



Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar;

SKVFS 2011:4
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 2 september 2011

beslutade den 29 augusti 2011.

Skatteverket föreskriver med stöd av 6 kap. 1 § första stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Värdefaktorer för tomtmark för småhus

Storlek

1 § Värdefaktorn storlek ska anges i hela kvadratmeter.

Typ av bebyggelse

2 § Värdefaktorn typ av bebyggelse ska för tomtmark indelas i klasserna.

- Friliggande hus (F).
- Radhus (R).
- Kedjehus m.m. (K).

Med friliggande hus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus. Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra. Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Närhet till strand

3 § Värdefaktorn närhet till strand ska indelas i belägenhetsklasser 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. inte strand eller strandnära	mer än 150 m

Med avstånd avses det horisontella kortaste avståndet till strandlinjen. Avståndet mäts mellan byggnadsplatsen och strandlinjen.

4 § Värderingsenhet för tomtmark för småhus ska 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

SKVFS 2011:4

gångväg som är allmänt tillgänglig. Annan värderingsenhet än som sägs i förgående mening, på vilken byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen, indelas i belägenhetsklass 2. Detsamma gäller värderingsenhet med egen strand om byggnadsplatsen ligger högst 75 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 ska värderingsenhet som med ledning av uppmätt avstånd skulle indelas i belägenhetsklass 2 eller 3 i stället hänföras till belägenhetsklass 4.

Vatten och avlopp

5 § Värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i följande VA-klasser.

1. Kommunalt vatten året om och kommunalt wc-avlopp.
2. Kommunalt vatten året om och enskilt wc-avlopp alternativt enskilt vatten året om och kommunalt wc-avlopp.
3. Enskilt vatten året om och enskilt wc-avlopp.
4. Kommunalt eller enskilt vatten året om men wc-avlopp saknas.
5. Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommervatten) alternativt vatten och/eller avlopp i annan kombination än som angetts för klasserna 1-4.
6. Vatten och wc-avlopp saknas.

Med vatten avses drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och/eller kommunalt wc-avlopp avses anslutning till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Med enskilt vatten och/eller enskilt wc-avlopp avses anslutning till enskild vatten- och/eller avloppsanläggning. Med enskild anläggning avses annan än kommunal anläggning för vattenförsörjning och wc-avlopp. Enskild anläggning kan omfatta en eller flera fastigheter.

Fastighetsrättsliga förhållanden

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

1. Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.
2. Värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.
3. Värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

7 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark ska för en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde indelas i följande klasser.

SKVFS 2011:4

1.	Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.
2.	Övriga värderingsenheter för tomtmark.

Värdefaktorer för småhus

Storlek

8 § Vid klassificering av värdefaktorn storlek ska en byggnad med biutrymmen där biutrymmena är sammanbyggda med ett småhus räknas som del av småhuset, om biutrymmena kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Om sådan förbindelse saknas, utgör byggnaden komplementhus.

9 § Värdefaktorn storlek anges som småhusets värdeyta. Med värdeytan avses summan av småhusets boutrymmen med tillägg motsvarande av 20 procent av sådana biutrymmen som kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Tillägget får uppgå till högst 20 kvadratmeter. Värdeyta, boyta, biyta och tillägg för biyta ska anges i hela kvadratmeter.

Med boyta och boutrymmen avses boarea enligt svensk standard SS 21054:2009

Med biyta och biutrymmen avses biarea enligt svensk standard SS 21054:2009.

I tvåbostadshus ska biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas.

Ålder

10 § Värdefaktorn ålder anges genom ett värdeår. Med värdeår avses småhusets nybyggnadsår om till- eller ombyggnad inte skett. Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av småhuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Vid bestämning av värdeår ska som nybyggnadsår beaktas 1929 för byggnader uppförda 1929 och tidigare. Har till- eller ombyggnad skett, som ändrat boytans storlek, ska värdeåret jämkas. Med jämkning avses proportionering med hänsyn till omfattningen av boyta och biyta samt beaktande av tidpunkten då till- eller ombyggnad har skett.

Standard

11 § För värdefaktorn standard ska anges standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning i enlighet med bilaga 1. Delsumma som anges för varje huvudområde enligt bilaga 1 ska jämkas

SKVFS 2011:4

- om byggnadsmaterial eller utrustning är av mycket hög eller mycket låg kvalitet

- om annat byggnadsmaterial eller annan utrustning än som anges i bilaga 1 är av mycket hög eller mycket låg standard och delsumman för ett eller flera huvudområde 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 jämkningen medföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

Byggnadskategori

12 § Värdefaktorn byggnadskategori ska indelas i klasserna.

- Friliggande hus (F).
- Radhus (R).
- Kedjehus m.m. (K).

Med friliggande hus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus. Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra. Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Fastighetsrättsliga förhållanden

13 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande klasser.

1.	Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.
2.	Småhus på värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.
3.	Småhus på värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

14 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus ska för en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde indelas i följande klasser.

1. Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.
2. Övriga småhus.

Värdeordning

15 § Värdefaktorn värdeordning ska indelas i följande två klasser.

1. Det mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.
2. Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.

Indelning i värdeområden och provvärderingsområden

16 § Indelning i värdeområden och provvärderingsområden för småhus och tomtmark till småhus (riktvärdekarta S) fastställs på det sätt som framgår av bilaga 2¹.

Normhus

17 § Med normal storlek avses en storlek om 125 kvm värdeyta. Med normal standard avses 31 standardpoäng.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2011 och tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2012 och därefter vid fastighetstaxering till och med år 2014. Genom föreskrifterna upphävs Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, enhet 3)

¹ Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos skatteverket och på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se.

SKVFS 2011:4*Bilaga 1***Huvudområde Exteriör***Fasadbeklädnad*

Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av

- tegel eller stenmaterial 4
- trä, puts, fibercement plåt eller plast 3

Garage

- finns i huset (inte källarplan) eller på tomten, med plats för en bil 2
- finns i huset (inte källarplan) eller 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 2003 eller senare 3

- Takbeläggningen är till mer än hälften utbytt 2003 eller senare 3

- Maximal delsumma Exteriör 15

Huvudområde Energihushållning*El*

- El finns indragen 4

Fönster

- Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av - två- eller treglasfönster 2

Uppvärmning

- System för uppvärmning finns (dock inte enbart vedspis, kamin, kakelugn, fristående elradiatorer eller luftvärmepump utan luftkanaler mellan rummen) 3

Underhålls- och ombyggnadsstandard

- Elsystemet är utbytt 2003 eller senare 3

- Maximal delsumma Energihushållning 12

Huvudområde Kök*Inredning och utrustning m.m.*

Bedöm om kökets fasta inredning och utrustning har

- enkel standard 3
- normal standard 6
- hög standard 9

SKVFS 2011:4

Underhålls- och ombyggnadsstandard

Kökets fasta inredning (skåp, bänkar och liknande) och utrustning är i sin helhet utbytta 2003 eller senare. 3

Maximal delsumma Kök 12

Huvudområde Sanitet

Vatten

I huset finns indraget

- åretruntvatten 4

- sommarvatten 3

Bad, dusch och vattenspolad toalett (wc)

I bostadsplan (inkl. sluttningsvåning) finns

- ett bad- eller duschutrymme 1

- två eller flera bad- eller duschutrymmen 2

Wc finns 3

Utrymme för tvätt och klädvård

Särskilt utrymme större än 4 kvm finns inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök 1

Underhålls- och ombyggnadsstandard

- Ledningarna för vatten och avlopp i byggnaden är till mer än hälften av sin totala längd utbytta år 2003 eller senare 3

- Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggbeklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 2003 eller senare. 3

Maximal delsumma Sanitet 16

Huvudområde Övrig interiör

Öppen spis, allrum

Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i byggnaden 2

I källare finns allrum eller liknande inrett utrymme större än 15 kvm 2

Maximal delsumma Övrig interiör 4