

# Riksskatteverkets författningssamling

ISSN 0347-3023



## Riksskatteverkets föreskrifter om värderingen vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter 2003;

**RSFS 2002:11**  
**Fastighetstaxering**Utkom från trycket  
den 24 juni 2002

beslutade den 17 juni 2002.

Riksskatteverket föreskriver med stöd av 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

### Tomtmark

1 § Tomtmarkens areal skall anges i hela kvadratmeter.

2 § Värdefaktorn typ av bebyggelse skall indelas i klasserna tomtmark för friliggande hus (F), för kedjehus m.m. (K) och för radhus (R).

Med friliggande hus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus.

Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

3 § Värdefaktorn närhet till strand skall, om inte annat föreskrivs i 4 §, med utgångspunkt från det horisontellt mätta minsta avståndet mellan byggnadsplatsen och strandlinjen indelas enligt följande.

#### Belägenhetsklass

#### Byggnadsplatsens avstånd från strandlinjen

- |                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1. (strand)                     | högst 75 m och egen strand   |
| 2. (strandnära)                 | högst 75 m utan egen strand  |
| 3. (strandnära)                 | mer än 75 m men högst 150 m  |
| 4. (strandnära)                 | mer än 150 m men högst 250 m |
| 5. (ej strand eller strandnära) | mer än 250 m                 |

4 § Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus skall indelas i belägenhetsklass 1, om området mellan byggnadsplatsen och en högst 75 m därifrån belägen strandlinje mot hav, insjö, eller vattendrag tillhör värderingsenheten och inte används för bebyggelse, bil-, park- eller gångväg som är allmänt tillgänglig. Annan värderingsenhet än som sägs i första meningen, på vilken byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen, indelas i belägenhetsklass 2. Detsamma gäller värderingsenhet med egen strand om byggnadsplatsen ligger högst 75

## Bilaga 1

### RSFS 2002:11

m från strandlinjen, om stranden används som badplats eller liknande av allmänheten i annat än ringa omfattning.

Om kortast möjliga gångavstånd från byggnadsplatsen till strandlinjen är mer än 300 m skall värderingsenhet som enligt huvudregeln indelas i belägenhetsklass 2-4, i stället hänföras till belägenhetsklass 5.

**5 §** Värdefaktorn vatten och avlopp skall indelas i följande sex klasser (VA-klasser)

1. kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
2. kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp. Enskilt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
3. enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp,
4. kommunalt eller enskilt vatten året om. Ej WC-avlopp, eller
5. kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommervatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som förts till klasserna 1-4.
6. Ej vatten och ej WC-avlopp.

Med vatten avses att värderingsenheten har tillgång till drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och/eller kommunalt WC-avlopp avses att fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och/eller avlopps-anläggning. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Med enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp avses att värderingsenheten är ansluten till enskild vatten- och/eller avlopps-anläggning.

Med enskild anläggning avses annan än kommunal anläggning för vattenförsörjning och WC-avlopp. Enskild anläggning kan omfatta en eller flera fastigheter.

**6 §** Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark skall för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser.

Klass 1 Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2 Värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.

Klass 3 Värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde skall värdefaktorn indelas i följande två klasser.

Klass 1 Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2            Övriga värderingsenheter för tomtmark.

## **Småhus**

**7 §** Byggnad med biutrymmen som är sammanbyggd med ett småhus räknas som del av småhuset, om den kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Om sådan förbindelse saknas, utgör byggnaden komplementhus.

**8 §** Värdeyta, boyta, biyta och tillägg för biyta skall anges i hela kvadratmeter. Ålder skall anges i hela år.

**9 §** Värdefaktorn storlek anges såsom småhusets värdeyta. Värdeytan utgörs av summan av småhusets boyta och ett tillägg motsvarande 20 procent av sådan biyta som kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. I tvåbostadshus skall biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas. Tillägget för biyta får uppgå till högst 20 kvadratmeter.

Med boyta avses boarea enligt svensk standard SS 02 10 53.

Med biyta avses biarea enligt svensk standard SS 02 10 53.

**10 §** Värdefaktorn ålder anges genom ett värdeår. Värdeåret utgörs av småhusets nybyggnadsår, om till- eller ombyggnad inte skett. Har till- eller ombyggnad, som ändrat boytans storlek, skett skall värdeåret jämkas.

Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av småhuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Som nybyggnadsår för byggnader uppförda 1929 och tidigare anges 1929.

**11 §** Standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning skall åsättas i enlighet med vad som anges i tabellen för standardberäkning, bilaga 1.

**12 §** Sedan delsummorna för de olika huvudområdena beräknats, kan varje delsumma för sig jämkas, om byggnadsmaterial och utrustning enligt bilaga 1 finns men är av mycket hög eller mycket låg standard.

Jämkning kan också ske, om annat byggmaterial eller annan utrustning än som anges i bilaga 1 är av mycket hög eller mycket låg standard och poängsumman för huvudområdet därför uppenbarligen ger en felaktig bild av den faktiska standarden.

Jämkning av en delsumma får inte medföra att antalet standardpoäng överstiger det maximala antalet standardpoäng, som enligt bilaga 1 kan erhållas för huvudområdet. Inte heller får jämknningen medföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

**13 §** I fråga om värdefaktorn byggnadskategori skall klassen typ av bebyggelse indelas i friliggande hus (F), kedjehus m.m. (K) och radhus (R).

För friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus gäller vad som sägs i 2 § andra-fjärde styckena.

## *Bilaga 1*

### **RSFS 2002:11**

Med bostadslägenhet avses ett eller flera rum, inrättade för boende, med egen ingång och med kök eller annan kokmöjlighet.

**14 §** Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden skall för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser.

Klass 1 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.

Klass 2 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som kan bilda egen fastighet.

Klass 3 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde skall värdefaktorn indelas i följande två klasser.

Klass 1 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.

Klass 2 Övriga småhus.

**15 §** Värdefaktorn värdeordning skall indelas i följande två klasser.

Klass 1 Mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.

Klass 2 Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.

## Tabell för standardpoängberäkning

Bilaga 1

RSFS 2002:11

**Huvudområde Exteriör***Stomme*

De bärande väggarna består av  
betong/betongsten, lättbetong, lecablock eller tegel 1

*Fasadbeklädnad*

Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av  
- tegel eller annat stenmaterial 4  
- trä, plåt, puts eller plast 3

*Takbeläggning*

Minst hälften av takbeläggningen består av  
- skiffer, kopparplåt eller glaserat tegel 2  
- betongplattor, oglaserat tegel eller plåt 1

*Garage*

- finns i gemensamhetsanläggning 1  
- finns i husets mark- eller sluttningsvåning, alternativt  
vidbyggt eller friliggande på tomten, med plats för en bil 2  
- finns i husets mark- eller sluttningsvåning, alternativt  
vidbyggt eller friliggande på tomten, med plats för två  
eller flera bilar 4

*Carport*

Carport finns på tomten 1

*Underhålls- och ombyggnadsstandard*

Fasadbeklädnaden är till mer än hälften utbytt 1990 eller senare 2

Takbeläggningen är till mer än hälften utbytt 1990 eller  
senare 2

Maximal delsumma Exteriör 16

**Huvudområde Energihushållning***El*

El finns indragen 3

*Isolering*

Huset är vinterbonat 1

*Fönster*

Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av  
- fönster med isolerglas 3  
- två- eller treglasfönster utan isolerglas 2

*Uppvärmning*

Uppvärmningssystem finns och uppvärmningen sker  
huvudsakligen genom  
- värmepumpsystem, även sådant som är kombinerat

## Bilaga 1

<b>RSFS 2002:11</b>	med annan värmekälla	3
	- annat konventionellt uppvärmningssystem	2
	<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
	Elsystemet är utbytt 1990 eller senare	2
	Maximal delsumma Energihushållning	12
	<b>Huvudområde Kök</b>	
	<i>Utrustning m.m.</i>	
	- Enkel spis med högst tre plattor, med eller utan ugn. Kylskåp. Enkel skåpinredning med få skåp. Arbetsbänk saknas.	2
	- Spis, med eller utan ugn. Kylskåp. Enkel skåpinredning. Bänklängd kortare än 2 m.	4
	- Spis. Kyl och frysskåp. Inbyggd diskmaskin. Skåpinredning av normal standard. Köksluckor målade eller av laminat. Bänklängd 2-5 m.	7
	- Spis med keramikhäll. Kyl och frysskåp. Inbyggd diskmaskin. Inbyggd mikrovågsugn. Bänklängd längre än 5 m, dock högst 7 m. Skåpinredning och köksluckor av hög kvalitet (t.ex. massivt trä, rostfritt stål).	9
	- Spis med keramikhäll. Kyl och frysskåp. Inbyggd diskmaskin. Inbyggd mikrovågsugn. Arbetsbänkar i trä eller sten. Bänklängd längre än 7 m. Skåpinredning och köksluckor av hög kvalitet (t.ex. massivt trä, rostfritt stål).	11
	<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
	Köksinredningen (skåp, bänkar och liknande) är utbytt 1990 eller senare.	2
	Maximal delsumma Kök	13
	<b>Huvudområde Sanitet</b>	
	<i>Vatten</i>	
	I huset finns indraget	
	- åretruntvatten	3
	- sommarvatten	2

**RSFS 2002:11***Bad, dusch och WC*

I bostadsplan (inkl. slutningsvåning) finns	
- ett bad- eller duschutrymme	1
- två eller flera bad- eller duschutrymmen	2
Bad- eller duschutrymme finns i källarvåning	1
WC finns	2
Väggbeklädnad i det största bad- eller duschutrymmet består till mer än hälften av kakel, mosaik eller stenmaterial	1
<i>Bastu</i>	
Bastu (även friliggande) hör till byggnaden	2
<i>Tvättutrustning</i>	
Särskilt utrymme större än 4 kvm finns inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök	1
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
Mer än hälften av vatten- och avloppsstammarna i byggnaden är utbytta 1990 eller senare	2
Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggmaterialet i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 1990 eller senare.	2
Maximal delsumma Sanitet	16
<b>Huvudområde Övrig interiör</b>	
<i>Öppen spis, gillestuga</i>	
Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i byggnaden	2
I källare finns gillestuga eller liknande inrett utrymme som	
- är 10 – 15 kvm	1
- är större än 15 kvm	2
Maximal delsumma Övrig interiör	4

## *Bilaga 1*

### **RSFS 2002:11**

---

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 juli 2002 och tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2003 och därefter vid fastighetstaxering till och med år 2008. Genom föreskrifterna upphävs 3 kap.<sup>1</sup> i Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 1987:24) om värderingen vid fastighetstaxering.

På Riksskatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Björne Sjökvist  
(skatteavdelningen, rättsenheten)

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se RSFS 2000:9