

5 Riktvärde för småhus

5.1 Allmänt

8 kap. 1 FTL

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

Riktvärdet innefattar även värdet av s.k. komplementhus (garage, förråd och liknande byggnader) som funktionellt hör samman med småhuset (se avsnitt 4.2). Det innebär att i riktvärdet ingår värdet av komplementhus som vad avser ålder, storlek och standard är normala för respektive småhus inom värdeområdet.

Till grund för bestämmande av riktvärdet för den värderingsenhet som småhuset utgör skall följande egenskaper hos värderingsenheten – värdefaktorer – enligt 8 kap. 3 § FTL alltid bestämmas

- storlek
- ålder
- standard
- byggnadskategori
- fastighetsrättsliga förhållanden
- värdeordning

För varje värdefaktor utom storlek finns en bestämd klassindelning föreskriven enligt 8 kap. 3 § FTL samt 1 kap. 6 § FTF. För värdefaktorn storlek finns särskilda mätregler. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitten 5.2.1–5.2.6. Sättet att bestämma riktvärde för småhus enligt de i 1 kap. 6 § FTF föreskrivna tabellerna och den i 7c § föreskrivna formeln framgår av avsnitt 5.3.

Beträffande värdering av byggnad under uppförande, se avsnitt 6.4.1 Allmänna taxeringsregler i del 1 av denna handbok.

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Storlek

8 kap. 3 § FTL

... Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen ...

Klasser – riktvärde

Värdefaktorn storlek skall enligt 7 kap. 3 § FTL inte indelas i klasser utan storleken mäts i hela kvadratmeter. Värdefaktorn storlek för småhus anges enligt 9 § RSFS 2002:11 såsom småhusets värdeyta. Värdeytan utgör ingångsdata i SV-och SO- tabellerna. I SV-tabellerna indelas storleken i fem storleksgrupper: (10)–75, 76–130, 131–170, 171–250, 251–(350) kvm värdeyta.

Omfattning

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.

Värdeyta

9 § RSFS 2002:11

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.

Allmänna råd:

Den omständigheten att ett småhus till en mindre del används för annat än bostadsändamål, t.ex. kontor eller lager utan att vara speciellt inrättat härför, bör inte påverka bestämningen av värdeytan.

Biutrymmen i småhus ingår i värdeytan endast om de kan nå inifrån småhuset. Biutrymme i komplementhus ingår aldrig i värdeytan. En till småhuset tillbyggd del skall alltid mätas om den kan nå inifrån det ursprungliga småhuset genom dörr eller liknande.

När ett utrymme är inrättat för flera ändamål bör indelningen i bo- och biutrymmen ske med ledning av det ändamål som överväger.

8 § RSFS 2002:11

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

Ytan av boutrymmena och biutrymmena i småhus bestäms i överensstämmelse med den i 9 § RSFS 2002:11 föreskrivna regeln som småhusets värdeyta. Till grund för denna yta ligger

den mätning som enligt föreskriften skall göras av boyta och biyta i småhuset.

Mätningen av småhusets ytor skall i överensstämmelse med föreskriften göras enligt mätreglerna i Svensk Standard SS 02 10 53.

Om en del av den totala uppmätta ytan har en takhöjd som är mellan 1,9 m och 2,1 m kan justering för säregna förhållanden aktualiseras. Ytor under en takhöjd av 1,9 mäts inte enligt svensk standard och kan därför varken utgöra boyta eller biyta. (Observera dock de särskilda regler som gäller mätning under snedtak.) Värdeytan påverkas inte heller av utrymmen i eventuell lokaldel. Värdet av dessa utrymmen beaktas genom justering för säregna förhållanden.

Klasser – riktvärde

Värdefaktorn storlek för småhus ingående i småhusenhet utgör ingångsdata i SV-tabellerna. Värdefaktorn skall enligt 7 kap. 3 § FTL inte indelas i klasser. Storleken mäts i hela kvadratmeter.

Allmänna råd:

För småhus med värdeyta som understiger tio kvm bör riktvärdet alltid bestämmas till noll.

5.2.2 Ålder

8 kap. 3 § FTL

... 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 ...

Åldersklasser

Värdefaktorn ålder anges enligt 10 § RSFS 2002:11 genom ett värdeår. Värdeåret utgör ingångsdata i SO-tabellerna S. Åldern indelas enligt 1 kap. 6 § och bilaga i till FTF i följande åldersklasser:

Värdeår 29–39, 40–44, 45–49, 50–54, 55–59, 60–64, 65–69, 70–73, 74–76, 77–79, 80–82, 83–84, 85–86, 87–88, 89–90, 91–92, 93–94, 95, 96, 97, 98, 99, 00, 01.

Åldern skall enligt 8 § RSFS 2002:11 anges i hela år.

Värdeår nybyggnadsår

10 § RSFS 2002:11

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.

Allmänna råd:

Om exakt uppgift om nybyggnadsår saknas bör följande gälla vid bestämning av nybyggnadsår.

Om deklaranten angivit *två årtal*: det senaste året anges (t.ex. 00/01 – använd 01).

Om deklaranten angivit en *period*: det senaste året anges (t.ex. 98–00 – använd 00).

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår.

Jämkning av värdeår

Allmänna råd:

Har en byggnad varit föremål för tillbyggnad eller ombyggnadsåtgärder bör en jämkning av värdeåret ske endast om tillbyggnaden eller ombyggnadsåtgärderna medfört att den ursprungliga boytan ökat med minst 10 kvm.

Jämkningsen bör ske genom en sammanvägning av de olika tidpunkter när delar av den sammanlagda boytan färdigställts. Detta bör ske med hänsyn till hur stor del av den sammanlagda boytan som färdigställts vid de skilda tidpunkterna.

Värdeår som bestämts vid allmän fastighetstaxering (AFT) 1996 eller vid ny taxering som skett vid en senare särskild fastighetstaxering bör bibehållas vid AFT 03, om denna värdeårsberäkning inte bedöms vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 1995 och detta inte beaktats vid särskild fastighetstaxering bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 1995 företagna till- eller ombyggnaderna och det vid AFT 96 bestämda värdeåret, om detta inte bedöms vara felaktigt.

Har ny taxering skett efter 1996 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt det värdeår som bestämts vid nytaxeringen läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT 03.

Avrundning sker enligt 8 § RSFS 2002:11 till hela år.

Exempel

Exempel 1

En byggnad är ursprungligen uppförd 1914. Den ursprungliga byggnaden innehåller 65 kvm boyta. 1968 gjordes en tillbyggnad som innehåller 55 kvm boyta.

$$\text{Jämkat värdeår} = \frac{65}{120} \times 29 + \frac{55}{120} \times 68 = 47$$

Avrundning till hela år har skett.

Exempel 2

Samma byggnad som i föregående exempel har dessutom varit föremål för ombyggnad 1986, varvid en tidigare oinredd vind inretts till bostadsutrymme. Vindens boyta är 30 kvm.

$$\text{Jämkat värdeår} = \frac{65}{150} \times 29 + \frac{55}{150} \times 68 + \frac{30}{150} \times 86 = 55$$

Avrundning till hela år har skett.

5.2.3 Standard

8 kap. 3 § FTL

... Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning ...

Allmänt

Byggnadsmaterialet och utrustningen i ett småhus avgör hur standardklassificeringen skall ske.

Allmänna råd:

Vid standardklassificeringen bör hänsyn bl.a. tas till om upprustning skett i fråga om materialet och utrustningen.

Med upprustning avses vid standardbedömningen byte av material, utrustning och inredning samt underhållsåtgärder som är standardhöjande. Enbart sådan upprustning som är påtagligt standardhöjande bör beaktas.

Värdefaktorn standard anges enligt 11 § RSFS 2002:11 och i bilaga 1 till dessa föreskrifter genom det antal standardpoäng som beräknas för småhuset. Sedan den föreskrivna poängberäkningen gjorts, kan jämkning av den beräknade standardpoängen ske enligt 8 kap. 4 § FTL och 12 § RSFS 2002:11.

Klasser

Standardpoängen utgör ingångsdata i SV- och SO-tabellerna S. Värdefaktorn standard indelas enligt 1 kap. 6 § FTF och bilaga 1 till FTF – SV-tabeller och SO-tabeller S – i följande klasser avseende standardpoäng

i SV-tabellerna:

0–2 utgör en klass

mellan 3–46: varje klass omfattar 1 poäng

mellan 47–50: varje klass omfattar 2 poäng

mellan 51–56: varje klass omfattar 3 poäng

57–61 utgör en klass

i SO-tabellerna S: 0–8, 9–14, 15–20, 21–23, 24–26, 27–28, 29–30, 31–32, 33–34, 35–36, 37–38, 39–40, 41–43, 44–46, 47–.

Standardpoäng

8 kap. 4 § FTL

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset.

Till grund för standardpoängen skall ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma som i särskilda fall kan jämkas.

Småhusets standardklass bestäms med hänsyn till antalet standardpoäng för småhuset. Antalet standardpoäng bestäms genom summering av den standardpoäng som beräknats inom fem huvudområden och som betecknas delsumma ifråga om

standardpoängen. Delsummorna kan enligt 8 kap. 4 § FTL och 12 § RSFS 2002:11 i vissa fall jämkas. De fem huvudområdena är:

- Exteriör
- Energihushållning
- Kök
- Sanitet
- Övrig interiör

Delsumman inom respektive huvudområde bestäms genom summering av det antal standardpoäng som föreskrivs i 11 § RSFS 2002:11 och bilaga 1 till föreskrifterna för byggnadsmaterial och utrustning inom varje huvudområde. Till ledning för beräkningen av standardpoäng ligger i första hand de svar som lämnats på motsvarande standardfrågor i deklARATIONEN (jfr reglerna om jämkning nedan).

11 § RSFS 2002:11

Standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning skall åsättas i enlighet med vad som anges i tabellen för standardpoängberäkning, bilaga 1.

Tabellen för standardpoängberäkningen, uppdelad på de olika huvudområdena och med föreskrivna antal standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning, finns i bilaga 1 till RSFS 2002:11.

I det följande återges vad som föreskrivits i tabellen för standardpoängberäkningen, uppdelat på de olika huvudområdena och med rekommendationer m.m. angående poängberäkningen i anslutning till föreskrifterna avseende varje huvudområde.

Allmänna råd:

En förutsättning för att standardpoäng skall åsättas för befintligt material eller utrustning bör vara att materialet eller utrustningen är i funktionsdugligt skick eller, om så inte är fallet, att kostnaderna för att återställa materialet eller utrustningen inte överstiger anskaffningskostnaden.

De standardhöjande underhållsåtgärder som beaktas vid poängberäkningen avser byggnadens åldersrelaterade allmänna underhållsstatus och anges i bilaga 1 till RSFS 2002:11 vid de olika huvudområdena under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard.

Åtgärder vid påtagligt eftersatt underhåll och akuta reparationsbehov eller andra onormala underhållskostnader beaktas inte vid standardklassificeringen utan genom justering för säregna förhållanden.

Huvudområde Exteriör	Antal standardpoäng
<i>Stomme</i>	
De bärande väggarna består av betong/ betongsten, lättbetong, lecablock eller tegel	1
<i>Fasadbeklädnad</i>	
Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av	
- tegel eller annat stenmaterial	4
- trä, plåt, puts eller plast	3
<i>Takbeläggning</i>	
Minst hälften av takbeläggningen består av	
- skiffer, kopparplåt eller glaserat tegel	2
- betongpannor, oglaserat tegel eller plåt	1
<i>Garage</i>	
- finns i gemensamhetsanläggning	1
- finns i husets mark- eller sluttnings- våning, 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
<i>Carport</i>	
Carport finns på tomten	1
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
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

(ur bilaga 1 till RSFS 2002:11)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande iakttas.

Stomme: Endast bärande väggar ovan mark (inte grunden) klassificeras som stomme.

Fasadbeklädnad: Den del av fasaden som utgörs av fönster och dörrar medräknas inte i fasadytan. Mexitegel anses som tegel. Timrade hus anses som hus med träfasad.

Takbeläggning: Takplattor av fibercement och tak av blyplåt hänförs till betongpannor, oglaserat tegel eller plåt. Tak av halm, vass, torv, bräder och glas hänförs till annat material.

Garage: Vidbyggda garage i källarplan anses som garage i källare. Kallgarage räknas som garage. Vid beräkningen av standardpoäng för garage avses med "garage i gemensamhetsanläggning" sådant garage som rättsligt är knutet till fastigheten genom servitut. Däremot avses inte garage som hyrs av en ekonomisk förening.

Carport: Med carport avses biluppställningsplats under tak. Väggar saknas helt eller delvis.

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 1990 eller senare anses fasadbeklädnaden eller takbeläggningen inte vara utbytta.

Huvudområde Energihushållning	Antal standardpoäng
<i>El</i>	
El finns indragen	3
<i>Isolering</i>	
Huset är vinterbonat	1
<i>Fönster</i>	
Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av - fönster med isolerglas	3
- två- eller treglasfönster utan isolerglas	2
<i>Uppvärmning</i>	
Uppvärmningssystem finns och uppvärmningen sker huvudsakligen genom - värmepumpsystem, även sådant som är kombinerat med annan värmekälla	3
- annat konventionellt uppvärmningssystem	2
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
Elsystemet är utbytt 1990 eller senare	2
Maximal delsumma Energihushållning	12

(ur bilaga 1 till RSFS 2002:11)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning bör följande iakttas.

El: El anses indragen då installationen är ansluten till det lokala elnätet.

Isolering: Byggnad som är inrättad för att användas året om eller används året om förutsätts vara vinterbonad. Byggnad med oisolerad regelstomme av trä anses ej vinterbonad.

Fönster: Med fönster med isolerglas avses fönster där utrymmet mellan två eller flera rutor är hermetiskt tillslutet.

Till fönster med enkelglas räknas även inte kopplade tvåglasfönster där innerbågen är löstagbar, s.k. sommarfönster.

Uppvärmning: Med annat konventionellt uppvärmningssystem bör avses följande former för uppvärmning:

direktverkande elvärme,
vattenburen elvärme,
fjärrvärme,
kombipanna och
övriga typer av värmepannor.

Om huset enbart värms upp med vedspis, kakelugn, fristående elradiatorer eller liknande anordningar, anses det sakna uppvärmningssystem.

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 1990 eller senare anses elsystemet inte vara utbytt.

Se även bilaga 6.

Huvudområde Kök **Antal standardpoäng**

Utrustning m.m.

- 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

Underhålls- och ombyggnadsstandard

- Köksinredningen (skåp, bänkar och liknande)
är utbytt 1990 eller senare 2
- Maximal delsumma Kök 13

(ur bilaga 1 till RSFS 2002:11)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Kök bör följande iakttas.

Kökstyp: Vid mätning av bänklängd medräknas diskbänk och arbetsytor (arbetsbänkar) men inte spis. Bänklängden bör mätas mot kökets öppna del.

Utrustning: Frysskåp bör ha en total nettovolym av minst 150 l. Frysbox anses inte utgöra frysskåp. Diskmaskin och mikrovågsugn anses inbyggda om de är täckta av bänk, skåp, skiva, vägg etc. på såväl översidan som övriga sidor utom fronten.

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 1990 eller senare anses köksinredningen inte vara utbytt.

Huvudområde Sanitet	Antal standardpoäng
<i>Vatten</i>	
I huset finns indraget	
- åretruntvatten	3
- sommarvatten	2
<i>Bad, dusch och WC</i>	
I bostadsplan (inkl. sluttningsvåning) finns	
- ett bad- eller duschutrymme	1
- två eller flera bad- eller duschutrymmen	2
Bad- eller duschutrymme finns i källarvåning	1
WC finns	2
Väggbeklädnaden i det största bad eller dusch- utrymmet 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 huset är utbytta 1990 eller senare	2
Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och vägg- materialet i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 1990 eller senare	2
Maximal delsumma Sanitet	16

(ur bilaga 1 till RSFS 2002:11)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iakttas.

Vatten: Med sommarvatten avses att indraget vatten i huset är tillgängligt endast under den frostfria delen av året.

Bad, dusch och WC: Med WC avses endast vattenspolad toalett. Marmor som väggbeklädnad hänförs till stenmaterial.

Tvättutrustning: Om tvättmaskin är placerad t.ex. i pannrum eller liknande utrymme, som inte är inrättat för tvätt, bör utrymmet inte betraktas som särskilt utrymme för tvätt och klädvård.

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 1990 eller senare anses vatten- och avloppsstammar inte utbyta.

Om huset är byggt 1990 eller senare anses inredning, golv, väggmaterial och sanitetsporslin inte utbyta.

För att sanitetsutrustning respektive golvbeläggning och väggmaterial skall anses vara i allt väsentligt utbytt krävs följande:

a) Av sanitetsutrustningen har minst tre av följande sanitetsvaror bytts ut: badkar, bidé, duschkabin, handfat och toalettstol.

b) Av golvbeläggningen har minst 90 % bytts ut.

c) Av väggbeklädnaden har minst 90 % bytts ut.

Om huset är byggt 1990 eller senare anses golv, väggmaterial och sanitetsporslin inte utbyta.

Huvudområde Övrig interiör	Antal standardpoäng
-----------------------------------	----------------------------

Öppen spis, gillestuga

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
---------------------------------	---

(ur bilaga 1 till RSFS 2002:11)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

Öppen spis, gillestuga: Poäng för öppen spis, kakelugn eller braskamin åsätts inte när rökgångarna är utdömda.

Jämkning**12 § RSFS 2002:11**

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 byggnadsmaterial 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 jämkningen medföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

Följande exempel på jämkningsanledningar kan framhållas i vad avser de olika huvudområdena.

Huvudområdet Exteriör

- Teglet i fasaden är av andra sortering.
- Kopparplåten i takbeläggningen är särskilt tunn.
- Gemensamhetsanläggningen är avlägset belägen.

Huvudområde Energihushållning

- Halva huset är vinterbonat.

Huvudområde Kök

- Avsevärt olika standard mellan två kök som finns i småhuset.
- Kök utan fönster i slutningsvåning.
- Köket är utrustat med många fler exklusiva funktioner än de efterfrågade.

Huvudområde Sanitet

- Basturum finns men bastuaggregat saknas.

Huvudområde Övrig interiör

- Öppen spis eller kakelugn finns i småhuset som i övrigt saknar uppvärmning.
- Extrem planlösning.
- Extra stor takhöjd.

Jämkning av andra skäl än de som angetts i 12 § RSFS 2002:11 kan inte göras.

Förhållanden som kan föranleda jämkning kan inte samtidigt medföra justering för säregna förhållanden. Generellt sett är jämkningsanledningarna hänförliga till kvalitén, utförandet och åldern i fråga om standardhöjande åtgärder som angetts i bilaga 1 till RSFS 2002:11 under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard t.ex. ombyggnad och utbyte av utrustning.

I motsats till jämkningsanledningarna kan justering för säregna förhållanden då det gäller småhus föranledas av t.ex.

1. Omedelbart reparationsbehov t.ex. för läckande tak, behov av omläggning av ledningar eller andra nödvändiga åtgärder såsom åtgärder för t.ex. radon och mögel.
2. Påtagligt eftersatt underhåll.

3. Onormalt stora framtida drifts- och underhållskostnader, t.ex. för slott och andra kulturbyggnader.

5.2.4 Byggnadskategori

Definition

8 kap. 3 § FTL

... Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus ...

Klasser

Värdefaktorn byggnadskategori indelas i klasser avseende typ av bebyggelse. För dessa klasser gäller den indelning som föreskrivs i 13 § RSFS 2002:11.

13 § RSFS 2002:11

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.

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

Följande indelning görs av klassen typ av bebyggelse

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

Med friliggande hus avses enligt 13 § RSFS 2002:11 ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus.

Inom detaljplan får friliggande småhus i regel inte uppföras närmare tomtgräns än 4,5 m och inte närmare annat småhus än 9,0 m. I befintlig bebyggelse är dessa avstånd ofta mindre, varför något krav på minsta avstånd till tomtgräns och annat småhus inte kan uppställas för friliggande småhus. Stora lokala variationer beroende på bebyggelsestidpunkt och byggnadstradition förekommer.

Det bör observeras att även s.k. förtäta bebyggelse med mycket små avstånd mellan småhusen eller mellan småhus och komplementhus indelas som friliggande småhus.

Med radhus avses enligt 13 § RSFS 2002:11 varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

Med kedjehus m.m. avses enligt 13 § RSFS 2002:11 ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Allmänna råd:

Småhus som är sammanbyggda med varandra genom att garage på respektive fastighet har gemensam yttervägg bör klassificeras

som kedjehus. Med kedjehus m.m. avses förutom kedjehus t.ex. kopplade hus, atriumhus och parhus.

5.2.5 Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden för småhus på småhusenhet avses enligt 8 kap. 3 § FTL om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte värderingsenhet inom grupphusområde.

Klasser

Reglerna för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus är i princip desamma som enligt 6 § RSFS 2002:11 gäller för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark till småhus. Det innebär främst att värdefaktorn är indelad i tre klasser för småhus som ligger på tomtmark och som inte är belägna inom grupphusområde och två klasser för småhus som ligger på tomtmark och belägna i grupphusområden.

Ej grupphusområde

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen skall, enligt 14 § RSFS 2002:11 indelas i följande tre klasser.

14 § RSFS 2002:11 första stycket

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.

Grupphusområde

14 § RSFS 2002:11 andra stycket

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.

Beträffande klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark, se avsnitt 6.2.3, där även tillämpningen av begreppen självständig fastighet och grupphusområde berörs.

De tre klasserna av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden utgör ingångsdata i FV-tabell S.

FV-tabell S

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,0	0,6	1,0	1,0	0,5
Klass 2	0,7	0,5	0,7	0,5	0,5

(Bilaga 3 RSV 2002:15)

5.2.6 Värdeordning**8 kap. 3 § FTL**

... Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Värdefaktorn värdeordning skall enligt 15 § RSFS 2002:11 indelas i följande två klasser.

Klasser**15 § RSFS 2002:11**

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.

Till klass 1 hänförs således det mest värdefulla småhuset på respektive värderingsenhet för tomtmark. Sedan värdefaktorerna storlek, ålder och standard klassindelats för varje småhus på en värderingsenhet för tomtmark inom en småhusenhet och värden för småhuset tagits fram med ledning av SV- och SO-tabeller S, kan det avgöras vilket småhus på värderingsenheten för tomtmarken som är värdefullast. Om två småhus inom en sådan värderingsenhet är lika värdefulla, kan därför endast det ena av dem indelas som det värdefullaste.

Värdefaktorns två klasser utgör ingångsdata i FV-tabell S, se beträffande denna i avsnitt 5.2.5.

5.3 Beräkning av riktvärde**Riktvärde**

Småhusvärderingen sker främst med tillämpning av relationstabeller och riktvärdet beräknas enligt en särskild formel (jfr 1 kap. 2, 6 och 7c §§ FTF).

1 kap. 7c § FTF

Riktvärdet för värderingsenhet omfattande småhus bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = V \times S \times \text{Å} \times N$$

där R = riktvärdet,

V = relativa värdet enligt tillämplig SV-tabell vid värderingsenhetens storlek och standard,

S = S-nivåfaktor för värdeområdet,

Å = åldersfaktor enligt tillämplig SO-tabell S ... vid värderingsenhetens ålder och standard och

N = omräkningsfaktor enligt FV-tabell S ... vid värderingsenhetens fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

Det relativa värdet enligt SV-tabellen skall efter avrundning nedåt till helt tusental kronor multipliceras med varje föreskriven faktor för sig i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Grund- och marginalvärden för varje värderingsenhet för småhus anges i tillämplig SV-tabell för olika storlek och standard. Åldersfaktor anges i rekommenderad SO-tabell S för olika ålder och standard. Nedräkningsfaktor (omräkningsfaktor enligt FV-tabell S) anges i FV-tabellen S.

Riktvärdet för ett småhus erhålls genom följande beräkning.

1. Småhusets värde enligt tillämplig SV-tabell beräknas och avrundas nedåt till närmast tusental kronor. Tillämplig tabell väljs med ledning av den för värdeområdet gällande S-nivåfaktor.
2. Det sålunda avrundade beloppet skall multipliceras med den S-nivåfaktor som gäller för värdeområdet. Produkten avrundas till närmaste lägre tusental kronor.
3. Beloppet enligt punkt 2 multipliceras med den åldersfaktor som kan avläsas för småhuset i SO-tabellen S för värdeområdet. Det beräknade beloppet avrundas till närmast lägre tusental kronor.
4. Beloppet enligt punkt 3 multipliceras med den nedräkningsfaktor som framgår av FV-tabellen S.

Efter det att en nedräkning av riktvärdet skett enligt punkt 4 utgör det därigenom framräknade beloppet efter avrundning till närmast lägre tusental kronor småhusets riktvärde.