



## Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2009 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter;

beslutade den 26 november 2007.

Skatteverket föreskriver med stöd av 19 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

SKVFS 2007:17  
Fastighetstaxering

Utkom från trycket  
den 3 december 2007

### Riktvärdekartas innehåll m.m.

1 § Med riktvärdekarta avses karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt förteckning över de riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som ska gälla inom värdeområdet.

2 § En riktvärdekarta omfattar utöver kartbilden även till denna ansluten dekal och beskrivning med däri antecknade riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m.

3 § En riktvärdekarta ska utformas på sådant sätt och upprättas på sådant kartunderlag att det entydigt framgår till vilket värdeområde varje värderingsenhet hör och vilka riktvärdeangivelser och andra bestämmelser som ska tillämpas inom varje värdeområde.

4 § På en riktvärdekarta ska gränser för värdeområden utmärkas genom gränsmarkeringar. Olika slag av gränsmarkeringar, kompletteringar och förtydliganden till riktvärdeangivelserna på kartan samt sådana särskilda förutsättningar för riktvärdeangivelserna, som sägs i 6 §, ska anges på dekalen eller i beskrivningen till kartan. Dekal och beskrivning ska utformas enligt av Skatteverket fastställt formulär.

5 § Förutsätter riktvärdet annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden för en värdefaktor, ska detta anges på riktvärdekartan.

6 § I ett värdeområde får inte ingå delområden med så skilda värdenivåer att olika riktvärdeangivelser kan anges för delområdena.

### Riktvärdekarta S; värdeområden och riktvärdeangivelser

7 § Riktvärdekarta ska upprättas gemensamt för småhus och tomtmark för småhus ingående i småhusenhet (riktvärdekarta S).

## SKVFS 2007:17

**8 §** Riktvärdekarta S innefattar Skatteverkets beslut om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av småhusen och tomtmarken.

**9 §** Riktvärdekarta S ska utvisa

1. indelningen i värdeområden för småhus,
2. indelningen i värdeområden för tomtmark för småhus,
3. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för småhus och
4. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för tomtmark.

**10 §** Ett värdeområde för tomtmark får omfatta endast ett län eller del av ett län. Ett värdeområde för småhus får omfatta endast ett värdeområde avseende tomtmark.

Vid indelningen i värdeområden ska den riktvärdekarta som tillämpas vid särskild fastighetstaxering 2008 tillämpad riktvärdekarta utgöra grund för indelningen.

**11 §** Riktvärdeangivelse för småhus ska upprättas för varje värdeområde och avse en värderingsenhet, bestående av ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), (normhus).

Riktvärdeangivelse för småhus ska för de tre klasserna av värdefaktorn byggnadskategori – friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus – innefatta uppgift om vilken S-nivåfaktor och vilken SO-tabell som ska gälla inom varje värdeområde.

**12 §** Riktvärdeangivelse för tomtmark ska upprättas för varje värdeområde för tomtmark och avse en tomt som utgör en självständig fastighet.

Riktvärdeangivelse för tomtmark ska för de tre klasserna av värdefaktorn typ av bebyggelse – tomtmark avseende friliggande hus, kedjehus m.m. respektive radhus – inom ett värdeområde innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens riktvärde i kronor,
3. korrigeringsbelopp vid avvikelse från normaltomtens storlek i kronor per kvadratmeter,
4. belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,
5. klass för vatten och avlopp för normaltomten och
6. korrigeringsbelopp i kronor per klass vid avvikelse från normaltomtens klass för vatten och avlopp.

### Ortsprismaterial

**13 §** Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekarta S ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar avseende representativa köp under åren 2005–2007 av obebyggda och bebyggda småhusenheter som enligt bestäm-

melserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) efter däri föreskriven gallring och granskning tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. De köpeskillingar som erlagts vid dessa köp ska även ligga till grund för provvärderingarna.

Om inte alla försålda småhusenheter inom ett värdeområde behöver ingå i provvärderingen för att en värderingstekniskt godtagbar bedömning av 2007 års marknadsvärdenivå ska kunna göras, ska i första hand köp under 2007 läggas till grund för nivåbestämningen. I andra hand ska köp under 2006 användas och därefter köp under 2005.

**14 §** Med ledning av representativa köp av bebyggda småhusenheter under åren 2005–2007 ska undersökas om marknadsvärdenivån för sådana enheter förändrats under perioden. Vid förändringar av marknadsvärdenivån ska prisutvecklingsfaktorerna differentieras med avseende på dessa skillnader. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, ska flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas. Därvid får olika prisutvecklingsfaktorer bestämmas för permanentus och fritidshus.

Lantmäteriverket ska senast den 26 februari 2008 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 15 mars 2008 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

Vid bestämning av 2007 års marknadsvärdenivå ska följande viktning göras: för köp ingångna 2005 är faktorn 0,60, för köp ingångna 2006 är faktorn 0,80 och för köp ingångna 2007 är faktorn 1,00.

## Provvärdering

**15 §** Under förberedelsearbetet ska provvärdering ske för kontroll av vilken taxeringsvärdenivå som uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. Provvärderingarna ska göras utifrån de förslag till riktvärdekarter som Lantmäteriverket ska lämna enligt 19 och 21 §§. De representativa köp som anges i 13 § ska ligga till grund för provvärderingarna. Den provvärdering som ska göras enligt 16 § betecknas kontrollvärdering. Vid kontrollvärderingen ska dock köp av obebyggd tomtmark och köp avseende fastigheter bestående av tre eller flera värderingsenheter undantas. Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt. Utöver den kontroll, som föreskrivs i 13 § första stycket, ska vid provvärderingarna även göras en analys av de prisutvecklingsfaktorer som tillämpats vid beräkningarna. Härvid ska taxeringsvärdenivåer och spridning anges för åren 2005, 2006 och 2007.

Provvärdering ska ske för varje värdeområde och omfatta det antal provvärderingsobjekt inom området som bedöms erforderligt med hänsyn till områdets omfattning. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering istället ske för ett provvärderingsområde. Det ska framgå av en särskild förteckning, som ska tas in i beskrivningen till riktvärdekartan, vilka

## SKVFS 2007:17

värdeområden som tillsammans bildar ett provvärderingsområde. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

**16 §** För varje värdeområde respektive provvärderingsområde för småhus och för tomtmark ska Lantmäteriverket redovisa gjord kontrollvärdering till Skatteverket på sätt som Skatteverket närmare bestämmer.

Vid kontrollvärderingen ska redovisning göras avseende taxeringsvärdenivån för de bebyggda småhusenheterna, fördelade efter följande grunder,

1. enheter med belägenhetsfaktor större än 1,0,
2. friliggande hus, kedjehus och radhus,
3. fyra åldersgrupper,
4. tre standardgrupper,
5. fyra storleksgrupper,
6. småhus, inrättade för boende året om (permanenthus),
7. småhus inrättade för fritidsboende (fritidshus) och
8. värdeområden med en taxeringsvärdenivå (T/K) som överstiger 0,80 och grundar sig på minst 5 överlåtelseer.

Om ett värdeområde innehåller en kommunenklav (delområde av en kommun belägen inom en annan kommun) ska köp inom enklaven redovisas tillsammans med detta värdeområde.

**17 §** Kontrollvärderingen ska, utöver redovisningen enligt 16 §, innehålla förteckningar över de provvärderingsobjekt, som legat till grund för beräkningarna. Förteckningarna, som för bebyggda småhusenheter ska upprättas per värdeområde för småhus och för obyggda småhusenheter per värdeområde för tomtmark, ska innehålla:

- a) identifikation, t.ex. fastighetsbeteckning,
- b) köpedatum,
- c) köpeskillning, justerad köpeskillning, prisutvecklingsfaktorer, korrigerad köpeskillning och den faktor som använts vid viktning av köpet,
- d) klassindelingsdata för värderingsenheterna,
- e) värden för värderingsenheterna samt delvärden och taxeringsvärde enligt de föreslagna riktvärdeangivelserna och
- f) taxeringsvärde dividerat med korrigerad köpeskillning (T/K).

Redovisningen ska även innehålla en förteckning över de köp som ingått i ortsprismaterialet men som inte har utnyttjats vid kontrollvärderingen. Grunderna för bortgallring ska anges i varje enskilt fall. Förteckningen ska upprättas per kommun. I förteckningen ska anges till vilket värdeområde varje småhusenhet hör.

### **Förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller m.m.**

**18 §** Lantmäteriverket ska på sätt Skatteverket bestämmer närmare utforma preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller m.m. för småhusenheter. 1–15 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2005:6) om värderingen vid förenklad

fastighetstaxering av småhusenheter 2006 ska ligga till grund för förslagen.

Om inte annat anges särskilt ska Lantmäteriverkets förslag lämnas till Skatteverket vid följande tidpunkter,

1. förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende tomtmark till småhus enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) senast den 13 oktober 2007,
2. förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) senast den 16 november 2007,
3. förslag till värden i SV-tabellerna, SO-tabellerna, FV-tabellerna, tabell över belägenhetsfaktorer och tomtvärde Tabellen senast den 7 december 2007 samt
4. förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende småhus enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen senast den 1 januari 2008 och
5. övriga förslag avseende allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 1 mars 2008.

### **Arbetet med riktvärdekartor, provvärdering m.m.**

**19 §** Lantmäteriverket ska senast den 1 februari 2008 i den ordning Skatteverket bestämmer till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekarta S.

**20 §** Lantmäteriverket ska senast den 16 februari 2008 till Skatteverket lämna en förteckning över vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av småhus och tomtmark, som föreslås som provvärderingsobjekt, samt en förteckning över bortgallrade överlåtelse. Grunderna för gallringen ska redovisas i varje enskilt fall.

Skatteverket ska granska urvalet av provvärderingsobjekt och senast den 1 mars 2008 till Lantmäteriverket lämna uppgifter om valda provvärderingsobjekt och det preliminära förslaget till riktvärdekarta S enligt 17 §.

**21 §** Lantmäteriverket ska senast den 14 april 2008 till Skatteverket och dess referensgrupper överlämna och redovisa ett överarbetat förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget ska fogas redovisning av tillämpade provvärderingsområden och företagen provvärdering som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna ska redovisas på sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§.

**22 §** Lantmäteriverket ska senast den 30 april 2008 till Skatteverket lämna sitt slutliga förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget ska fogas beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna ska redovisas på sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§.

**23 §** Lantmäteriverket ska senast den 10 maj 2008 verkställa de ändringar av Lantmäteriverkets i 22 § angivna slutliga förslag till rikt-

## SKVFS 2007:17

värdekarta S som Skatteverket bestämmer och genomföra en kontrollvärdering enligt 16 och 17 §§.

### Övrigt

**24 §** Vid sammanträde med Skatteverkets referensgrupp ska protokoll föras.

**25 §** Lantmäteriverket ska till Skatteverket överlämna den redovisning av kontrollvärderingen, som anges i 16 och 17 §§, och de förteckningar över köp som avses i 17 §. Redovisningen och förteckningarna ska förvaras hos Skatteverket inom respektive län.

**26 §** För varje småhusenhet ska Lantmäteriverket lämna uppgift om till vilket värdeområde enhetens tomtmark hör. Uppgifterna ska lämnas till Skatteverket senast den 30 april 2008 och på det sätt som Skatteverket närmare bestämmer.

För varje värdeområde för tomtmark ska Lantmäteriverket lämna uppgift om föreslagna riktvärdeangivelser för tomtmark och småhus samt lämna beskrivningar på sätt Skatteverket närmare bestämmer. Uppgifterna ska lämnas till Skatteverket senast den 15 maj 2008.

---

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 januari 2008, då Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2009 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter (SKVFS 2007:6) ska upphöra att gälla. Föreskriften ska dock tillämpas först den dag som den i proposition 2007/08:27 föreslagna lagen om fastighetstaxering av småhusenheter år 2009 träder i kraft. Fram till den dagen ska de äldre föreskrifterna fortfarande gälla.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg  
(Rättsavdelningen, rättsenhet 4)