

4 Värderingsenhet

4.1 Allmänt

Allmänna regler

6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

För värderingen skall all egendom inom en taxeringsenhet vara indelad i värderingsenheter. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL den egendom som skall värderas för sig. Vidare får en värderingsenhet inte avse egendom som ingår i mer än en taxeringsenhet. I en värderingsenhet får ingå egendom som tillhör endast en och samma byggnadstyp eller ett och samma ägoslag.

1 kap. 2 § första stycket första och andra meningarna FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. FTL föreskrivna värdefaktorerna.

För värderingen är det avgörande hur en värderingsenhets storlek och beskaffenhet i övrigt bestäms. Detta sker mot bakgrund av främst indelningen i byggnadstyper och ägoslag. För i princip varje värderingsenhet skall ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om justering för säregna förhållanden inte skall ske (jfr avsnitt 7).

Särskilda regler för indelningen av småhusen och tomtmarken för småhusen i värderingsenheter finns i FTL. De redovisas under avsnitten 4.2. och 4.3.

4.2 Småhus

6 kap. 2 § FTL

Varje småhus ... med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i ... 5 §.

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

Småhus ... vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

6 kap. 5 § FTL

Är ett småhus ... inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

7 kap. 16 § punkt 1 FTL

För egendom som anges under punkterna 1–6 skall inte bestämmas något värde

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kr.

För indelningen i värderingsenheter av småhus är husets värde av betydelse bl.a. med hänsyn till den stadgade 50 000 kr gränsen. För indelningen i värderingsenheter är det vidare av betydelse om en byggnad är att hänföra till småhus eller komplementhus.

Definition av småhus

Ett småhus är enligt 2 kap. 2 § FTL en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Endast byggnader som klassificeras som småhus inklusive komplementhus kan utgöra värderingsenhet avseende byggnad på en småhusenhet.

Det är inte ovanligt att det på en småhusenhet finns byggnader, som kan användas för olika ändamål. Om byggnaden inte är inrättad för boendefunktioner eller utgör ett komplementhus hänförs byggnaden till annan byggnadstyp än småhus vilket leder till att den inte kan ingå i småhusenhet. Som exempel kan nämnas lagerbyggnader för småhusägarens firma och lastbils-garage för ägarens åkerirörelse.

Inte heller indelas tre eller flera sammanbyggda tvåbostadshus på en fastighet som småhus. De skall indelas och värderas som ett hyreshus.

Vid bedömningen av om en byggnad är inrättad till småhus (en eller två familjer) eller hyreshus kan antalet lägenheter tjäna till vägledning. Med bostadslägenhet avses enligt 13 § RSFS 2002:11 ett eller flera rum, inrättade för boende, med egen ingång och med kök eller annan kokmöjlighet.

Allmänna råd:

En bostadslägenhet är normalt avskild med egen stängbar ingång från det fria eller från trapphus eller korridor och består av ett eller flera rum, varav ett med kokmöjlighet (kök, kokvrå, kokskåp).

Se även Handbok för fastighetstaxering 2000, värdering av hyreshusenheter, avsnitt 5.2.1.

Komplementhus- definition

Enligt 2 kap. 2 § FTL skall vidare till ett småhus höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Allmänna råd:

Med komplementhus bör avses byggnad som funktionellt hör samman med småhuset, dvs. garage, förråd eller dylikt.

Som komplementhus bör normalt även räknas mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse.

Ett inte ovanligt fall är att på småhusenhet finns byggnad som tidigare använts för jordbruksdrift. Om byggnaderna inte längre behövs för jordbruk eller skogsbruk, kan de inte heller längre anses vara inrättade för jordbruk eller skogsbruk (se 2 kap. 2 § FTL). Byggnaderna klassificeras då i stället som komplementhus.

7 § RSFS 2002:11

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.

Som komplementhus räknas således bl.a. en byggnad som innehåller biutrymmen och som är sammanbyggd med ett småhus på sådant sätt att någon inre förbindelse inte finns mellan byggnaderna. Om däremot sammanbyggnaden skett så att utrymmena kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande räknas byggnaden som en del av småhuset.

Gränsdragning små- hus – komplementhus

Allmänna råd:

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och ett mindre småhus bör byggnadens funktion för boende vara avgörande. Till småhus och inte komplementhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende. Detta bör gälla även om byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad eller fritidshus för en eller två familjer.

Bland byggnader som kan föras till gruppen mindre småhus kan nämnas vissa gäststugor och enkla fritidshus.

Huvudregel: ett småhus en värderingsenhet

Huvudregeln enligt 6 kap. 2 § FTL vid indelningen av småhus i värderingsenheter är att varje småhus med ett värde av minst 50 000 kr skall utgöra en värderingsenhet.

Indelning av småhus med låga värden

Särskilda indelningsregler finns för småhus med låga värden. Reglerna avser följande tre fall.

- Om ett byggnadsbestånd på en tomt har ett sammanlagt värde som understiger 50 000 kr i taxeringsvärdenivå, åsätts det enligt

7 kap. 16 § FTL inte något värde och indelas därför inte heller som värderingsenhet.

- Finns på en tomt enbart byggnader, vilka var och en är värda under 50 000 kr, men uppgår byggnadsbeståndets totala värde till minst 50 000 kr, skall byggnaderna tillsammans utgöra en värderingsenhet enligt 6 kap. 2 §.

- Enligt 6 kap. 2 § skall småhus värda under 50 000 kr i övrigt ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt.

Indelningen av småhus i värderingsenheter enligt reglerna i FTL kan sammanfattas på följande sätt.

1. Varje småhus med ett värde av minst 50 000 kr skall utgöra en värderingsenhet.
2. I fråga om småhus med värde under 50 000 kr gäller följande.
 - a) Om det inom samma värderingsenhet för tomtmark finns något småhus med värde av minst 50 000 kr, skall småhus med värde under 50 000 kr ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset inom värderingsenheten tomtmark. Värdet redovisas som justering: Värde av mindre småhus.
 - b) Om flera småhus inom samma värderingsenhet tomtmark har ett sammanlagt värde av minst 50 000 kr men inte något enskilt småhus har ett värde av minst 50 000 kr, skall småhusen tillsammans utgöra en värderingsenhet. Som riktvärde redovisas värdet av det mest värdefulla småhuset. Värdet av övriga småhus redovisas som justering: Värde av mindre småhus.
 - c) Om det inom samma värderingsenhet för tomtmark endast finns ett eller flera småhus och dessa har ett sammanlagt värde under 50 000 kr, skall de inte åsättas något värde.

Indelning av komplementhus

Allmänna råd:

Komplementhus bör inte indelas i särskilda värderingsenheter. Ett komplementhus bör ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset inom den värderingsenhet för tomtmark, där husen är belägna.

Finns det en bygggrätt för ett småhus på en tomt utan befintligt småhus, bör ett komplementhus med taxeringsvärde över 50 000 kr, t.ex. ett garage, som uppförts innan småhuset påbörjats medföra att en värderingsenhet bildas för det planerade småhuset och komplementhuset. Hela värdet redovisas som justering för säregna förhållanden: Värde av garage.

I övrigt påverkar inte ett komplementhus av normal storlek och standard värderingen av småhuset utom i vissa fall vid standardpoängberäkningen. Om komplementhuset avviker påtagligt i fråga om storlek och standard från vad som är genomsnittligt inom värdeområdet och det inte skall beaktas vid beräkningen av standardpoäng, kan det föranleda justering för säregna förhållanden.

Annan byggnad än småhus och komplementbyggnad kan inte ingå i småhusenhet.

Exempel

Exempel på indelning i värderingsenheter av småhus och komplementhus på småhusenhet.

A = småhus, värt minst 50 000 kr

B = småhus, värt under 50 000 kr

K = komplementhus

På en värderingsenhet för Nedanstående antal värderings-
tomtmark till småhus finns: enheter för småhus bör bildas:

A	1
A + K	1
A + A	2
B	0
B + B m fl B	1 om husen tillsammans är värda minst 50 000 kr annars 0
A + B	1
A + B + B m fl B	1
A + B + K	1
K	1 om komplementhuset har värde över 50 000 kr, annars 0

Då byggnaden klassificerats som komplementhus på grund av anknytningen till boendefunktionen kan i vissa fall justering för säregna förhållanden aktualiseras.

4.3 Tomtmark

Definition

Med tomtmark för småhus avses enligt 2 kap. 4 § FTL mark som upptas av bl.a. småhus samt trädgård, parkeringsplats, uppställingsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare skall mark till fastighet, som är bebyggd med småhus i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock inte gälla om fastig-

hetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med en annan egendom enligt reglerna i 4 kap. FTL.

Vad nu har sagts om tomtmark gäller enligt 2 kap. 4 § också för mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden, skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Det samma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), PBL, avseende, såvitt det här är i fråga, småhus.

Allmänna råd med rekommendationer m.m. beträffande definitionen av tomtmark finns i del 1 av denna handbok, avsnitt 2.2.1.

Varje tomt skall enligt 6 kap. 7 § FTL utgöra en värderingsenhet. Ett undantag görs för det fall att det föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt. I sådant fall får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

Huvudregeln vid indelningen av tomtmark i värderingsenheter är således att varje tomt skall utgöra en värderingsenhet. I huvudfallet som avser bebyggda småhusenheter indelas tomtmarken till varje småhus som en värderingsenhet. Huvudregeln kompletteras med regler som avser indelningen i värderingsenheter i fråga om tomtmark med flera byggrätter. Vid indelningen i värderingsenheter av tomtmark belägen utanför detaljplan skall särskilt beaktas regeln i 2 kap. 4 FTL om att mark till bebyggd fastighet skall utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal av högst 2 ha. Vidare bör enligt följande rekommendationer indelningen i värderingsenheter av bebyggd tomtmark i vissa fall anpassas med hänsyn till småhusets funktion och närbelägenhet till andra småhus m.m.

Allmänna råd:

Indelningen av tomtmark som är bebyggd med småhus bör i första hand ske med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen.

Med befintligt småhus bör jämföras att det finns,

1. bygglov för småhus,
2. förhandsbesked om bygglov för småhus, eller
3. fastighetsbildning för småhusbebyggelse, vilken vid beskaffhetstidpunkten är mindre än två år gammal.

Huvudregel bebyggd och obyggd tomtmark

Undantagsregel

Huvudregeln vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter utifrån den befintliga bebyggelsen bör vara att tomtmarken för varje småhus – oavsett byggnadskategori – är en värderingsenhet.

Från denna huvudregel bör undantag göras i tre fall. Undantagen sammanhänger med följande förhållanden för vissa på tomtmarken befintliga småhus, nämligen deras

- funktion som bostad åt en familj,
- närbelägenhet till annat småhus, eller
- funktion som bostad åt två familjer.

Undantag då tomtmarken för mer än ett befintligt småhus bör bilda en värderingsenhet bör således göras i de tre nedanstående fallen

1. *Flera småhus inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj*

Tomtmarken för flera småhus – oavsett byggnadskategori – som är inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj (ett hushåll) bör indelas som endast en värderingsenhet.

2. *Flera närbelägna småhus på mark som inte kan uppdelas i fastigheter*

Tomtmark, som upptas av flera nära varandra belägna friliggande småhus – dock högst tre – och som är eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i flera självständiga fastigheter, bör dock indelningen i värderingsenheter följa den tänkbara uppdelningen i självständiga fastigheter.

Småhus bör anses ligga nära varandra, om de ligger inom ett område som kan bilda en värderingsenhet vars storlek inte överstiger normaltomtens inom värdeområdet med mer än 50 %.

3. *Två sammanbyggda enfamiljssmåhus*

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda småhus (parhus), och som är eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i två självständiga fastigheter bör dock huvudregeln tillämpas.

Specialregel för bebyggd mark inom detaljplan

För bebyggd tomtmark bör dock indelningen i värderingsenheter ske på grund av byggrätt enligt en gällande detaljplan

- om planen är realiserbar, och
- om det av byggrätten följer en mer värdefull småhusbebyggelse än den befintliga. Vid bedömningen härav bör de tidigare nämnda undantagsreglerna 1–3 beaktas.

Vid indelningen efter byggrätt enligt gällande detaljplan bör för varje byggrätt avseende ett småhus (huvudbyggnad) bildas en värderingsenhet avseende den tomtmark som hör till det planerade småhuset under förutsättning att byggrätten är realiserbar.

- För att en byggrätt skall anses realiserbar bör krävas
 - att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaftenhetstidpunkten, och
 - att planen kan bedömas vara ekonomiskt motiverad med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Med detaljplan med genomförandetid bör vid taxeringen jämföras sådan plan utan genomförandetid, om man av kommunens uttalade ställningstagande kan utgå från att planen kommer att genomföras. I andra fall bör i stället byggnadsstrukturen och praxis inom kommunen tjäna till vägledning.

Område för vilket en detaljplans genomförandetid gått ut bör i övriga fall vid indelningen i värderingsenheter jämföras med område utanför detaljplan.

Vidare bör krävas att planens genomförande vad avser byggrätten inte hindras av praktiska förhållanden. Ett sådant är att befintlig bebyggelse hindrar genomförandet av planen under över-skådlig tid. Det kan inträffa när småhuset är beläget tvärs över den gräns som dragits för en tomt som i fastighetsbildningshänseende är delbar. I sådant fall bör indelningen i värderingsenheter ske med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen. Enbart sådan befintlig bebyggelse som inte är saneringsmogen bör dock anses praktiskt hindra att planen genomförs.

Sammanfattning av indelning i värderingsenheter för tomtmark:

A. Indelning med ledning av befintlig bebyggelse.

Huvudregel: Tomtmarken för varje småhus bör utgöra en värderingsenhet.

Undantag 1: Tomtmarken för flera småhus bör utgöra endast en värderingsenhet, om de är inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj.

Undantag 2: Tomtmark, som upptas av flera nära varandra belägna friliggande småhus – dock högst tre – som utgör eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet, såvida inte tomtmarken kan uppdelas i flera självständiga fastigheter.

Undantag 3: Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda småhus, t.ex. parhus, och som utgör eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet, såvida inte tomtmarken kan uppdelas i två självständiga fastigheter.

B. Indelning på grund av gällande detaljplan

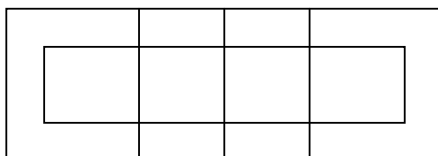
Indelning enligt A. jämkas så att tomtmarken för varje byggrätt i planen avseende ett småhus (huvudbyggnad) bildar en värderingsenhet, dock endast under förutsättning att byggrätten är realiserbar, dvs.

- att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaffenhetstidpunkten och
- att planen är ekonomiskt genomförbar med hänsyn till befintlig bebyggelse eller då tomten är obebyggd.

Vidare förutsätts att byggrätten medger en ekonomisk fördelaktigare användning av värderingsenheten.

Exempel

HUVUDREGEL

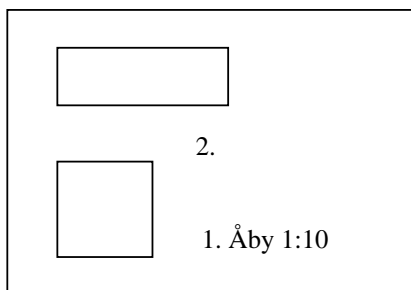


En fastighet med radhus.

Tomtmarken för varje radhus utgör en värderingsenhet.

UNDANTAGSREGLERNA

Undantagsregel 1



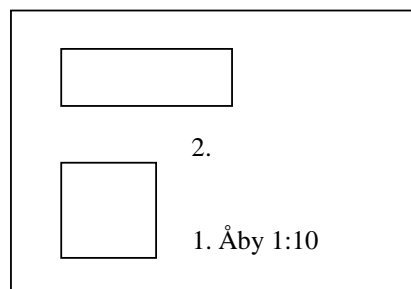
Fritidsfastighet med två fritidshus som är inrättade för att tillsammans utgöra bostad åt en familj.

Hus 1: 40 kvm med kök och vardagsrum

Hus 2: 30 kvm med sovrum.

Tomtmarken utgör en värderingsenhet. Detsamma gäller om fastigheten är obebyggd eftersom endast en huvudbyggnad får uppföras enligt plan.

Undantagsregel 2



Fastighet om 1 500 m² inom detaljplan med två värdefulla småhus (20 standardpoäng och 100 m² värdeyta i båda husen),