**

**Mathias Hofrén**

**Lantmäteriet**

**The Swedish Mapping, Cadastral and Land Registration Authority  
Division of Geographical and Land Information**

L A N T M Ä T E R I E T



# Objectives

- **Introduction/history**
- **Information about the Real Property register**
- **Present situation in the Swedish bank sector regarding loans, house funding.**
- **Valuation**
- **Present situation on the real estate market, facts and figures**
- **Some user examples**
- **Information about recent development**

## Introduction/history

- 1227 – The first documented real property sale
- 1524 – The Swedish government decided to create a land register (King Gustav Vasa)
- 1969 – Development of a system for real properties and land register starts
- 1976 – Digital legal documents (first county)
- 1995 – All transactions are digital (nationwide)

Kebnekaise 2111m



Land books 2800m

LANTMÄTERIET



# Some figures 2008 (1)

## ▶ Register units

–Total:	4 848 402
–In use:	3 387 057
–Cancelled:	1 461 345

## ▶ Plans and Regulations

–Total:	473 757
---------	---------

## ▶ Easements/Servitudes

–Total:	1 239 300
---------	-----------

## ▶ Property formation cases

–Total:	25 806
–Affected properties:	186 067

## ▶ Land book cases

–Total:	893 128
---------	---------

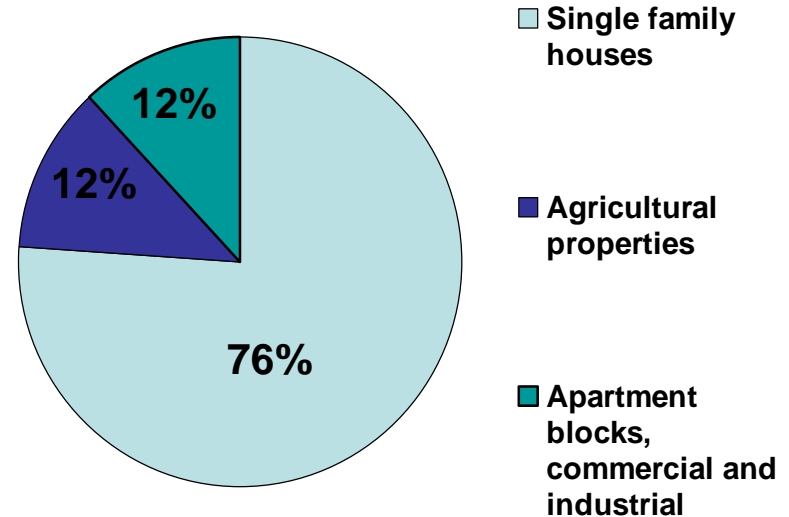
## ▶ System availability

–End user:	99,72%
------------	--------

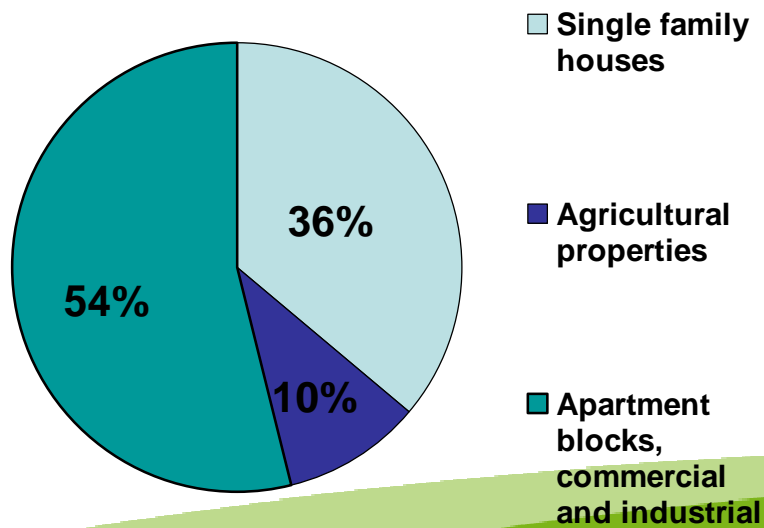
## ▶ Questions to LDBS

–Monthly average:	1 118 059 external user
-------------------	-------------------------

# Some figures 2008 (2)



**Number**



**Value**



## Some figures (3)

▶ Counties	21	
▶ Municipalities		290
▶ Inhabitants	9 million (58'-1,8m)	
▶ Inhabitants sq/m	22 (The Netherlands 372)	
▶ North-South	1572km	
▶ East-West	500km	

LANTMÄTERIET



# Information about the Real Property register

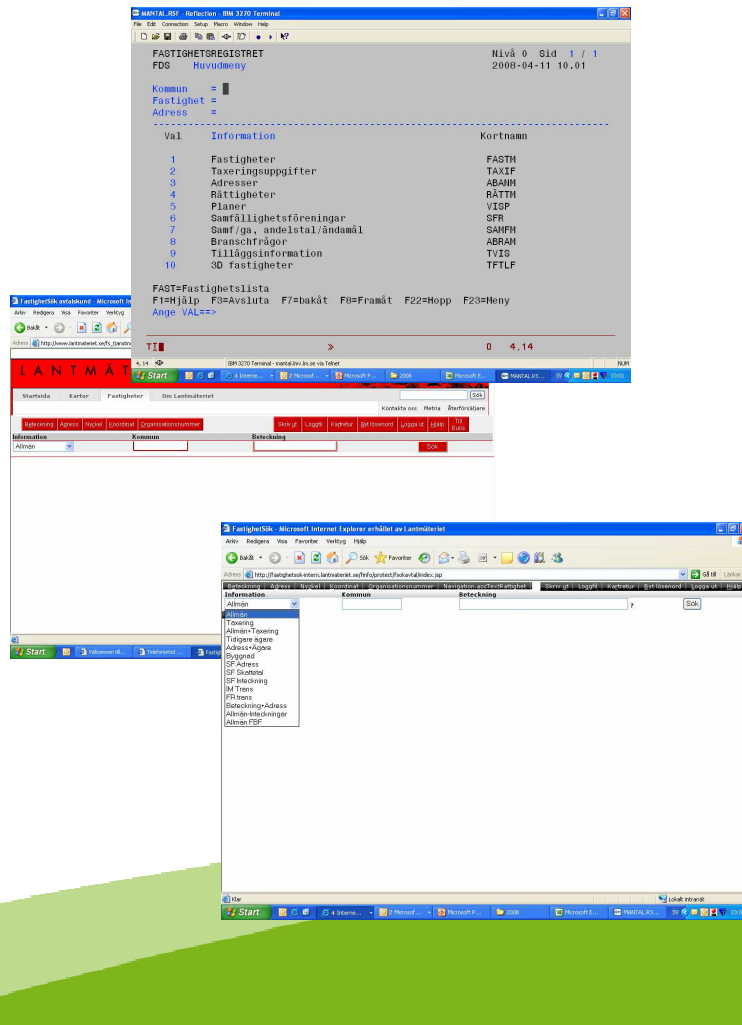
- ▶ **Official system**
- ▶ **National coverage**
- ▶ **Unified information contents**
- ▶ **Supported by legislation**
- ▶ **State guarantee**
- ▶ **Widely used**
- ▶ **Combination of land related information**
- ▶ **Selected information only**
- ▶ **Connected to other major systems - data exchange**



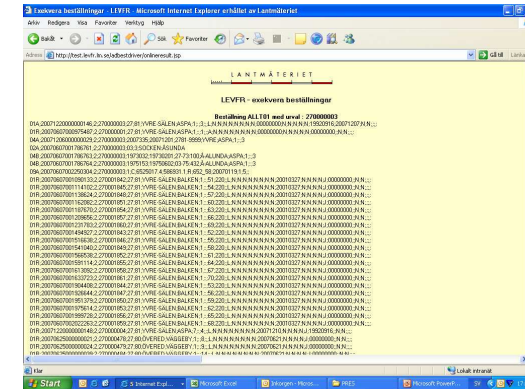


# Dissemination of the Real Property Register With Brokers

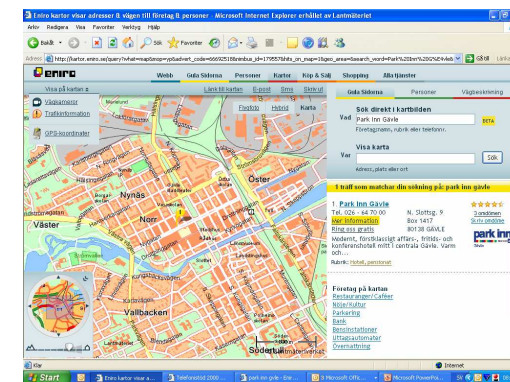
## Direct Access



## File Transfer

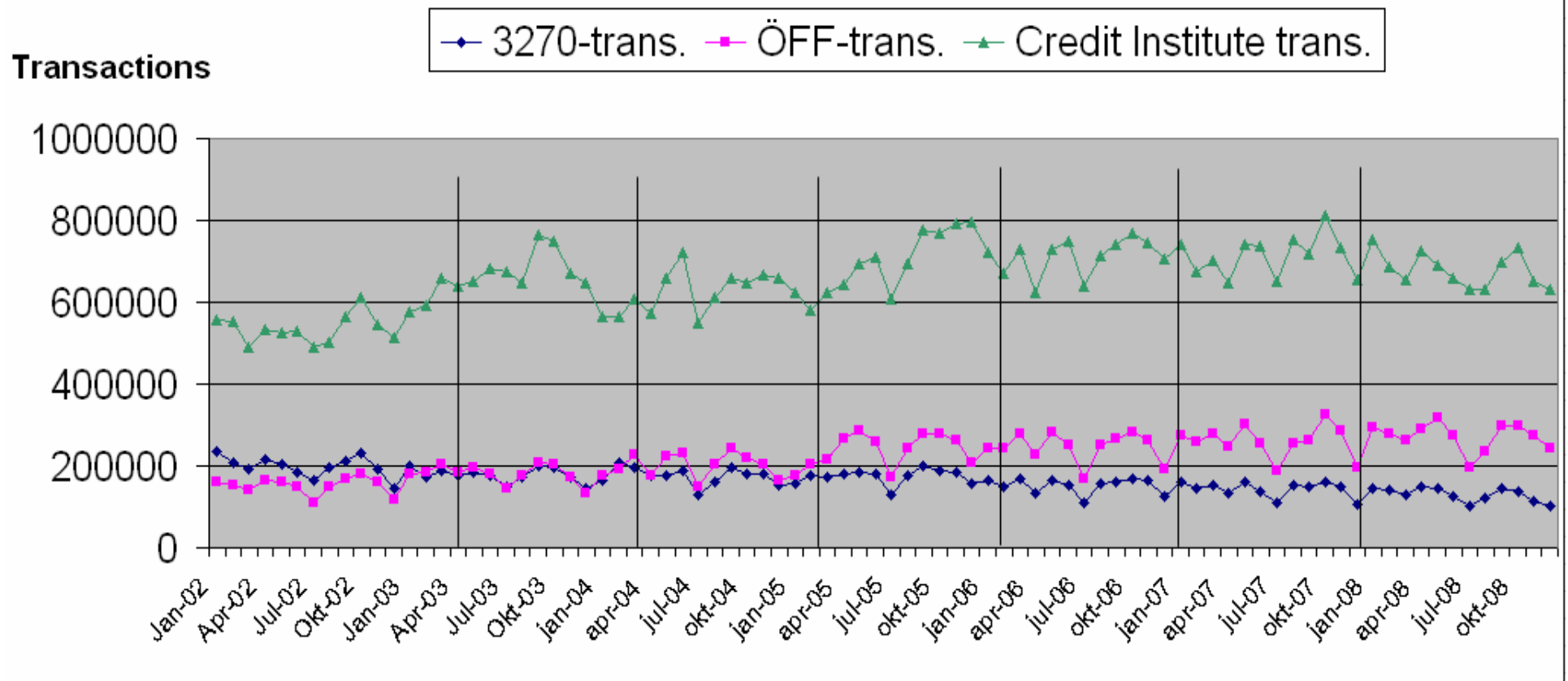


## Integrated



LANTMÄTERIET

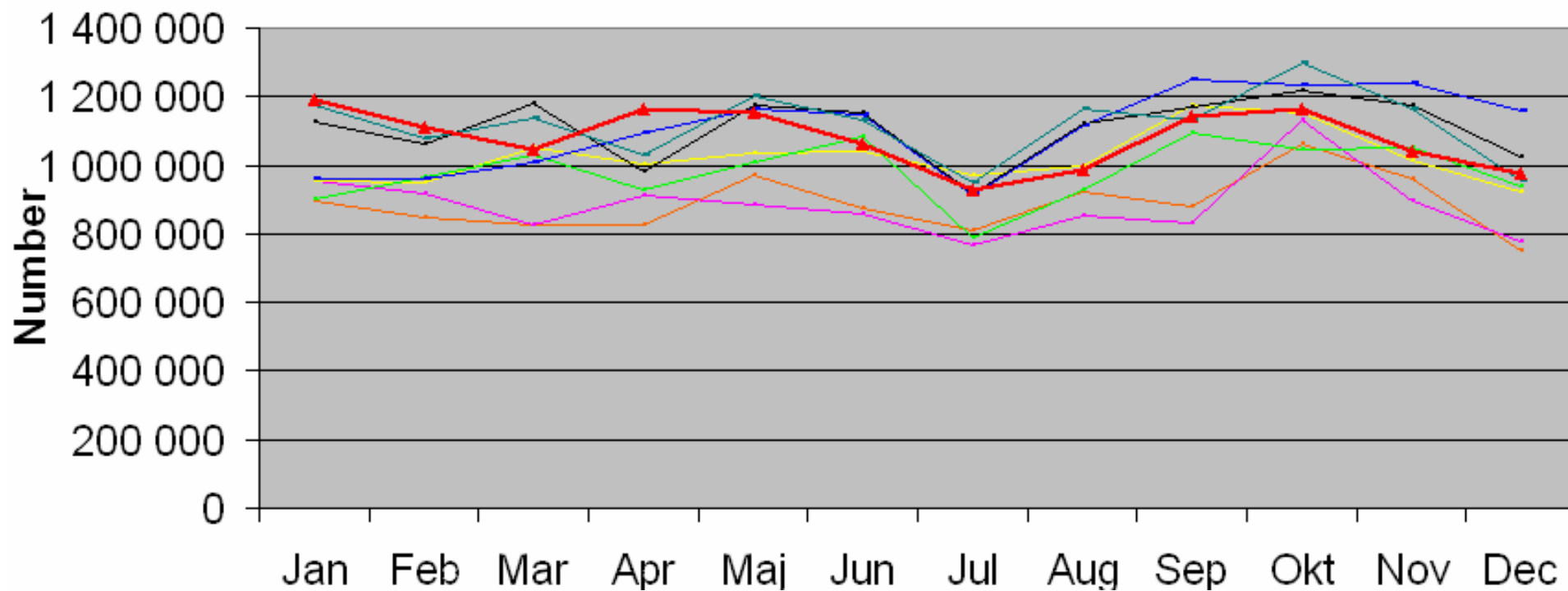
# Use of Real Property Register (1)



# Use of Real Property Register (2)

## Total transactions

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008



LANTMÄTERIET



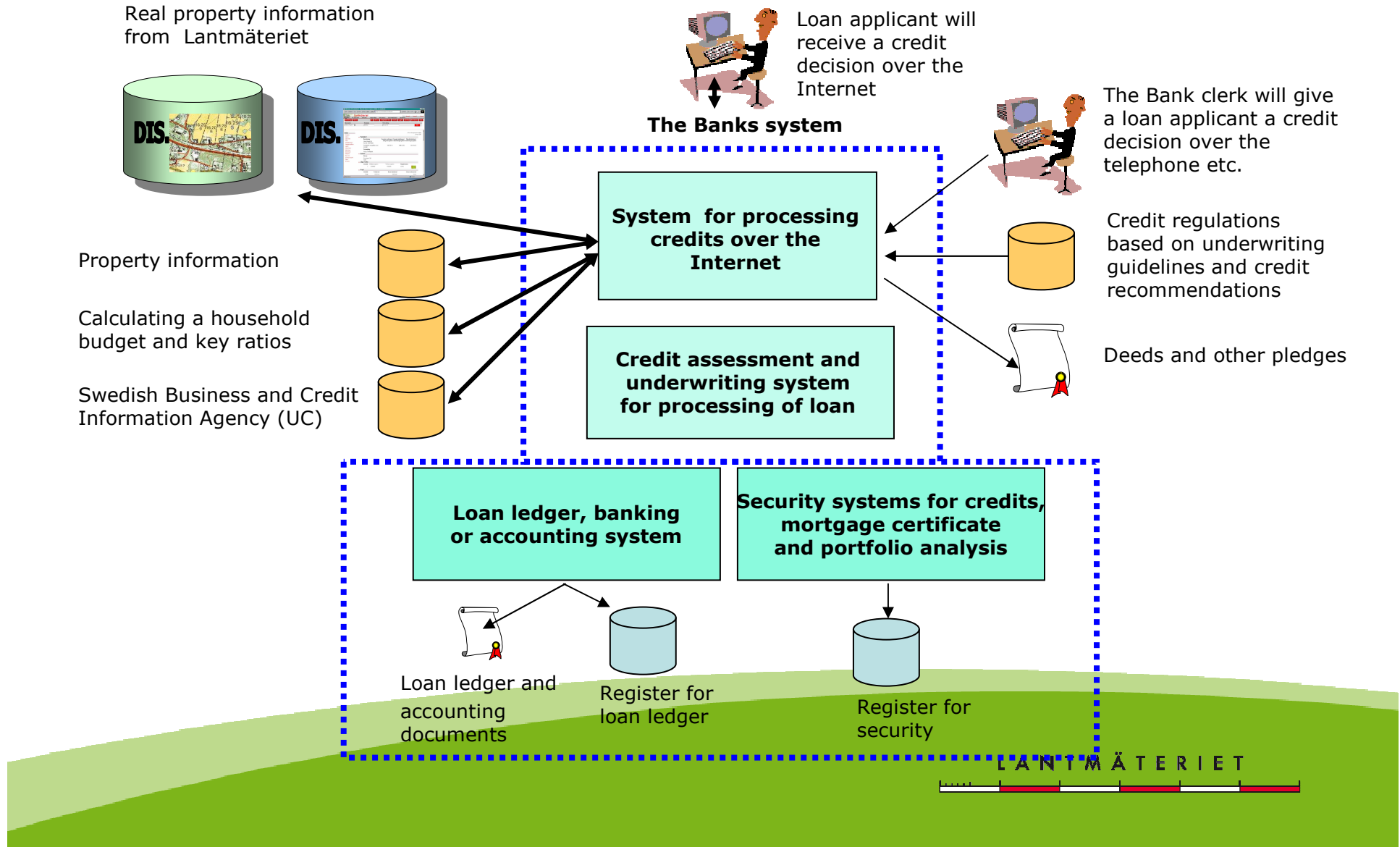
# **Cooperation, use of Real Property Register**

**The benefit of the cooperation between Lantmäteriet and Land Register Authority and all major Banks and Credit Institutes in Sweden**

LANTMÄTERIET



# Services in the Land Administration sector



# The mortgage process for a loan

## Involved Institutions

- Different kinds of Banks
- Real Estate Agencies
- Credit information Agencies
- Valuator
- Insurance companies
- Lantmäteriet
- Lantmäteriet local office
- Enforcement Service



# The mortgage process for a loan

- Land register control
  - Restrictions
- Ownership control and control of existing certificates of mortgage
  - Public info
  - Banks on line access



Lantmäteriet

Information from the Cadastre

**Fastighet**  
 Beteckning: Gävle Olsbacka 45:6  
 Nyckel: 210191180  
 Församling: Heliga Trefaldigheten  
 Senaste ändringen i allmänna delen: 2003-01-16

**Adresser**  
 Adress: Bobergsplan 3, 802 64 Gävle  
 Lantmäterigatan 2, 4, 802 64 Gävle

Område	X (Rikets 2,5gonV)	Y (Rikets 2,5gonV)	Regis
1	6728400.0	1572700.0	1375
2	6728449.0	1572564.0	1375

**Areal**  
 Område: Totalt  
 Totalareal: 3 4961 kvm

**Lagfart**  
 Ägare: 566608-9271  
 Norrporten i Gävle AB  
 Box 225  
 851 04 Sundsvall  
 Köp: 2001-11-22  
 Köpeskilling: 1 950 000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anteckningar, Inteckningar och Inskrivningar**  
 Fastigheten är gravationsfri.

**Rättigheter**

Land register information does not tell you anything about the actual debt situation. It only shows the history of mortgage registrations. The corresponding CM's may or may not be pledged as security.

# The mortgage process for a loan

**The original valuation information comes from the Real Property register.**

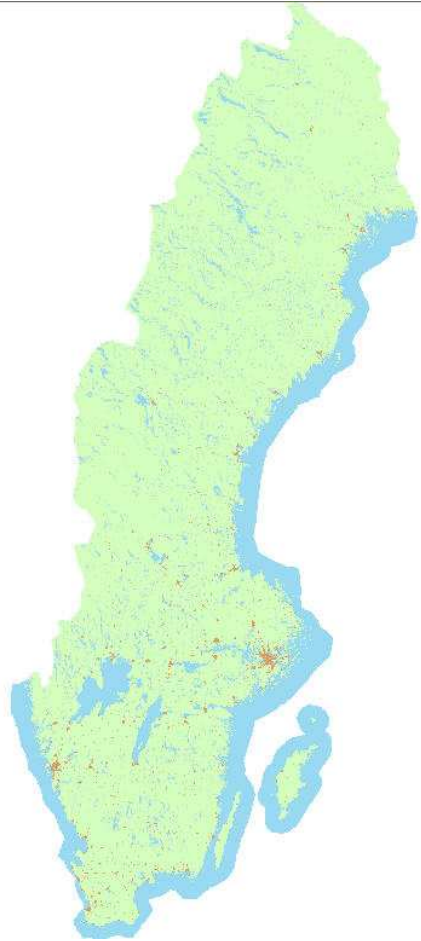
## Valuation of real estate:

- **In-house expertise used for multifamily and office real estate**
- **Constantly updated data base used for valuation of single family real estate**
- **Purchase price normally accepted**



## Present situation in the Swedish bank sector.

---



- No dramatic change
- For single-family houses loans were reduced Q3-2008 compared with Q3-2007 (3 billion).
- All figures are pointing out that we are dampening down, slowly.
- Lending pace for dwellings have decreased from 11% to 9%.

Source: [www.bankforeningen.se](http://www.bankforeningen.se)

LANTMÄTERIET



# Property Valuation

LANTMÄTERIET



# A transparent property market

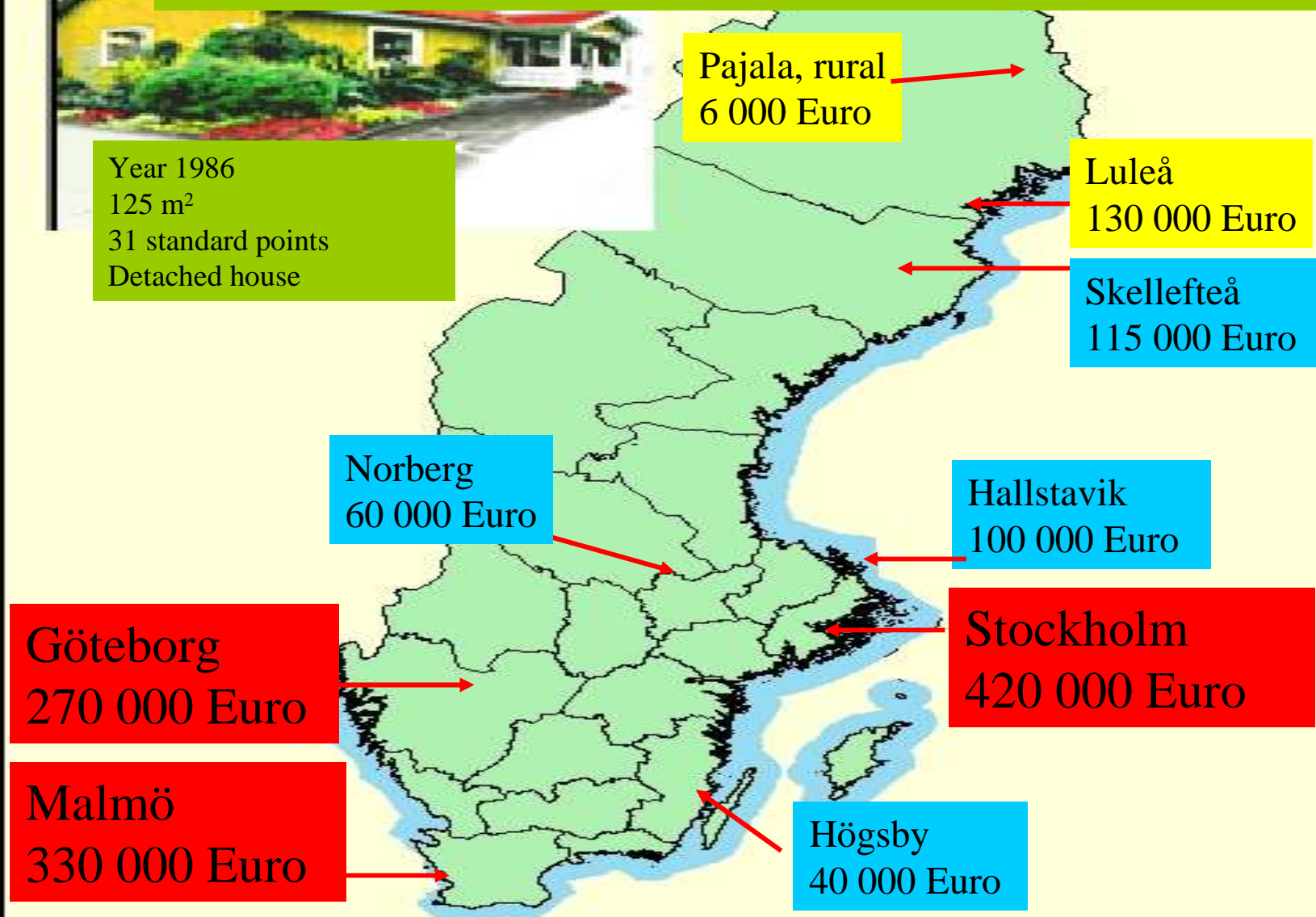
## Characteristics

- Openness
- Well-defined organisation
- Stable set of rules
- Consequent application of laws and regulations
- Respect for private ownership
- Uncomplicated purchase/sell process
- Relevant register information about real property
- Real property register openly available

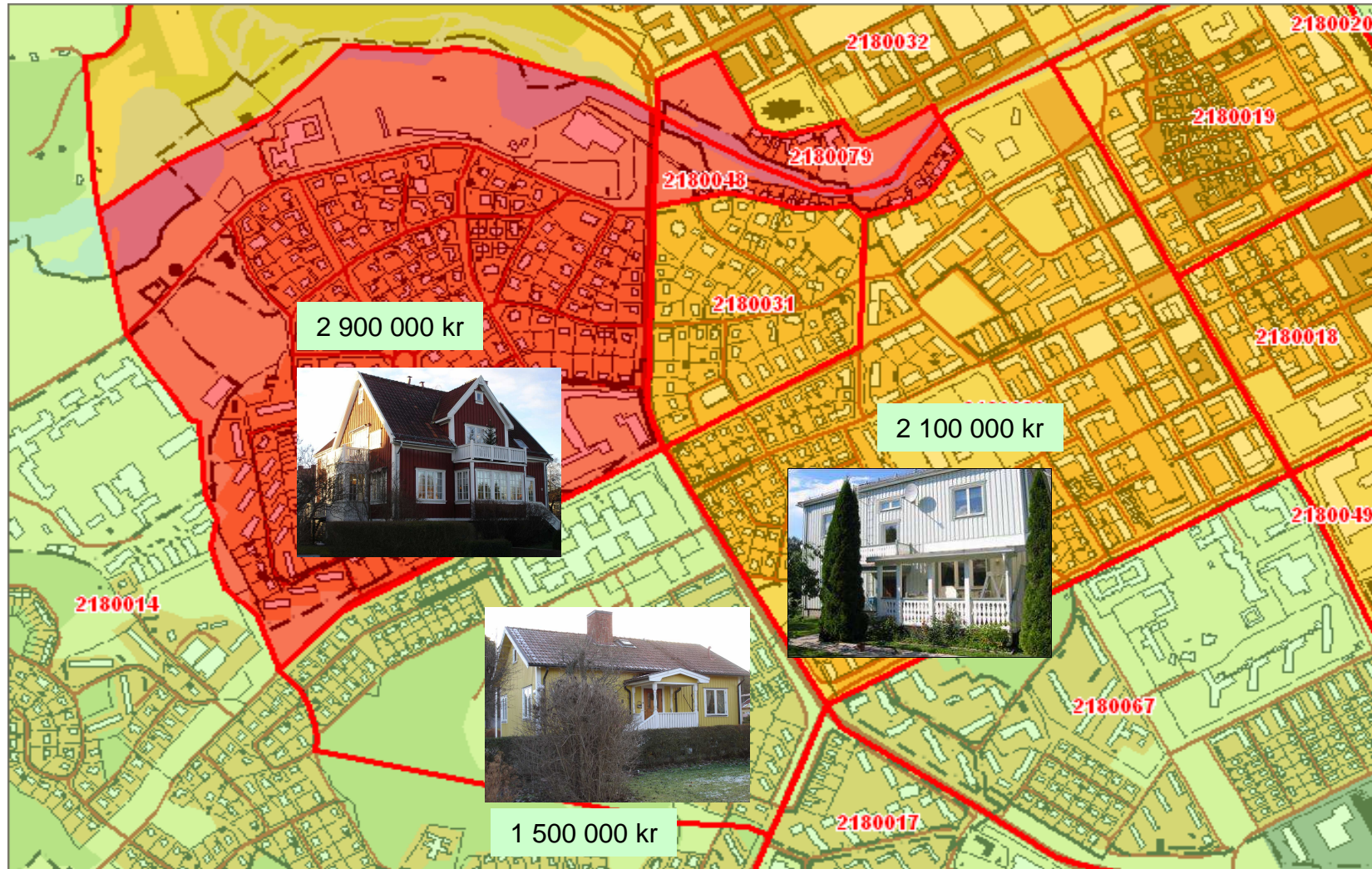
The assessment value of the 'same' house in different locations



Year 1986  
125 m<sup>2</sup>  
31 standard points  
Detached house



# Marketvalue



# The use of standardised determination of real property values

## Important areas of use for tax assessment values, type codes and associated properties





# The use of standardised determination of real property values

Granting of credit/  
mortgaging

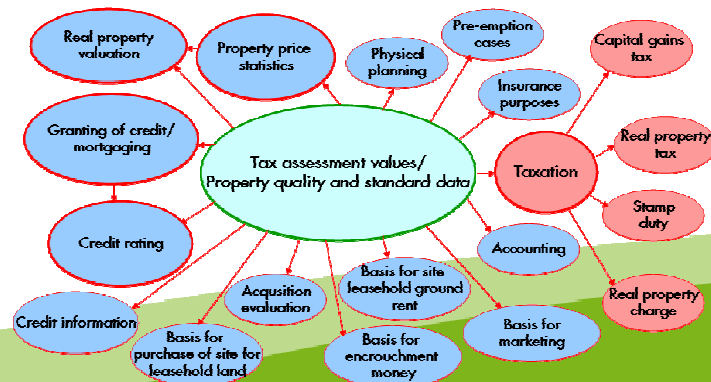
- Cost-effective process
- Access to automated valuation systems
- Standardised valuations of single-family houses
- Quick and at a low cost
- Input data from Real property register – prices standardised using taxation assessment values (P/A)



# The use of standardised determination of real property values

Property price statistics

- Real property and real property price statistics are based on a combination of real property prices and tax assessment
- Statistical products – "Single family house barometer" indicator for the price development

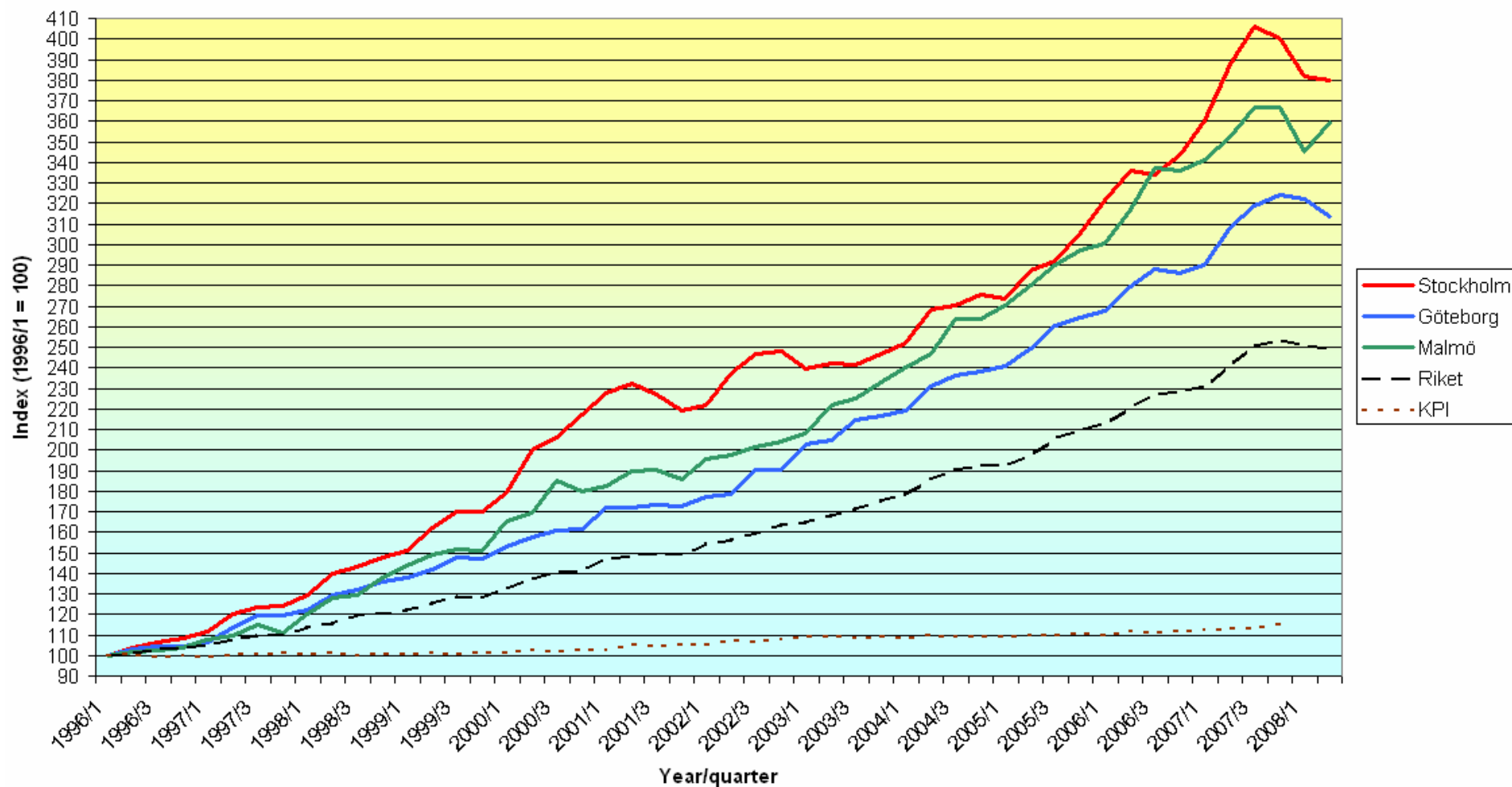




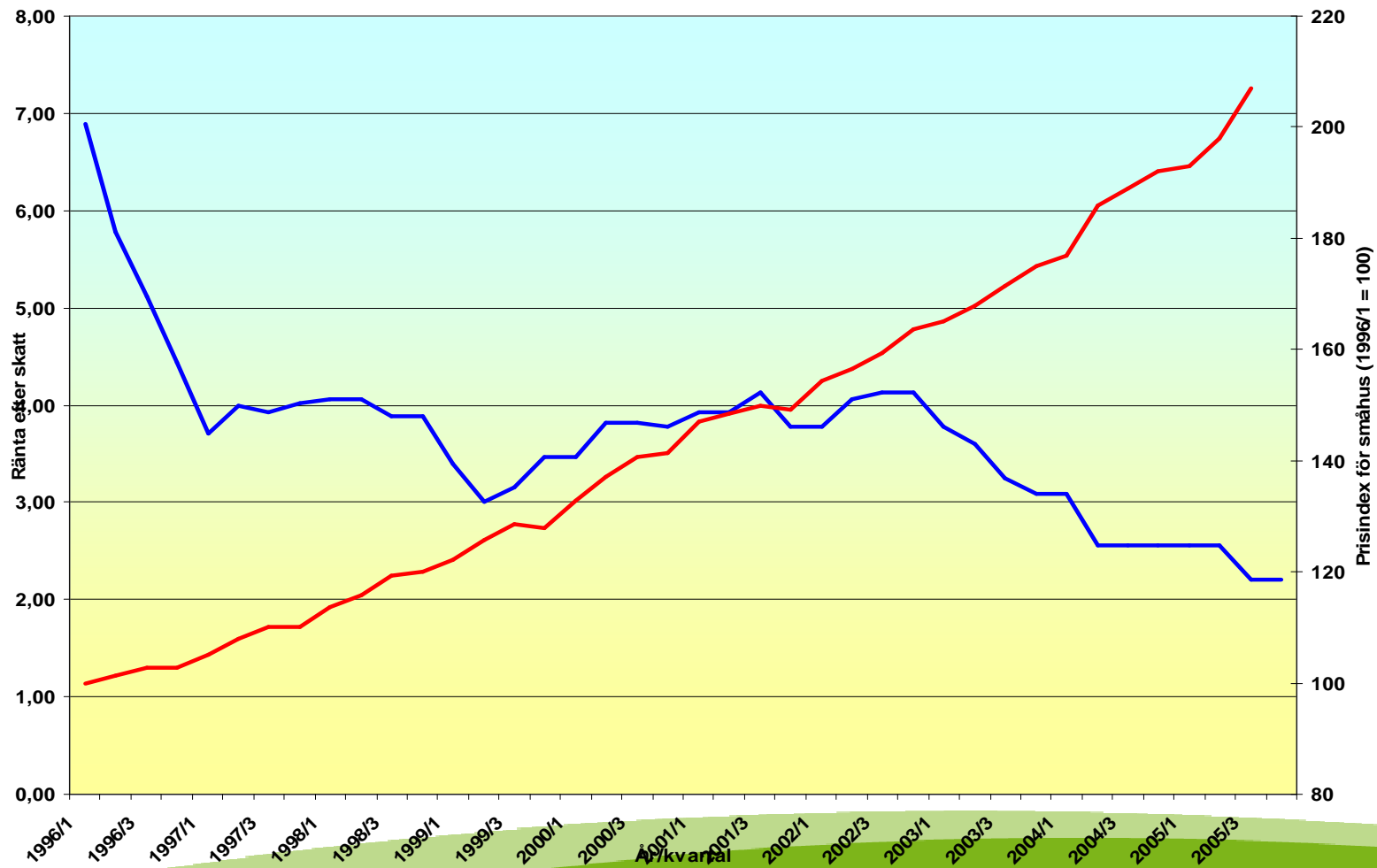
## The future development of register values for real properties

- Increase efficiency by changing current updating process
- The level of standardisation of the produced values must be in parity with the benefits and costs for producing them
- Find incentives for property owners to interactively change information directly in the register without the prior need for formal decision

# Development of house prices (single-family houses 1996-2008)



# Interest rates and house prices

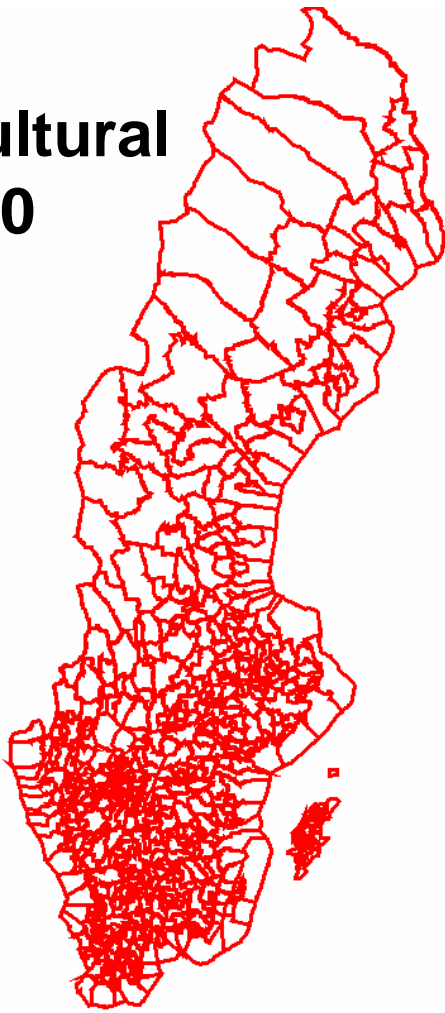


LANTMÄTERIET

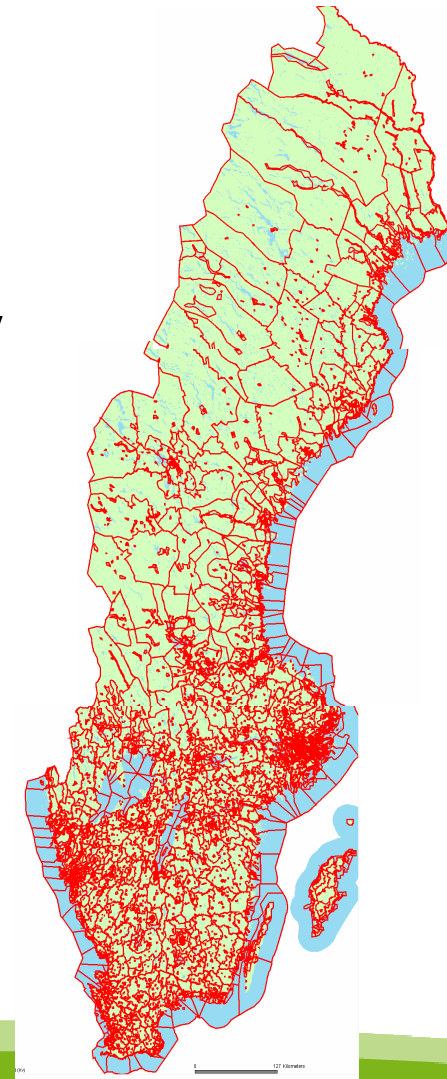


# Examples of value zones

**Agricultural  
570**



**Single-family  
houses  
9421**



LANTMÄTERIET



# AFT2000 RIKTVÄRDEKARTA H

Östergötlands

Län

Motala

Stadsområde

56

Blad nr

Festetbild av Skattemyndigheten i Linköping

## VÄRDEOMRÅDEN

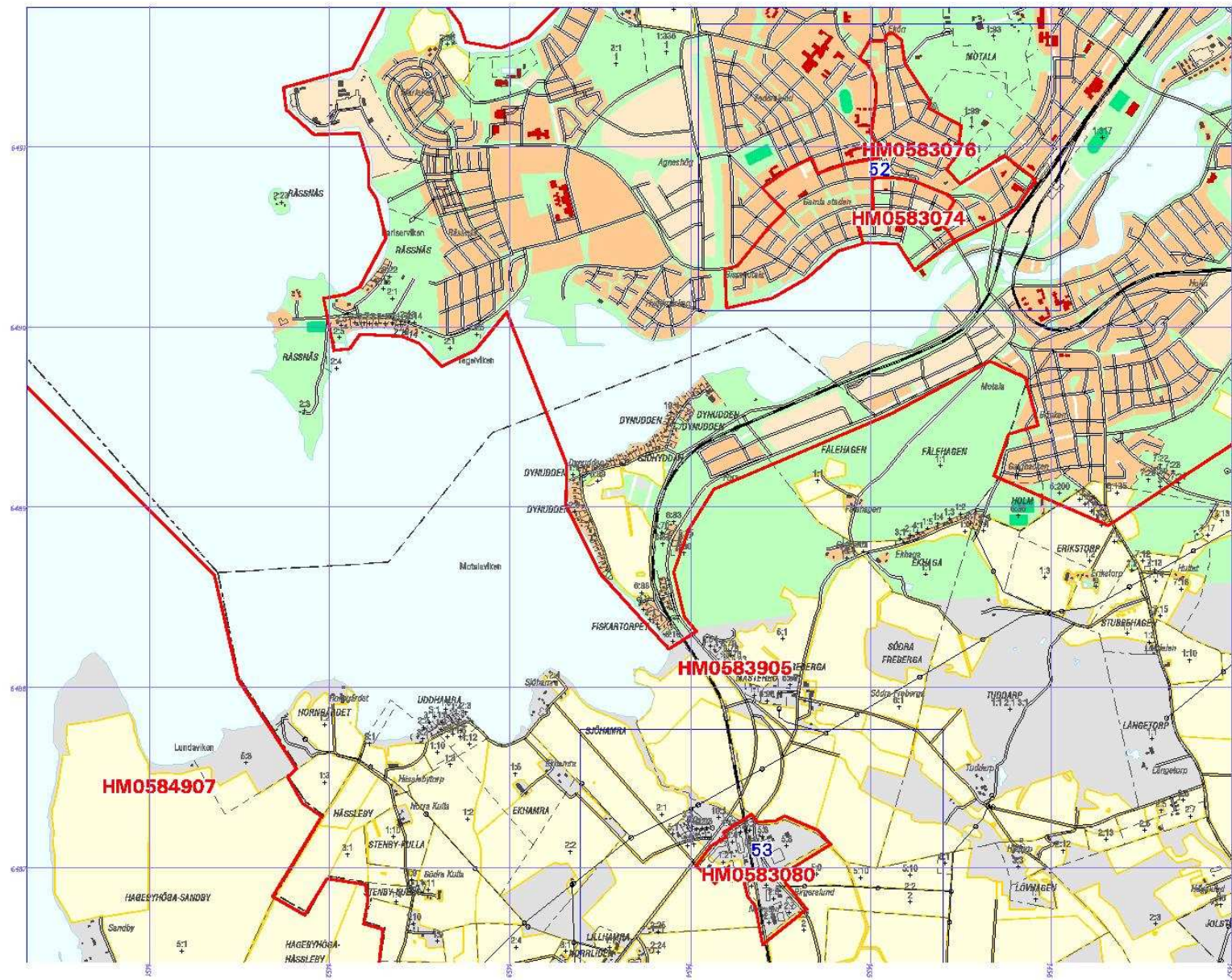
**HM0580001** Områdesnummer för tomtmark

— = Gräns för värdeområde  
- - - = tomntmark för hyreshus

Värdeområde för hyreshus (byggnad) betecknas HBV åtföljt av sju siffror och omfattar ett eller flera värdeområden för tomtmark. Indelning i värdeområden framgår av till riktvärdekartan hörande förteckning.

## TECKENFÖRKLARING

- 00 = Bladnummer
- [Blue box] = Sjöar, vattendrag
- [Yellow box] = Åsar, bete
- [Green box] = Grönområde i tätort
- [Orange box] = Bebyggelse i tätort
- [Light orange box] = Öppen mark i tätort
- [Grey box] = Övrig mark omkring tätort
- [Red line] = Biedgräns
- [Dashed red line] = Fastighetsgräns
- [Dashed black line] = Traktgräns
- [Dashed black line] = Föreningsgräns
- [Dashed black line] = Kommungräns
- [Dashed black line] = Länsgräns
- [+ + +] = Riksgräns
- [Thick black line] = Järnväg
- [Thin black line] = Allmän/ensidig väg, gate
- [Circle with dot] = Kraftledning
- [Red square] = Byggnader
- [Green square] = Fotbollsplan etc.



Berörda kartblad: RF 7a, RF 7b, RF 8a, RF 8b

Skala 1:20000

Koordinatavsk. = 10000

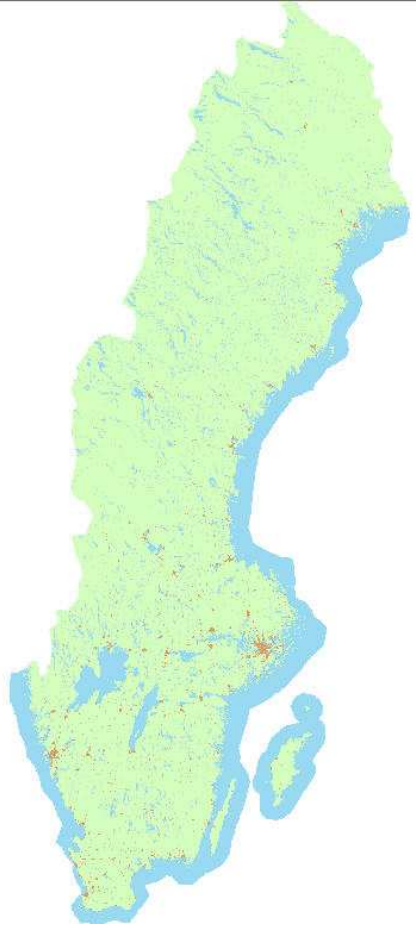
17 Östergötlands avdelnings  
Landskapsstyrelsen, Gäddö 1388  
Maj 1992 nr 17/001

MOTEN, 56023



## Present situation on the real estate market, facts, figures and speculation

---



- All actors are "on hold"
- Huge change in number of transactions comparing Q4-2007/Q4-2008, downwards
- No dramatic change of sales prices
- Probably a change of order between counties

# Valuation/real estate/GIS examples

- [www.booli.se](http://www.booli.se)
- [http://www.lantmateriet.se/fs\\_tjanstindex.htm](http://www.lantmateriet.se/fs_tjanstindex.htm)
- [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)
- <http://www.eulis.net/wps/eulis>

LANTMÄTERIET





Säljer du din bil för billigt?

Modell:  
 Väj här...

Var? Göteborg, Västra Götaland Vad? Alla bostadstyper Pris Min Max Area Min Max Rum 1 2 3 4 5+ Bevaka:

Många objekt matchade din sökning, detta kan medföra att sidan blir långsam. För en snabbare upplevelse, avgränsa urvalet eller uppdatera din webbläsare.

Till salu (1164)  
895 i karta

Nyligen sålda (1363)  
1363 i karta

Statistik  
Göteborgs kommun

Se bostadsfakta  
Zooma in tills du ser och klicka på den.

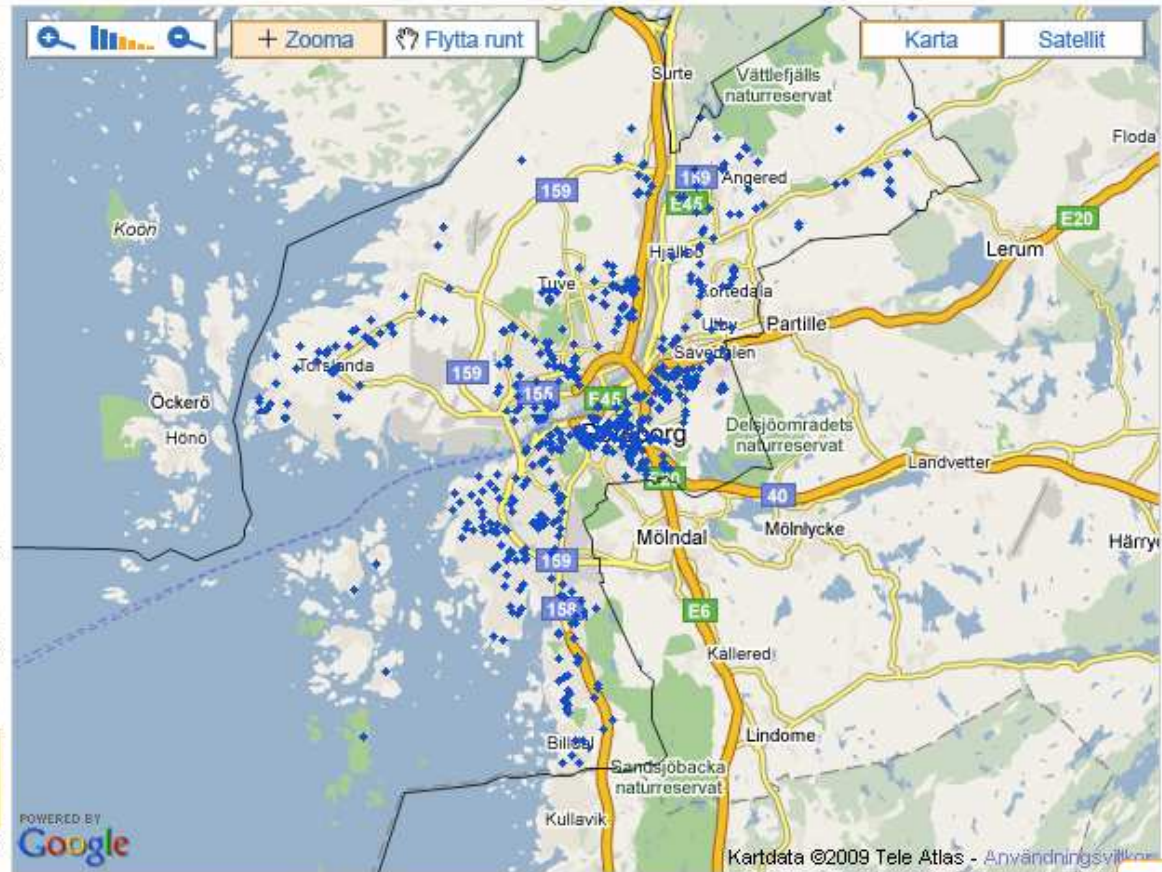
Zooma  
Då markören i kartan är ett + kan du rita en rektangel för att zooma in.

Du kan också klicka på eller dubbelklicka i kartan.

Flytta kartan  
Då markören är en håll ned musknappen och dra runt i kartan.

Inkomst

<a href="#">Hults gata 107</a> Kedjehus - Askim Skandia Mäklarna	Pris: 3 700 000 kr 28 030 kr/m <sup>2</sup>	5 rum, 132 m <sup>2</sup> Tid: 1 dagar	
<a href="#">Karmosingatan 26</a> Villa - Näset Svensk Fastighetsförmedling	Pris: 2 590 000 kr 21 405 kr/m <sup>2</sup>	5 rum, 121 m <sup>2</sup> Tid: 1 dagar	
<a href="#">Turkosgatan 8</a> Lägenhet - Tynnered Svensk Fastighetsförmedling	Pris: 975 000 kr Avgift: 4 509 kr 9 868 kr/m <sup>2</sup>	4 rum, 98,8 m <sup>2</sup> Tid: 1 dagar	
<a href="#">Ångaren Ernas gata 10, 1tr</a> Nyprod - Lägenhet - Sannegården JM AB	Pris: 2 304 000 kr Avgift: 4 233 kr 31 562 kr/m <sup>2</sup>	2 rum, 73 m <sup>2</sup>	
<a href="#">Ångaren Ediths gata 9, 1tr</a> Nyprod - Lägenhet - Sannegården JM AB	Pris: 1 734 000 kr Avgift: 3 231 kr 28 426 kr/m <sup>2</sup>	2 rum, 61 m <sup>2</sup>	
<a href="#">Ångaren Ediths gata 9, 2tr</a> Nyprod - Lägenhet - Sannegården JM AB	Pris: 1 995 000 kr Avgift: 3 670 kr 27 329 kr/m <sup>2</sup>	3 rum, 73 m <sup>2</sup>	
<a href="#">Ångaren Ediths gata 11, 3tr</a> Nyprod - Lägenhet - Sannegården JM AB	Pris: 5 872 000 kr Avgift: 6 681 kr 43 496 kr/m <sup>2</sup>	4 rum, 135 m <sup>2</sup>	
<a href="#">Ångaren Ediths gata 5</a> Nyprod - Lägenhet - Sannegården JM AB	Pris: 3 724 000 kr Avgift: 5 880 kr 38 000 kr/m <sup>2</sup>		 
<a href="#">Ångaren Ediths gata 9, 3tr</a> Nyprod - Lägenhet - Sannegården JM AB	Pris: 2 165 000 kr Avgift: 3 670 kr 29 658 kr/m <sup>2</sup>	3 rum, 73 m <sup>2</sup>	



POWERED BY

Kartdata ©2009 Tele Atlas - Användningsvillkor

FEED



Till salu (1164) 895 i karta Nyligen sålda (1363) 1363 i karta Statistik Göteborgs kommun

## Lär känna området Göteborgs kommun

Göteborgs kommun är en del av Västra Götalands län. Statistiken nedan gäller för **alla bostadstyper** i **Göteborgs kommun** och jämförs med motsvarande siffror för **Västra Götalands län**. Du kan byta område och välja att se statistik för den bostadstyp du söker genom att fylla i fälten i den blåa listen ovan.

Antal dagar objekten varit till salu  
Vecka 45-4



Kvadratmeterpris  
Vecka 45-4



Prisförändring upp/ned (utrosp.)  
Vecka 4

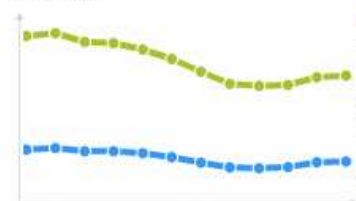


**bredbands bolaget**

Trådlöst bredband från  
**199 kr/mån**  
i hela landet.

Byt bredband nu!

Antal objekt till salu  
Vecka 45-4



Göteborgs kommun	Västra Götalands län
Totalt antal bostäder just nu	Totalt antal bostäder just nu
1 164 st	4 096 st
Nya idag	Nya idag
36 st	73 st
Bortplockade/sålda idag	Bortplockade/sålda idag
72 st	131 st

Topplistor för alla bostadstyper i Göteborgs kommun - Till salu

### Dyraste (kr)

- Kungsportsavenye.. - 15 000 000 kr
- Färsvarsnatan 24 - 11 500 000 kr

### Dyraste (kr/m<sup>2</sup>)

- Kungsportsavenye.. - 107 143 kr/m<sup>2</sup>
- Brottkärrs Bjvärn - 70 000 kr/m<sup>2</sup>

Topplistor för alla bostadstyper i Göteborgs kommun - Nyligen sålda

### Dyraste (kr)

- Austvägen 12 - 15 500 000 kr
- Kvisspricksvänen - 11 700 000 kr

### Dyraste (kr/m<sup>2</sup>)

- Nolviks Kile 73 - 109 615 kr/m<sup>2</sup>
- Långholmen 10 - 109 167 kr/m<sup>2</sup>

FEEDBACK



# Förenklad fastighetstaxering 2009

Värdeområden och riktvärdeangivelser för småhus

Skatteverket

Ny sökning

Om tjänsten

Utskriftsformat

Beräkna taxeringsvärde

Om fastighetstaxering

Byte av riktvärdekarta



- Giltiga köp
- Gallrade köp
- Samtliga köp

Visa

Åter till värdeområde

Zooma till värdeområde

Välj verktyg nedan och klicka i kartan

- Centrera
- Zooma in
- Zooma ut

Sökbegrepp

**Kommun** GÄVLE

**Värdeområdesnr** 2180049

Löp-nr	Köpe-datum	Köpe-skilling	T/K	Gallrings-kod
1	070323	3310	0.70	
2	071026	2150	0.75	
3	061101	2100	0.66	
4	061107	1670	0.97	
5	050630	1650	0.61	
6	050530	1620	0.70	



Giltiga köp

Gallrade köp

Valt värdeområde

Övriga värdeområden

# Information about recent development

LANTMÄTERIET





# Introduction

## System modernisation



Systems from the **seventies** for land information management and from the **eighties** for topographic and cadastral data

- Home built systems
- Geometry based data
- GIS and Non-GIS data is separated

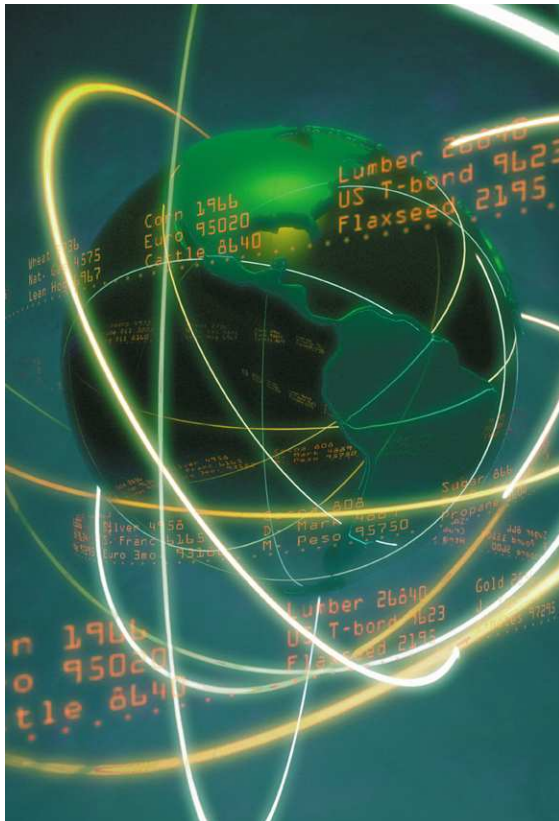
The existing systems are

- Difficult to integrate and interoperate
- Costly to maintain

**They don't support the new demands!**

LANTMÄTERIET

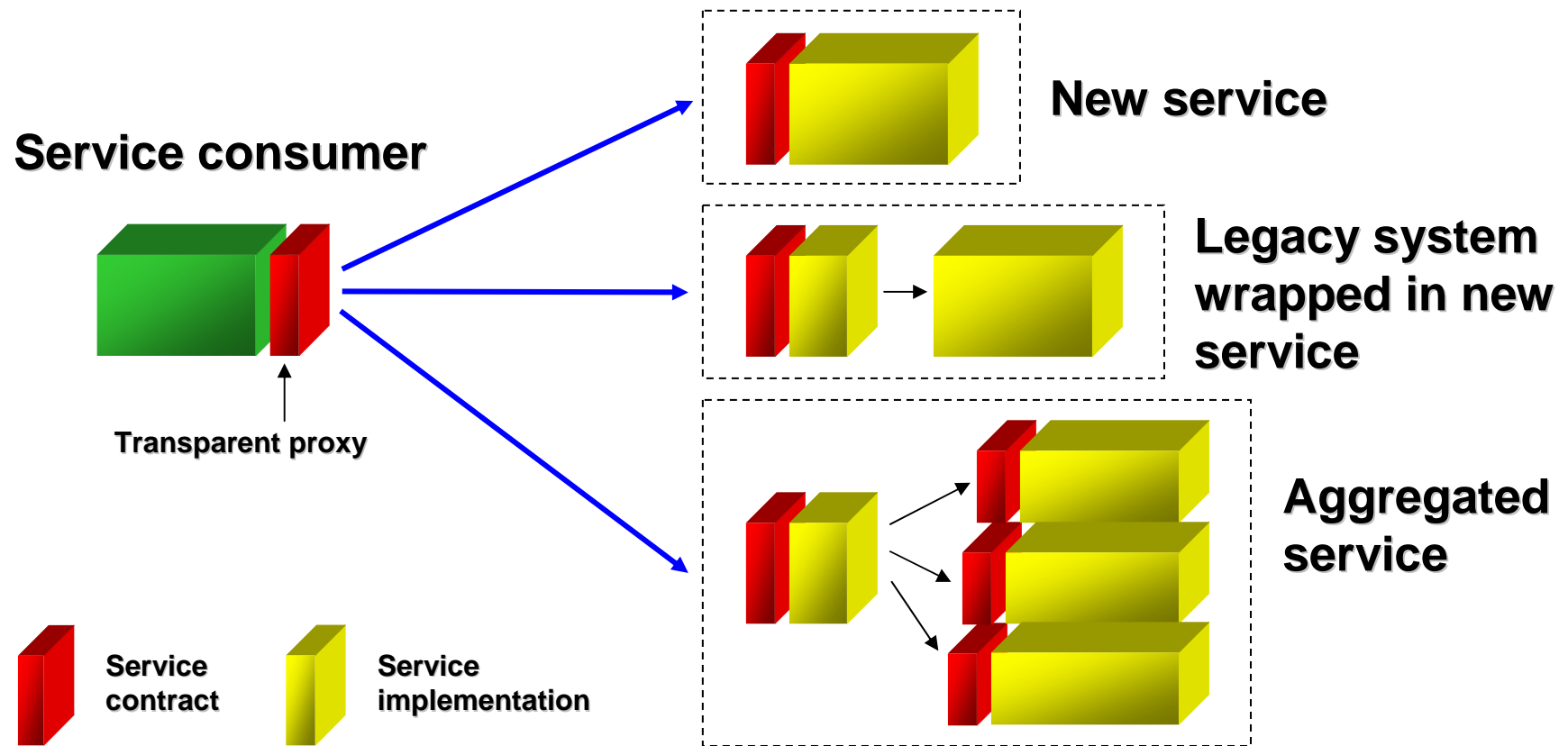




## The Elips-programme

“**E**fficiency for **L**antmäteriets **I**nformation **P**roces**S**”

- New Information structure
- SOA
- Loosely coupled systems/information/processes
- Platform independent data exchange
- Common data exchange interfaces
- Basis for more flexible products



Fastighetstaxering - Nya Taxeringskartan - Windows Internet Explorer

https://upmv1.rsv.se:50920/fas01/fa\_karta/login.do

Arkiv Redigera Visa Favoriter Verktyg Hjälp

Fastighetstaxering - Nya Taxeringskartan

Nya Taxeringskartan

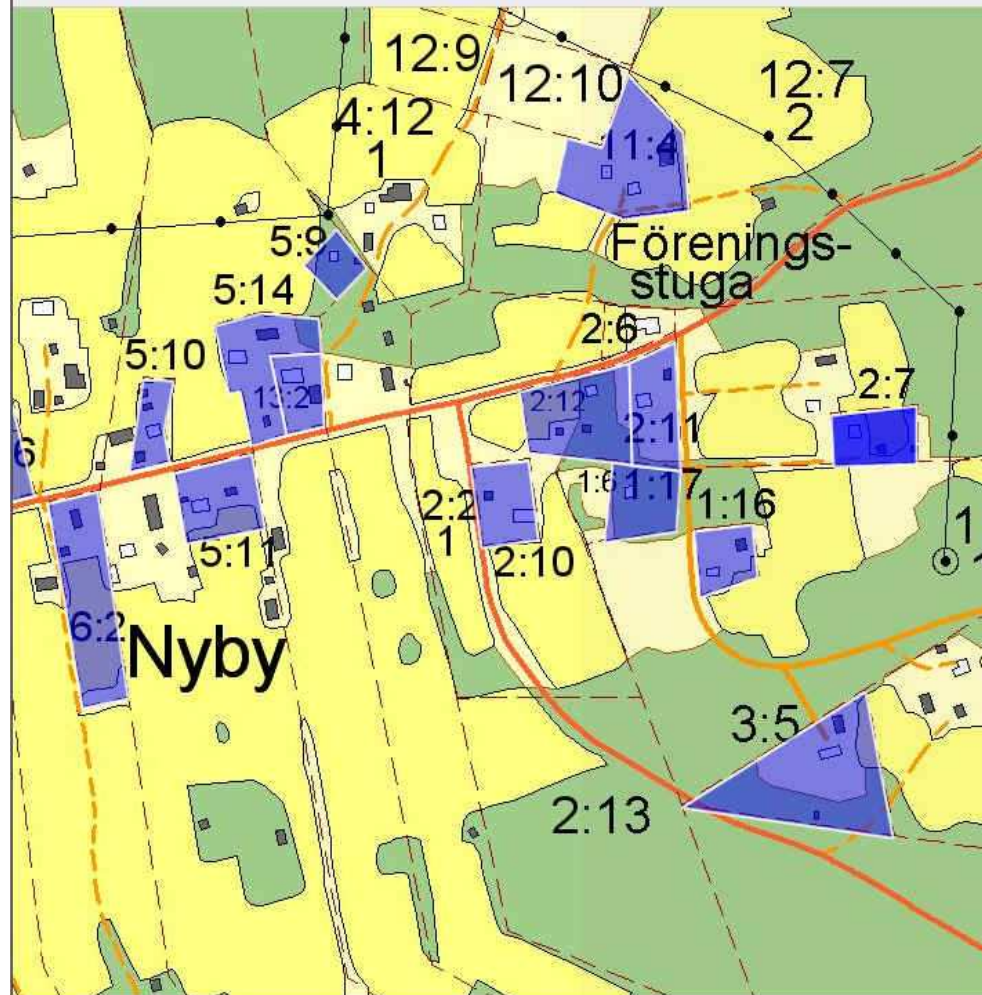
Skala 1:2000 485138 : 7002219

Information:

Klar

Lokalt intranät 100%





Information:

Taxeringsenhet    Värdeområde    Fastighet    Inställningar

▲▲ Dölj ▲▲

**Taxeringsenhet - 190197-2**

Typ	213 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
Taxeringsfas	0 Ej öppnad för taxering
Areal	2 468 m <sup>2</sup>
Specifikation	
Antal ingående VE	1
Beteckning	NYBY 2:7
Kommun	Östersund
Beteckning	NYBY 2:7
Fastighetskod	1 Registerfastighet, ej tomträtt
<b>Värderingsenheter</b>	
<b>Mark</b>	
Tomt nummer:	1
Närhet till strand	4
Värdeområde	2380027 Landsbygden, nordöstra delen med Nyby och Munkflohögen

- Taxeringsenhet - 190506-2
- Taxeringsenhet - 196625-2
- Taxeringsenhet - 200595-2
- Taxeringsenhet - 202769-2
- Taxeringsenhet - 203680-2
- Taxeringsenhet - 208673-2
- Taxeringsenhet - 208826-2
- Taxeringsenhet - 211259-2
- Taxeringsenhet - 219319-2
- Taxeringsenhet - 222222-2





Fastighetstaxering - Nya Taxeringskartan - Windows Internet Explorer

https://upmv1.rsv.se:50920/fas01/fa\_karta/login.do

Arkiv Redigera Visa Favoriter Verktyg Hjälp

Fastighetstaxering - Nya Taxeringskartan

Nya Taxeringskartan

Skala 1:20000

509226:7025878

STORHOGEN

LÅNGH

NYBY

SÖRE

Information:

Klar

Lokalt intranät 100 %

Taxeringsenhet

Värdeområde

Fastighet

Inställningar

**Lagfart**

Diarienummer	0808760
Typ	GÅV
Förvärvsdatum	20080302
Köpeskilling	Ingen köpeskilling redovisad
Inskrivningsdatum	20080528
Andel	1/3
Lagfaren ägare	JONSSON,PER MATHS GÖRAN
Kommentar	
<b>Ägare</b>	
196107167816	JONSSON , PER MATHS GÖRAN

**Lagfart**

Diarienummer	8900107
Typ	ARV
Förvärvsdatum	19881009
Köpeskilling	Ingen köpeskilling redovisad
Inskrivningsdatum	19890111
Andel	1/3
Lagfaren ägare	HALVARSSON,BRITA BRITT STINA
Kommentar	
<b>Ägare</b>	
192303098202	HALVARSSON , BRITA STINA

**Lagfart**

Diarienummer	8900109
Typ	ARV
Förvärvsdatum	19881009
Köpeskilling	Ingen köpeskilling redovisad
Inskrivningsdatum	19890111
Andel	1/3
Lagfaren ägare	KARLSSON,ANNA INGEBORG
Kommentar	RÄTTAT 89/838
<b>Ägare</b>	
193309208241	KARLSSON , ANNA INGEBORG

Inskrivningar saknas för aktuell fastighet

**Thank You for Your attention**

LANTMÄTERIET

