

2 Värderingsmodell

2.1 Allmänt

Värderingsförfarandet vid taxering av småhus och tomtmark för småhus är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet avseende sådan egendom. Riktvärdet beräknas enligt de värderingsmodeller som finns fastlagda i 8 och 12 kap. FTL och 1 kap. FTF. Därin regleras bl.a. vilka värdefaktorer som särskilt skall beaktas vid värderingen – de riktvärdegrundande värdefaktorerna. Beräkningen görs på grundval av uppgifterna i den riktvärdeangivelse som lämnats för egendomen i fråga på riktvärdekartan för värdeområdet. Riktvärdet utgör värderingsenhetens värde om det inte skall justeras på grund av att det föreligger säregna förhållanden. Det är således inte möjligt att bestämma värdet för en värderingsenhet utan att först bestämma de värdefaktorer som enligt FTL skall beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värdeutlåtagen, t.ex. sådana som fastighetsägarna åberopar, begränsas såvida de inte utgår från de enligt FTL riktvärdegrundande värdefaktorerna.

Småhus och tomtmark som ingår i småhusenhet skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i respektive 8 kap. 1–4 §§ samt 12 kap. 1–3 §§ FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms därvid för varje värderingsenhet som byggnaderna och marken indelas i.

Värderingsobjekt

Riktvärde bestäms per värderingsenhet avseende småhus respektive tomtmark (jfr 8 kap. 1–4 §§ samt 12 kap. 1–3 §§).

Följande regler gäller för vilken egendom som ett riktvärde skall avse.

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 förhållan-

den beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorer.

8 kap. 1 § FTL

Riktvärde för småhus skall utgöra värdet av ett småhus med tillhörande garage, förråd och liknande byggnader.

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Taxeringsvärdet för en småhusenhet som består av småhus och tomtmark utgörs av summan av de separat beräknade värdena av småhuset – byggnadsvärdet – och av tomtmarken, markvärdet.

Består småhusenheten enbart av ett småhus på ofri grund utgörs enhetens taxeringsvärde av byggnadsvärdet för småhuset. Värdering av småhus på ofri grund sker på samma sätt som om byggnadens ägare också ägde marken.

Vid värdering av småhusenhet som består av endast tomtmark för småhus utgörs markvärdet av tomtmarkens värde. Markvärdet är då också småhusenhetens taxeringsvärde.

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se vid avsnitt 4.

Avrundning belopp

Huvudregeln då det gäller avrundning av belopp som avser fastighets värde finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna bestämmelse skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning skall enligt bestämmelsen ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För enheter med värden över 5 milj. kr finns avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF. Vidare sker i fall som anges i 1 kap. 7c, 35c och 35e §§ FTF avrundningar av beloppen nedåt till hela tusental kronor i beräkningsgången för riktvärdet för småhus och tomtmark.

2.2 Värdefaktorer och klassindelning

Allmänt

I 7 kap. 1–7 § FTL beskrivs närmare den värdering som skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdena.

7 kap. 1 § FTL

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

7 kap. 3 § FTL

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall

för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

7 kap. 4 § första stycket FTL

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till taxeringsvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5a §§.

7 kap. 6 § första och andra styckena FTL

Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms skall först fastställas klassindelningsdata och däremot svarande riktvärden. I fråga om skogsmark, som ligger inom skilda kommuner och som eljest skulle ha ingått i samma taxeringsenhet, får de genomsnittliga förhållandena för denna skogsmark läggas till grund vid klassindelning av värdefaktorer för taxeringsenheterna om de ligger inom samma värdeområde.

Vid riktvärdets bestämmande får interpolation mellan värden i värdetabell eller värdeserie inte ske.

7 kap. 7 § FTL

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, tabeller för storlekkorrektion enligt 4a §, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Värdefaktorer

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktor menas en egenskap som är bunden till fastigheten och som påverkar dess marknadsvärde. Det finns tre slag av värdefaktorer, nämligen

- värdefaktorer som ej skall beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktsvillkor eller aktuell lånekostnad

- värdefaktorer som beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus
- värdefaktorer för vilka genomsnittliga förhållanden förutsetts föreligga inom värdeområdet och som därför inte beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, t.ex. underhållssituationen eller olika gators bullernivå inom värdeområdet.

Motsvarar i fråga om en taxeringsenhet den sistnämnda typen av värdefaktorer inte vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen av enheten.

Generellt gäller i övrigt för de olika byggnadstyperna och ägoslagen att de värdefaktorer skall beaktas vid riktvärdets bestämmande som anges i 8–15 kap. FTL.

Riktvärde

Riktvärdet avläses på riktvärdekarta eller i värdetabell och bestäms för varje värderingsenhet. Riktvärdet kan avse en värderingsenhets hela värde eller dess värde per viss enhet t.ex. per kvm tomtareal eller byggnadsrätt eller per hektar åkermark.

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för småhusenheterna finns i 8 och 12 kap. FTL med regler om riktvärde för småhus och för tomtmark.

Inom varje värdeområde (se avsnitt 2.3) skall i fråga om värderingsenheter för småhus och för tomtmark inom en småhusenhet bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de riktvärdegrundande värdefaktorerna som anges i avsnitten 2.2.1 och 2.2.2. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorn storlek för småhus och tomtmark. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF. RSV föreskriver om grunderna för klassindelningen (se avsnitt 5 och 6).

Avrundning värdefaktorer

En småhusenhets totala, enskilt innehavda tomtmark skall redovisas. För tomtmarken till ett småhus skall enligt 20 kap. 5 § FTL arealen anges i kvadratmeter. I övrigt skall följande gälla för angivandet av värdefaktorerna m.m. vid småhustaxeringen.

1 § RSFS 2002:11

Tomtmarkens areal skall anges i hela kvadratmeter.

8 § RSFS 2002:11

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

3 § RSFS 2002:10

Då storleken av en värdefaktor skall anges med föreskriven noggrannhet, skall matematisk avrundning enligt Svensk Standard 014141 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt.

Avrundning innebär att ett givet tal ersätts med ett annat tal, kallat avrundat tal, vilket är utvalt ur en följd av multipler av ett fastställt tal, kallat steg.

Om det avrundade talet är större än det givna talet sägs man ha avrundat uppåt och om det avrundade talet är mindre än det givna talet sägs man ha avrundat nedåt. Det fel som uppträder då ett givet tal ersätts med ett avrundat tal kallas avrundningsfel och är lika med avrundat tal minus givet tal.

Regel A: Som avrundat tal gäller den av multiplerna som är ett jämnt heltal gånger steget SS 01 41 41.

Den matematiska avrundning som enligt RSFS:10 skall tillämpas vid bestämningen av värdefaktorerna är den som anges i avrundningsreglerna i Svensk Standard SS 01 41 41 regel A. Förenklat uttryckt innebär regeln exempelvis vid avrundning av ett decimalbråk till helt tal att avrundning sker till närmaste heltal och att avrundning, när den enda decimalen är 5, sker så att heltalet blir ett jämnt tal. Det innebär t.ex. att följande avrundningar skall göras ifråga om värdeyta för värdefaktorn storlek för småhus, vilken yta skall bestämmas i hela kvm.

Uppmätt yta	Avrundad yta
107,49	107
107,5	108
107,51	108
108,49	108
108,5	108
108,51	109

2.2.1 Småhus

Värdefaktorerna för småhus som ingår i en småhusenhet är enligt 8 kap. 3 § FTL följande:

- *Storlek*
Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets bostadsrummen och biutrymmen.
- *Ålder*
Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana

ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.

- *Standard*
Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnads-material och utrustning.
- *Byggnadskategori*
Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
- *Fastighetsrättsliga förhållanden*
Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet och ligger den inte inom ett grupphusområde, skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
- *Värdeordning*
Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värde-hänseende inom tomten.

Värdfaktorerna indelas i klasser med undantag för värdefaktor storlek. Klassindelningen är densamma i hela landet. För varje kombination av klassindelningsdata finns ett rekommenderat riktvärde. Lägets inverkan på värdet av ett småhus beaktas genom indelningen i värdeområden och genom den för varje område angivna S-nivåfaktorn.

2.2.2 Tomtmark

Värdfaktorerna för tomtmark till småhus är enligt 12 kap. 3 § FTL följande:

- *Storlek*
Med storlek avses tomtmarkens areal.
- *Vatten och avlopp*
Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
- *Fastighetsrättsliga förhållanden*
Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om tomtmarken utgör självständig fastighet, eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet och ligger den inte i ett grupphusområde, skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
- *Typ av bebyggelse*
Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är bebyggd med eller är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

- *Närhet till strand*
Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand.

Värdefaktorerna indelas i klasser utom värdefaktorn storlek. Samma klassindelning används i hela landet. Lägets inverkan på tomtmarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och det för varje värdeområde angivna värdet för normaltomen i området.

2.3 Värdeområden

Värdeområden skall enligt 7 kap. 2 § FTL bestämmas så att de i fråga om värdeförhållandena i allt väsentligt skall vara enhetliga, speciellt i fråga om de värdefaktorer som enligt 8–15 kap. FTL särskilt skall beaktas då riktvärde bestäms. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom området. Om två värderingsenheter i fråga om de riktvärdegrundande värdefaktorerna har klassificerats lika inom ett värdeområde, blir således riktvärdet detsamma för de båda värderingsenheterna.

Riket är indelat i värdeområden för dels småhus, dels tomtmark. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Vid AFT 03 omfattar ett värdeområde för småhus endast ett värdeområde avseende tomtmark.

Värdeområdesindelningen beslutas liksom klassindelningen av de i FTL särskilt angivna värdefaktorerna genom bindande föreskrifter. Varje värdeområde har åsatts ett nummer bl.a. till ledning för ADB-bearbetningen.

Värdeområden för småhus och värdeområden för tomtmark fastställs av SKM (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF).

Värdeområdena för småhus och för tomtmark redovisas på en gemensam riktvärdekarta, riktvärdekarta S.

2.4 Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser

2.4.1 Allmänt

I avsnitt 2.4 redovisas de hjälpmedel och det grundmaterial – främst riktvärdekarter och tabeller – som skall användas vid småhustaxeringen. I avsnitten 5 och 6 behandlas bl.a. de närmare reglerna om hur riktvärdena för de olika slagen av egendom slutligt skall bestämmas, främst på grund av klassindelning av värdefaktorer och med tillämpning av skilda formler.

Riktvärdeangivelser De uppgifter om värdenivå m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Riktvärdekarta **1 § RSFS 2001:8**
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 skall gälla inom värdeområdet.

Riktvärdekartan omfattar enligt 2 § RSFS 2001:8 också till kartan ansluten dekal och beskrivning m.m.

Om det för en riktvärdeangivelse förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värd faktor, som skall tillämpas vid taxeringen, skall detta enligt 5 § RSFS 2001:8 anges på riktvärdekartan.

Riktvärdeangivelsen redovisas i en särskild förteckning som hör till riktvärdekartan och anges för varje värdeområde för småhus och för tomtmark.

Riktvärdekarta S Inför 2003 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter skall enligt 7 § RSFS 2001:8 riktvärdekartor ha upprättats gemensamt för småhus och tomtmark för småhus (riktvärdekarta S). Riktvärdekartan utgör enligt 8 § SKM:s beslut om indelning i värdeområden, riktvärdeangivelser, andra bestämmelser m.m. som skall gälla inom värdeområdet.

9 § RSFS 2001:8
Riktvärdekarta S skall 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.

Tabeller m.m. Beräkningen av riktvärdet för småhusenheter sker på grundval av relationstabeller, omräkningsfaktorer m.m.

1 kap. 2 § första och andra styckena FTF
Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Genom bestämmelsen slås först fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Detta riktvärde utgör värderingsenhetens värde om det inte skall justeras på grund av att särregna förhållanden föreligger. För småhusenheter är det endast egendom av karaktär markanläggningar, för vilka det inte föreskrivits hur värderingen skall utföras och redovisas. Värdet av markanläggningar bestäms således på sätt som befinns lämpligt i det enskilda fallet.

De tabeller som förekommer vid värdering av småhusenheter redovisas i avsnitten 2.4.2.1 och 2.4.2.2.

Öppen – slutna klass

Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhetens hela värde. Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värdeserier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske betecknas den yttersta klassen som öppen, dvs. den kan sägas vara öppen för en jämkning av riktvärdet.

En öppen klass skall markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell, kan klassen betecknas 286–(295). Detta innebär att det värde som anges för klassen avser ett hus inom det angivna areaintervallet. För större byggnader har inte något riktvärde rekommenderats. Beslutsfattaren får i dessa fall själv avgöra vilken inverkan en större area än 295 kvm kan ha på värdet. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som en justering. Justeringsanledning anges som ”Extremt höga ---”, ”Extremt stor ---” etc. Materiellt sett är det emellertid en bestämning av ett riktvärde med utgångspunkt i värdet i den yttersta klassen i tabellen. Man talar i detta fall om tillåten jämkning och det skall således inte förväxlas med justering för säreget förhållande.

Även en slutna klass markeras i tabell eller liknande. Med slutna klass menas i sådant fall att det för klassen angivna värdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en tabell yttersta klassen markerats t.ex. >320 eller 321– avser det rekommenderade värdet alla byggnader större än 320 kvm. Någon justering kommer således inte ifråga vid en slutna klass.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej avlopp, strand – ej strand. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser.

Värdenivå, nivåfaktorer

1 kap. 3 § första stycket FTF

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § och 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Då värdenivån för småhus eller för tomtmark varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för småhusen eller tomtmarken i FTL föreskrivna värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorena.

Normenhet

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassificeringsdata), dvs. normenheten. Normenheten för småhus betecknas enligt 1 kap. 6 § FTF normhus. Normhuset definieras i 8 kap. 2 § FTL som ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenhet sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad.

För tomtmarken utgörs normenheten av normaltomten. En sådan tomt definieras enligt 1 kap. 3 § FTF per värdeområde och utgör en tomt med i riktvärdeangivelsen för området särskilt angivna genomsnittliga egenskaper. Enligt 12 kap. 1 § FTL skall tomtmarkens riktvärde normalt bestämmas per tomt. Denna bestämning sker med utgångspunkt från det värde av normaltomten som angetts i riktvärdeangivelsen för värdeområdet. Vid bristande tillgång till prisstatistik för tomtmark beräknas tomtvärdet enligt i 1 kap. 35b § FTF föreskriven tomtvärde-tabell (jfr 5 kap. 5a § FTL samt 1 kap. 3 § FTF; se vidare vid avsnitt 2.4.2.2 och 6.1).

Om det finns särskilda skäl får tomtmarkens värde enligt 12 kap. 1 § FTL utgöra värdet av en kvadratmeter tomtmark. Normenheten tomtmark skall enligt 1 kap. 3 § FTF utgöras av en kvadratmeter sådan mark i värdeområde som bildats särskilt för tomtmark för vilken värdegrundande tomtindelning saknas; se vidare avsnitt 2.4.2.2 och 6.1.

Riktvärdeangivelse

På riktvärdekartan, dvs. på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning, anges för varje värdeområde i en riktvärdeangivelse avseende småhusen och tomtmarken de uppgifter som behövs för att riktvärdena skall kunna beräknas. Då relationstabeller används består riktvärdeangivelsen i första hand av en nivåfaktor med vilken normenhetens beräknade värde multipliceras.

Formler

1 kap. 2 § tredje stycket FTF

Beräkningsgången för bestämmande av riktvärde skall i fall som avses i andra stycket vid punkterna 2 och 3 som regel anges särskilt genom en formel.

Den slutliga bestämningen av riktvärdet för en värderingsenhet skall ske enligt en formel för de slag av egendom som värderas med hjälp av relationstabell eller, med såvitt är aktuellt vid småhustaxeringen, tabell med omräkningsfaktorer. Formlerna är reglerade i FTF beträffande småhusen i 1 kap. 7c § och tomtmarken i 1 kap. 35c och 35e §§. Formlerna m.m. avseende den slutliga bestämningen av riktvärdena redovisas i avsnitten 5.3 och 6.3.

2.4.2 Riktvärdekarta S

Riktvärdena för småhus och tomtmark bestäms för varje värdeområde. Bestämningen sker med utgångspunkt från de uppgifter som finns i riktvärdeangivelse på riktvärdekarta S. Värdeområdena avser olika geografiska områden inom ett län. Vid småhustaxeringen skall värdeområdena som störst vara ett län. Ett eller flera värdeområden för tomtmark skall sammanfalla med ett värdeområde för småhus. Riktvärdekarta S är gemensam för småhus och tomtmark (jfr 7 och 10 §§ RSFS 2001:8).

Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för småhus och tomtmark till småhus utläsas. Varje värdeområde har ett nummer. Av riktvärdeangivelsen på riktvärdekartan framgår vidare vilka S-nivåfaktorer som rekommenderas för respektive värdeområde.

Riktvärdet för olika slags egendom inom varje värdeområde skall bestämmas med ledning av den riktvärdeangivelse som finns på riktvärdekartan. I avsnitten 2.4.2.1 och 2.4.2.2 redogörs i korthet för de uppgifter m.m. som behövs för att bestämma riktvärdet för egendom på en småhusenhet.

2.4.2.1 Småhus

För småhus skall enligt 1 kap. 6 § FTF upprättas tabeller för grund- och marginalvärden (SV-tabeller), tabeller för åldersinverkan (SO-tabeller S) och en tabell för värdeinverkan av

värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell S).

8 kap. 1 § FTL

Riktvärde för småhus skall utgöra värdet av ett småhus med tillhörande garage, förråd och liknande byggnader.

Riktvärdet för småhus skall bestämmas för en värderingsenhet avseende sådan byggnad. I en sådan värderingsenhet kan egendom ingå som anges i 8 kap. 1 § FTL. I avsnitt 4 redovisas närmare de regler som gäller för indelningen i värderingsenheter av den egendom som skall ingå i småhusenhet.

SV-tabeller

Av 1 kap. 6 § FTF framgår att tre skilda SV-tabeller skall användas för 59 olika värdenivåer för normhuset.

1 kap. 6 § andra–fjärde styckena FTF

SV-tabeller skall utvisa värden för småhus, som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker, vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek och standard och i en värdenivå vid vilken ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), *normhus*, har ett värde av 100 000 kronor.

Det skall finnas 59 skilda värdenivåer för normhuset. De erhålls genom att värdena i en SV-tabell multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Dessa skall vara 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,00, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,00, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,60, 3,80, 4,00, 4,20, 4,40, 4,60, 4,80, 5,00, 5,25, 5,50, 5,75, 6,00, 6,25, 6,50, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 22,0, 24,0, 26,0, 28,0 och 30,0.

Det skall upprättas tre SV-tabeller. Dessa skall avse S-nivåfaktorerna i 1,20–4,00, 4,20–7,5 respektive 8,0–30,0.

SV-tabellen för S-nivåfaktorerna är uppdelade i följande tre intervall vad avser S-nivåfaktorerna 1,20–4,00, 4,20–7,5 och 8,0–. SV-tabellerna, utformade enligt bilaga 1 till FTF och med de av RSV rekommenderade grund- och marginalvärdena, framgår av bilaga 2 till handboken.

SO-tabeller S

Enligt 1 kap. 6 § FTF skall sex SO-tabeller S med åldersfaktorer upprättas för småhus som ingår i småhusenheter. Genom åldersfaktorerna skall tabellerna utvisa värderationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard.

1 kap. 6 § femte och sjätte styckena FTF

SO-tabellerna S skall genom åldersfaktorer utvisa värderationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. För småhus som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker och som har normal standard skall åldersfaktorn vara 1,00.

Det skall upprättas sex SO-tabeller S. Tabellerna skall betecknas med procenttalen 75, 80, 85, 90, 95 och 100. Dessa beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus som har samma ålder och standard som normhuset. Procenttalen visar den andel härav som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts under det tjugonde året före det år då normhuset uppfördes.

SO-tabellerna utformade enligt bilaga 1 till FTF och med av RSV rekommenderade åldersfaktorer är intagna i bilaga 3 till handboken.

FV-tabell S

1 kap. 6 § sjunde stycket FTF

FV-tabell S skall utvisa nedräkningsfaktorn vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För det mest värdefulla småhuset på en självständig fastighet skall nedräkningsfaktorn vara 1,0.

Endast en FV-tabell S för småhus på småhusenheter upprättas för riket. Den är enligt bilaga 1 till FTF utformad på sätt som framgår av avsnitt 5.2.5 till handboken. I tabellen har de av RSV rekommenderade nedräkningsfaktorerna förts in.

S-nivåfaktor

Vid beräkning av riktvärde för småhus tillämpas någon av de 1 kap. 6 § FTF angivna S-nivåfaktorerna mellan 1,20 och 30,0. För de värdenivåer som motsvarar S-nivåfaktorerna 1,20–4,00 finns en SV-tabell. En tabell med högre värden finns för områden med S-nivåfaktorerna 4,20–7,5 och ytterligare en tabell för S-nivåfaktorerna 8,0–30,0.

Normhuset

Med normhus (normenheten) avses enligt 8 kap. 2 § FTL och 1 kap. 6 § FTF ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenhet sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och som utgör det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad.

Ett normhus definieras vid 2003 års taxering som ett småhus med följande klassindelingsdata:

- byggnadskategori – friliggande
- ålder – värdeår 86
- storlek – 125 kvm värdeyta
- standard – 31 standardpoäng
- fastighetsrättsliga förhållanden – klass 1
- värdeordning – klass 1

Riktvärdeangivelse

De uppgifter om värdenivån m.m. som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärde för småhus och som skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt betecknas enligt 7 kap. 3 § fjärde stycket FTL riktvärdeangivelse.

Riktvärdeangivelse för småhus skall upprättas för varje värdeområde för småhus och avse en värderingsenhet, bestående av det mest värdefulla småhuset på en tomt inom området som utgör en självständig fastighet, normhuset. Riktvärdeangivelsen skall för de tre klasserna av värdefaktorn byggnadskategori – friliggande hus, kedjehus och radhus – innehålla uppgift om vilken S-nivåfaktor och vilken tabell för åldersinverkan (SO-tabell S) som skall gälla inom värdeområdet (jfr 11 § första och andra styckena RSFS 2001:8).

Exempel på riktvärdeangivelse för småhus på riktvärdekarta S
FK 4,20/80, R 3,80/80

- | | |
|---------------|---|
| F, K, R | Anger att riktvärdeangivelsen avser friliggande småhus, kedjehus respektive radhus. |
| 4,20 och 3,80 | Anger att rekommenderad S-nivåfaktor är 4,20 för friliggande och kedjehus respektive 3,80 för radhus. SV-tabellen för S-nivåfaktorerna 1,20–4,00 och 4,20–7.5 skall tillämpas vid avläsning av grund- och marginalvärden. |
| 80 | Anger vilken SO-tabell S som skall användas vid avläsning av åldersfaktorn. |

Grund- och marginalvärden för varje värderingsenhet för småhus anges i tillämplig SV-tabell för olika storlek och standard. Åldersfaktorn anges i SO-tabellen S för olika ålder och standard.

Vid beräkningen av riktvärdet för ett småhus multipliceras värdet enligt SV-tabellen med S-nivåfaktorn. Därefter multipliceras med avläst åldersfaktor ur SO-tabellen S och nedräkningsfaktor ur FV-tabellen S. Produkten utgör riktvärdet för småhuset; se vidare avsnitt 5.3.

2.4.2.2 Tomtmark

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärde för normaltomten

Som huvudregel gäller enligt 1 kap. 35a § FTF att riktvärdet för tomtmark avseende småhus skall bestämmas med utgångspunkt i värdet och andra uppgifter beträffande en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen. Det fall då riktvärdet beräknas på annat sätt är då kvadratmeterpriset skall läggas till grund, vilket enligt 1 kap. 3 och 35d §§ FTF sker då värdegrundande tomtindelning saknas.

Då värdet av normaltomten under förberedelserna för fastighetstaxeringen på grund av bristande prismaterial inte kunnat beräknas enligt vid småhustaxeringen sedvanlig orsprismetod, reglerad i 5 kap. 5 § FTL, redovisas normaltomtens värde, framtaget på grundval av bestämmelserna i 5 kap. 5a § FTL samt 1 kap. 3 och 35b §§ FTF, enligt vad som anges i en tomtvärdetabell.

Tomtvärdetabellens utformning

Till ledning vid förberedelsearbetet har inför AFT 03 har upprättats en tomtvärdetabell. Tabellen har använts till grund för riktvärdeangivelsen inom värdeområden där orsprismaterialet varit otillräckligt. Se även avsnitt 6.1. Tabellen gäller för hela riket och framgår av bilaga 4. Tabellen anger taxeringsvärdenivåer för tomtmark och för småhus vid olika taxeringsvärdenivåer för bebyggda småhusenheter.

I tomtvärdetabellen redovisas i kolumn 1 och 4 taxeringsvärdenivåerna för bebyggda småhusenheter. Detta uttrycks genom taxeringsvärdet av en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt. I kolumn 1 är det fråga om en normtomt för friliggande småhus och i kolumn 4 en normtomt för radhus; jfr följande definitioner av normtomterna för olika slag av småhusbebyggelse. Kolumn 2 och 5 upptar taxeringsvärdenivåerna för normtomterna avseende friliggande småhus respektive radhus. Värdenivåerna anges genom taxeringsvärdet för respektive normtomt.

Kolumnerna 3 och 6 redovisar taxeringsvärdenivåerna för normhuset vid friliggande småhusbebyggelse respektive vid radhusbebyggelse. Värdenivåerna anges genom en S-nivåfaktor, som uttrycker taxeringsvärdet för ett normhus i 100 000-tal kronor.

Med normhus i kolumn 1 och 4 avses ett småhus med klassindelingsdata enligt 8 kap. 2 § FTL, dvs. ett småhus med värdeår 86, värdearea 125 kvm och 30 standardpoäng, som är det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

Med normtomt för friliggande småhus i kolumn 2 förstås en tomt, som omfattar 1 000 kvm tomtmark, tillhör VA-klass 1, inte är en strandtomt eller en strandnära tomt och som är avsedd att nyttjas för permanent bostadsbebyggelse samt har en normal trädgårdsanläggning.

Med normtomt för radhus i kolumn 5 förstås en tomt, som omfattar 300 kvm tomtmark, tillhör VA-klass 1 och belägenhetsklass ”ej strand eller strandnära” samt har en normal trädgårdsanläggning.

Tomtvärdetabellen upptar inte några kolumner för kedjehusbegyggelse. Taxeringsvärdet för normtomten för kedjehus

bestäms till ett belopp som ligger mellan de taxeringsvärden som i tabellen kan avläsas för normtomten för friliggande småhus, kolumn 2, och för radhus, kolumn 4. Vid avläsningen i tabellen har den taxeringsvärdenivå som kunnat beräknas för bebyggda kedjehusenheter använts. Denna nivå har vanligen bestämts något närmare den taxeringsvärdenivå som angetts för friliggande småhusbebyggelse än den nivå som kunnat avläsas för radhusbebyggelse. Den närmare avvägningen har dock fått göras med hänsyn till förhållandena i det särskilda värdeområdet. Sedan taxeringsvärdet för normtomten bestämts beräknas S-nivåfaktorn som skillnaden mellan taxeringsvärdenivån för bebyggda kedjehusenheter och taxeringsvärdet för normtomten.

Med normtomt för kedjehus förstås en tomt, som omfattar 500 kvm tomtmark, tillhör VA-klass 1 samt har en normal trädgårdsanläggning.

Tomtvärdetabellens uppbyggnad

Till grund för konstruktionen har legat dels prisstatistik som visar genomsnittliga priser för obebyggda tomter avseende friliggande småhus inom värdeområden med olika höga marknadsvärdenivåer för bebyggda småhusenheter, dels kostnader för markanläggningar och för nyproducerade småhus.

Tomtvärdetabellen bygger på förutsättningen

att kostnaden för markanläggningar och tekniska nuvärdet av småhus slår igenom på markvärdet respektive byggnadsvärdet med samma procentsats i det fall marknadsvärdet för normtomt och normhus är lika med eller understiger summan av värdet för obebyggd normtomt och

att, i de fall marknadsvärdet överstiger denna summa, det överskjutande beloppet fördelar sig med större andel för markvärdet än på byggnadsvärdet.

Värdena för normtomterna har vidare justerats så att de inte skall leda till att S-nivåfaktorn blir högre för radhus än för friliggande småhus inom ett och samma värdeområde.

Beträffande tomtvärdetabellen, se även avsnitt 6.1.

Riktvärdeangivelse

Normaltomten skall som regel ha sådana egenskaper som är vanliga för tomterna inom värdeområdet. Normaltomten utgör därför en lämplig utgångspunkt för värderingen. På riktvärdekarta S skall för varje värdeområde för tomtmark anges dels riktvärdet för en normaltomt, dels hur riktvärdet skall bestämmas för värderingsenheter för tomtmark som avviker från normaltomten. Regler för hur detta skall ske återfinns i riktvärdeangivelsen till riktvärdekarta S.

För att man skall veta vilka egenskaper som normaltomten förutsatts ha vid värdets bestämmande anges normaltomtens klassindelingsdata och riktvärde i en riktvärdeangivelse på riktvärdekartan. Genom uppgifterna i riktvärdeangivelsen kan riktvärdet också beräknas för tomter som avviker från normaltomten, se avsnitt 6.3.

12 § första och andra styckena RSFS 2001:8

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall upprättas för varje värdeområde för tomtmark och avse en tomt som utgör en självständig fastighet.

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall, om inte annat framgår av 13 §, 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. VA-klass för normaltomten och
6. korrigeringsbelopp i kronor per klass vid avvikelse från normaltomtens VA-klass

Exempel på riktvärdeangivelse utifrån normaltomts värde

<u>FK 800</u>	<u>90 000/30</u>	<u>R 200</u>	<u>50 000/40</u>
B 2,0/1,5	VA 1/6 000	B 2,0/1,5	VA 1/4 000

FK, R Anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för tomtmark till friliggande småhus och kedjehus resp. radhus.

800, 200 Anger normaltomtens storlek i kvm.

90 000, 50 000 Anger värdet i kr för normaltomten.

30, 40 Anger det belopp i kr/kvm med vilket man skall öka eller minska värdet då en värderingsenhet är större eller mindre än normaltomten. Korrigering av värdet för storlek sker dock nedåt endast till halva normaltomtens storlek och uppåt endast till dubbla storleken.

B 2,0/1,5 Anger belägenhetsfaktorer för belägenhetsklass 1 och 2. Belägenhetsfaktorena för klass 3 och 4 framgår av tabell (se avsnitt 6.2.5). Normaltomten tillhör alltid belägenhetsklass 5.

VA 1 Anger att normaltomten tillhör VA-klass 1 (se avsnitt 6.2.2).

6 000, 4 000 Anger skillnaden i värde mellan två närliggande VA-klasser. Skillnaden mellan VA 1 och VA 6 är lika med fem korrigeringsbelopp.

Klass för fastighetsrättsliga förhållanden anges inte då normaltomten alltid skall tillhöra klass 1.

Värde i kr/kvm

Enligt 1 kap. 3 § FTF skall värdet avseende tomtmark som saknar värdegrundande tomtindelning i riktvärdeangivelsen anges som kronor per kvadratmeter.

13 § första meningen RSFS 2001:8

Riktvärdeangivelse för obebyggd tomtmark, för vilken värdegrundande tomtindelning saknas, skall i stället för vad som föreskrivs i 12 § innehålla uppgift om värde i kronor per kvadratmeter tomtmark.

Det förekommer således undantagsvis att värdet för tomtmarken anges som värde i kr/kvm tomtmark. Det kan ske då tomtindelningen inte är bestämd. I detta fall ser riktvärdeangivelsen för en tomt, bebyggd med friliggande småhus och med ett värde av 80 kr/kvm och i övrigt med samma förutsättningar som den ovan angivna tomten ut på följande sätt. Om i detaljplanen anges att kvartersmarken är avsedd för endast en typ av bebyggelse (F, K eller R) behöver riktvärdeangivelsen omfatta endast denna typ av bebyggelse.

Exempel på riktvärdeangivelse utifrån kr/kvm

F80

B 2,0/1,5 VA 6/6 000

Enligt 1 kap. 35d § FTF får i riktvärdeangivelse utifrån kr/kvm endast anges vissa i paragrafen i taxeringsvärdenivå anpassade värden per kvadratmeter tomtmark.

Tomtvärdetabell

12 § femte stycket RSFS 2001:8

Om vägledande ortspriser saknas upprättas normaltomtens riktvärdeangivelse med ledning av i 26 § angiven tomtvärdetabell.

LMV skall enligt 26 § RSFS 2001:8 upprätta förslag till tomtvärdetabell. Denna skall utvisa det genomsnittliga tomtmarksvärdet vid skilda S-nivåfaktorer för tomter avseende tomtmark för friliggande hus, kedjehus respektive radhus och även i övrigt upprättas på sätt framgår av 1 kap. 35b § FTF.

När tomtvärdetabellen tillämpats för att bestämma normaltomtens riktvärde har normtomtens taxeringsvärde justerats med avseende på storlek, VA-klass och närhet till strand när normaltomten avvikit från normtomtens definition.

Har normaltomtens värde i riktvärdeangivelsen framtagits med ledning av tomtvärdetabellen skall det framgå av underlagsmaterial tillgängligt hos SKM.