Handbok för fastighetstaxering 2003

Taxeringsregler

RSV 358 utgåva 3
ISBN 91-38-31985-3

Beställning:
Fritzes
Kundservice
106 47 Stockholm
Tel: 08-690 91 90

Tryck:
Elanders Gotab 2002

Innehåll

Inledning **1**

Förkortningar **4**

Del 1. Allmänna taxeringsregler **5**

1 Allmänt **7**

1.1 Vad är fastighetstaxering **7**

1.2 Vad skall taxeras **9**

1.3 Ägare av fastighet **16**

1.4 Beskaffenhetstidpunkt **17**

1.5 Taxeringsperiod **18**

2 Indelning av byggnader och mark **21**

2.1 Indelning av byggnader **22**

2.1.1 Småhus 25
2.1.2 Hyreshus 25
2.1.3 Ekonomibyggnad 26
2.1.4 Kraftverksbyggnad 26
2.1.5 Industribyggnad 27
2.1.6 Specialbyggnad 27
2.1.7 Övrig byggnad 32
2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägandeprincipen 32
2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder 34

2.2 Indelning av mark **34**

2.2.1 Tomtmark 35
2.2.2 Täktmark 36
2.2.3 Åkermark 37
2.2.4 Betesmark 37
2.2.5 Skogsmark 38
2.2.6 Skogsimpediment 39
2.2.7 Övrig mark 40

3 Skatteplikt ... 41

3.1 Allmänt ... 41

3.2 Specialbyggnader ... 41

3.3 Nationalpark ... 42

3.4 Lantbruk för vård- eller skoländamål ... 42

3.5 Egendom som ägs av vissa institutioner ... 42

4 Taxeringsenhet ... 45

4.1 Allmänt ... 45

4.2 Samma ägare ... 45

4.3 Samma kommun ... 47

4.4 Samma skattepliktsförhållande ... 47

4.5 Taxeringsenhetstyper ... 48
4.5.1 Allmänt ... 48
4.5.2 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet ... 49
4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark ... 49
4.5.4 Specialregel för samfällighet ... 50

4.6 Särskilda indelningsregler ... 50
4.6.1 Allmänt ... 50
4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet ... 51
4.6.3 Täktmark ... 52
4.6.4 Brukningsenhet för lantbruk ... 52
4.6.5 Elproduktionsenheter ... 53
4.6.6 Statens fastigheter ... 53

5 Värderingsgrunder och värderingsregler ... 55

5.1 Taxeringsvärde ... 55
5.1.1 Allmänt ... 55
5.1.2 Taxeringsvärdenivå ... 55
5.1.3 Marknadsvärde ... 55
5.1.4 Nivåår ... 57
5.1.5 Värderingsmetoder ... 57

5.2 Delvärden m.m. ... 59
5.2.1 Allmänt ... 59
5.2.2 Storlekskorrektion för lantbruk ... 60
5.2.3 Tomtvärdetabeller ... 60

5.3 Värderingsenhet ... 61
5.3.1 Allmänt ... 61
5.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet ... 62

5.4 Särskilda värderingsregler ... 63
5.4.1 Byggnader ... 63
5.4.2 Mark ... 65
5.4.3 Egendom för vilken värde inte bestäms ... 65

5.5 Riktvärden ... 66

5.6 Säregna förhållanden ... 71
5.6.1 Justering för säregna förhållanden ... 71
5.6.2 Slutligt värde efter justering ... 72

Del 2. Värdering av småhusenheter ... 75

1 Allmänt ... 77

2 Värderingsmodell ... 79

2.1 Allmänt ... 79

2.2 Värdefaktorer och klassindelning ... 80
2.2.1 Småhus ... 83
2.2.2 Tomtmark ... 84

2.3 Värdeområden ... 85

2.4 Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser ... 85
2.4.1 Allmänt ... 85
2.4.2 Riktvärdekarta S ... 89

3 Arbetsgången ... 97

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m. ... 97

3.2 Småhus ... 97

3.3 Tomtmark ... 98

3.4 Delvärden, taxeringsvärde m.m. ... 98

4 Värderingsenhet ... 99

4.1 Allmänt ... 99

4.2 Småhus ... 99

4.3 Tomtmark ... 103

5 Riktvärde för småhus ... 109

5.1 Allmänt ... 109

5.2 Klassificering av värdefaktorer ... 110

5.2.1 Storlek ... 110
5.2.2 Ålder ... 111
5.2.3 Standard ... 113
5.2.4 Byggnadskategori ... 121
5.2.5 Fastighetsrättsliga förhållanden ... 122
5.2.6 Värdeordning ... 123

5.3 Beräkning av riktvärde ... 123

6 Riktvärde för tomtmark ... 125

6.1 Allmänt ... 125

6.2 Klassificering av värdefaktorer ... 127

6.2.1 Storlek ... 127
6.2.2 Vatten och avlopp ... 127
6.2.3 Fastighetsrättsliga förhållanden ... 129
6.2.4 Typ av bebyggelse ... 132
6.2.5 Närhet till strand ... 132

6.3 Beräkning av riktvärde ... 135

7 Justering för säregna förhållanden ... 137

7.1 Allmänt ... 137

7.2 Småhus ... 139

7.3 Tomtmark ... 144

Bilagor

Bilaga 1 RSFS 2002:11

Bilaga 2 SV-tabeller

Bilaga 3 SO-tabeller S

Bilaga 4 Tomtvärdetabeller

Bilaga 5 Beskrivning av störningsklasserna avseende buller

Bilaga 6 Konstruktionstyp för fönsterglas

Inledning

Allmän fastighetstaxering (AFT) har enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, sedan 1988 skett vartannat år för de olika taxeringsenhetstyperna enligt en i lagen fastställd tidsplan. Enligt denna skall allmän fastighetstaxering ske av varje taxeringsenhetstyp vart sjätte år. Den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen ersatte tidigare gällande ordning då allmän fastighetstaxering av alla taxeringsenheter skulle ske samtidigt vart femte år.

År 2000 genomfördes enligt då gällande tidsplan allmän fastighetstaxering av hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter. Allmän fastighetstaxering för småhusenheter skulle enligt tidsplanen ske år 2002. Riksdagen beslutade dock i juni 2000 att allmän fastighetstaxering av småhusenheter i stället skall ske år 2003 (prop. 1999/200:100, SFS 2000:542). I december 2001 beslutade riksdagen vidare att tidsplanen för de allmänna fastighetstaxeringarna skulle ändras (prop. 2001/02:43, SFS 2001:1218). Dessa skall i fortsättningen ske vart sjätte år räknat från år 2003 för småhusenheter, år 2005 för lantbruksenheter och år 2007 för hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

Genom riksdagsbeslutet i december 2001 har också det år 1996 införda omräkningsförfarandet enligt huvudregeln tagits bort fr.o.m. 2003 års fastighetstaxering. I stället har ett system med förenklade fastighetstaxeringar (FFT) förts in. Sådana taxeringar skall enligt det nya systemet äga rum för småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter det tredje året under perioden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna av respektive taxeringsenhetstyp. Det innebär att antingen en förenklad eller en allmän fastighetstaxering äger rum vart tredje år för respektive typ av taxeringsenhet. FFT sker första gången för hyreshusenheter år 2004, för småhusenheter år 2006 och för lantbruksenheter år 2008. Nästa FFT för var och en av dessa taxeringsenhetstyper sker efter ytterligare sex år. Industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter ingår inte i systemet med förenklade fastighetstaxeringar.

Omräkningsförfarandet slopas successivt fr.o.m. år 2003. Omräkning skall dock äga rum fram till dess respektive typ av taxeringsenhet är föremål för en förenklad eller allmän fastighetstaxering. För småhusenheterna skall allmän fastighetstaxering ske år 2003 och deras värden skall således inte omräknas därefter. Hyreshusenheterna kommer däremot att vara föremål för omräkning år 2003 samt lantbruken åren 2003 och 2004. Därvid skall enligt hittills gällande regler enheternas basvärden omräknas till taxeringsvärden.

Särskild fastighetstaxering (SFT) sker varje år i fråga om de fastigheter som inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering. Vid särskild fastighetstaxering sker ändring av den taxering som bestämts vid allmän eller förenklad fastighetstaxering bara om det föreligger s.k. nytaxeringsgrund.

Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering samt omräkning är till största delen reglerad genom bestämmelser i FTL och fastighetstaxeringsförordningen (1993: 1199, ändrad senast genom SFS 2001:1223 och 2002:288), FTF. Förutom den revidering av systemet för fastighetstaxeringen, som redovisats, har ett antal regler om småhusvärderingen ändrats inför AFT 03 (främst genom prop. 2000/01:121, SFS 2001:546). I övrigt har Riksskatteverket (RSV) inför AFT 03 med stöd av 6 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om allmänna taxeringsregler och om värderingen vid småhustaxering. Föreskrifterna om allmänna taxeringsregler och om värderingen av småhusenheterna finns i RSFS 2002:10 respektive RSFS 2002:11. Vidare har RSV meddelat föreskrifter för det förberedande arbetet med den allmänna fastighetstaxeringen. RSV:s föreskrifter vid förberedelserna år 2003 finns i RSFS 2001:8.

RSV och skattemyndigheterna (SKM) lämnar också rekommendationer om bl.a. riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen. RSV har beslutat att verkets rekommendationer m.m. som meddelas efter den 1 januari 2001 skall benämnas RSV:s allmänna råd. Dessa får löpnummer med årtal fr.o.m. detta år. De allmänna råden inför 2003 års taxering lämnas med stöd av 3 kap. 6 § FTF. De har nr RSV 2002:14 och nr RSV 2002:15 och de avser de allmänna taxeringsreglerna respektive värderingen av småhusenheterna.

RSV har samlat regler och kommentarer om förberedelsearbetet, granskning och gallring samt värdering, taxering och omräkning i handböcker.

För taxeringsarbetet har bestämmelserna om fastighetstaxeringen funnits sammanställda i Handbok för fastighetstaxering, som ursprungligen bestått av följande delar (flikar), vilka som regel reviderats inför de allmänna fastighetstaxeringarna och även utgivits separat.

1. Allmänna taxeringsregler
2. Småhusenheter
3. Hyreshusenheter
4. Industrienheter utom täktmark
5. Täktmark
6. Elproduktionsenheter
7. Lantbruksenheter
8. Ny taxering

Inför AFT 88, 94 och 00 avseende hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter har RSV i stället sammanställt bestämmelser och kommentarer angående dels de allmänna taxeringsregler som gällt vid respektive taxering, dels värderingen av den egendom som taxerats vid respektive allmän fastighetstaxering. Dessa sammanställningar har betecknats Handbok för fastighetstaxering 1988 resp. 1994 och 2000. Bestämmelser och kommentarer avseende värderingen av lantbruksenheter vid taxeringarna 1992 och 1998 finns samlade i Handbok för fastighetstaxering 1992 respektive 1998. Motsvarande Handbok för fastighetstaxering 1996 har utgivits angående värderingen av småhusenheter.

Handboken inför taxeringen år 2003 består av två delar. I den första behandlas allmänna taxeringsregler och i den andra regler m.m. om värderingen av småhusenhet. Den särskilda fastighetstaxeringen och nytaxeringen kommer att behandlas i en separat utgiven handbok.

De regler om omräkning som för hyreshusenheter gäller vid 2003 respektive för lantbruksenheter vid 2003 och 2004 års taxeringar har inte tagits med i denna handbok. De behandlas i särskilda handböcker om omräkningen.

I föreliggande handbok anges författningstext, föreskrifter och allmänna råd med indragen text. I anslutning till denna text anges bl.a. författningsrum.

Solna i maj 2002

Förkortningar

AFT	Allmän fastighetstaxering
FBL	Fastighetsbildningslagen (1992:1212)
FFT	Förenklad fastighetstaxering
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
JB	Jordabalken
LMV	Lantmäteriet
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
Prop	Proposition
RR	Regeringsrätten
RSFS	Riksskatteverkets författningssamling
RSV	Riksskatteverket
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SCB	Statistiska centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SFT	Särskild fastighetstaxering
SKM	Skattemyndigheten
SS	Svensk standard

Del 1. Allmänna taxeringsregler

1 Allmänt

1.1 Vad är fastighetstaxering

Taxeringsbeslut

1 kap. 1 § FTL

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt.

Allmän fastighetstaxering skall ske vart annat år enligt en särskild tidsplan. Denna tidsplan innebär att de olika fastighetstaxeringstyperna blir föremål för allmän fastighetstaxering vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna blir resp. fastighetstaxeringstyp dessutom föremål för en mindre ingående fastighetstaxering, den förenklade fastighetstaxeringen.

Vid särskild fastighetstaxering, vilken skall ske varje år utom då respektive taxeringstyp är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering, fastställs närmast föregående års taxering oförändrad om inte ny taxering enligt vissa förutsättningar skall ske. Ny taxering innebär en ny värdering av fastigheter som förändrats eller tillkommit sedan den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen.

De huvudsakliga besluten för de fastigheter som skall taxeras avser

- hur de skall indelas i taxeringsenheter,
- om taxeringsenheterna är skattepliktiga eller ej,
- vilken typ av taxeringsenhet de utgör och
- vilket taxeringsvärde de skall åsättas.

Till grund för dessa beslut ligger en klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m. Grundläggande för klassificeringen är en indelning i byggnadstyper och ägoslag. Den indelningen regleras i 2 kap. FTL.

Fastighetstaxeringen innebär således att beslut skall fattas om taxeringsenheternas taxeringsvärden, skatteplikt, typ av taxeringsenhet, m.m. som skall tjäna som underlag såväl vid beskattningen som i andra sammanhang. I fråga om beskattningen kan nämnas betydelsen av dessa beslut för fastighetsskatten och vid inkomstbeskattningen.

All skattepliktig egendom skall åsättas taxeringsvärde. Taxeringsvärde skall däremot enligt 1 kap. 1 § FTL aldrig åsättas skattefri egendom. Vidare gäller enligt 7 kap. 16 § FTL att värde inte skall bestämmas för viss skattepliktig egendom. Se vidare under avsnitt 5.4.3.

Schematiskt beskrivet skall de huvudsakliga besluten och åtgärderna vid fastighetstaxeringen företas i följande ordning.

Beslut/åtgärd	FTL	Avsnitt
1. Indelning görs i byggnadstyper och ägoslag	2 kap.	2
2. Skatteplikt fastställs	3 kap.	3
3. Indelning görs i taxeringsenheter och typ av taxeringsenhet bestäms	4 kap.	4
4. Värderingen utförs		
a) Indela i värderingsenheter	6 kap.	5.3
b) Bestäm och klassificera värdefaktorer för värderingsenheten	7 kap. 3 §	5.5
c) Bestäm riktvärde för värderingsenheten	7 kap. 4 §	5.5
d) Bestäm om storlekskorrektion och/eller justering för säregna förhållanden skall ske	7 kap. 4a och 5 §§	5.5–5.6
e) Beräkna delvärden och totalt taxeringsvärde	5 kap.	5.1–5.2

Föreskrifter m.m.

1 kap. 2 FTL

Vid fastighetstaxering skall iakttas att taxeringarna blir överensstämmande med föreskrifterna om fastighetstaxering samt likformiga och rättvisa.

Reglerna om fastighetstaxering finns i första hand i FTL och FTF.

Därutöver gäller de föreskrifter som RSV med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF fastställer för fastighetstaxeringen. Vidare skall RSV enligt 2 kap. 2 § punkt 2 förordningen (1990:1293) med instruktion för skatteförvaltningen genom allmänna råd och uttalanden

verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet; enligt punkt 3 skall verket ange mål och riktlinjer för SKM:s verksamhet samt följa upp och analysera resultatet av denna. RSV skall även meddela allmänna råd med bl.a. rekommendationer om grunderna för taxeringen och värdesättningen (se 3 kap. 6 § och 8 kap. 2 § FTF). RSV lämnar också information, kommentarer m.m. angående fastighetstaxeringen.

SKM föreskriver på grund av bestämmelser i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF om indelning i värdeområden för småhus, hyreshus och avkastningsvärderad industri samt tomtmark. SKM lämnar också rekommendationer bl.a. om riktvärden för småhus, hyreshus, avkastningsvärderad industri och tomtmark samt lämnar övrig information för fastighetstaxeringen (se 3 kap. 7 § och 8 kap. 3 § FTF).

Slutligen meddelar Regeringsrätten (RR) prejudicerande avgöranden i fastighetstaxeringsmål till ledning för fastighetstaxeringen.

Domstolar och andra myndigheter är bundna av de regler som utfärdats i föreskriftsform, dvs. lagar, förordningar och föreskrifter som myndighet fått bemyndigande att meddela. Från föreskrifter får avvikelse endast ske efter lagprövning enligt 11 kap. 14 § regeringsformen. I fråga om övriga regler, dvs. rekommendationer i form av fastställda allmänna råd, m.m. föreligger inte sådan bundenhet. Rekommendationer för fastighetstaxeringen och beskattningen i övrigt tjänar till vägledning och följs som regel.

1.2 Vad skall taxeras

1 kap. 4 § FTL

Bestämmelserna i denna lag om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.

Till sådan byggnad skall räknas egendom, som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, i den mån den tillhör byggnadens ägare.

Av 1 kap. 1 § FTL framgår att besluten vid fastighetstaxeringen om skatteplikt, taxeringsenhetsindelning, typ av taxeringsenhet samt taxeringsvärde skall avse fastigheter. Med fastighet avses därvid samma egendom som omfattas av det civilrättsliga fastighetsbegreppet såsom det definieras i jordabalken (JB), dvs. i första hand jorden och i andra hand de s.k. fastighetstillbehören, som utgörs av de allmänna fastighetstillbehören, byggnadstillbehören och industritillbehören (jfr 1 kap. 1 § samt 2 kap. 1–3 §§ JB). För att byggnad civilrättsligt skall utgöra fastighet måste den ägas av samma person som äger fastighetens mark.

Annars är byggnaden lös egendom. Om byggnadstillbehören eller industritillbehören ägs av någon annan än byggnadens ägare utgör de lös egendom.

Den egendom som skall taxeras är således i första hand fastighet. På grund av bestämmelserna i 1 kap. 4 § FTL skall även viss lös egendom omfattas av fastighetstaxeringen. Enligt bestämmelsen skall byggnad som är lös egendom, dvs. byggnad på annans mark, jämställas med fastighet vid fastighetstaxeringen. Egendom som skulle ha utgjort byggnadstillbehör och industritillbehör, om byggnadens ägare också ägt marken, skall beaktas vid taxeringen av byggnaden. Tillhör således byggnadstillbehör eller industritillbehör ägaren till byggnad på annans mark, utgör de fast egendom i FTL:s mening.

Fastighet

Egendom som skall taxeras är således fastighet, dvs.

- jord (1 kap. 1 § JB)
- allmänna fastighetstillbehör (2 kap. 1 § JB)
- byggnadstillbehör (2 kap. 2 § JB)
- industritillbehör (2 kap. 3 § JB)

Vissa äldre rättsinstitut som vattenverk på annans mark är fast egendom och skall taxeras. Detsamma gäller fiskefastighet som sägs i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (tidigare jordeboksfiske).

I detta sammanhang kan påpekas att allmänt vatten och mark som ingår i bihang C till fastighetsregister inte är fastighetsindelade och inte utgör fastighet. Vatten och mark av detta slag skall därför inte taxeras.

Lös egendom

Utöver fastighet taxeras, som nämnts, även viss lös egendom, nämligen

- byggnad på annans mark och
- byggnadstillbehör till sådan byggnad och industritillbehör för verksamheten om tillbehören ägs av byggnadens ägare.

Markanläggning som är lös egendom, dvs. som ligger på annans mark, skall däremot inte taxeras.

Marken

En fastighet i vad den avser mark kan bestå av

- mark som tillhör enskild fastighet,
- andel i samfälld mark (marksamfällighet) och
- servitutsrätt till mark.

Fastighetstillbehör

Till marken hör enligt JB de s.k. fastighetstillbehören. Detta gäller enligt JB i första hand vissa föremål eller anordningar som är anbringade i eller på marken för stadigvarande bruk.

Bestämmelser om vad som är tillbehör till fastighet meddelas i 2 kap. JB. Enligt dessa bestämmelser finns det tre grupper av fastighetstillbehör, nämligen allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör. Beträffande gränsdragningen mellan dessa tre grupper gäller i huvudsak följande.

Allmänna fastighetstillbehör

Allmänna fastighetstillbehör är byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten hör till den, om byggnaden eller anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller ledning som tillhör fastighet med ledningsrätt (se 2 kap. 1 § JB).

Gränsdragningen mellan vad som är att hänföra till å ena sidan byggnad och å andra sidan annan anläggning medför ofta svårigheter. En byggnad måste bestå av någon form av byggnadskonstruktion även om den inte behöver utgöras av en husbyggnad. En annan anläggning än byggnad saknar sådana särdrag men skall i vart fall avse något som tillförts fastigheten och som i princip kan bortföras igen, t.ex. asfalterad parkeringsplats.

Anordningar som har en grundläggning och byggnadsstomme men som saknar väggar och tak är att hänföra till byggnadskonstruktion. Hit hör t.ex. oljeraffinaderi och vindkraftverk som därför indelas som byggnad. En sådan byggnadskonstruktion är således alltid en byggnad.

Finns det inom en byggnad utrustning som har en sådan utformning att den självständigt kan ses som en byggnadskonstruktion, behandlas den inte som en särskild byggnad utan anses som byggnadstillbehör till den byggnad där konstruktionen finns.

Det bör observeras att andra regler ifråga om fastighetsbegreppet gäller för beskattningen av näringsverksamhet (rörelse) vid inkomsttaxeringen än vad som gäller enligt JB och vid fastighetstaxeringen. Rörelsebeskattningens inventariebegrepp är således åtskilligt vidare än vad som vid fastighetstaxeringen skall betraktas som lös egendom (industritillbehör m.m.). Så har vid inkomsttaxeringen t.ex. vindkraftverk och virkestorkar klassificerats som inventarier (jfr skatterättsnämndens förhandsbesked den 21 december 1998 och Regeringsrättens Årsbok, RÅ, 1975 Aa 729).

Till allmänna fastighetstillbehör som kan vara av intresse vid fastighetstaxeringen hör t.ex. andel i annan samfällighet än

marksamfällighet (t.ex. anläggningssamfällighet) och servitutsrätt till byggnad och anläggning. Sådan egendom utgör fast egendom och skall taxeras. (Angående andel i marksamfällighet, se ovan.)

Byggnadstillbehör

I fråga om byggnadstillbehör gäller att till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel. Därtill hör i regel till byggnad även, såvitt angår

- bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
- butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
- samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
- ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfordring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
- fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri (se 2 kap. 2 § första och andra styckena JB).

Reservdel och dubblett till föremål som angetts hör ej till byggnaden (se 2 kap. 2 § tredje stycket JB).

Industritillbehör

Reglerna om industritillbehör lämnas i 2 kap. 3 § JB. Där stadgas att till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör även maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör dock inte till fastigheten.

Till industritillbehör hänförs exempelvis maskiner inom verkstadsindustri, grafisk industri och textilindustri, där det förutsätts att maskinerna ryms inom ramen för ordinära industribyggnader.

Vid fastighetstaxeringen har det stor betydelse om egendom klassificeras som industritillbehör. För sådan egendom skall nämligen enligt 7 kap. 16 § FTL inte bestämmas något värde; se avsnitt 5.4.3.

Servitut

Enligt huvudregeln i 5 kap. 3 § FTL får bara sådana privaträttsliga förpliktelser beaktas vid fastighetstaxeringen som avser servitut och liknande. Med servitut avses enligt 14 kap. 1 § JB rätt som upplåtits i fastighet (tjänande fastighet) för ägaren av annan fastighet (härskande fastighet) att ta i anspråk

den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Servitut kan också upplåtas enligt FBL, s.k. fastighetsbildningsservitut.

Servitutet är som rättsligt fastighetstillbehör förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlåtas. Servitutet kan avse t.ex. rätt att använda badstrand eller att jaga, ta ved eller husbehovsvirke på den tjänande fastigheten. Värdet av servitutet läggs vid fastighetstaxeringen till den härskande fastighetens värde och belastningen minskar värdet av den tjänande fastigheten.

Servitutsbyggnader

S.k. servitutsbyggnader och servitutsanläggningar regleras i 2 kap. 1 § JB liksom sådana ledningar som inrättats med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144) och som knutits till en fastighet. Enligt bestämmelsen bör sådana byggnader, anläggningar och ledningar, som är uppförda utanför en fastighet, höra till fastigheten om de är avsedda för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till fastigheten där de finns.

En servitutsbyggnad skall ha uppförts av den härskande fastighetens ägare på annans fastighet eller ha efter uppförandet överlåtits till honom och ha tryggats genom servitut. Servitutsbyggnaden utgör vid fastighetstaxeringen normalt en egen värderingsenhet tillhörande den härskande fastigheten. Rätt för denna att utnyttja mark inom den tjänande fastigheten beaktas genom justering för säregna förhållanden. Har byggnaden före eller efter servitutets tillkomst uppförts av eller för den tjänande fastighetens ägare tillhör byggnaden denna fastighet. Den härskande fastigheten påförs i sådant fall vid fastighetstaxeringen såsom säreget förhållande värdet av servitutsrätten att använda byggnaden, t.ex. ett garage.

Vissa överlåtna fastighetsföremål

För att en överlåtelse av ett föremål t.ex. en byggnad, en ledning eller skog skall gälla mot tredje man skall en av de två förutsättningar som anges i 2 kap. 1 § första stycket JB vara uppfylld. Den första förutsättningen innebär att föremålet måste ha skilts från fastigheten på ett sådant sätt att den inte längre kan anses höra till denna. Om så inte skett skall föremålet taxeras tillsammans med fastigheten i övrigt. Så skall exempelvis skog som utstämplats och försålts men inte avverkats vid taxeringsårets ingång taxeras som tillhörig fastigheten.

Överförda byggnader m.m.

Den andra förutsättningen för att en överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet skall gälla mot tredje man är att ett beslut enligt FBL, ledningsrättslagen eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall tillhöra

fastigheten förts in i fastighetsregistret. Föremålet, t.ex. en byggnad, finns alltjämt fysiskt kvar på fastigheten men förs rättsligt genom beslutet över till en annan fastighet. En förutsättning för beslutet är att det beträffande byggnaden finns eller kan bildas ett fastighetsbildningsservitut till förmån för den förvärvande fastigheten.

En överförd byggnad eller anläggning blir efter beslutet en del av den förvärvande fastigheten och kommer normalt att utgöra en värderingsenhet inom den taxeringsenhet som den förvärvande fastigheten bildar. Genom beslut enligt ledningsrättslagen kan en anläggning m.m. som används vid utövandet av ledningsrätt frigöras från den fastighet, till vilken ledningsrätten är knuten. Äganderätten till anläggningen övergår då från att ha varit fastighetstillbehör till att bli lös egendom som inte taxeras.

Tillfällig byggnad

För att allmänna fastighetstillbehör, t.ex. byggnad och anläggning samt byggnadstillbehör, såsom värmepanna och kamin, skall taxeras måste först bedömningen göras att de är avsedda för stadigvarande bruk på fastigheten. Bedöms t.ex. byggnader och anläggningar vara tillfälliga, utgör de inte fastighetstillbehör och skall inte taxeras.

Allmänna råd:

Byggnad, som med någon grad av säkerhet kan bedömas stå på fastigheten minst fem år, bör anses vara avsedd för stadigvarande bruk. Annan byggnad benämns tillfällig byggnad och bör inte taxeras.

Byggnad som har stått på fastigheten i mer än fem år bör inte betraktas som tillfällig annat än undantagsvis. Detta kan vara fallet om det är uppenbart att den kommer att tas bort inom de närmaste åren.

Exempel på byggnader som inte kan förväntas stå kvar på en fastighet mer än några år är byggnader som är uppställda på enkla plintar eller dylikt, t.ex. de flesta manskapsbodar.

Skräddarsydd byggnad

Då en industribyggnad såväl tekniskt som funktionellt har anpassats till maskiner eller annan utrustning som finns i byggnaden så att det är uppenbart att byggnaden med denna utrustning inte är annat än (åtminstone) begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, brukar man tala om en skräddarsydd byggnad. I dessa fall liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst ”skal” runt större industriella anordningar utgör maskinerna och utrustningen byggnadstillbehör och inte industritillbehör.

Som exempel på skräddarsydda industribyggnader har brukat nämnas följande.

- Utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till ”skal” och är vanliga vid processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar, gruvdrift).
- Tyngre byggnader med avvikande utformning (kraftverk, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk, delar av vissa bryggerier och delar av skeppsvarv).

Överhuvudtaget är den industriella utrustningen så skiftande och utvecklingen på detta område så snabb att det ter sig olämpligt att söka dra en gräns direkt efter den yttre anknytningen. Det avgörande är om en maskin eller dylikt är ägnad för stadigvarande bruk för en viss byggnad. För att en byggnad skall vara skräddarsydd bör byggnaden i princip ha samma livslängd som verksamheten på platsen. Den omständigheten att viss utrustning på grund av förslitning, moderniseringsbehov eller dylikt kan komma att bytas under byggnadens livstid eller att vissa maskiner skulle ha kunnat uppställas i en byggnad som varit användbar för industriell verksamhet i allmänhet förändrar inte bedömningen att hela den utrustning i en skräddarsydd byggnad, som medverkar i den produktion för vilken byggnaden är inrättad, skall utgöra tillbehör till byggnaden.

Den tekniska och ekonomiska utvecklingen har vidare medfört att omfattande och komplexa processmaskiner, processlinjer och annan utrustning, som ofta fordrat särskild grundläggning och som utgjort del av skräddarsydd byggnad, dvs. varit byggnadstillbehör, numera kan monteras ned och försäljas. Synsättet att skräddarsydd byggnad och byggnadstillbehören till sådan byggnad är särskilt starkt sammanfogade och har samma livslängd förändras därför i de fall byggnaden tillförs ny utrustning som vidmakthåller byggnadens karaktär av skräddarsydd byggnad. En följd härav är således att en äldre byggnad, i vilken tillbehör av ovan nämnd art monterats ned och förts bort, kan efter eventuella kompletterande grundläggningsåtgärder och viss ombyggnad ånyo utrustas för samma ändamål som tidigare eller annat ändamål och åter få karaktär av skräddarsydd byggnad.

Allmänna råd:

För att en byggnad skall anses vara skräddarsydd bör följande krav vara uppfyllda.

1. Det är uppenbart att byggnaden med de maskiner och annan utrustning som finns i byggnaden inte är annat än (åtminstone) begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella. De tillbehör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med skall ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårligen kan flyttas från byggnaden.

2. Byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad skall förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen.
3. Värdet av maskinerna och utrustningen skall vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden.

Detta torde leda till att vissa av de byggnader som används för processindustri (sinterverk, koksverk, masugnar, timmerinmätningsstationer, såghus, torkar, byggnader för massa- och papperstillverkning eller för viss kemisk industri, vatten- och värmekraftverk m.m.) normalt får anses vara skräddarsydda liksom övriga slag av industribyggnader som nämnts ovan som exempel på skräddarsydda byggnader.

Klassificering av fastighetstillbehören på industrifastighet får ske efter allmänna förutsättningar för ifrågakommande typer av industri.

Se även avsnitten 1.3 och 4.2.

1.3 Ägare av fastighet

Den som äger en fastighet är också enligt huvudregeln skattskyldig till i första hand fastighetsskatt, inkomstskatt och förmögenhetsskatt för fastigheten respektive för dess avkastning och värde. Både fysiska och juridiska personer kan äga fastighet. En fastighet kan ägas av flera delägare genom samäganderätt.

Allmänna råd:

Normalt bör man utgå från att den som har lagfart på fastigheten också är ägare av densamma. Annan än lagfaren ägare bör tas upp som ägare endast om äganderätten kan styrkas.

Lagfartsförhållandena på en fastighet framgår av inskrivningsregistret hos inskrivningsmyndigheten. Uppgifter om lagfarter rapporteras kontinuerligt från inskrivningsmyndigheten till SKM. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter köpekontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart (jfr avsnitt 4.2).

Vem som är ägare av en fastighet kan vid fastighetstaxeringen ha betydelse t.ex. vid indelningen i byggnadstyp och taxeringsenhet och då skattepliktsförhållandena skall bestämmas. I en del fall jämställs vissa innehavare av fastighet med ägare. Detta regleras i 1 kap. 5 § FTL.

1 kap. 5 § FTL

Som ägare av fastighet skall i fall som avses nedan anses
a) den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller i annat fall utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande;

b) den som innehar fastighet med åborätt, tomträtt eller vattenfallsrätt samt den som eljest innehar fastighet med ständig eller ärftlig besittningsrätt;

c) innehavare av skogsområde som blivit av staten upplåtet till kanalbolag eller till kommun eller annan menighet;

d) innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord;

e) juridisk person, som förvaltar samfällighet och som enligt 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen (1999:1229) är skattskyldig för samfällighetens inkomster; samt

f) nyttjanderättshavare till täktmark som avses i 2 kap. 4 §, om nyttjanderätten har förvärvats mot engångsvederlag.

Såsom innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord skall anses den tjänsteinnehavare eller annan som författningsenligt äger nyttja fastigheten eller tillgodonjuta dess avkastning.

Skall avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses under b eller d, författningsenligt helt eller delvis tillkomma allmän fond eller inrättning, är denna att anse såsom fastighetens innehavare, såvitt angår fastighetens värde av skogsmark med växande skog och markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

Sedan Svenska kyrkan skiljts från staten fr.o.m. den 1 januari 2000 har tidigare regel om vem som skall anses som ägare till kyrkligt löneboställe utmönstrats. Enligt 46 kap. kyrkoordningen för Svenska kyrkan utgörs prästlönetillgångarna bl.a. av fast egendom som betecknas prästlönefastighet. Prästlönetillgångarna förvaltas av stiften som fördelar avkastningen på församlingarna.

Stor betydelse för fastighetstaxeringens del har regeln att innehavare av tomträtt till mark skall jämställas med ägare av marken. Det innebär att då någon innehar mark med tomträtt och äger en byggnad som är belägen på den marken, så skall marken och byggnaden vid fastighetstaxeringen anses ha samma ägare och taxeras tillsammans som en taxeringsenhet (jfr 4 kap. 2 § FTL). Det kan också vara av särskilt intresse att nyttjanderättshavare till täktmark i vissa fall skall jämställas med ägare. Denna bestämmelse gäller då nyttjanderätten förvärvats mot engångsvederlag.

1.4 Beskaffenhetstidpunkt

1 kap. 6 § FTL

Fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

En fastighets användning och beskaffenhet är avgörande t.ex. för indelningen i byggnadstyp och ägoslag och för bedömningen av om den är skattepliktig eller inte och till vilken typ av taxeringsenhet den skall hänföras. Det är användningen och beskaffenheten vid taxeringsårets början som skall läggas till grund för bedömningen. Denna tidpunkt benämns beskaffenhetstidpunkten. Med taxeringsår avses vid fastighetstaxeringen

enligt 1 kap. 3 § FTL alltid det kalenderår som fastighetstaxeringen bestäms för.

Med beskaffenhet avses dels de skilda förhållanden som enligt 7 kap. 3 § och 8–15 kap. FTL skall beaktas då man bestämmer dels de riktvärdegrundande värdefaktorerna för en fastighet, dels de övriga värdefaktorer som enligt 7 kap. 5 § kan beaktas såsom säregna förhållanden vid justering av det värde som bestämts med ledning av riktvärden; se avsnitt 5.5 och 5.6.

I fråga om småhus avses med beskaffenhet enligt 7 kap. 3 § FTL t.ex. storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning samt de övriga förhållanden på fastigheten som påverkar marknadsvärdet och därmed taxeringsvärdet. I fråga om de övriga byggnadstyperna gäller motsvarande. De förhållanden som i fråga om tomtmark för småhus främst skall ligga till grund för riktvärdena är t.ex. storleken, tillgången till vatten och avlopp, de fastighetsrättsliga förhållandena, typen av bebyggelse och närhet till strand. Exempel på värdefaktorer som normalt inte beaktas i riktvärdet enligt 7 kap. 5 § FTL är radonförekomst och tillgång till swimmingpool. Andra sådana värdefaktorer som kan behöva beaktas som säregna förhållanden är bristande underhåll och skador av olika slag.

1.5 Taxeringsperiod

Allmän och förenklad fastighetstaxering

1 kap. 7 § första och andra styckena FTL

Allmän fastighetstaxering skall ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.
År 2003 och därefter vart sjätte år taxeras småhusenheter,
år 2005 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter samt
år 2007 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

1 kap. 7a § FTL

Förenklad fastighetstaxering skall ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.
År 2004 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter,
år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter samt
år 2008 och därefter vart sjätte års lantbruksenheter.

Bestämmelserna i 1 kap. 7 § FTL avser den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen med taxering av egendom som tillhör skilda taxeringsenhetstyper vart annat år. De nya regler som införts vid AFT 03 innebär att tidsplanen för de allmänna fastighetstaxeringarna ändrats så att dessa taxeringar för de skilda typerna av taxeringsenheter skjutits fram ett år.

Bestämmelserna i 1 kap. 7a § är nya och handlar om förenklad fastighetstaxering, som skall äga rum vart sjätte år för varje taxeringsenhet. Den förenklade taxeringen skall avse endast egendom som indelas i taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet. För var och en av dessa taxeringsenhetstyper skall den förenklade fastighetstaxeringen ske tre år efter det att allmän fastighetstaxering ägt rum beträffande respektive taxeringsenhetstyp med början år 2004 för hyreshusenheter. Systemet med förenklade fastighetstaxeringar mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna innebär att en taxering av fastigheter kommer att genomföras varje år.

Särskild fastighetstaxering

1 kap. 8 § första stycket FTL

Särskild fastighetstaxering skall verkställas varje år enligt bestämmelserna i 16 kap. Sådan taxering skall dock ej ske av taxeringsenhet som taxeras genom allmän eller förenklad fastighetstaxering samma år.

16 kap. 1 § FTL

Vid särskild fastighetstaxering fastställs nästföregående års fastighetstaxering oförändrad om ny taxering enligt 2–5 §§ inte skall ske.

Har en taxeringsenhet ändrats väsentligt under en löpande taxeringsperiod (se nedan) får ny taxering av enheten ske vid särskild fastighetstaxering om förändringen är hänförlig till någon av de i 16 kap. 2–5 §§ FTL angivna nytaxeringsgrunderna.

Den särskilda fastighetstaxeringen skall ske med tillämpning av de allmänna grunder för taxeringen, värderingsregler m.m. som gällde vid ingången av den löpande taxeringsperioden.

Löpande taxeringsperiod

1 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL

Beslut om fastighetstaxering som fattas vid allmän eller förenklad fastighetstaxering eller genom ny taxering vid särskild fastighetstaxering skall gälla från ingången av det taxeringsår då sådan taxering sker till ingången av det taxeringsår då beslut fattas nästa gång.

Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker av en taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker nästa gång.

Enligt 1 kap. 3 § FTL gäller ett beslut om allmän fastighetstaxering av en taxeringsenhet tre år tills beslut om förenklad fastighetstaxering av enheten fattas under förutsättning att ny taxering vid särskild fastighetstaxering inte sker under de tre åren. Beslutet beträffande taxeringsenheten vid den förenklade taxeringen gäller under samma förutsättning tre år till nästa allmänna fastighetstaxering av enheten.

Med löpande taxeringsperiod för de taxeringsenheter som ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar, dvs. småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter, avses således enligt 1 kap. 3 § tredje stycket tiden – tre år – mellan en allmän och en förenklad fastighetstaxering samt mellan en förenklad och en allmän fastighetstaxering.

Den löpande taxeringsperioden blir därför för dessa taxeringsenheter enligt de nya reglerna tre år i stället för som tidigare sex år. För fastigheter som inte ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar är den löpande taxeringsperioden mellan två allmänna fastighetstaxeringar alltjämt sex år.

De grunder som skall tillämpas vid taxeringen är de som gällde vid ingången av den treåriga respektive sexåriga löpande taxeringsperioden.

Omräkning

De nya reglerna i FTL och FFT till 2003 års taxering innebär ett successivt slopande av omräkningsförfarandet. Omräkning av respektive taxeringsenhetstyp skall äga rum fram till dess respektive typ är föremål för en förenklad eller en allmän fastighetstaxering. Fr.o.m. fastighetstaxeringen 2003 kommer småhusen således inte att vara föremål för omräkning. Hyreshusen omräknas år 2003 och lantbruken åren 2003 och 2004. De äldre bestämmelserna i 16A kap. FTL om omräkning skall således tillämpas vid omräkningsförfarandet i fråga om hyreshusenheterna t.o.m. 2003 års fastighetstaxering och beträffande lantbruksenheterna t.o.m. 2004 års fastighetstaxering.

2 Indelning av byggnader och mark

Byggnadstyper

2 kap. 1 § FTL

Byggnader skall indelas i byggnadstyper och mark i ägoslag på sätt som anges i 2–4 §§. Indelning får inte ske på grundval av tillfällig användning.

Enligt 2 kap. 2 § FTL skall byggnaderna indelas i följande byggnadstyper:

Byggnadstyp	Indelningsgrund
- Småhus	Det ändamål som byggnaden är inrättad för
- Hyreshus	”
- Ekonomibyggnad	”
- Kraftverksbyggnad	“
- Industribyggnad	”
- Specialbyggnad	
- försvarsbyggnad	Byggnadens användningssätt
- kommunikationsbyggnad	”
- distributionsbyggnad	”
- värmecentral	”
- reningsanläggning	”
- vårdbyggnad	”
- bad-, sport- och idrottsanläggning	”
- skolbyggnad	”
- kulturbyggnad	”
- ecklesiastikbyggnad	”
- allmän byggnad	Byggnadens användningssätt och ägarförhållanden
- Övrig byggnad	Resterande byggnader

Ägoslag

Enligt 2 kap. 4 § FTL skall marken indelas i följande ägoslag:

Ägoslag	Indelningsgrund
- Tomtmark	Pågående och tillåten användning
- Täktmark	Pågående och tillåten användning
- Åkermark	Pågående eller lämplig användning
- Betesmark	Pågående eller lämplig användning
- Skogsmark	Pågående eller lämplig användning
- Skogsimpediment	Markens beskaffenhet
- Övrig mark	Resterande mark

Egendomens användning skall enligt 1 kap. 6 § FTL normalt bestämmas vara den som pågår vid taxeringsårets ingång, den s.k. beskaffenhetstidpunkten. Undantagsvis skall beträffande vissa ägoslag som framgår av den föregående förteckningen i stället tillåten eller lämplig användning läggas till grund för indelningen. Med indelningsgrunden tillåten användning avses sådan användning som är möjlig med hänsyn till gällande detaljplan eller genom täkttillstånd enligt miljöbalken (MB) eller tidigare naturvårdslagen eller motsvarande. Med lämplig användning avses sådan användning som från fastighetsekonomisk synpunkt är lämplig.

Tillfällig användning

Det kan emellertid inträffa att den användning som pågår måste bedömas vara tillfällig och att den därför enligt 2 kap. 1 § FTL inte skall ligga till grund för klassificeringen av egendomen. Exempelvis kan ett konferenscentrum vid beskaffenhetstidpunkten samt en tid före och efter denna tidpunkt vara uthyrt för kyrkliga ändamål. En sådan användning bör ses som tillfällig och inte medföra ändring av indelning i byggnadstyp från hyreshus till specialbyggnad/ecklesiastikbyggnad.

2.1 Indelning av byggnader

Vid fastighetstaxeringen avses med byggnad detsamma som civilrättsligt utgör byggnad (jfr 2 kap. 1 § JB).

Byggnadstyper

Enligt huvudregeln skall i princip alla byggnader indelas i byggnadstyper. Enligt 2 kap. 2 § FTL är byggnadstyperna till antalet sju. Dessa är småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. I samma paragraf finns reglerna för hur indelningen i byggnadstyper skall ske. De olika byggnadstyperna och indelningsgrunderna för dessa redovisas i avsnitt 2.1.1–2.1.7.

Allmänna råd:

Vid indelning i byggnadstyper bör hänsyn inte tas till det ändamål för vilket underliggande mark är avsedd enligt gällande detaljplan.

Övervägandeprincipen

2 kap. 3 § FTL

Byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

Av reglerna i 2 kap. 3 § FTL med den s.k. övervägandeprincipen följer att varje byggnad skall indelas för sig och i den byggnadstyp som byggnaden till övervägande del är inrättad för eller används för (jfr avsnitt 2.1.8 och 2.1.9). Undantag härifrån gäller dock för vissa mindre byggnader som ligger i anslutning till ett småhus eller ett hyreshus. Den typ av byggnader som avses är byggnad som har utrymmen, vilka på grund av sin funktion lika gärna kan vara inrymda i småhuset eller hyreshuset. Sådant komplementhus till ett småhus som garage, förråd, bastu och annan mindre byggnad indelas därför inte som särskild byggnad, om de finns på samma tomt som ett småhus. Motsvarande gäller för vissa förrådsutrymmen i anslutning till hyreshus (jfr definitionen av småhus i 2 kap. 2 § FTL och definitionen av hyreshus i samma bestämmelse i fråga om byggnad med förrådsutrymme).

Byggnad som till övervägande del är inrättad t.ex. för kontorsändamål indelas till följd av reglerna i 2 kap. 3 § FTL som hyreshus, även om den ligger på fastighet på vilken övriga byggnader till övervägande delen är inrättade för industriell verksamhet (jfr avsnitt 2.1.8).

Byggnadskropp

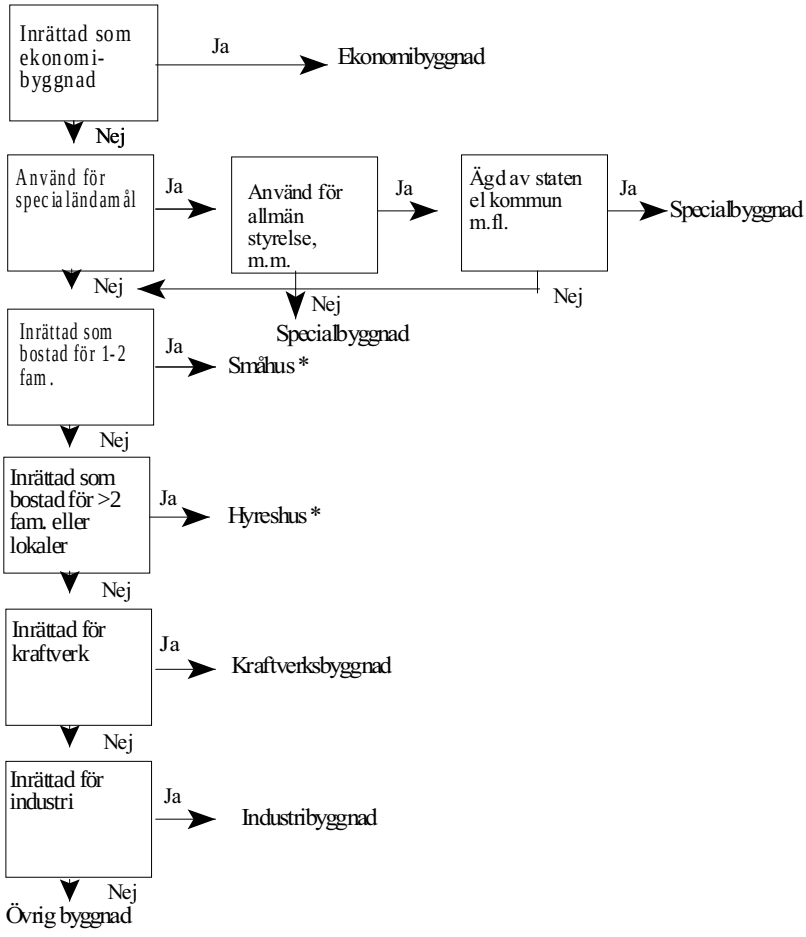
Allmänna råd:

Varje byggnadskropp bör anses som en byggnad, om inte annat anges i andra stycket.

Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar, exempelvis genom brandmurar, i två eller flera självständigt fungerande enheter, bör varje sådan enhet anses som en byggnad. Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradhuslänga), bör dock om byggnadskroppen ligger på en fastighet indelas som en byggnad (hyreshus).

Indelning i byggnadstyper

Vid indelning i byggnadstyper kan nedanstående schema följas:



* Byggnad inrättad till bostad åt 3-10 familjer som ingår i lantbruksenhet utgör småhus.

2.1.1 Småhus

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. …

Den avgörande bedömningsgrunden är det ändamål för vilket byggnaden är inrättad. Detta innebär exempelvis att en byggnad som i praktiken används av mer än två familjer ändock skall klassificeras som småhus om den är inrättad som bostad åt högst två familjer.

Allmänna råd:

Som småhus bör indelas

- friliggande en- och tvåbostadshus,
- varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter,
- varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, och
- varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden.

Det bör särskilt noteras att bostadsbyggnad för minst tre och högst tio familjer indelas som småhus om byggnaden är belägen på registerfastighet som till någon del upptas av mark för lantbruksändamål.

I fråga om klassificeringen av andra byggnader som förutom bostadslägenheter även innehåller lokaler för kontor, butik och liknande (lokallägenheter), se avsnitt 2.1.2.

2.1.2 Hyreshus

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet. …

Gränsdragningen mot småhus skall således som huvudregel göras vid byggnader som innehåller bostäder åt minst tre familjer. Undantaget från denna regel avser byggnad som ingår i lantbruksenhet. Sådan byggnad skall klassas som småhus så länge den inte innehåller bostäder åt 11 familjer eller fler. Vid

gränsdragningen mot övriga byggnadstyper bör i övrigt följande gälla.

Allmänna råd:

Innehåller byggnaden två lägenheter, en bostad och en lokal, bör den indelas som hyreshus om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen. Innehåller byggnaden tre eller flera lägenheter bör den indelas som hyreshus. Även parkeringshus indelas som hyreshus.

Med kontor bör jämställas utrymmen, inrättade för sådan verksamhet som ofta har samband med kontorsarbete.

Som exempel på sådana lokaler kan nämnas lokaler särskilt inrättade för datorer, konferenslokaler och receptionsutrymmen.

Som hyreshus bör, oavsett den pågående användningen, även indelas byggnader som i fråga om standard, planlösning och ljusförhållanden är inrättade för kontor, utställning eller butik.

Exempel på byggnader av sistnämnda slag är vissa hantverkshus och hus i företagsbyar med flexibel konstruktion och hög standard. Dessa byggnader får anses inrättade för det användningssätt som ger den högsta hyresintäkten, dvs. kontorsändamål.

2.1.3 Ekonomibyggnad

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk. …

Alla växthus och djurstall, oavsett hur stora de är och om de har anknytning till lantbruk eller ej, skall indelas som ekonomibyggnad. Normalt torde dock gälla att byggnaderna i fråga skall användas i yrkesmässig verksamhet för att indelas som ekonomibyggnad.

2.1.4 Kraftverksbyggnad

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad. …

Inför AFT 00 reviderades värderingsmodellen avseende vattenkraft. Som ett led i detta har reglerna vid taxering av elproduktionsenheter anpassats till systematiken i FTL (SFS 1999:635, prop. 1998/99:109). Detta har medfört att en särskild byggnadstyp, kraftverksbyggnad, har införts.

2.1.5 Industribyggnad

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad. …

Allmänna råd:

Med industriell verksamhet avses tillverkning av varor.

Indelningsgrunden innebär att byggnader för livsmedelsindustri, trävaruindustri, kemisk industri, gruv- och täktverksamhet och annan tillverkningsindustri bör indelas som industribyggnad.

Jfr SCB:s meddelanden i samordningsfrågor (1992:4), Standard för svensk näringsgrensindelning.

2.1.6 Specialbyggnad

Till byggnadstypen specialbyggnad har förts elva olika slag av specialbyggnader som definieras på grundval av byggnadernas användning. Dessa grupper är följande

- Försvarsbyggnad
- Kommunikationsbyggnad
- Distributionsbyggnad
- Värmecentral
- Reningsanläggning
- Vårdbyggnad
- Bad-, sport- och idrottsanläggning
- Skolbyggnad
- Kulturbyggnad
- Ecklesiastikbyggnad
- Allmän byggnad

Specialbyggnaderna har med hänsyn till sitt samhällsnyttiga ändamål undantagits från skatteplikt (se 3 kap. 2 § FTL). En byggnad som används för dessa i 2 kap. 2 § FTL angivna särskilda ändamål hänförs enligt huvudregeln till gruppen specialbyggnad, oavsett vem som äger byggnaden. Ett undantag utgör dock byggnad som används för de ändamål som gäller för gruppen Allmän byggnad. En sådan byggnad indelas som specialbyggnad bara om den tillhör staten, kommun eller annan menighet.

Försvarsbyggnad

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad. …

Kommunikations-byggnad

2 kap. 2 § FTL

… Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet. …

Skattefriheten enligt 3 kap. 2 § FTL i fråga om kommunikationsbyggnaderna är i första hand avsedd för byggnader eller byggnadskonstruktioner som utgör del av kommunikationsled, t.ex. broar och bryggor.

Byggnader och anläggningar för driftens omedelbara behov, t.ex. fyr och garage, liksom stationshus, godsmagasin, lokstallar, hangarer, terminaler, vänthallar och liknande klassificeras också som kommunikationsbyggnad och indelas som specialbyggnad om de används för allmänna kommunikationsändamål. Däremot har RR i en dom ansett att kontorsutrymmen i en färjeterminal, som inte använts som biljettexpedition eller liknande för linjetrafiken men som ändå betjänade denna trafik, inte skulle anses använda för allmänna kommunikationsändamål (jfr RÅ 1993 ref. 27). I samma dom fann RR att cafeteria som fanns i terminalen men som inte var avskild från vänthallen i övrigt fick till den del den var fritt tillgänglig för de resande anses utgöra en del av vänthallen och därför vara använd för allmän kommunikation.

Användning för allmänna kommunikationsändamål anses normalt föreligga om verksamheten har samband med person- och godsbefordran som utförs med kommunikationsmedel som dels är tillgängliga för allmänheten, dels går i linjetrafik och dels har en viss regelbundenhet i turerna, t.ex. statens järnvägars person- och godståg samt landsvägsbussar och stadsbussar och färjor som går i linjetrafik. Motsvarande gäller i fråga om byggnader som används av privata bussföretag och privata järnvägar.

Fordon som används i beställningstrafik som t.ex. turistbussar, taxibilar, lastbilar för godsbefordran och charterflygplan torde inte anses vara använda för allmänna kommunikationsändamål. Garage m.m. för sådana fordon torde då inte heller indelas som specialbyggnad.

Verkstäder där det huvudsakliga arbetet består i reparation av fordon, som används för allmänna kommunikationsändamål, klassificeras som kommunikationsbyggnad oavsett storlek. Däremot torde hotell- och restaurangbyggnader som tillhör järnväg inte klassificeras som kommunikationsbyggnad.

Kontorsbyggnader som hör till kommunikationsanläggning och som används för allmän förvaltning utan samband med den direkta driften torde inte heller anses som kommunikationsbyggnad.

Ett godsmagasin som användes som förvaring av skeppsproviant ansågs av RR i ovannämnda dom vara använt för allmän kommunikation, då lagret utgjorde en förutsättning för betjäningen av de resande i trafiken (jfr RÅ 1993 ref. 27).

Distributionsbyggnad

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten. …

Byggnader som ingår i det elektriska kraftöverförings- eller kraftdistributionsnätet, fjärrvärmenätet eller som ingår i överförings- eller distributionsnät för gas klassificeras som specialbyggnad, t.ex. transformator, kopplingsstation och liknande byggnader. Detsamma torde gälla för ledningar i dessa nät liksom för ledning för allmän va-anläggning.

Även byggnad för överföring eller distribution av vatten räknas till distributionsbyggnad.

Värmecentral

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution. …

Värmecentral klassificeras som specialbyggnad. Därmed avses i första hand till hyresfastighet hörande undercentral, som är kopplad till fjärrvärmeverk, och värmecentral, gemensam för två eller flera fastigheter (lokala värmecentraler). Till sådan värmecentral räknas däremot inte kraftvärmeverk (fjärrvärmeverk, mottrycksanläggning) m.fl. som även är inrättade för yrkesmässig produktion av starkström.

Reningsanläggning

2 kap. 2 § FTL

… Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process. …

Vad som sägs i bestämmelsen om vattenverk, avloppsreningsverk, sopstation och liknande samt om pumpstationer torde

gälla även för ledningar i den mån dessa kan anses tillhöra någon av de nämnda typerna av anläggningar. Vid klassificeringen av pumpstationer torde pumpar och pumpanläggningar i enlighet med JB:s regler böra anses tillhöra stationen.

Allmänna råd:

Även destruktionsanläggning bör klassificeras som reningsanläggning, om den är allmänt tillgänglig och inte utgör ett led i en industriell process och är avsedd för destruktion av avfallet vid processen.

Även anläggning för förvaring av radioaktivt avfall bör hänföras till reningsanläggning.

Vårdbyggnad

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn. …

Om t.ex. åldringar eller utvecklingsstörda vårdas av anhöriga i sitt eller i de anhörigas hem torde detta inte föranleda att bostadsbyggnaderna skall klassificeras som vårdbyggnader. Servicehus, gruppbostäder och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, indelas inte som vårdbyggnad, även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn (jfr RÅ 1986 ref. 10 I och II samt RR:s dom den 29 april 1993 i mål nr 2110–1992 och RÅ 1995 ref. 25).

En byggnad med en lokalyta om 375 kvm vilken helt användes som tandvårdsklinik, ansågs av RR utgöra en specialbyggnad (se RÅ 1991 ref. 74).

Bad-, sport- och idrottsanläggning

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen. …

Till denna byggnadsgrupp torde även kunna hänföras raststugor och andra byggnader av liknande karaktär. Byggnader och anläggningar som används enbart för privat bruk skall dock till följd av bestämmelsen inte klassificeras som specialbyggnad.

Skolbyggnad

2 kap. 2 § FTL

… Byggnad som används för undervisning eller forskning vid
skola som anordnas av staten
skola som anordnas med statsbidrag och
skola vars undervisning står under statlig tillsyn.

Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor. …

För byggnad som inrymmer skola som anordnas av annan än staten är kravet för att byggnaden skall klassificeras som specialbyggnad att skolan har föreskriven anknytning till staten. Detta är fallet i fråga om skola som anordnas med statsbidrag eller där undervisningen står under statlig tillsyn. Detsamma torde gälla byggnad vilken används för skola som inte är statlig och som inte får statsbidrag men som står under överinseende av statlig myndighet.

Kulturbyggnad

2 kap. 2 § FTL

> … Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande. …

Som museum torde normalt betraktas lokal som för detta ändamål regelmässigt hålls tillgänglig för allmänheten och som inte till övervägande del används för annat ändamål.

Folketshusbyggnader torde normalt kunna hänföras till denna byggnadstyp endast i de fall lokaler för teater eller biografändamål utgör den övervägande delen av byggnaden.

Ecklesiastikbyggnad

2 kap. 2 § FTL

> … Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.
>
> Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet. …

Bönehus, församlingshem och byggnader för religiös barn- och ungdomsverksamhet (t.ex. söndagsskola) kan vara exempel på byggnader som tillhör gruppen ecklesiastikbyggnader.

Däremot torde på begravningsplats belägen byggnad som till övervägande del innehåller bostäder för begravningsplatsens anställda inte klassificeras som specialbyggnad.

Allmän byggnad

2 kap. 2 § FTL

> … Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet. …

Administrations- och förvaltningsbyggnader klassificeras som specialbyggnad endast om de ägs av staten, kommun eller annan menighet. Med annan menighet förstås församling, kommunförbund o.d. Hit räknas inte kommunalt eller statligt bolag. Som specialbyggnader anses enligt bestämmelsen inte heller byggnader, som är avsedda för statens affärsdrivande verk.

Till byggnader med användning, som är likartad en fritidsgårds, torde kunna hänföras t.ex. ungdomsgårdar och kvartersgårdar. I huvudsak torde endast av kommunen ägda byggnader beröras.

2.1.7 Övrig byggnad

2 kap.2 § FTL

… Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Byggnadstypen övrig byggnad utgör en restpost. Hit skall föras de byggnader som inte kan klassificeras som småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller specialbyggnad.

Allmänna råd:

Bland byggnader som bör indelas som övrig byggnad kan nämnas lager utan samband med hyreshus eller industribyggnad. Till övrig byggnad bör också räknas verkstäder i vilka det till övervägande del utförs reparationsarbeten (reparationsverkstäder).

2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägandeprincipen

2 kap. 3 § första stycket FTL

Byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

En byggnad kan vara inrättad för eller användas för flera ändamål. För klassificeringen av byggnader av sådan blandad art finns en särskild regel i 2 kap. 3 § FTL enligt vilken klassificeringen då skall ske enligt en övervägandeprincip.

Av bestämmelsen följer att indelningen skall göras så att en och samma byggnadstyp alltid bestäms för hela byggnaden. En byggnad som innehåller delar, som skulle kunna hänföras till olika byggnadstyper, skall enligt 2 kap. 3 § FTL hänföras till den byggnadstyp som överväger.

Allmänna råd:

I princip bör en byggnad indelas efter byggnadstypen på den del vars värde är övervägande.

I praktiken kan dock indelningen i flertalet fall avgöras med ledning av enklare jämförelser. I mindre komplicerade fall kan avgörandet av vilken byggnadstyp som överväger t.ex. grundas på en jämförelse av storleken av de olika delarnas golvytor. Även andra grunder kan tillämpas vid bedömningen, om de framstår som lämpligare. Om olika delar av byggnaden har väsentligt olika rumshöjd, bör t.ex. de olika delarnas volym läggas till grund för klassificeringen. Om hyresavkastningen från byggnadsdelarna är påtagligt olika, bör avgörandet grundas på den totala hyresavkastningen. Har byggnadsdelarna väsentligen olika användning och utformning och är en hyressättning inte möjlig, som t.ex. för kyrkor och kommunikationsanläggningar, bör byggnadskostnaderna och markvärdena för de olika delarna kunna tjäna till ledning.

I tveksamma fall bör gränsdragningen mellan hyreshus och industribyggnad eller övrig byggnad ske med ledning av en indelning av byggnadens utrymmen i följande grupper.

1. Bostäder och därtill hörande sekundära utrymmen. Ej garage.
2. Kontor, hotell, restauranger, butiker, garage och därtill hörande lager.
3. Produktionslokaler och lager utom lager enligt 2.

Om hyran för utrymmena under 1 och 2 överväger, bör byggnaden indelas som hyreshus. Om hyran för utrymmena under 3 överväger, bör byggnaden däremot indelas som industribyggnad eller övrig byggnad.

Om tre eller flera byggnadsdelar, hänförliga till olika byggnadstyper, förekommer i en och samma byggnad, bör byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande den byggnadstyp, som i förhållande till var och en av de övriga byggnadstyperna är övervägande.

Då den övervägande delen av en byggnad är att hänföra till specialbyggnad, bör – om olika slag av specialbyggnader ingår i specialbyggnadsdelen – byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande det slag av specialbyggnad som överväger.

Om en byggnad används t.ex. både för allmänna kommunikationsändamål och för andra kommunikationsändamål får byggnadens indelning göras med utgångspunkt från den trafikform som är övervägande. Övervägandeprincipen blir således avgörande för byggnadstypen då olika byggnadsdelar egentligen borde tillhöra skilda byggnadstyper. Om t.ex. en stationsbyggnad huvudsakligen rymmer hotell och restaurang blir hela byggnaden indelad som hyreshus, även om i denna också finns expeditionslokaler och väntsalar. Taxeringsvärdet på hyreshusenheten skall då bestämmas med ledning av hela byggnadens marknadsvärde.

Flera ändamål

Allmänna råd:

En byggnad kan vara så inrättad att den långsiktigt kan och får användas för flera ändamål utan att någon mer omfattande eller bygglovspliktig ombyggnad behöver företas. Byggnaden kan redan vid uppförandet ha givits en sådan flexibel utformning att flera användningssätt är möjliga. Det är inte heller ovanligt att en byggnad anpassas för nytt ändamål utan att förlora sin lämplighet för det ursprungliga ändamålet. I sådant fall bör byggnaden anses vara inrättad för det ändamål som leder till det högsta värdet.

Exempel

Exempel 1. En byggnad är inrättad för lagringsändamål. Då behov saknas av lagringsmöjligheter i det aktuella området, har byggnaden ändrats så att den även lämpligen kan användas för butiksändamål, storköp. Ombyggnaden har skett så att byggnaden fortfarande är lika lämplig som tidigare för lagring. Byggnaden kan efter ombyggnaden sägas vara inrättad så att den kan användas för två olika ändamål. Om användningen som butik för storköp leder till ett högre värde, bör byggnaden indelas som hyreshus och riktvärdet bestämmas därefter.

Exempel 2. En byggnad som ursprungligen uppfördes för industriändamål kan genom en ombyggnad ändras så att den kan användas som butik för storköp. Härigenom skulle byggnaden bli möjlig att hyra ut och hyran skulle väl förränta erforderlig ombyggnadskostnad, ca 2 000 kr per kvm. Innan ombyggnaden skett, torde dock byggnaden indelas som industribyggnad.

Jfr även bl.a. RÅ 1992 ref. 85 samt RÅ 1993 ref. 21, 39 och 62.

2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder

2 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

2.2 Indelning av mark

Mark skall enligt 2 kap. 4 § FTL indelas i följande ägoslag

- Tomtmark
- Täktmark
- Åkermark
- Betesmark
- Skogsmark
- Skogsimpediment
- Övrig mark

Vidare stadgas i 2 kap. 4 § första stycket FTL att mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får enligt bestämmelsen inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivas (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr.

För indelningen av marken i olika ägoslag finns ett flertal indelningsgrunder. Dessa anges i 2 kap. 4 § FTL och framgår närmare under punkterna 2.2.1–2.2.7.

I 2 kap. 4 § FTL definieras vidare en saneringsbyggnad som en byggnad som skall rivas (se även avsnitt 5.4.1). Sådan byggnad saknar ofta värde och utgör en belastning för fastigheten. Så är dock normalt inte fallet om byggnadsmaterialet från den rivna byggnaden kan återanvändas. Saneringsbyggnaden kan också föranleda en återuppföranderätt, vilket beaktas vid värderingen av marken.

2.2.1 Tomtmark

2 kap. 4 § FTL

… Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, skall i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock ej gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket. …

Allmänna råd:

För byggnad som används för täkts utnyttjande, t.ex. krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhall och liknande byggnad för driftens omedelbara behov bör någon tomt dock inte avskiljas.

Angående tomtmark till småhus, se även avsnitt 4.3 i Handbok för fastighetstaxering 1996 och avsnitt 4.6 i Handbok för fastighetstaxering 1998.

Mark som är bebyggd med saneringsbyggnad skall betraktas som obebyggd på grund av regeln i 2 kap. 4 § FTL om att saneringsbyggnad inte har någon inverkan vid klassificeringen.

Följande mark indelas således som tomtmark

- tomt, bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad eller byggnad för täkts utnyttjande, om byggnaderna sammanlagt är värda minst 50 000 kr
- obebyggd tomt, som avstyckats eller bildats genom annan fastighetsbildning för byggnadsändamål under de senaste två åren
- obebyggd tomt, för vilken giltigt bygglov eller förhandsbesked föreligger.

Allmänna råd:

Vidare bör följande obebyggda mark indelas som tomtmark

- tomt, som utgör självständig fastighet, om den enligt detaljplan är avsedd för bebyggelse och det inte är uppenbart att bebyggelse inte kommer att ske
- obebyggd mark, som senast fem år före taxeringsåret var bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad.

Efter plan- och bygglagens (1987:10), PBL, ikraftträdande kommer mark som indelats som tomtmark att så gott som undantagslöst kunna bebyggas omgående och någon väntetid torde inte bli aktuell.

Allmänna råd:

Mark, för vilken genomförandetiden i detaljplan gått ut, bör inte indelas som tomtmark, om den inte kan förväntas bli bebyggd inom tio år från taxeringsårets ingång.

All tomtmark uppdelas i bebyggelseenheter som kallas tomter. Någon skillnad i begreppen tomt och tomtplats föreligger inte numera, vilket tidigare var fallet i fråga om tomt inom stadsplan och tomtplats utom stadsplan. Med tomt avses således ett område som är bebyggt eller avses att bebyggas med en byggnad eller med flera byggnader som tillsammans är avsedda att användas för ett ändamål. Tomt omfattar förutom byggnadsplats även till bebyggelsen hörande gårdsplan, trädgård, parkeringsplats, upplagsplats o.d.

Indelning av ett kvarter i tomter kan ske genom upprättande av fastighetsplan, en från fastighetsbildning fristående åtgärd. Tomt kan vara en självständig fastighet eller del av sådan eller bestå av flera fastigheter eller fastighetsdelar.

2.2.2 Täktmark

2 kap. 4 § FTL

… Mark för vilken täkttillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täkttillstånd skall jämställas pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark. …

Allmänna råd:

Mark bör indelas som täktmark till den del marken omfattas av giltigt täkttillstånd vid ingången av taxeringsåret.

När täkt pågår utan att täkttillstånd finns, bör som täktmark indelas ett område där omfattningen av brytvärd fyndighet uppskattas till tio gånger det hittillsvarande normalårsuttaget, dock endast om detta uttag överstiger 1 000 kbm och återstående fyndighet omfattar minst 10 000 kbm. Pågående täkt får anses utgöra täkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, såvida det inte är uppenbart att täkten nedlagts.

Ett klart fall då det enligt rekommendationens sista stycke får anses uppenbart att täkten nedlagts är brist på brytvärda material. På täktmark kan finnas byggnader av alla byggnadstyper. För sådana byggnader skall tomtmark avskiljas som en särskild värderingsenhet om byggnaden inte är avsedd för täktens utnyttjande. Till byggnader för täktens utnyttjande räknas främst sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhallar och liknande byggnader för driftens omedelbara behov. Kontor och liknande byggnad samt bostadsbyggnad för ägare eller anställd torde inte anses som byggnad för täktens utnyttjande.

2.2.3 Åkermark

2 kap. 4 § FTL

… Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas. …

Som åkermark indelas även mark som används för fältmässiga odlingar av köksväxter, frukt och bär.

Allmänna råd:

Betesvallar, som anlagts på åkermark och som ingår i växtföljden och således då och då plöjs upp, bör indelas som åkermark. Detta gäller även de fall då ny vall sås in utan mellanliggande odling av annan gröda.

Mark som tidigare använts till växtodling eller bete men som nu ligger helt eller i huvudsak outnyttjad bör indelas som åkermark, om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig till växtodling eller bete och är lämplig att plöjas.

Om mark är lämplig för växtodling eller bete men däremot inte är lämplig att plöjas, bör den i regel indelas som betesmark.

Mark som används för plantskoleverksamhet indelas normalt som åkermark.

Vid tveksamhet om mark som används till bete skall hänföras till åkermark eller betesmark, kan man göra det antagandet att lantbrukaren övergår till kreaturslös drift. Skulle betesmarken i så fall kunna plöjas och användas för t.ex. spannmålsodling, bör marken redovisas som åkermark.

Arealen åkermark skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

2.2.4 Betesmark

2 kap. 4 § FTL

… Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas. …

Allmänna råd:

Mångåriga slåtter- och betesvallar, som inte avses bli plöjda på nytt, bör indelas som betesmark, liksom mindre eller oregelbund-

na inom betesmark belägna markområden, som tidigare använts som åker men som inte längre plöjs.

Mark som tidigare använts till växtodling eller bete men som nu ligger helt eller i huvudsak outnyttjad bör normalt räknas som betesmark om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig till bete men inte är lämplig att plöjas.

Har marken en längre tid inte varit föremål för slåtter eller bete och har träd-, busk- eller slyvegetation börjat tränga in, bör den inte indelas som betesmark.

Mark som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion på grund av särskilda förhållanden bör normalt indelas som betesmark. Härmed avses t.ex. mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl.

För betesmark gäller motsvarande arealredovisningsregler som för åkermark (se avsnitt 2.2.3). Mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet redovisas därför inte som betesmark.

2.2.5 Skogsmark

2 kap. 4 § FTL

… Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad skall dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.

Mark skall anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar. …

Definitionen av skogsmark i 2 kap. 4 § FTL överensstämmer med definitionen av detta ägoslag i skogsvårdslagen (1979:429).

Allmänna råd:

Vad som gäller enligt skogsvårdslagen (1979:429) i fråga om vad som skall hänföras till skogsmark tillämpas även vid fastighetstaxeringen. Detta innebär bl.a. att bedömningen av om marken kan producera i genomsnitt minst en kbm virke om året per hektar bör göras med ledning av de allmänt använda boniteringsmetoderna och med utgångspunkt från den produktion som är möjlig med lämpligt trädslag och lämplig skötsel. Hänsyn bör inte tas till den produktionsökning som kan uppnås genom förbättring av marken.

Små områden av andra ägoslag än skogsmark bör räknas som skogsmark om de är mindre än 200 kvm och belägna helt inom skogsmark. Områden med skogsmark belägna helt inom annat ägoslag indelas som övrig mark om de har en areal understigande 2 500 kvm.

Bedömningen av markens produktionsförmåga görs med hänsyn till det skick marken befinner sig i vid ingången av taxeringsåret, den s.k. beskaffenhetstidpunkten. Vissa marker som i och för sig är föremål för annan markanvändning kan komma att räknas som skogsmark. Exempel på detta kan vara dåligt utnyttjade betes-

marker, som inte betraktas som jordbruksmark enligt lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark.

Allmänna råd:

Marker inom vilthägn bör i allmänhet hänföras till skogsmark om de inte är jordbruksmark.

Till skogsmark hänförs däremot inte mark som används för plantskole- och fröplantageverksamhet och inte heller mark som används för odling av s.k. ”pyntegrönt”.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad och som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter (jfr lagen om skötsel av jordbruksmark) inte är lämplig för växtodling eller bete räknas i allmänhet som skogsmark. Undantag utgör mark som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion på grund av särskilda förhållanden. Härmed avses t.ex. mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl.

För energiskog finns speciella bestämmelser i avsnitt 4.4 Handbok för fastighetstaxering 1998 (RSV 286 utg. 2).

För skogsmark gäller på grund av arealredovisningsreglerna i 20 kap. 5 § FTL liksom för åkermark och betesmark att arealen skogsmark skall redovisas i hela hektar och att mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet inte skall indelas som skogsmark (se avsnitt 2.2.3).

2.2.6 Skogsimpediment

2 kap. 4 § FTL

… Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog. …

Allmänna råd:

Mark som enligt vedertagna bedömningsgrunder inte kan producera i genomsnitt minst en kbm virke om året per hektar och som är belägen i anslutning till skogsmark bör indelas som skogsimpediment, om marken inte skall indelas som tomtmark, täktmark, åkermark eller betesmark.

Till skogsimpediment kommer således att hänföras bl.a. nedlagda grustag och torvtäkter om kravet på anslutning till skogsmark uppfylls och om produktionsförmågan för skogsmark inte uppnås.

Angående våtmarker se avsnitt 4.5 Handbok för fastighetstaxering 1998.

Mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet skall ej redovisas som skogsimpediment enligt samma arealredovisningsregler som gäller för skogsmark, se avsnitt 2.2.5.

2.2.7 Övrig mark

2 kap. 4 § FTL

… Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

Som övrig mark indelas som regel bl.a.

- mark inom detaljplan, som är avsedd för allmän plats
- iordningställda och upplåtna allmänna platser, varmed i första hand avses vägar och annan mark för allmänt kommunikationsändamål
- begravningsplatser
- militära övningsfält som inte används för annat ändamål, t.ex. skogsproduktion
- mark för kanaler, järnvägar och andra vägar
- område för flygfält
- hamnområde
- idrottsplatser, skidbackar, golfbanor och obebyggda delar av campingplatser
- kalfjäll
- kraftledningsgator i skogsmark och i skogsimpediment
- mark för ekonomibyggnad
- impediment i anslutning till jordbruksmark, t.ex. vägar och öppna diken, brukningshinder, m.m.

I uppräkningen förekommer mark som, om den är bebyggd med byggnad, normalt kommer att indelas som tomtmark till byggnaden.

3 Skatteplikt

3.1 Allmänt

3 kap. 1 § FTL

Fastighet är skattepliktig, om inte annat anges i 2–4 §§

Huvudregeln är att fastighet är skattepliktig om den inte skall undantas enligt reglerna i 3 kap. 2–4 §§ FTL.

Enligt 2–4 §§ undantas viss egendom från skatteplikt. Skattefriheten bygger på den samhällsnytta som denna egendom anses medföra. Den egendom, för vilken skattefrihet gäller, utgörs i stort sett av

- specialbyggnad
- egendom som ingår i nationalpark
- lantbruk för vård- eller skoländamål
- byggnad som ägs av vissa institutioner.

Enligt 1 kap. 1 § FTL skall taxeringsvärde inte åsättas fastighet som enligt 3 kap. undantas från skatteplikt.

3.2 Specialbyggnader

3 kap. 2 § första stycket FTL

Från skatteplikt skall undantas specialbyggnad, sådan byggnad under uppförande samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden. Från skatteplikt skall också undantas markanläggning som hör till fastigheten .

Indelningen av byggnader i specialbyggnader är grundad på uppfattningen att de aktuella byggnaderna används för samhällsnyttiga ändamål. Specialbyggnaderna har enligt 3 kap. 2 § FTL undantagits från skatteplikt. Detta gäller även sådan byggnad under uppförande.

Indelningen i byggnadstyper skall enligt den s.k. övervägandeprincipen ske med hänsyn till vad byggnaden till övervägande delen är inrättad eller används för (jfr 2 kap. 3 § FTL). Indelningen i specialbyggnad sker med hänsyn till byggnadens an-

vändningssätt. Som en följd av övervägandeprincipen kommer en byggnad i sin helhet att bli endera helt skattepliktig eller helt skattefri. Någon uppdelning av byggnaden i en skattepliktig och en skattefri del skall således inte göras.

Även tomtmark och övrig mark som hör till specialbyggnad skall undantas från skatteplikt. Obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med specialbyggnad torde däremot vara skattepliktig. Markanläggningar som hör till specialbyggnad skall också vara skattefria. Markanläggningar, t.ex. kraftledningar och VA-ledningar som med servitut knutits till sådan byggnad, är därför undantagna från skatteplikt. Om kraftledningar och VA-ledningar utgör fast egendom torde de också – även om de inte hör till specialbyggnad eller annan egendom som är skattefri enligt 3 kap. – utgöra sådana markanläggningar för vilka enligt 7 kap. 16 § punkt 3 FTL något värde inte skall bestämmas.

3.3 Nationalpark

3 kap. 2 § andra stycket FTL

Från skatteplikt undantas även nationalparker.

För att bevara större sammanhängande område av viss landskapstyp i dess naturliga tillstånd eller i väsentligen oförändrat skick kan enligt 7 kap. 2 § MB (tidigare 4 § naturvårdslagen) staten tillhörig mark avsättas till nationalpark. Nationalpark avser således den avsatta marken. Denna är enligt 3 kap. 2 § FTL undantagen från skatteplikt. Detsamma torde gälla byggnad som betjänar nationalparken men inte bostadsbyggnader för personal och besökande.

3.4 Lantbruk för vård- eller skoländamål

3 kap. 3 § FTL

Från skatteplikt skall undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad
2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns vid skolbyggnad.

3.5 Egendom som ägs av vissa institutioner

3 kap. 4 § FTL

Byggnad samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden samt markanläggning som hör till fastigheten skall undantas från skatteplikt om fastigheten ägs av någon av följande institutioner och om den till övervägande del används i deras verksamhet såsom sådana

> 1. kyrkor samt barmhärtighetsinrättningar som avses i 7 kap. 15 § inkomstskattelagen (1999:1229) samt sådana särskilda rättssubjekt som avses i 10 § första stycket lagen (1998:1592) om införande av lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan
> 2. stiftelser, ideella föreningar och registrerade trossamfund som uppfyller kraven i 7 kap. 3 § första stycket respektive i 7 kap. 7 § första stycket inkomstskattelagen
> 3. akademier, Nobelstiftelsen, stiftelsen Dag Hammarskjölds Minnesfond, Apotekarsocietetens stiftelse för främjande av farmacins utveckling m.m., stiftelsen Sveriges sjömanshus
> 4. sådana sammanslutningar av studerande vid svenska universitet och högskolor, som de studerande enligt lag eller annan författning är skyldiga att vara medlemmar i, samt samarbetsorgan för sådana sammanslutningar med ändamål att sköta de uppgifter som sammanslutningarna enligt författningen ansvarar för och
> 5. utländska staters beskickningar.
>
> Skattefriheten skall endast avse egendom, som enligt 4 kap. 5 § utgör annan typ av taxeringsenhet än lantbruksenhet.

Enligt bestämmelsen undantas främst byggnader, tillhöriga vissa uppräknade rättssubjekt, från skatteplikt. En förutsättning för skattefriheten är att byggnaden används i ägarens verksamhet <u>som sådan</u>. Om någon av de angivna institutionerna äger en byggnad, som till övervägande delen hyrs ut åt annan för att användas t.ex. som affär, är en sådan byggnad inte skattefri. Om vidare t.ex. en barmhärtighetsinrättning upplåter en övervägande del av sin byggnad till en utländsk stats beskickning och hyr ut resten till lagerlokal är byggnaden skattepliktig.

4 Taxeringsenhet

4.1 Allmänt

4 kap. 1 § FTL

Taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs.

Med fastighet avses här i första hand enhet i fastighetsregistret – registerfastighet – liksom vissa äldre rättsinstitut såsom vattenverk på annans mark, vilka också är införda i fastighetsregistret.

Egendom som enligt bestämmelserna i 4 kap. FTL skall ingå i en taxeringsenhet skall i huvudsak uppfylla följande förutsättningar:

- ha samma ägare
- vara belägen i samma kommun
- ha samma skattepliktsförhållande
- omfatta vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.

För olika typer av egendom, som enligt de nu nämnda reglerna normalt skall utgöra en taxeringsenhet, gäller en del särskilda indelningsregler. Så skall t.ex. en lantbruksenhet utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet. Se vidare härom i avsnitt 4.6.4.

4.2 Samma ägare

4 kap. 2 § FTL

Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall fastigheten uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena.

Samäganderätt

Om det finns flera ägare med s.k. ideella andelar skall detta inte föranleda uppdelning av fastigheten i olika taxeringsenheter. För fastighet med flera ägare (jfr avsnitt 1.3) får uppdelning i flera taxeringsenheter således ske endast om äganderätten är knuten till visst område av fastigheten.

För att två fastigheter, som var och en ägs av flera delägare, skall kunna taxeras tillsammans som en taxeringsenhet krävs i första hand att delägarna i de båda fastigheterna är desamma. Vidare torde det krävas att andelsfördelningen mellan delägarna är densamma i båda fastigheterna. Äger således A 25 % och B 75 % i fastigheten 1 torde det vara nödvändigt att A äger 25 % och B 75 % också i fastigheten 2 för att fastigheterna 1 och 2 skall kunna taxeras som en taxeringsenhet.

Överlåtelse av fastighetsdel

Ett köp, som syftar till att en registerfastighet skall delas upp i olika områden på skilda ägare, är numera giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som sökts inom sex månader efter det att köpehandlingen upprättades. Detsamma gäller även andra former av överlåtelser än köp. Innan fastighetsbildning skett kan den nya ägaren bara få vilande lagfart på sitt förvärv. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter kontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart.

Har den nya ägaren sökt förrättning inom föreskriven tid men avslås fastighetsbildning i enlighet med köpet, som därmed blir ogiltigt, skall detta således likväl fram till avslagsbeslutet beaktas vid fastighetstaxeringen. Det innebär t.ex. att om från en fastighet försäljs ett område i december 2001 och fastighetsbildning avslås i juni 2002 så skall området utgöra särskild taxeringsenhet under taxeringsåret 2001.

Sämjedelning

Andra regler gällde tidigare och uppdelning av en fastighet på områden kunde då ske. Några av dessa äldre regler har alltjämt betydelse i vissa fall. Det gäller främst s.k. sämjedelning och arealöverlåtelse. Dessa regler är alltjämt giltiga oavsett om fastighetsbildning söks eller kan beviljas enligt nu gällande krav för fastighetsbildning. Denna privata äldre jorddelning kan erkännas enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

En uppdelning av en registerfastighet på flera taxeringsenheter kan således bli aktuell vid sämjedelning. En sämjedelad fastighet får dock uppdelas på flera taxeringsenheter endast om sämjedelningen är giltig, vilket förutsätter att den skett före den 1 juli 1962 (i vissa delar av Kopparbergs län före 1952). Tidpunkten gäller även som förutsättning för legalisering av andra äldre former av privat jorddelning.

Arealöverlåtelse

I vissa fall kan arealöverlåtelse (t.ex. köp av ett område av en fastighet före 1968) vara giltig, oavsett om avstyckning sökts eller kan beviljas. Om köpet skett 1968 eller senare skall ansökan om fastighetsbildning dock ha gjorts inom sex månader efter det köpehandling upprättats för att köpet skall vara giltigt.

Även i vissa andra speciella fall skall egendom inom en registerfastighet delas upp på flera taxeringsenheter. Ett exempel på detta är vissa speciella äganderättsförhållanden. Ett sådant är då en person ensam äger marken och samma person tillsammans med annan äger en byggnad som är uppförd på marken. I det fallet skall indelningen i taxeringsenheter ske så att marken bildar en egen taxeringsenhet och byggnaden en annan.

Se även avsnitten 1.2 och 1.3.

4.3 Samma kommun

4 kap. 3 § FTL

> För bildande av taxeringsenheter skall fastigheter och fastighetsdelar med samma ägare inom samma kommun föras samman. Den sammanförda egendomen skall utgöra en taxeringsenhet, om inte annat sägs i 4–9 §§.

Varje ägares totala fastighetsinnehav inom en kommun bildar en tänkt egendomsmassa som normalt kommer att utgöra en taxeringsenhet. Om för egendomens olika delar gäller skilda skattepliktsförhållanden (4 kap. 4 § FTL) eller skild användning eller beskaffenhet (4 kap. 5–9 §§), skall fastighetsinnehavet dock delas upp på flera taxeringsenheter.

4.4 Samma skattepliktsförhållande

4 kap. 4 § FTL

> Taxeringsenhet skall omfatta antingen skattepliktig eller skattefri egendom.

Taxeringsenhet får inte omfatta byggnader och mark med olika skattepliktsförhållanden. Om således både en skattepliktig och en skattefri byggnad finns på en registerfastighet och byggnaderna och marken har samma ägare, skall en uppdelning göras så att tomtmark avskiljs för varje byggnad. Vardera byggnaden med avskild tomtmark skall härefter bilda en taxeringsenhet, varav en blir skattepliktig och en blir skattefri. Motsvarande uppdelning av en byggnad kan på grund av den s.k. övervägande-regeln i 2 kap. 3 § FTL inte bli aktuell eftersom en byggnad i sin helhet är antingen skattepliktig eller skattefri beroende på vad den till övervägande del är inrättad till och/eller används för.

4.5 Taxeringsenhetstyper

4.5.1 Allmänt

4 kap. 5 § första stycket FTL

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

I 4 kap. 5 § första stycket FTL anges huvudregeln för indelningen i taxeringsenheter. Den innebär att värderingsenheter avseende byggnader och mark i bestämda kombinationer förs samman för att bilda taxeringsenheter. För var och en av dessa enheter bestäms skattepliktsförhållande och därefter taxeringsvärde. Liksom tidigare är grunden för indelningen i de olika taxeringsenhetstyperna det skilda användningssättet för egendomen för bostäder, för industri, för lantbruk m.m. Detta kommer i 4 kap. 5 § till uttryck genom att endast egendom som är inrättad eller används för visst ändamål får föras samman till en taxeringsenhet av viss enhetstyp. Enhetstyperna är sex: småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet.

I punkt 1 av bestämmelsen anges de kombinationer i vilka värderingsenheter för småhus och mark för småhus skall utgöra en taxeringsenhet betecknad småhusenhet. En sådan enhet består vanligen av en eller flera tomter med tillhörande småhus. Småhusenhet kan också utgöras av enbart tomtmark eller enbart småhus.

Om t.ex. ett industrikomplex innehåller såväl hyreshus som industribyggnad måste enligt bestämmelserna i punkterna 2 och 3 en uppdelning ske av komplexet i två taxeringsenheter, en hyreshusenhet och en industrienhet.

I samma taxeringsenhet som täktmark kan endast ingå sådana industribyggnader och övriga byggnader som är nödvändiga för täktens utnyttjande och omedelbara drift, såsom krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor och maskinhallar. Byggnad som ligger i anslutning till täkt och som är inrättad för bostad skall däremot förses med tomtmark och tillsammans med den utgöra en särskild taxeringsenhet (småhusenhet).

4.5.2 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet

4 kap. 5 § andra stycket FTL

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, skall ingå i den lantbruksenhet, som omfattar marken.

Enligt regler i 4 kap. 5 § FTL som infördes inför AFT 98 skall värderingsenheter avseende småhus och tomtmark för småhus ingå i lantbruksenhet då de är belägna på registerfastighet som också innehåller åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark skall ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Som en följd av indelningsregeln i 4 kap. 5 § andra stycket FTL kan t.ex. ett småstugeområde komma att ingå i en lantbruksenhet, om det på den registerfastighet där småhusen eller tomtmarken är belägen också finns åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment.

Eftersom det vid indelning i taxeringsenheter beträffande bostadsbyggnader på lantbruk krävs att egendomen skall vara belägen på samma registerfastighet som lantbruksenheten gäller dessutom att t.ex. en mangårdsbyggnad kring vilken tomten styckats av till egen fastighet inte kommer att ingå i den omgivande lantbruksenheten trots att samma ägarförhållanden föreligger.

4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark

4 kap. 5 § tredje stycket FTL

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark skall i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall skall övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, skall den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

Beträffande definitionen av vad som avses med saneringsbyggnad, se avsnitt 2.2 och 5.4.1.

Övrig mark kan ingå i alla de olika typerna av taxeringsenheter. Frågan om övrig mark skall taxeras tillsammans med annat ägoslag skall bedömas med utgångspunkt från ägarens fastighetsinnehav inom kommunen. Om samma person äger både åkermark och övrig mark inom samma kommun, bör den övriga marken föras med åkermarken till en lantbruksenhet.

Om ägaren till övrig mark i stället för mark för lantbruk innehar tomtmark eller täktmark i kommunen, bör den övriga marken ingå i en taxeringsenhet med de senare ägoslagen.

Övrig mark får bilda egen taxeringsenhet om innehavaren inte äger annan mark inom kommunen eller då den övriga marken är av stor omfattning. Om en sådan taxeringsenhet ligger inom tättbebyggt samhälle skall den utgöra industrienhet och i övriga fall lantbruksenhet.

4.5.4 Specialregel för samfällighet

4 kap. 10 § första stycket FTL

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet skall utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

Allmänna råd:

Om de fastigheter, som har del i en samfällighet, till omkring 90 procent utgörs av en- eller tvåfamiljsfastigheter, bör det anses att de delägande fastigheterna så gott som uteslutande utgörs av denna fastighetstyp.

Mark- eller anläggningssamfällighet bör anses ha ett ringa ekonomiskt värde, om det inte uppgår till 50 000 kr.

4.6 Särskilda indelningsregler

4.6.1 Allmänt

Utöver de regler som finns i 4 kap. 1–5 och 10 §§ FTL gäller en del särskilda regler för att viss egendom skall indelas såsom en taxeringsenhet.

Sådana särskilda regler gäller för

- småhusenhet
- hyreshusenhet
- specialenhet
- industrienhet

- täktmark
- ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark
- elproduktionsenheter
- egendom som tillhör staten.

4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet

4 kap. 6 § första stycket FTL

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Småhusenhet

Allmänna råd:

Normalt utgörs en småhusenhet av en tomt och ett småhus. Flera småhus anses dock i vissa fall utgöra en ekonomisk enhet och bör då ingå i samma taxeringsenhet. Detta gäller om två eller flera småhus ligger intill varandra på samma tomt och fungerar tillsammans eller kompletterar varandra, t.ex. fritidshus med gäststuga eller ett antal byggnader på ett utbrutet brukningscentrum. Detta gäller också då en ny bostadsbyggnad uppförts på en tomt och den gamla bostadsbyggnaden ligger kvar på denna.

Ligger flera småhustomter intill varandra och har de samma ägare anses de normalt som en ekonomisk enhet och taxeras som en taxeringsenhet. Detta gäller såväl bebyggda som obebyggda tomter. Som typfall på sådana bebyggda småhustomter kan nämnas tomter med hyresradhus, bostadsrättsradhus, motell i form av småhus och arrendehus på jordbruk, samlade i tomtgrupper.

Flera arrendetomter med hus på ofri grund taxeras normalt som en taxeringsenhet, om tomterna har samma ägare och om tomterna ligger i en samlad grupp.

Bebyggda fastigheter som kan delas i flera tomter utgör normalt en taxeringsenhet. Detta gäller också om de olika delar, som en tomt kan delas i, är bebyggda eller ej. Ligger en bebyggd tomt bredvid en obebyggd tomt och har de samma ägare, bör de normalt taxeras som en taxeringsenhet. Finns undantagsvis anledning att anse att tomter för småhus inte utgör en ekonomisk enhet, trots att de ligger intill varandra, bör tomterna utgöra särskilda taxeringsenheter.

Hyreshusenhet

Allmänna råd:

Liksom beträffande småhus ingår i normalfallet endast ett hyreshus i en hyreshusenhet. I vissa fall utgör dock ett komplex av byggnader taxeringsenhet. En förutsättning för detta är att de olika byggnaderna ligger intill varandra i t.ex. samma kvarter eller på annat sätt ligger i en samlad bebyggelsegrupp och att de utgör en ekonomisk enhet, dvs. för hyreshus att de förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet.

Specialenhet

Allmänna råd:

Specialbyggnader av samma slag med samma ägare bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om de ligger samlade. Sådana byggnader bör anses ligga samlade i t.ex. följande fall: vårdbygg-

nader inom ett sjukhusområde, träningslokaler och omklädningsbyggnader på en idrottsplats, byggnader inom militärt område, m.m.

Industrienhet

Allmänna råd:

Industribyggnader bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om byggnaderna ligger samlade och om de ägs av ett företag, som bedriver sin verksamhet där.

Med att egendomen ligger samlad bör avses att industribyggnaderna ligger på tomtmark som inte är åtskild genom annat än mark som används för kommunikationsändamål eller annat allmänt ändamål.

4.6.3 Täktmark

4 kap. 7 § FTL

Består täktmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma täktplan enligt miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser skall de dock utgöra en taxeringsenhet

I normalfallet kommer varje område, bestående av täktmark, att utgöra en taxeringsenhet. De områden som ligger inom en och samma täktplan skall dock sammanföras till en taxeringsenhet.

4.6.4 Brukningsenhet för lantbruk

4 kap. 8 § FTL

Taxeringsenhet skall omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

Allmänna råd:

Vid bedömning av vad som skall anses som brukningsenhet bör främst beaktas vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark som ligger inom samma kommun och som har samma ägare utgör normalt en brukningsenhet. Då det inom större innehav förekommer arrendegårdar bör dessa dock utgöra egna taxeringsenheter. Sidoarrenden, dvs. arrenden av enstaka områden med åkermark eller betesmark, utgör normalt inte brukningsenhet utan taxeras tillsammans med markägarens övriga innehav.

Skogsbolags och andra markägares större fastighetsinnehav bör anses utgöra brukningsenheter enligt de förvaltningsenheter som de är uppdelade i av ägarna.

4 kap. 6 § andra stycket FTL

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall bilda egen lantbruksenhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall med hänsyn till bestämmelsen i 4 kap. 6 § FTL inte ingå i taxeringsenhet som avser en brukningsenhet med åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och/eller

sådan ekonomibyggnad, t.ex. växthus eller djurstall, som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk. Växthus och djurstall utan anknytning till jord- eller skogsbruk skall i stället utgöra särskild lantbruksenhet.

4.6.5 Elproduktionsenheter

4 kap. 10 § andra och tredje styckena FTL

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål skall inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

4.6.6 Statens fastigheter

4 kap. 9 § FTL

Fastighet, som tillhör staten och som förvaltas av skilda myndigheter, får uppdelas i taxeringsenheter efter de olika myndigheternas förvaltningsområden.

5 Värderingsgrunder och värderingsregler

Värderingsgrunderna och värderingsreglerna i FTL finns i lagens 5–7 kap. Värderingsmetoderna och värderingsmodellerna för olika typer av byggnader och ägoslag regleras i 8–15 kap. FTL. I den ursprungliga handboken för fastighetstaxeringen behandlades värderingsmetoderna och värderingsmodellerna under flikarna 2–7 och i särskilda delar i de vid 1988, 1994, 1996, 1998 och 2000 års AFT liksom vid AFT 03 separat utgivna handböckerna för fastighetstaxering. I FTF finns regler som avser taxeringens grunder, värderingsmetoderna och värderingsmodellerna i 1 kap.

5.1 Taxeringsvärde

5.1.1 Allmänt

5 kap. 1 § FTL

Taxeringsvärde skall bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet.

5.1.2 Taxeringsvärdenivå

5 kap. 2 § FTL

Taxeringsvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde.

För samtliga taxeringsenhetstyper skall taxeringsvärdet motsvara 75 % av marknadsvärdet.

5.1.3 Marknadsvärde

5 kap. 3 § FTL

Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Vid värderingen skall inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande.

Värderingen skall grundas på de belåningsförhållanden som normalt gäller för likartade fastigheter.

Om två eller flera fastigheter i olika kommuner skulle ha utgjort en taxeringsenhet om de hade legat i samma kommun, skall deras marknadsvärde bestämmas, som om detta hade varit förhållandet.

Sannolika priset

Marknadsvärdet skall liksom tidigare varit fallet utgöra värderingsgrund vid fastighetstaxeringen. Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet menas det pris den sannolikt skulle ha betingat vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Marknadsvärdet skall beräknas enligt den i 5 kap. 5 § FTL angivna ortsprismetoden eller med ledning av en avkastningsberäkning eller en produktionskostnadsberäkning.

Privaträttsliga förpliktelser

Marknadsvärdet skall avse priset utan avräkning för avgifter eller andra skulder eller för kapitalvärdet av skyldighet att utge undantag eller annan privaträttslig förpliktelse som inte är hänförlig till servitut. Detta innebär att man vid värderingen av utarrenderade tomtplatser bortser från arrenden, som inte kan anses vara marknadsmässiga. På samma sätt bortser man vid värderingen av grustäkter från utgående arrendepris på gruset, om det inte är marknadsmässigt.

Servitut, dvs. rättighet som knutits till fastigheten, skall däremot beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet.

På samma sätt skall bestämmelser om markens utnyttjande som intagits i tomträttskontrakt beaktas. Dessa bestämmelser kan sägas ha samma verkan som planbestämmelser. Däremot skall storleken av faktiska tomträttsavgälder liksom faktiska arrenden aldrig beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet.

Vidare bortser man från den aktuella belåningen och utgår i stället från en för fastighetstypen normal belåning.

Offentlighetsrättsliga förpliktelser

Att offentlighetsrättsliga förpliktelser skall beaktas vid bestämmandet av marknadsvärde följer av bestämmelsen i 7 kap. 5 § FTL om justering för säregna förhållanden. Detta gäller t.ex. föreskrifter angående markanvändning som meddelats med stöd av lag (naturreservat m.m.).

Verkan av kommungräns

En taxeringsenhet kan endast bestå av egendom, som är belägen i samma kommun (jfr 4 kap. 3 § FTL). För fastigheter i olika kommuner som skulle ha utgjort en taxeringsenhet, om de legat i samma kommun, skall marknadsvärdet bestämmas som om en enda taxeringsenhet funnits. Det marknadsvärde som erhålls vid en sådan samvärdering fördelas på de olika taxeringsenheterna.

5.1.4 Nivåår

5 kap. 4 § FTL

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet skall korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret.

Det år vars genomsnittliga prisläge skall läggas till grund för bestämmande av taxeringsvärdenivån betecknas nivåår.

Enligt 5 kap. 4 § första stycket FTL är nivååret andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av en taxeringsenhet sker.

I 5 kap. 4 § andra stycket FTL anges att köpeskillingar för fastighetsförsäljningar från år före nivååret skall korrigeras med hänsyn till den prisutveckling som skett t.o.m. nivååret. Enligt 16 § RSV:s föreskrifter om förberedelsearbetet inför AFT 03 (RSFS 2001:8) skall vid förändringar av marknadsvärdenivån prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillingarna kan avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under 2001. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, skall flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas och olika prisutvecklingsfaktorer får då bestämmas för permanenthus och fritidshus.

5.1.5 Värderingsmetoder

5 kap. 5 § FTL

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning. Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Även i dessa fall skall dock hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt.

För värderingen av de olika fastighetstyperna anges i 8–15 kap. FTL, i 1 kap. FTF och i RSV:s föreskrifter m.m. vilket värderingsförfarande som skall tillämpas.

Orena köp

Vid tillämpningen av ortsprismetoden skall enligt 5 kap. 5 § första stycket andra meningen FTL bortses från ovidkommande omständigheter som kan ha inverkat på priset. Härvid bör följande beaktas.

Köpeskilling, som under senare tid erlagts för en viss fastighet, kan inte utan vidare anses som ett exakt uttryck för marknadsvärdet. Frånsett att köpeskillingen kan ha påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o.d., kan den vara ett toppris eller ett bottenpris, som inte motsvarar det verkliga marknadsvärdet. Sådant pris kan föranledas av speciella omständigheter beträffande försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal, m.m. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligger, om vilka anledning inte finns att anta att ovidkommande omständigheter inverkat på prisbildningen, kan ur dem dras en tillförlitlig slutsats angående ett normalt värde i handel, dvs. marknadsvärdet. Se vidare RSV:s Handbok för granskning och gallring – ortsprisregistret (RSV 333 utg. 2) samt 1A kap. FTF.

I sista meningen av 5 kap. 5 § andra stycket FTL anges klart att hänsyn regelmässigt skall tas till fastighetsförsäljningar i orten också då värderingen sker med ledning av en avkastningsberäkning eller av en produktionskostnadsberäkning. I bestämmelsen anges dock att hänsyn skall tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt. Sådan hänsyn kan således inte tas i vissa fall då det inte är möjligt att göra ortsprisjämförelser.

5 kap. 5a § FTL

Om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

Bestämmelsen ger stöd för att hämta ledning av försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningar för prisbildningen kan antas vara likartade. Detta kan bli aktuellt om det inom ett värdeområde sålts för få fastigheter eller några fastigheter överhuvudtaget inte sålt inom området. 5 kap. 5a § FTL ger således möjlighet att gå utöver värdeområdesgränser för att kartlägga värdenivån för såväl bebyggda som obebyggda enheter (jfr även avsnitt 5.2.3. om tomtvärdetabeller) för det fall ortsprismaterialet är begränsat. Vilka förutsättningar som bör föreligga för en sådan jämförelse får avgöras från fall till fall. En jämförelse med samtliga värdeområden inom ett län samt över länsgränserna bör dock regelmässigt ske för att undvika omotiverade värdenivåskillnader mellan relativt likartade värdeområden eller vid länsgränsen om likartade förhållanden råder på båda sidor om gränsen. Framför allt vid förberedelsearbetet (provvärderingen) är dessa jämförelser viktiga.

Tekniskt nuvärde

5 kap. 6 § FTL

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret. Den nedräkningsfaktor som bestäms för byggnader som kunnat tas i anspråk under det sistnämnda året skall tillämpas även för byggnader som tas i anspråk senare under den löpande taxeringsperioden.

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

5.2 Delvärden m.m.

5.2.1 Allmänt

5 kap. 7 § FTL

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogimpediment som hör till taxeringsenheten.

5 kap. 8 § första stycket FTL

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5a §§ angivna grunder.

5 kap. 8 § tredje stycket FTL

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

5.2.2 Storlekskorrektion för lantbruk

I 5 kap. 2 § FTL föreskrivs att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. För lantbruksenheterna kan emellertid en storlekskorrektion ske, om det behövs på grund av prisbildningen.

5 kap. 8 § andra stycket FTL

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelse ske från 2 § vid storlekskorrektion enligt 7 kap. 4a §.

7 kap. 4a § FTL

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

Det belopp med vilket korrigering sker skall fördelas och redovisas på de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigering.

Storlekskorrektion skall ske endast om den föranleder en höjning eller sänkning av lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde med minst 25 000 kronor.

Storlekskorrektion för lantbruk infördes vid 1998 års AFT. Reglerna om storlekskorrektionen behandlas närmare i avsnitt 12 i Handbok för fastighetstaxering 1998; se även avsnitt 5.5 i denna del av Handboken.

5.2.3 Tomtvärdetabeller

Vid 1996 års småhustaxering infördes en schematisk värdering av tomtmark genom tillämpning av tomtvärdetabeller. Motsvarande regler har införts vid taxeringen år 2000 för tomtmark till hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad. Tomtvärdetabeller används vid förberedelsearbetet för att fördela totalvärdet för bebyggda enheter på mark- och byggnadsvärde. De gäller tomtmark på de taxeringsenheter där sådan mark förekommer, dvs. småhus-, lantbruks-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter. Tabellerna regleras i FTF. Förfarandet beskrivs i resp. tomtmarkavsnitt i handböckerna för fastighetstaxering som avser de nämnda taxeringsenhetstyperna; se även avsnitt 5.5 i denna del av Handboken.

5.3 Värderingsenhet

5.3.1 Allmänt

6 kap. 1 § FTL

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

Regler för indelning i värderingsenhet återfinns i 6 kap. FTL och de behandlas närmare i de delar (flikar) av i Handböckerna för fastighetstaxering som avser de olika taxeringsenheterna m.m. enligt följande

- småhusenhet
- hyreshusenhet
- industrienhet utom elproduktionsenhet och täktmark
- täktmark
- elproduktionsenhet
- lantbruksenhet

Indelningen i värderingsenheter sker för att underlätta värderingen. En värderingsenhet skall därför omfatta egendom som lämpligen värderas för sig. Som beskrivits i avsnitt 4.5 förs sedan värderingsenheterna i de kombinationer som föreskrivs i 4 kap. 5 § FTL samman till taxeringsenheter av olika enhetstyper, dvs. småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, m.m. För varje värderingsenhet bestäms de riktvärdegrundande värdefaktorer som skall vara utgångspunkt för värderingen av den enheten. Med ledning av dessa värdefaktorer bestäms ett riktvärde för värderingsenheten (se avsnitt 5.5).

Normalt skall varje typ av egendom inom en fastighet utgöra en värderingsenhet. Så är enligt huvudregeln fallet för alla byggnader.

Är byggnaden emellertid inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera värderingsenheter.

Indelningen av industrienheter i värderingsenheter synes inte möta några svårigheter då enheterna består av byggnader vilka antingen utgör byggnad som skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning eller byggnad som värderas med ledning av en avkastningsberäkning.

Om olika delar av en byggnad däremot lämpligen bör värderas enligt skilda metoder synes reglerna i 6 kap. 3 och 5 §§ FTL ge möjlighet till en motsvarande uppdelning i värderingsenheter.

Ett motsvarande värderingsproblem uppkommer då en byggnad med tillämpning av övervägandeprincipen i 2 kap. 3 § blivit indelad som hyreshus eller industribyggnad trots att mindre delar används för specialändamål, t.ex. kommunikationsändamål eller skoländamål. I Handbok för fastighetstaxering 2000 finns följande rekommendation intagen (del 3, avsnitt 4.2).

Allmänna råd:

Utrymmen inom sådan del av ett hyreshus, som primärt utgör industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad men som indelats som hyreshus på grund av att byggnaden till övervägande del utgör hyreshus, bör ingå i eller utgöra en värderingsenhet, för vilken värdefaktorn lägenhetstyp indelas som lokal.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden.

Beträffande värderingsenheternas värde gäller den avrundningsregel som finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundningen skall därvid ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

Vidare har i 1 kap. 5 § andra stycket FTF föreskrivits att om värdet av en värderingsenhet överstiger 5 000 000 kr, skall värderingsenhetens värde avrundas nedåt till hela 200 000-tal kr. Överstiger sådant värde 25 000 000 kr, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor.

Värderingsenheternas värden summeras till delvärden.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde (jfr 5 kap. 8 § FTL).

5.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet

Markanläggning

6 kap. 11 § FTL

Markanläggning skall ingå i samma värderingsenhet som den mark den hör till. Markanläggning skall dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Samhällighet

6 kap. 12 § FTL

Fastighets andelar i samfälligheter som skall värderas för sig skall utgöra en värderingsenhet för varje byggnadstyp och ägoslag. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

5.4 Särskilda värderingsregler

5.4.1 Byggnader

Huvudregel

7 kap. 8 § FTL

Byggnadsvärde är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom skall bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken.

Definitionen av byggnadsvärdet i 7 kap. 8 § FTL kan innebära att en byggnad av betydande storlek och standard inte skall åsättas byggnadsvärde. Är t.ex. en tomt, som enligt gällande detaljplan får bebyggas med ett stort kontorshus, faktiskt bebyggt med ett bostadshus, vars hyror inte kan förränta tomtmarkens värde, blir byggnadsvärdet 0 kr. Detta blir fallet även om ett likartat bostadshus på en mindre värdefull tomt skulle ha åsatts byggnadsvärde. Denna följd av regeln kan vara särskilt framträdande då mark och byggnad är i olika ägares hand.

Saneringsbyggnad

En byggnad som skall rivas benämns saneringsbyggnad. Byggnader som inte kan förränta markvärdet och därmed får värde 0 jämställs med sådana byggnader. Det gäller även byggnader i gott skick och med en byggnadstekniskt återstående livslängd av betydelse, eftersom de saknar värde när de inte kan förränta markvärdet.

Byggnad under uppförande

7 kap. 12 § FTL

Värde av byggnad under uppförande skall bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden skall omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde under andra året före taxeringsåret.

Allmänna råd:

Byggnad bör anses vara under uppförande när arbetet med byggnadens grund påbörjats, t.ex. genom gjutning av bottenplatta. Enbart schaktning eller grävning för en byggnad bör inte medföra att byggnadens uppförande anses ha påbörjats.

Byggnad bör inte taxeras som varande under uppförande, om den till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk genom uthyrning eller genom ägarens brukande eller på annat sätt. Med övervägande del avses bl.a. att hyran för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än halva byggnadens totalhyra.

Vid genomgripande ombyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om lägenheterna till övervägande del evakuerats. Reduceringen med 50 procent bör vid ombyggnader avse endast ombyggnadskostnaderna och inte restvärdet av befintlig bebyggelse.

Vid tillbyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om byggnaden i det färdiga skicket till övervägande del står tom och inte kan utnyttjas. Med taxeringsåret i 7 kap. 12 § FTL avses det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering senast skett av den taxeringsenhetstyp till vilken taxeringsenheten hör.

Vid beräkningen av nedlagda kostnader på byggnad under uppförande bör förutom direkt byggnadskostnad medräknas även värdet av eget och annat oavlönat arbete. Som nedlagda kostnader bör anses sådana kostnader som är normala i förhållande till byggnadsåtgärdernas karaktär och omfattning. Möjligheterna att erhålla statliga eller kommunala bidrag bör härvid inte beaktas.

För hyreshus bör värdet av byggnad under uppförande normalt fördelas på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse.

1 § RSFS 2002:10

Vid värdering av byggnad under uppförande skall kostnader som nedlagts räknas om till det år, nivååret, vars prisnivå ligger till grund för taxeringen av den typ av taxeringsenhet som byggnaden ingår i. Genom omräkningsfaktorerna för byggnad under uppförande beaktas även vad som sägs i 7 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) om att byggnadens värde skall bestämmas till hälften av nedlagda byggnadskostnader, uttryckta i det kostnadsläge som förelegat under nivååret.

Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får aldrig överstiga det byggnadsvärde, som skulle ha åsatts byggnaden, om denna kunnat tas i bruk året före det år då den taxeras som byggnad under uppförande.

Nivååren för de allmänna fastighetstaxeringarna sedan 1988 är

AFT	Nivåår
1988	1986
1990	1988
1992	1990
1994	1992
1996	1994
1998	1996
2000	1998
2003	2001

2 § RSFS 2002:10

Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande skall för hela riket bestämmas till de belopp som anges i bilaga 1.

Tabell för omräkningsfaktor

Tabellen nedan enligt bilaga 1 till 1 kap. 2 § RSFS 2002:10.

År	För AFT 98	För AFT 00	För AFT 03
1996	0,50		
1997	0,50		
1998	0,50	0,50	
1999	0,45	0,50	
2000	0,45	0,50	
2001	0,45	0,45	0,50
2002	0,40	0,45	0,50

5.4.2 Mark

Huvudregel

7 kap. 9 § FTL

Markvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde skall bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten.

Pågående markanvändning

7 kap. 10 § FTL

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

7 kap. 11 § FTL

Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen.

Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

Mark med saneringsbyggnad

7 kap. 14 § FTL

Finns saneringsbyggnad skall värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning av byggnaden.

Tidigare i 7 kap. 13 § FTL intagna särskilda värderingsregler för fastigheter med byggnadsminne och liknande har slopats inför AFT 03. Detta innebär att mark- och byggnadsvärde numera skall bestämmas för dessa fastigheter i vanlig ordning.

5.4.3 Egendom för vilken värde inte bestäms

7 kap. 16 § FTL

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

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kronor
2. övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark
3. markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap.
4. egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken
5. aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift under året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur drift
6. outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.

Taxeringsvärde åsätts all egendom utom sådan som är skattefri enligt 3 kap. FTL. För annan egendom skall taxeringsvärdet bestämmas till visst belopp. För den egendom som anges i 7 kap. 16 § FTL skall värdet bestämmas till 0.

Byggnad med ringa värde

Den första gruppen av egendom, för vilken enligt regeln i 7 kap. 16 § värde inte skall bestämmas, är byggnad eller byggnader med ett värde under 50 000 kr, varmed avses taxeringsvärde, dvs. ett till 75 % reducerat marknadsvärde. Regeln gäller oavsett om byggnaden står på egen eller annans mark. En vanlig typ av byggnader som kan komma att omfattas av regeln är s.k. kolonistugor.

Gränsen 50 000 kr skall avse värdet av hela byggnadsbeståndet inom tomten. Om det finns flera byggnader på en tomt med ett sammanlagt taxeringsvärde som är 50 000 kr eller högre skall således värde bestämmas för byggnaderna.

Övrig mark

Övrig mark utgörs bl.a. dels av områden med ringa värde såsom kalfjäll eller mindre områden insprängda i åkrar, dels av samhällsnyttig mark som gator/vägar.

Markanläggning

För markanläggning som är belägen på skattepliktig mark och som används på sådant sätt som medför skattefrihet för byggnad skall inte något värde bestämmas. Som exempel kan nämnas olika markanläggningar för försvarsändamål som ligger på t.ex. skogsmark till en lantbruksenhet.

Industritillbehör

Den egendom som avses i 2 kap. 3 § JB är de s.k. industritillbehören. För industritillbehören skall inte bestämmas något värde. Se om dessa i avsnitt 1.2.

Kondenskraftverk/ outbyggd fallrätt

Aggregat som tagits ur drift eller inte varit i drift året före taxeringsåret skall inte åsättas värde. Detsamma gäller outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd för utbyggnad (jfr 16 kap. 4 § FTL).

5.5 Riktvärden

Allmänt

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 storlekskorrektion enligt 4a §, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Regeringen har i 1 kap. FTF meddelat närmare föreskrifter om riktvärden, värdetabeller och klassindelningen av värdefaktorer för olika typer av byggnader och ägoslag m.m. Indelningen skall ske med beaktande av bl.a. till förordningen fogade bilagor med tabellstommar o.d. och av RSV:s föreskrifter om klassindelningsgrunder m.m. som finns under delarna för värderingen av de olika taxeringenhetstyperna i handböckerna för fastighetstaxering.

Värdeområden

7 kap. 2 § FTL

Riket skall indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag, som skall värderas med ledning av riktvärden.

Värdeförhållandena inom ett värdeområde skall i allt väsentligt vara enhetliga. Värdeområde skall därför bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer, som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall kunna bedömas enligt enhetliga regler.

Indelningen i värdeområden fastställs av RSV och SKM i den ordning som framgår av 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF (jfr även 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL).

I 7 kap. 1–7 §§ FTL har den grundläggande metodiken och tillvägagångssättet vid värderingen enligt riktvärdemetoden reglerats. I det följande behandlas vissa moment i detta förfarande närmare.

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

1. värdefaktorer som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus (riktvärdegrundande värdefaktorer)
2. värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför inte beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, t.ex. underhållssituationen eller olika gators bullernivå inom värdeområdet
3. värdefaktorer som ej skall beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktsvillkor eller aktuell lånekostnad

Motsvarar i fråga om en enskild taxeringsenhet den under punkt 2 nämnda 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.

Klassindelning av värdefaktorer

Värdefaktorer, som skall beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, skall indelas i klasser.

En av de mest betydelsefulla värdefaktorerna är fastighetens läge. Lägets inverkan på värdet beaktas genom att man geografiskt avgränsar vissa områden, värdeområden. En sådan indelning har gjorts för hela landet beträffande de byggnader och ägoslag som skall värderas med ledning av riktvärden. Värdenivån inom värdeområdena anges i förhållande till värdet av en s.k. normenhet som anges i FTL för de olika slagen av egendom och uttrycks genom en nivåfaktor (jfr 1 kap. 3, 6, 7b, 8, 11, 13, 17, 19, 21 och 24 §§ FTF).

Beträffande tomtmark för småhus utgör även närhet till strand inom värdeområdet en värdefaktor. Belägenhet av annat slag

inom ett värdeområde, t.ex. sjöutsikt, bullerstört läge kan i vissa fall beaktas genom justering för säreget förhållande.

Klassindelningen av övriga värdefaktorer som bestämmer riktvärdet framgår av reglerna för de olika fastighetstyperna i 8–15 kap. FTL samt de föreskrifter m.m. som finns i FTF eller som RSV utfärdat härom. (Se delarna om värderingen av de olika taxeringsenhetstyperna i handböckerna för fastighetstaxering.) Klassindelningen av de riktvärdegrundande värdefaktorerna framgår av det sätt på vilket riktvärdet är uttryckt på riktvärdekarta eller i värdetabell.

Riktvärden

I 1 kap. 2 och 3 §§ FTF har grundläggande allmänna bestämmelser för beräkningen av riktvärden enligt tabeller m.m. och nivåläggningen tagits in.

1 kap. 2 § 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.

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.

Värdenivåer
Tomtvärdetabeller

1 kap. 3 § 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 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärdetabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av klassindelningsdata skall, om inte annat sägs i tredje och fjärde styckena, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). Normaltomten utgör dock alltid en tomt som är hänförlig till klassen inte strand eller strandnära. Har särskilt värdeområde bildats för tomtmark för vilken värdegrundande

tomtindelning saknas skall värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per kvadratmeter tomtmark. Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell som föreskrivs i 35b §.

För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad genom det i samma bestämmelse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt. Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 §. För täktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet.

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

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.

En <u>öppen klass</u> 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 riktvärde som anges för klassen avser ett hus med just den angivna arean. 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 värderingsenheten. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som ett säreget förhållande.

Även en <u>sluten klass</u> markeras i tabell eller liknande. Med sluten klass menas i sådant fall att det för klassen angivna riktvärdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en S-tabell yttersta klassen för värdearean för ett småhus markerats t.ex. >320 eller 321– avser det rekommenderade riktvärdet för klassen hela byggnaden om den är större än 320 kvm oavsett hur stor värdearean är.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej

avlopp, strand – ej strand eller strandnära samt olika godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser.

Storlekskorrektion

7 kap. 4a § första stycket FTL

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

1 kap. 4a § första stycket FTF

För storlekskorrektion för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storlekskorrektion upprättas (storlekskorrektionstabell 1 och 2).

5.6 Säregna förhållanden

5.6.1 Justering för säregna förhållanden

7 kap. 5 § FTL

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4a §.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Riktvärde förutsätter, beträffande andra värdefaktorer än sådana som beaktas vid riktvärdets bestämmande, att förhållandena ifråga om den värderingsenhet som värderas är sådana som i huvudsak eller i genomsnitt råder inom värdeområdet. När så inte är fallet aktualiseras justering för säregna förhållanden. Justering skall således ske när någon värdefaktor föreligger, som inte beaktats vid bestämmandet av riktvärdet och värdefaktorn avviker från vad som förutsatts vid riktvärdets bestämmande samt det senare förhållandet påtagligt påverkar taxeringsenhetens marknadsvärde.

Justeringens storlek skall motsvara 75 % av skillnaden i det marknadsvärde taxeringsenheten har med det säregna förhållandet och det värde den skulle ha utan det säregna förhållandet. Värdeskillnaden skall beräknas i den marknadsvärdenivå som gällde andra året före det taxeringsår då senaste allmänna

eller förenklade fastighetstaxering skedde i fråga om taxeringsenheten.

Påtaglig inverkan

En på angivet sätt beräknad justering skall göras om den motsvarar en påtaglig inverkan på taxeringsenhetens marknadsvärde.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kr. Denna värdegräns tillämpas fr.o.m. AFT 03. Den tidigare värdegränsen 50 000 kr tillämpades fr.o.m. 1996 års taxering.

För en taxeringsenhet bör således storleken av det totala taxeringsvärdet bestämma om säregna förhållanden kan anses ha påtaglig inverkan på värdet. Först efter det att taxeringsenhetens totala värde beräknats utan hänsyn till säregna förhållanden bör därför bedömas om en justering är aktuell.

Avrundning

Då det gäller den justering som skall göras med hänsyn till ett konstaterat säreget förhållande finns en avrundningsregel i 1 kap. 5 § FTF.

> **1 kap. 5 § tredje stycket FTF**
>
> Justering för säregna förhållanden skall, för värderingsenhet med värde överstigande 5 000 000 kronor avse hela 200 000-tal kronor och för värderingsenhet med värde överstigande 25 000 000 kr hela miljoner kronor.

För egendom av skilda slag gäller olika avrundningsregler, vilka redovisas under respektive del i handböckerna.

5.6.2 Slutligt värde efter justering

> **7 kap. 6 § tredje stycket FTL**
>
> Sedan taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde har bestämts enligt 4 § skall, efter en eventuell storlekskorrektion enligt 4a § och en eventuell justering för säregna förhållanden, det däremot svarande taxeringsvärdet fastställas.

Justering för säreget förhållande bestäms med hänsyn till hur taxeringsenhetens marknadsvärde påverkas av de säregna förhållandena. Justeringen skall därför i princip ske på det totala taxeringsvärdet. Av redovisningstekniska skäl måste emellertid justeringen göras på värdet av ingående värderingsenheter. Vid en eventuell uppdelning av den totala justeringen på flera värderingsenheter skall de avrundningsregler som gäller enligt 1 kap. 5 § FTF beaktas.

Undantagsvis måste justering göras på annan värderingsenhet och annat delvärde än det som är direkt berört. Så kan t.ex. vara fallet beträffande lantbruksenhet med kulturhistoriskt värde, såsom vissa slottsbyggnader. Det kan nämligen inträffa att

drifts- och underhållskostnaderna för sådana byggnader kan vara så betungande att byggnaden bör anses utgöra en belastning och ha ett negativt värde. Justeringen kan då inte göras på den värderingsenhet som slottsbyggnaden utgör och det kan inträffa att justeringen då måste göras på annat delvärde än bostadsbyggnadsvärdet.

Del 2. Värdering av småhusenheter

1 Allmänt

Grunder

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de indelas och klassificeras på det sätt som beskrivs i del 1, Allmänna taxeringsregler. Det innebär att byggnader och mark först skall indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark, som skall taxeras och redovisas tillsammans, skall sammanföras till en taxeringsenhet.

Småhusenhet

Taxeringsenhet som utgörs av småhus och/eller tomtmark för småhus betecknas småhusenhet. Värdet av småhuset skall redovisas som delvärdet byggnadsvärde och värdet av enhetens tomtmark och markanläggningar skall redovisas som delvärdet markvärde. De båda delvärdena utgör tillsammans taxeringsenhetens taxeringsvärde.

Taxeringsvärdenivå

Småhusenhetens taxeringsvärde skall bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde under nivååret, som är det andra året före taxeringsåret dvs. 2001 vid AFT 03. Marknadsvärdet beräknas enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.

Riktvärde
Värderingsenhet

Småhusenheter värderas med ledning av riktvärden. Ett riktvärde anger värdet på en värderingsenhet. En sådan enhet är enligt 6 kap. FTL den egendom som skall värderas för sig. Riktvärdena skall bestämmas så att de under normala förhållanden leder till ett värde på värderingsenheterna som svarar mot taxeringsvärdenivån. Om det föreligger säregna förhållanden på värderingsenheten kan värdet justeras.

Disposition

I denna del av handboken redovisas och kommenteras de särskilda regler som gäller för taxeringen av småhusenheter. Först redogörs för de värderingsmodeller som skall användas. Värderingsmodellerna reglerar hur riktvärdena med utgångspunkt från fastlagda riktvärdegrundande värdefaktorer skall bestämmas med ledning av värden och andra uppgifter i riktvärdeangivelser, på riktvärdekartor och i tabeller. Vidare redovisas bl.a. hur riktvärdena på grundval av olika värdefaktorer skall bestämmas för den mark och de byggnader som ingår i småhusenheter. Slutligen behandlas frågor om justering för säregna förhållanden.

I inledningen till handboken redovisas nya lagregler och andra föreskrifter samt allmänna råd som tillkommit inför småhustaxeringen 2003.

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. Däri 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 värdeutlåtanden, 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 värdefaktorerna.

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 förutsätts 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 boutrymmen 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 byggnadsmaterial 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 värdehänseende inom tomten.

Värdefaktorerna indelas i klasser med undantag för värdefaktorn 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

Värdefaktorerna 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 normaltomten 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 riktvärdekartor 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 värdefaktor, 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 säregna 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 – sluten klass

Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhets 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 <u>öppen klass</u> 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 <u>sluten klass</u> markeras i tabell eller liknande. Med sluten 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 sluten 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 nivåfaktorerna.

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 tomtvärdetabell (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 får 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 värderelationerna 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 värderelationerna 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 klassindelningsdata:

- 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 ortsprismetod, 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 ortsprismaterialet 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 klassindelningsdata 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 kedjehusbebyggelse. 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 klassindelningsdata 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

FK 800	90 000/30	R 200	50 000/40
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. Belägenhetsfaktorerna 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.

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår i del 1 Allmänna taxeringsregler i denna handbok.

- Indela byggnaderna i byggnadstyper och marken i ägoslag

Om byggnad tidigare felaktigt indelats som småhus, skall detta rättas. Om byggnaden i stället rätteligen skall indelas som specialbyggnad, hyreshus, ekonomibyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad skall egendomen bli föremål för särskild fastighetstaxering 2003.

- Indela i taxeringsenheter

För den egendom som tillhör taxeringsenhetstypen småhusenheter lämnas under avsnitten 3.2 och 3.4 en översiktlig redovisning av arbetsgången vid värderingen.

3.2 Småhus

Arbetsgången vid värdering av småhus kan schematiskt beskrivas enligt följande

- Indela i värderingsenheter

Varje småhus med ett värde om minst 50 000 kr i taxeringsvärdenivå inkl. komplementhus utgör normalt en värderingsenhet.

- Bestäm klassindelningsdata för värdefaktorerna
  - Byggnadskategori
  - Storlek
  - Ålder
  - Standard
  - Fastighetsrättsliga förhållanden
  - Värdeordning
- Avläs tillämplig S-nivåfaktor och SO-tabell S i riktvärdeangivelsen
- Bestäm grund- och marginalvärde enligt tillämplig SV-tabell

- Bestäm åldersfaktor enligt tillämplig SO-tabell S
- Bestäm nedräkningsfaktor enligt FV-tabellen S
- Beräkna riktvärdet för småhuset enligt formel i 1 kap. 7c § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

3.3 Tomtmark

- Indela i värderingsenheter

Varje tomt med ett eller flera småhus som utgör bostad åt högst två familjer eller med en i detaljplan fastlagd byggrätt för ett småhus utgör normalt en värderingsenhet.

- Bestäm klassindelningsdata för värdefaktorerna
  - Storlek
  - Vatten och avlopp
  - Fastighetsrättsliga förhållanden
  - Närhet till strand
  - Typ av bebyggelse
- Avläs tillämpliga värden och övriga uppgifter i riktvärdeangivelsen
- Beräkna riktvärdet for tomtmarken enligt formel i 1 kap. 35c eller 35e § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

3.4 Delvärden, taxeringsvärde m.m.

- Summera riktvärdena för samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före justering
- Beräkna det totala justeringsbeloppet
- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt stort för att justering skall ske
- Gör eventuella justeringar för säregna förhållanden på berörda värderingsenheter
- Beräkna delvärden och taxeringsvärde genom att summera värderingsenheternas värden efter eventuell justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.

4 Värderingsenhet

4.1 Allmänt

Allmänna regler

6 kap. 1 § FTL

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

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

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

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

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

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

4.2 Småhus

6 kap. 2 § FTL

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

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

> Småhus … vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.
>
> **6 kap. 5 § FTL**
>
> Är ett småhus … inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.
>
> **7 kap. 16 § punkt 1 FTL**
>
> För egendom som anges under punkterna 1–6 skall inte bestämmas något värde
> 1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kr.

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

Definition av småhus

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

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

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

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

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

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

Komplementhus-definition

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

Allmänna råd:

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

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

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

7 § RSFS 2002:11

Byggnad med biutrymmen som är sammanbyggd med ett småhus räknas som del av småhuset, om den kan nås inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Om sådan förbindelse saknas, utgör byggnaden komplementhus.

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

Gränsdragning småhus – komplementhus

Allmänna råd:

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och ett mindre småhus bör byggnadens funktion för boende vara avgörande. Till småhus och inte komplementhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende. Detta bör gälla även om byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad e1ler fritidshus för en eller två familjer.

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

Huvudregel: ett småhus en värderingsenhet

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

Indelning av småhus med låga värden

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

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

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

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

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

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

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

Indelning av komplementhus

Allmänna råd:

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

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

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

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

Exempel

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

A = småhus, värt minst 50 000 kr

B = småhus, värt under 50 000 kr

K = komplementhus

På en värderingsenhet för tomtmark till småhus finns:	Nedanstående antal värderingsenheter för småhus bör bildas:
A	1
A + K	1
A + A	2
B	0
B + B m fl B	1 om husen tillsammans är värda minst 50 000 kr annars 0
A + B	1
A + B + B m fl B	1
A + B + K	1
K	1 om komplementhuset har värde över 50 000 kr, annars 0

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

4.3 Tomtmark

Definition

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

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

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

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

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

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

Allmänna råd:

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

Med befintligt småhus bör jämställas att det finns,

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

Huvudregel bebyggd och obebyggd tomtmark

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

Undantagsregel

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Två sammanbyggda enfamiljssmåhus

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

Specialregel för bebyggd mark inom detaljplan

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

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

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

För att en byggrätt skall anses realiserbar bör krävas

- att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaffenhetstidpunkten, och
- att planen kan bedömas vara ekonomiskt motiverad med hänsyn till befintlig bebyggelse.

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

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

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

Sammanfattning av indelning i värderingsenheter för tomtmark:

A. Indelning med ledning av befintlig bebyggelse.

Huvudregel: Tomtmarken för varje småhus bör utgöra en värderingsenhet.

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

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

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

B. Indelning på grund av gällande detaljplan

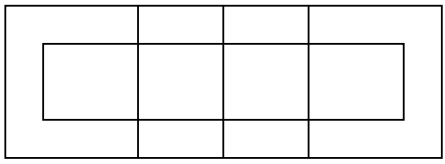
Indelning enligt A. jämkas så att tomtmarken för varje byggrätt i planen avseende ett småhus (huvudbyggnad) bildar en värderingsenhet, dock endast under förutsättning att byggrätten är realiserbar, dvs.

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

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

Exempel

HUVUDREGEL

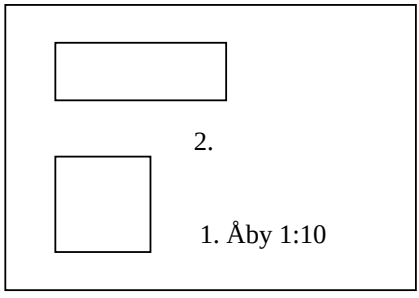


En fastighet med radhus.

Tomtmarken för varje radhus utgör en värderingsenhet.

UNDANTAGSREGLERNA

Undantagsregel 1

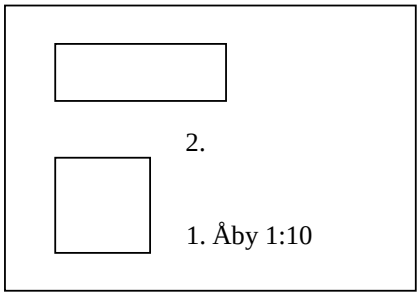


Fritidsfastighet med två fritidshus som är inrättade för att tillsammans utgöra bostad åt en familj.

Hus 1: 40 kvm med kök och vardagsrum
Hus 2: 30 kvm med sovrum.

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

Undantagsregel 2

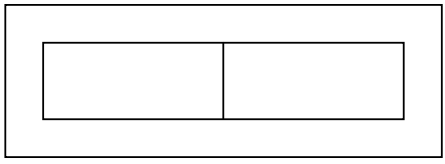


Fastighet om 1 500 m^2 inom detaljplan med två värdefulla småhus (20 standardpoäng och 100 m^2 värdeyta i båda husen),

som fungerar väl var för sig. Detaljplanen kräver att tomt skall vara minst 1 000 m^2. Fastigheten är således ej delbar.

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

Undantagsregel 3



En fastighet med ett parhus.
Fastigheten får inte delas enligt fastighetsplan.

Tomtmarken utgör en värderingsenhet.

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 nås 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 nås 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 nås inifrån småhuset. Biutrymme i komplementhus ingår aldrig i värdeytan. En till småhuset tillbyggd del skall alltid mätas om den kan nås 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.

Jämkningen 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**
Stomme	
De bärande väggarna består av betong/ betongsten, lättbetong, lecablock eller tegel	1
Fasadbeklädnad	
Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av	
- tegel eller annat stenmaterial	4
- trä, plåt, puts eller plast	3
Takbeläggning	
Minst hälften av takbeläggningen består av	
- skiffer, kopparplåt eller glaserat tegel	2
- betongpannor, oglaserat tegel eller plåt	1
Garage	
- 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
Carport	
Carport finns på tomten	1
Underhålls- och ombyggnadsstandard	
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**
El	
El finns indragen	3
Isolering	
Huset är vinterbonat	1
Fönster	
Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av	
- fönster med isolerglas	3
- två- eller treglasfönster utan isolerglas	2
Uppvärmning	
Uppvärmningssystem finns och uppvärmningen sker huvudsakligen genom	
- värmepumpsystem, även sådant som är kombinerat med annan värmekälla	3
- annat konventionellt uppvärmningssystem	2
Underhålls- och ombyggnadsstandard	
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**
Vatten	
I huset finns indraget	
- åretruntvatten	3
- sommarvatten	2
Bad, dusch och WC	
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 duschutrymmet består till mer än hälften av kakel, mosaik eller stenmaterial	1
Bastu	
Bastu (även friliggande) hör till byggnaden	2
Tvättutrustning	
Särskilt utrymme större än 4 kvm finns inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök	1
Underhålls- och ombyggnadsstandard	
Mer än hälften av vatten- och avloppsstammarna i huset är utbytta 1990 eller senare	2
Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggmaterialet 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 utbytta.

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

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 utbytta.

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 sluttningsvåning.
- 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 bebyggelsetidpunkt och byggnadstradition förekommer.

Det bör observeras att även s.k. förtätad 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.

$R = V \times S \times Å \times N$

där R = riktvärdet,

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

S = S-nivåfaktor för värdeområdet,

Å = åldersfaktorn enligt tillämplig SO-tabell S … vid värderingsenhetens ålder och standard och

N = omräkningsfaktorn 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. Åldersfaktorn anges i rekommenderad SO-tabell S för olika ålder och standard. Nedräkningsfaktorn (omräkningsfaktorn 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-nivåfaktorn.
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.

6 Riktvärde för tomtmark

6.1 Allmänt

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.

Enligt den grundläggande bestämmelsen i 12 kap. 1 § FTL för värderingen av tomtmarken beräknas riktvärdet för en värderingsenhet avseende sådan mark enligt huvudregeln som värdet av en tomt.

Huvudregel
Värde av normaltomt

Som angetts vid avsnitt 2.4.2.2 utgår värderingen av tomtmarken från de värden och andra förhållanden i fråga om värdefaktorer m.m. som gäller för normaltomten inom värdeområdet och som anges i riktvärdeangivelsen för området. Se vidare härom i avsnitt 2.4.1 och 2.4.2. Vid beräkningen av riktvärde för tomtmarken gäller därvid enligt 12 kap. 3 FTL följande.

12 kap. 3 § första stycket FTL

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Följande värdefaktorer tillämpas således för beräkning enligt huvudregeln av riktvärde för tomtmark på småhusenheter.

- storlek
- vatten och avlopp
- fastighetsrättsliga förhållanden
- typ av bebyggelse
- närhet till strand

Värdefaktorerna utom storlek skall klassindelas. För värdefaktorn storlek finns särskilda mätregler. För övriga värdefaktorer fastläggs antalet klasser m.m. i 1 kap. 35a § FTF. Klassindelningsgrunderna anges i 1–6 §§ RSFS 2002:11. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitten 6.2.1–6.2.5. Sättet att ta

fram riktvärdet för tomtmark regleras genom formler i 1 kap. 35c och 35e §§ FTF; se vidare härom i avsnitt 6.3.

Tomtvärdetabell

Inför AFT 03 har en särskild regel med avsteg från de annars gällande värderingsgrunderna införts i FTL för värderingen av bl.a. tomtmark då ortsprismaterialet är otillräckligt.

> **5 kap. 5a § FTL**
>
> Om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde, eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

I fall som avses i 5 kap. 5a § FTL skall normaltomtens värde bestämmas med ledning av en tomtvärdetabell.

> **1 kap. 3 § tredje stycket sista meningen FTF**
>
> Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell som föreskrivs i 35b §.

Beträffande tomtvärdetabellen se avsnitt 2.4.2.2.

Undantagsregel
Värde kr/kvm

Om särskilda skäl föreligger skall riktvärdet enligt 12 kap. 1 § FTL beräknas med utgångspunkt i tomtmarkens värde per kvm. Därmed avses främst att tomtmarken saknar värdegrundande tomtindelning och är uppdelad på många ägare, dvs. flertalet värderingsenheter för tomtmarken utgör markområden som inte överensstämmer med blivande tomter (jfr 1 kap. 3 § tredje stycket tredje meningen FTF).

Värdenivån

För marken anges inte värdenivån såsom för byggnader genom en rekommenderad nivåfaktor för värdeområdet. Värdenivån läggs i stället fast med utgångspunkt från det i riktvärdeangivelsen rekommenderade värdet av normaltomten inom värdeområdet.

> **1 kap. 3 § tredje stycket första–tredje meningarna FTF**
>
> För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). Normaltomten utgör dock alltid en tomt som är hänförlig till klassen inte strand eller strandnära. Har särskilt värdeområde bildats för tomtmark för vilken värdegrundande tomtindelning saknas skall värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per kvadratmeter tomtmark.

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

12 kap. 3 § FTL

… Med storlek avses tomtmarkens areal …

För småhusenheter skall enligt 20 kap. 5 § FTL arealen anges i kvadratmeter. Tomtmarkens areal skall enligt 1 § RSFS 2002:11 anges i hela kvadratmeter.

Tomtarealen mäts således i kvadratmeter. Matematisk avrundning skall tillämpas enligt 2 § RSFS 2002:10. Någon klassindelning av värdefaktorn därutöver sker inte (jfr 7 kap. 3 § FTL).

Korrigerat normaltomtsvärde

Vid beräkning av tomtmarkens riktvärde med utgångspunkt från en normaltomt tas hänsyn till storleken genom att värdet av normaltomten enligt formeln i 1 kap. 35c § FTF ökas eller minskas då värderingsenheten är större respektive mindre än normaltomten. I riktvärdeangivelsen skall enligt formeln anges vilken korrigering i förhållande till värdet för normaltomten som skall ske då värderingsenhetens storlek över- eller understiger normaltomtens storlek.

Korrigeringsbeloppet i kr/kvm anges i riktvärdeangivelsen för varje värdeområde för tomtmark. Korrigering av värdet får enligt nyssnämnda formel dock endast ske nedåt till halva normaltomtens storlek och uppåt till dubbla normaltomtens storlek. Under halva normaltomtens storlek och över dubbla normaltomtens storlek är således värdet oberoende av storleken.

Allmänna råd:

När fråga är om värderingsenhet, vars tomtareal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör tomtarealen avse den mark som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara lika med arealen för normaltomten inom värdeområdet.

6.2.2 Vatten och avlopp

12 kap. 3 § FTL

… Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp …

Klasser

Värdefaktorn vatten och avlopp skall enligt 1 kap. 35a § FTF indelas i sex klasser (VA-klasser).

I 5 § RSFS 2002:11 föreskrivs följande grunder för klassindelningen.

5 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn vatten och avlopp skall indelas i följande sex klasser (VA-klasser)

1. kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
2. kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp. Enskilt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
3. enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp,
4. kommunalt eller enskilt vatten året om. Ej WC-avlopp, eller
5. kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som har förts till klasserna 1–4.
6. Ej vatten och ej WC-avlopp.

Med vatten avses att värderingsenheten har tillgång till drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och/eller kommunalt WC-avlopp avses att fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Med enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp avses att värderingsenheten är ansluten 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.

Allmänna råd:

En värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning om den är tekniskt ansluten så att anläggningen kan brukas för värderingsenheten.

Har sådan teknisk anslutning inte skett bör värderingsenhet ändå anses ansluten, om huvudmannen

1. upprättat förbindelsepunkt,
2. underrättat fastighetsägaren härom, och
3. fordrat betalning för avgift för anslutning.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal va-anläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp förutsätts.

WC-avlopp bör vara godkänt av kommunen.

Korrigerat normaltomtsvärde

I riktvärdeangivelsen för tomtmarken för värdeområdet skall – då riktvärdeangivelsen utgår från normaltomtens värde – anges vilken klasstillhörighet i fråga om VA som normaltomten förutsätts ha. Vidare anges i riktvärdeangivelsen skillnaden i värde mellan två på varandra följande VA-klasser. Värdet korrigeras i enlighet med tomtvärdeformeln i 1 kap. 35c § FTF med hänsyn till den angivna skillnaden.

Ett korrigeringsbelopp bestäms så att det svarar mot en femtedel av värdeskillnaden mellan klasserna VA 1 och VA 6. Normalt svarar därför ett korrigeringsbelopp mot en femtedel av 75 % av (värdeinverkan av) kostnaden för anslutning till kommunal va-anläggning. Om prisskillnaden mellan fastigheter med va-anslutning och utan va- anslutning är mindre än kost-

naden för anslutning, skall detta ha beaktats vid korrigeringsbeloppets bestämmande.

Om normaltomten för ett värdeområde tillhör VA-klass 2 och den tomt som skall taxeras tillhör VA-klass 4 skall värdet minskas med två korrigeringsbelopp.

Korrigeringsbelopp anges enligt 1 kap. 35c § FTF i hela 2 000-tal kronor.

6.2.3 Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark på småhusenhet avses enligt 12 kap. 3 § FTL om tomtmarken 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 värderingsenheter inom grupphusområden.

12 kap. 3 § FTL

… Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde) …

Självständig fastighet

Allmänna råd:

Med självständig fastighet bör avses egendom som enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall redovisas såsom fastighet, nämligen

1. enhet som var redovisad i fastighetsregister när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildats enligt fastighetsbildningslagen, och
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen.

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden skall enligt 1 kap. 35a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Enligt 6 § RSFS 2002:11 skall därvid följande klassindelningsgrunder gälla.

6 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark skall för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser.

Klass 1	Värderingsenhet som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2 Värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.

Klass 3 Värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde skall värdefaktorn indelas i följande två klasser.

Klass 1 Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2 Övriga värderingsenheter för tomtmark

Ej grupphusområde

Värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde och som utgör en eller flera självständiga fastigheter skall föras till klass 1. Till klass 2 skall föras värderingsenhet som kan bilda självständig fastighet och till klass 3 förs värderingsenhet som inte kan bilda självständig fastighet.

Allmänna råd:

Definition klass 2

Klassindelning av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden avseende klass 2 för värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde bör ske på följande sätt.

Klass 2. Värderingsenhet bör anses kunna bilda självständig fastighet endast i de fall *tveksamhet inte föreligger* om möjligheten att bilda fastigheten. En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall (A och B):

A. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till ett eller flera friliggande småhus

- *Utom detaljplan:*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.
2. Om för värderingsenheten gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och värderingsenheten har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.
3. Om värderingsenheten var bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

- *Inom detaljplan*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.
2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

B. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till radhus och kedjehus:

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng, ligger inom detaljplan och kan avskiljas enligt upprättad fastighetsplan.
2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng, ligger inom detaljplan och kan avskiljas enligt upprättad fastighetsplan.

Med fastighetsplan jämställs äldre tomtindelning.

Korrigerat normaltomtsvärde, ej grupphusområde

Allmänna råd:

Om en värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör värdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 10 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet som beräknas för klass 3 får dock inte överstiga värdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Värdet av en värderingsenhet tomtmark i klass 3 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är åsatt byggnader, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

Grupphusområde

Av prop. 2000/01:121 (s. 38) framgår att ett grupphusområde kännetecknas av att det är fråga om en tätbebyggd grupp av småhus som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod och som har i huvudsak likartad karaktär. Det går inte att ange exakt hur många hus det bör vara fråga om men normalt bör antalet överstiga fem. Undantaget gäller inte komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och fritidshus på arrenderad mark.

Definition

Allmänna råd:

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är detaljplanelagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör.

Korrigerat normaltomtsvärde grupphusområde

Allmänna råd:

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0.6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet av en värderingsenhet i klass 2 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är åsatt byggnader, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

6.2.4 Typ av bebyggelse

Enligt 12 kap. 3 § FTL bestäms värdefaktorn typ av bebyggelse för tomtmarken inom en småhusenhet med hänsyn till om marken är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Samma indelning görs om tomtmarken är bebyggd med ett småhus av något av nämnda slag.

Klasser

Värdefaktorn typ av bebyggelse indelas enligt 1 kap. 35a § FTF i tre bebyggelseklasser. Därvid skall enligt 2 § RSFS 2002:11 följande klassindelningsgrunder tillämpas.

2 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn typ av bebyggelse skall indelas i klasserna tomtmark för friliggande hus (F), för kedjehus m.m. (K) och för radhus (R).

Med friliggande hus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus.

Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

Indelningen i de tre bebyggelseklasserna görs på grundval av klassindelningen av värdefaktorn byggnadskategori för de småhus som är belägna på tomtmarken. Beträffande denna klassindelning, se avsnitt 5.2.4.

6.2.5 Närhet till strand

Definition

12 kap. 3 § FTL

… Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

Klasser

Värdefaktorn skall enligt 1 kap. 35a § FTF indelas i fem klasser (belägenhetsklasser). Klassindelningen skall därvid enligt 3 och 4 §§ RSFS 2002:11 göras enligt följande grunder.

3 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn närhet till strand skall, om inte annat föreskrivs i 4 §, med utgångspunkt från det horisontellt mätta minsta avståndet mellan byggnadsplatsen och strandlinjen indelas 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. (strandnära)	mer än 150 m men högst 250 m
5. (ej strand eller strandnära)	mer än 250 m

4 § RSFS 2002:11

Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus skall 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 gångväg som är allmänt tillgänglig. Annan värderingsenhet än som sägs i första meningen, 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 strandlinje, 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 skall värderingsenhet som enligt huvudregeln indelas i belägenhetsklass 2–4, i stället hänföras till belägenhetsklass 5.

Allmänna råd:

Avståndet till strand bör mätas från huvudbyggnaden eller för obebyggda tomter från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnaden.

I fråga om vad som skall anses vara hav, insjö eller vattendrag bör inom område som ligger utanför detaljplan vad som sägs i 7 kap. 13 § miljöbalken äga motsvarande tillämpning. Denna regels tillämpningsområden är normalt angivna på kartor hos länsstyrelsen. Inom plan bör en motsvarande bedömning ske oavsett om strandskydd föreligger eller inte.

Om en värderingsenhet ligger vid eller i närheten av ett vattendrag, t.ex. en liten bäck, ett större dike e. d., som saknar betydelse för tomtmarkens värde eller påverkar värdet i endast ringa omfattning, bör vattendraget vid fastighetstaxering inte anses som ett sådant vattendrag som sägs ovan.

7 kap. 13 § miljöbalken

Strandskydd råder vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

7 kap. 14 § miljöbalken

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde) …

Korrigerat tomtvärde

För korrigering av normaltomtens värde med hänsyn till tomtens närhet till strand skall enligt formeln i 1 kap. 35c § FTF för beräkning av tomtmarkens riktvärde en belägenhetsfaktor tillämpas att multiplicera normaltomtens värde med.

1 kap. 35a sista stycket FTF

För tomtmark avseende småhus skall en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den skall för var och en av belägenhetsklasserna 2–4 (strandnära) och belägenhetsklassen 5 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten skall vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen skall utformas och hur värdefaktorn närhet till strand skall klassindelas. I riktvärde-

angivelsen skall belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

En belägenhetsfaktor skall enligt 1 kap. 35a § FTF i riktvärdeangivelsen anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära). Belägenhetsfaktorerna skall anges med ett tal med en decimal inom intervallet 0,1–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten är alltid 1,0.

För belägenhetsklasserna skall belägenhetsfaktorerna bestämmas enligt följande FB-tabell (bilaga 13 till FTF).

Tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell)

Belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 2–5			
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (strandnära)	Klass 5 (ej strand eller strandnära)
2,6	2,0	1,5	1,0
2,5	2,0	1,5	1,0
2,4	1,9	1,5	1,0
2,3	1,9	1,5	1,0
2,2	1,8	1,4	1,0
2,1	1,7	1,4	1,0
2,0	1,6	1,3	1,0
1,9	1,5	1,3	1,0
1,8	1,4	1,2	1,0
1,7	1,4	1,2	1,0
1,6	1,4	1,2	1,0
1,5	1,3	1,2	1,0
1,4	1,3	1,1	1,0
1,3	1,2	1,1	1,0
1,2	1,1	1,0	1,0
1,1	1,0	1,0	1,0
1,0	1,0	1,0	1,0

(Bilaga 4 RSV 2002:15 med av RSV rekommenderade belägenhetsfaktorer)

Värdet av en värderingsenhet skall på sätt framgår av formeln i 1 kap. 35c § FTF multipliceras med belägenhetsfaktor enligt riktvärdeangivelsen för den belägenhetsklass som värderingsenheten tillhör (se vid avsnitt 6.3).

På riktvärdekartan anges i riktvärdeangivelsen för värdeområdet belägenhetsfaktorerna i tur och ordning för belägenhetsklasserna strand (klass 1) och strandnära (klass 2). Belägenhetsfaktorn för

normaltomten skall som nämnts vara 1,0. Om samma värde skall tillämpas i samtliga klasser är beteckningen B 1,0/1,0.

6.3 Beräkning av riktvärde

1 kap. 35c § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus, som i fråga om storlek och klassindelningsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten, bestäms och redovisas, om inte annat föreskrivs i 35d §, enligt följande formel.

$R_V = \{ [R_N + M \times (A_V - A_N)] \times B + V \times (K_N - K_V)\} \times F$

där R_V = riktvärdet för värderingsenheten,

R_N = värdet för normaltomten,

M = korrektionsbelopp för avvikande storlek i kronor per kvadratmeter,

A_V = värderingsenhetens storlek, dock lägst $0{,}5 \times A_N$ och högst $2 \times A_N$,

A_N = normaltomtens storlek,

B = belägenhetsfaktorn för den belägenhetsklass, som värderingsenheten tillhör,

V = korrektionsbelopp i kronor för en avvikande VA-klass

K_N = normaltomtens VA-klass,

K_V = värderingsenhetens VA-klass och

F = nedräkningsfaktorn för den klass av fastighetsrättsliga förhållanden som värderingsenheten tillhör.

Korrektionsbeloppet M skall anges i hela femtal kronor per kvadratmeter. Korrektionsbeloppet V skall anges i hela 2 000-tal kronor. Beräkningen skall ske i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Normaltomt

Har värderingsenheten de egenskaper som krävs för en normaltomt utgör det angivna värdet för normaltomten det totala riktvärdet för enheten.

Tomtmark med korrigerat normaltomtsvärde

Avviker värderingsenheten i fråga om storlek, belägenhet, VA eller fastighetsrättsliga förhållanden från normaltomten skall korrigeringarna göras av normaltomtens värde i följande ordning.

Beräkningsgång

Riktvärdet för en värderingsenhet som utgör tomtmark bestäms i fem steg i följande ordning.

1. På riktvärdekartan (eller i den tillhörande beskrivningen) avläses i riktvärdeangivelsen värdet av normaltomten för aktuell bebyggelsetyp.
2. Korrigering sker för avvikelse i storlek med angivet värde per kvm. Det korrigerade värdet avrundas nedåt till hela tusental kronor.
3. Korrigering sker för närhet till strand med angiven belägenhetsfaktor; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

4. Korrigering sker för avvikelse från angiven VA-klass; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.
5. Korrigering sker med hänsyn till fastighetsrättsliga förhållande för FR-klass 3 med angiven nedräkningsfaktor och för FR-klass 2 genom ett avdrag med 10 000 kr; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

Värde per kvm tomtmark

För beräkning av tomtmarkens värde, då detta i riktvärdeangivelsen anges i kronor per kvm tomtmark, föreskrivs följande formel.

1 kap. 35e § FTF

Riktvärden för värderingsenheter omfattande tomtmark, för vilka riktvärdeangivelse enligt 35d § skall tillämpas, bestäms och redovisas enligt följande formel.

$R = V \times S$

där R = riktvärdet,

V = tillämpligt värde i kronor per kvadratmeter och

S = värderingsenhetens tomtmarkareal i kvadratmeter.

Efter föreskriven multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Ett värde i kr/kvm avser normalt s.k. rå tomtmark, dvs. tomtmark för vilken några exploateringsåtgärder inte vidtagits. Några korrigeringar för annan VA-klass än 6 aktualiseras då inte.

7 Justering för säregna förhållanden

7.1 Allmänt

Definition

7 kap. 5 § FTL

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4a §.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kr.

Huvudprinciperna för justering för säregna förhållanden redovisas i del 1 avsnitt 5.6

Minsta justeringsbelopp

I vissa fall kan enligt 7 kap. 5 § FTL det riktvärde som beräknats enligt gällande föreskrifter och rekommendationer behöva justeras på grund av att särskilda förhållanden föreligger som ej beaktats i värderingsmodellen, s.k. justering för säregna förhållanden, och som medför en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Beträffande småhusenheter skall enligt 7 kap. 5 § FTL påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga om den förändring av värdet, som föranleds av det säregna förhållandet, uppgår till minst tre procent, dock minst 25 000 kr.

Åtskilliga av de justeringsanledningar som anges i följande avsnitt medför inte alltid tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

Jämkningar som föreskrivits eller rekommenderats t.ex. i fråga om standardklass för småhus och värden i öppna klasser utgör

inte justering för säregna förhållanden. Av redovisningstekniska skäl redovisas jämkningarna emellertid med termen justering. För jämkningarna gäller inte den ovan angivna gränsen om minst 3 % av det totala riktvärdet för taxeringsenheten, dock minst 25 000 kr.

Utgångspunkt för justering

Vid bedömningen av vad som är ett säreget förhållande är utgångspunkten i första hand antingen vad som är normalt inom det värdeområde som taxeringsenheten tillhör eller vad som enligt anteckning på riktvärdekartan förutsatts vid riktvärdeangivelsens bestämmande.

Om det för riktvärdeangivelsen har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för en värdefaktor, som skall tillämpas vid taxeringen, skall detta enligt 5 § RSFS 2001:8 anges på riktvärdekartan.

Det är således vad som är normalt inom värdeområdet som tas till utgångspunkt för en justering för säregna förhållanden, inte vad som är normalt för taxeringsenheter som i visst avseende klassificerats på samma sätt, t.ex. åsatts viss belägenhets- eller åldersklass.

Redovisning

Anledningen till justeringen är ibland hänförlig till viss bestämd del av taxeringsenheten, t.ex. viss bestämd byggnad, men kan i andra fall närmast hänföras till taxeringsenheten som helhet. I båda fallen måste justeringen ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

1 kap. 5 § första stycket FTF

Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), skall detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd:

Justeringen bör ske på den värderingsenhet från vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

Justering för buller eller sjöutsikt hänförs oftast till tomtmarken.

Består ett värdeområde exempelvis av en strandzon med strandnära tomter samt ett fåtal övriga tomter innanför strandzonen utan sjöutsikt, måste först klarläggas om riktvärdeangivelserna utgår från att sjöutsikt finns eller ej. Om flertalet tomter är strandtomter eller strandnära tomter, är det naturligt att utgå från att riktvärdeangivelserna innefattar sjöutsikt. Justering för säregna förhållanden aktualiseras i detta fall för tomter som

saknar sjöutsikt. Om däremot ett värdeområde består av ett fåtal strandtomter och strandnära tomter med sjöutsikt och ett stort antal övriga tomter utan sjöutsikt, kan man utgå från att riktvärdeangivelsen bestämts utan beaktande av sjöutsikt. Detta leder till att justering för sjöutsikt i detta fall aktualiseras för såväl strandtomter som strandnära tomter.

Skälet för en justering av en värderingsenhets riktvärde på grund av säregna förhållanden anges i form av en justeringsanledning. För justering skall justeringskod enligt särskild förteckning användas. Om lämplig justeringsanledning inte ingår i förteckningen eller om särskild utformning av justeringsskälet bör ske, anges detta genom en särskild kod tillsammans med justeringsskälet i klartext.

Värderingsmetoder

Olika metoder kan användas för att bestämma justeringens storlek. Genom en direkt metod söker man direkt bestämma den inverkan på marknadsvärdet som det säregna förhållandet medför. Om det t.ex. föreligger en större fuktskada på småhuset, kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms i 2001 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en indirekt metod att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av de säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden. Om t.ex. en s.k. skafttomt har en totalarea av 1 100 kvm, varav 100 kvm åtgår till skaftet, kan en justering för skafttomt utgå från skillnaden mellan det totala riktvärdet för en 1 100 kvm tomt och en tomt om 1 000 kvm. Ett annat exempel på då en indirekt metod tillämpas är då justering skall ske i fråga om bullerstörd tomt. I detta fall kan justeringen inte bestämmas på annat sätt än som 75 % av skillnaden i marknadsvärde för taxeringsenheten med och utan buller.

Till ledning för bedömning av olika säregna förhållanden redovisas nedan ett antal vanliga justeringsanledningar samt rekommendationer för bedömningen av värdeinverkan m.m.

7.2 Småhus

Radon

Om det förekommer radon mera allmänt inom ett värdeområde, kan det med hänsyn till bestämmelserna i 5 § RSFS 2001:8 framgå av riktvärdekartan om riktvärdeangivelserna är bestämda med beaktande av eller bortseende från radonförekomsten. Är riktvärdeangivelsen bestämd med beaktande av radonföre-

komst, kan det framgå av kartan vilken radongashalt som riktvärdeangivelsen motsvarar. I byggnader uppförda efter 1975 förekommer normalt inte någon byggradon. Däremot kan markradon förekomma.

Allmänna råd:

Om radon inte förekommer allmänt inom värdeområdet, bör justering ske då årsmedelvärdet för radongashalten i småhuset överstiger 200 Bq/m^3.

Justering bör ske under förutsättning att mätning redovisas för det aktuella småhuset eller – då fråga är om gruppbebyggelse – intyg för likartade byggnader. Mätningen bör ha upprättats med ledning av de metodbeskrivningar som Statens strålskyddsinstitut har utfärdat. Mätning bör inte vara äldre än fem år. Mätningar som anger radondotterhalt bör omräknas till radongashalt genom att mätvärdet multipliceras med faktorn 2.

I många kommuner har radonmätningar företagits. Intyg om mätningarna torde i dessa fall kunna erhållas från kommunen.

Allmänna råd:

A. Om åtgärder för nedbringande av radongashalten inte har vidtagits alternativt inte har medfört att radongashalten nedbringats under 200 Bq/m^3, bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten är 400 Bq/ m^3 och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/ m^3.

B. Om åtgärder har vidtagits för nedbringande av radongashalten och kontinuerliga åtgärder erfordrats för att hålla nere radongashalten under 200 Bq/m^3 och om radongashalten därefter understiger 200 Bq/m^3, bör justeringsbeloppet bestämmas till 2 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad.

Byggnadsskador t.ex. fukt- och mögelskador

Olika typer av byggnadsskador förekommer ofta. Fukt- och mögelskador finns framförallt på äldre småhus med källarvåning och hos småhus byggda på 1970- och 80-talen. Skador som endast medfört skönhetsfel beaktas normalt inte vid värderingen.

Allmänna råd:

Justeringsbeloppets storlek bestäms i regel mot bakgrund av bedömda reparations- och underhållskostnader. Generellt bör då följande gälla.

Värderingen utgår från att skadan skall repareras, om kostnaderna i förhållande till byggnadens värde är rimliga.

Om ett fel eller eftersatt underhåll måste åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 % av nödvändiga kostnader, angivna i 2001 års kostnadsläge.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, torde erforderliga kostnader vanligen inte slå igenom på värdet med mer än 50 %. Justeringsbeloppet bör då bli 0,75 × 0,5 × nödvändiga kostnader, uttryckta i 2001 års kostnadsnivå.

Kostnader bör vid mer omfattande skador kunna styrkas genom en beskrivning av vilka åtgärder som behöver företas.

Buller, kraftledningar m.m.

Se under avsnitt 7.3.

Kulturhistoriskt intressanta småhus

För kulturhistoriskt intressanta småhus kan justering bli aktuell på grund av eftersatt underhåll samt onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden. Justering kan också föranledas av särskilt beslutade restriktioner som binder ägaren vid att bevara huset, trots att detta är ekonomiskt ofördelaktigt. Det kan dock noteras att många former av kulturmärkning av byggnader och miljöer inte verkar sänkande på småhusets marknadsvärde.

Med kulturhistoriskt intressanta småhus avses i första hand

1. småhus som är byggnadsminne enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. och
2. småhus som enligt 3 kap. 12 § PBL inte får förvanskas och enligt 3 kap. 13 samma lag också skall underhållas så att deras särart bevaras.

Byggnadsminnen och sådana småhus enligt 3 kap. 12 § PBL som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser skyddas normalt genom särskilt beslutade restriktioner i form av rivningsförbud, vägrat rivningslov, skyddsbestämmelser/ skyddsföreskrifter eller s.k. K-, Q- eller q-bestämmelser. Byggnadsminnen finns förtecknade hos länsstyrelsen.

Även andra småhus än sådana som omfattas av särskilda restriktioner kan vara kulturhistoriskt intressanta. Vilka de är kan framgå av kommunala kulturminnesinventeringar eller -program eller beslut om tilläggslån/förhöjt låneunderlag eller byggnadsvårdsbidrag.

Eftersatt underhåll

För kulturhistoriskt intressanta byggnader kan justering för eftersatt underhåll aktualiseras. Detta kan som ytterlighet innebära att småhusenheten ges ett värde under tusen kronor.

Onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden

Bevarande av äldre hus orsakar regelmässigt merkostnader för underhåll. Det gäller vissa byggnadsdelar och -detaljer (torn, burspråk, verandor, paneler, skulptural utsmyckning), och s.k. överloppsbyggnader (äldre ekonomibyggnader, kvarnar, sågar, bruksmiljöer, paviljonger, orangerier).

Fördyringen kan vidare bero på att framtida underhållskostnader bedöms bli särskilt stora. Det gäller t. ex.

1. då ursprungliga material inte får bytas ut,
2. då liknande nya material måste användas (kalkputs i stället för cement, nytt spån- eller stråtak, tegelpannor i stället för betong/plåt),
3. då särskild ytbehandling krävs och
4. då ursprunglig underhållsteknik är nödvändig.

Allmänna råd:

Frågan om justering för säregna förhållanden skall ske bör grundas på en bedömning av om merkostnaderna för bevarandet påverkar marknadsvärdet. En justering på grund av onormalt höga underhålls- eller driftskostnader samt på grund av bibehållande av onödiga byggnader och byggnadsdetaljer bör ske i de fall det är sannolikt att marknadsvärdet påverkas påtagligt. Hur stor justeringen skall vara får bedömas från fall till fall.

Finns ingen preciserad utredning om kostnadernas storlek, och har småhuset ändå ett så klart kulturhistoriskt intresse att det byggnadsminnesförklarats, omfattas av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser enligt PBL eller K, Q eller q-bestämmelser, bör för de överstora husen (> 400 kvm bruttoarea) och överloppsbyggnaderna en nedjustering kunna ske.

Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud

Normalt får det antas att rivningslov begärs först då en byggnad är saneringsmogen. Ett vägrat rivningslov aktualiserar därför en justering nedåt av den del av byggnadsvärdet som svarar mot markens värde.

Allmänna råd:

En justering bör uppgå till högst 20 % av byggnadsvärdet. Återstående skada kan antas bli täckt av ersättning enligt PBL och föranleder då ingen justering. Om ersättning redan har utbetalats eller inte längre kan begäras av fastighetsägaren (15 kap. 4 § PBL), kan en större justering vara motiverad. Hur stor den bör vara beror på möjligheterna att nyttiggöra byggnaden som bostad eller annat.

Om ett småhus inte får rivas eller inte kan användas till något nyttigt och om det dessutom hindrar att tomtmarken används på annat sätt, bör värdet av småhuset sättas ned till under tusen kronor.

Ett rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller som avser ett byggnadsminne och som gäller saneringsmogen byggnad kan jämställas med vägrat rivningslov. Rivningsförbud kan emellertid också avse ännu ej saneringsmogen bebyggelse. Ett sådant rivningsförbud påverkar inte själva småhusets värde men däremot den tillhörande markens värde, eftersom marken inte får nybebyggas då byggnaden om några år blir saneringsmogen. Värdeinverkans storlek är beroende av hur småhuset kan användas fortsättningsvis, om skyddsbestämmelser utfärdas m.m.

Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter

Skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser kan, liksom skyddsföreskrifter vid en byggnadsminnesförklaring, påverka värdet genom dels högre underhålls- och driftskostnader, dels förlorad möjlighet att bygga om eller till enligt gällande plan.

Allmänna råd:

Själva införandet av skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter som inte är kombinerade med rivningsförbud för ett småhus torde normalt inte påverka värdet i någon påtaglig grad. Ägaren kan få full ersättning så snart fråga är om ett intrång som inte endast är bagatellartat för ägaren.

Sedan skyddsåtgärderna utförts t.ex. restaurering av äldre fasad synes endast fråga om onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden kunna aktualiseras.

Större ersättningar synes i regel utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs. I sådana fall bör inte någon justering ske.

Påtagligt eftersatt underhåll

För alla icke saneringsmogna byggnader är ett påtagligt eftersatt underhåll en anledning till justering nedåt av den del av taxeringsvärdet som avser byggnaden.

Låg takhöjd

Allmänna råd:

För boutrymmen med en lägre takhöjd ån 1,9 m kan någon värdeyta inte bestämmas. Värdet av dessa utrymmen bör således beaktas genom justering.

Justeringens storlek bör bestämmas med ledning av det riktvärde som skulle ha åsatts småhuset om motsvarande utrymme haft full takhöjd. Skillnaden mellan ett på detta sätt beräknat riktvärde och det åsatta riktvärdet bör reduceras med hänsyn till värdeinverkan av den låga takhöjden. Reduktionens storlek bör bestämmas med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet.

I vissa fall kan det vara motiverat att justera riktvärdet därför att vissa bostadsutrymmen har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. Eftersom dessa utrymmen vid riktvärdets bestämmande behandlas som om de hade full takhöjd kan en justering nedåt vara motiverad. Detta gäller framförallt när takhöjden ligger nära 1,9 meter.

Värde av lokaldel

Allmänna råd:

Värdet av sådant utrymme i småhus som är inrättat för annat än bostadsändamål (lokaler) bör föranleda justering för säregna förhållanden. Ledning för justeringens storlek kan hämtas från rekommendationer för värdering av lokal i hyreshus.

Värdefulla komplementhus

I riktvärdet för småhus ingår värdet av tillhörande garage, förråd och liknande byggnader. Endast värdet av inom värdeområdet normala komplementhus vad avser ålder, storlek, standard kan anses inräknat i riktvärdet.

Allmänna råd:

Vid justering för förekomst av värdefulla komplementhus bör följande förutsättningar vara uppfyllda

1. fråga är i regel om annat komplementhus än garage och carport,

2. komplementhuset avviker i förhållande till vad som är genomsnittligt eller i huvudsak förekommer inom värdeområdet, och
3. förekomsten av komplementhuset skall påtagligt inverka på marknadsvärdet.

7.3 Tomtmark

Fördröjd exploatering

För obebyggda värderingsenheter som inte år omedelbart bebyggbara kan justering aktualiseras. Detta gäller ofta sådan tomtmark som tidigare var indelad som exploateringsmark. En annan vanlig situation där justering kan komma i fråga är då tomten omfattas av planbestämmelser enligt 5 kap. 8 § PBL, vilket bl.a. kan innebära att bygglov inte erhålls förrän vissa trafik-, va- eller energianläggningar blivit utbyggda.

Allmänna råd:

Bedömning av justeringens storlek bör ske med ledning av förväntad väntetid och exploateringstid. Med väntetid bör avses tiden innan exploateringen kan beräknas börja. Med exploateringstid bör avses tiden under vilken exploatering kan beräknas pågå. Både väntetid och exploateringstid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån de förutsättningar som förelåg vid taxeringsårets ingång.

Justeringens storlek bör bestämmas genom att de riktvärden som fastställts för tomtmark till småhus multipliceras med en exploateringsfaktor. Exploateringsfaktorn bör för hela riket bestämmas enligt följande tabell.

Exploateringstid, år	Exploatering pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2–3	4–5	6–10	>10
1	0.95	0.90	0.85	0.75	0.65	0.45
2–3	0.90	0.85	0.80	0.75	0.60	0.45
4–5	0.85	0.85	0.80	0.70	0.60	0.40
6–10	0.80	0.75	0.70	0.65	0.55	0.40
> 10	0.70	0.65	0.60	0.55	0.45	0.35

Om bygglov inte kan förväntas inom fem år, bör värdet justeras till cirka 75 % av riktvärdet.

Extraordinära grundläggningsförhållanden

För obebyggda värderingsenheter med dåliga grundläggningsförhållanden kan justering aktualiseras. De åtgärder som kan behöva vidtas kan variera mycket inte minst kostnadsmässigt.

Allmänna råd:

Kostnader som är en förutsättning för att byggnad skall kunna uppföras bör antas slå igenom på marknadsvärdet, såvida inte ortspriserna på tomtmark tyder på annat.

Extremt svårutnyttjad värderingsenhet

Värdet av en värderingsenhet är huvudsakligen knutet till dess byggrätt. Värderingsenhetens topografi, orientering i väderstreck, förekomst av fornlämning och sankmark kan även påverka värdet.

Allmänna råd:

Bedömningen av justeringens storlek bör ske med ledning av det i riktvärdeangivelsen angivna marginalvärdet för tomtmarken, såvida inte möjligheterna att utnyttja byggrätten påverkas. I sådana fall bör normalt en större nedjustering av riktvärdet ske. Beträffande fornlämningar bör också beaktas att – även om bebyggelse tillåts – det kan tillkomma kostnader för utgrävning.

Trädgårdsanläggningar

Brist på trädgårdsanläggningar och särskilt exklusiva anläggningar kan föranleda justeringar.

Allmänna råd:

Nedjustering bör endast komma i fråga där betydande anläggningar måste komma till stånd för att värderingsenheten skall anses ha en för området normal trädgårdsanläggning.

Uppjustering bör endast ske för mycket omfattande trädgårdsanläggningar t.ex. trädgårdsdammar, tennisbana eller andra kostsamma anläggningar.

Då uppjustering aktualiseras bör justering göras med högst 50 % av tekniska nuvärdet.

Tillgång till väg eller gata

Riktvärdet för tomtmark förutsätter normalt att körbar bilväg finns fram till tomtgränsen.

Allmänna råd:

Om bilväg saknas fram till tomtgränsen och sådan är förutsatt i riktvärdet, bör en nedjustering av riktvärdet aktualiseras.

Gatukostnader

Så länge anfordran om betalning för gatukostnad inte skett följer betalningsskyldigheten fastigheten. Ersättning som det åligger fastighetsägaren att betala men som inte förfallit till betalning kan därför föranleda en nedjustering med ledning av uppskattad gatukostnad.

Vidare förutsätts vid riktvärdets bestämmande att fastighetsägaren har betalat de kostnader som åvilar honom för de gator som kan användas för hans fastighet. Kan vid taxeringsårets ingång en ny fastighetsägare bli skyldig att betala ytterligare kostnader för befintliga vägar eller gator, beaktas detta genom justering av riktvärdet.

El till värderingsenheten

Normalt finns elanslutning framdragen till värderingsenheten. Om elanslutning saknas kan i vissa fall justering för säregna. förhållanden aktualiseras. Marknadsvärdet påverkas av hur stor anslutningsavgiften till distributionsföretag är samt vilken hänsyn köpare tar till en framtida anslutningskostnad i samband med köpet.

Normal anslutningsavgift i områden där andra fastigheter har elanslutning är ca 15 000 kr inom detaljplan och 25 000 utom detaljplan i 2001 års prisnivå.

I områden med stor efterfrågan på fastigheter torde marknadsvärdeinverkan sällan överstiga 50 % av anslutningsavgiften. Det normala är således att marknadsvärdeinverkan inte är påtaglig vilket innebär att justering för säregna förhållanden inte aktualiseras.

Servitut

Servitut kan vara både värdehöjande eller värdesänkande.

Exempel på värdehöjande servitut är rätt till fri kraft från närbelägen kraftstation. Storleken av marknadsvärdeinverkan kan inte bedömas generellt utan måste bedömas från fall till fall.

Buller m.m.

Inom områden där fastigheterna störs av buller eller andra trafikimmissioner och detta inte beaktats genom att särskilda värdeområden avgränsats, kan justering aktualiseras.

Justering för buller m.m. kan behöva ske för tomter med speciellt utsatta lägen, t.ex. vid backar, trafikljus och busshållplatser eller längs trafikleder där tung trafik förekommer nattetid. Justeringsbeloppets storlek styrs av ljudnivå, S-nivåfaktor i området och om fastigheten är oskärmad (gränsar mot väg el. dyl.) eller är skärmad men ändå störs av buller (ligger nära, men gränsar ej mot väg). I bullernivå beaktas även andra avståndsrelaterade immissioner såsom damm, luftföroreningar, ljussken och skakningar. Bullernivån kan uppskattas på två sätt. Antingen genom mätning eller genom beräkning. Vid mätning av bullernivån används speciella mätapparater. Mätningar bör göras i vindstilla väder utan nederbörd och under en längre tidsperiod för att ge ett tillfredsställande värde på ekvivalent bullernivå. Vid beräkning av bullernivån görs detta med hjälp av uppgifter om vägens trafikmängd, högsta tillåtna hastighet, andelen tung trafik och byggnadens avstånd till vägen. Vägverket har tagit fram en enkel modell för beräkning av vägtrafikbuller som används vid bl.a. bedömning av marknadsvärdeminskning på fastigheter vid markintrång. Se även bilaga 5.

Allmänna råd:

A. Justering för närhet till väg

Har ett småhus placerats på tomten och byggnadstekniskt konstruerats så att bullerinverkan i möjlig mån begränsats, bör den värdeinverkan av bullret som ändå kan kvarstå beaktas genom justering av tomtmarksvärdet.

Den ytterligare värdenedsättning som kan förekomma därför att huset placerats olämpligt på tomten och har olämplig utformning i övrigt, bör medföra justering av byggnadsvärdet.

Om inte annat kan visas, bör justeringen av markvärdet normalt ske med belopp som uppgår till följande procentsatser på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus. Vid bullernivåer på 56–61 dB (A) vid fasad bör nedsättning endast ske om uteplatsen eller andra rekreationsytor är orienterade mot vägen samt om fastigheten är utsatt även för andra störningar såsom damm, luftföroreningar eller ljussken.

Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

	Exponeringsgrad			
	Tomten gränsar till vägen		Tomten ligger nära vägen men gränsar inte till denna	
	S-nivå		*S-nivå*	
Ekvivalent ljudnivå dB(A)	1,2–9,5	10–	1,2–9,5	10–
> 70	15 %	20 %	10 %	15 %
67–70	10 %	15 %	5 %	10 %
62–66	5 %	10 %		5 %
56–61		5 %		

Angivna justeringsbelopp innefattar, då tomten gränsar till vägen, förutom värdenedsättning till följd av bullret även övriga störningar som vanligen följer av trafiken, som störningar av damm, avgaser, ljus och skakningar.

Med att tomten gränsar till väg bör avses att den ligger i första raden invid vägen på ett ringa avstånd från denna och till övervägande del oskärmad.

I fråga om buller bör tomtens och småhusets läge och skärmning i form av skyddande och avskärmande vegetation, plank, bebyggelse etc. i förhållande till vägen beaktas.

B. Justering för närhet till järnväg

Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

	Exponeringsgrad			
	Tomten gränsar till järnvägen		Tomten ligger nära järnvägen men gränsar inte till denna	
	S-nivå		*S-nivå*	
Ekvivalent ljudnivå dB(A)	1,2–9,5	10–	1,2–9,5	10–
> 70	10 %	15 %	5 %	10 %
67–70	5 %	10 %		5 %
62–66		5 %		

Vid bullernivå 62–66 dB(A) vid fasad bör nedsättning endast ske om uteplatsen eller rekreationsytor är orienterade mot järnvägen samt om fastigheten är särskilt utsatt för andra störningar såsom skakningar och ljussken.

Med att tomten gränsar till järnväg bör avses att den ligger i första raden invid järnvägen på ett ringa avstånd från denna och till övervägande del oskärmad.

Justering kan också aktualiseras för andra immissioner än buller som t.ex. luftföroreningar av illaluktande ämnen och damm.

Kraftledningar

Om taxeringsenheten ligger i nära anslutning till större kraftledning kan justering aktualiseras med hänsyn till dels den förfulning och det intrång som ledning och ledningsstolpar medför, dels den osäkerhet som föreligger beträffande inverkan av elektromagnetiska kraftfält. I första hand är det kraftledningar ingående i det s.k. storkraftnätet som kan motivera justering men också andra större kraftledningar med spänningar på 130 kV eller mera kan medföra att justering är befogad. Uppgifter om storleken på kraftledningarna kan hämtas från den lokala eldistributören eller från Svenska Kraftnät.

Allmänna råd:

För en småhusenhet, vars byggnadsplats ligger högst 100 m utanför ytterfasen på en ledning på 130 kV eller mer, bör en nedjustering göras med ett belopp som uppgår till nedan rekommenderade procentsats på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus. För en småhusenhet som har en ledningsstolpe på eller i direkt anslutning till tomten och denna finns i blickfånget bör nedjusteringen ske med ytterligare 5 %-enheter jämfört med tabellen nedan. Ledningar på 70 kV eller mindre bör i undantagsfall kunna leda till justering. I sådana fall måste värdenivån vara hög (S-nivåfaktor 10,0 eller högre) och ledningsstolpens belägenhet måste vara mycket framträdande. Justeringsbeloppet bör i dessa fall inte överstiga 10 % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

Avstånd i meter mellan huvudbyggnad och ledningens ytterfas	*Exponeringsgrad*			
	Ledningen går över eller gränsar till tomten		Ledningen ligger nära men gränsar inte till tomten	
	S-nivå		*S-nivå*	
	1,2–9,5	10–	1,2–9,5	10–
0–29	10 %	15 %	5 %	10 %
30–50	5 %	10 %	2 %	5 %
51–75	2 %	5 %		2 %
76–100		2 %		

Sjö- eller havsutsikt

Om sjö- eller havsutsikt har förutsatts råda när riktvärdeangivelserna har bestämts, skall de fastigheter som har en utsikt som inte är normal för värdeområdet kunna justeras för säreget förhållande. Med sjö- eller havsutsikt avses en fri utsikt sommartid från uteplats eller från småhusets vardagsrum, matrum eller motsvarande utrymmen.

När det gäller justeringsbeloppets storlek bör en grundläggande princip vara att värdeskillnaden mellan ytterligheterna dvs. en

fastighet med utsikt och en utan utsikt, aldrig skall överstiga den värdeskillnad som är bestämd mellan den strand eller strandnära klass fastigheten utan utsikt tillhör och klassen för ej strand eller strandnära. Värdeskillnaden är normalt mindre då en viss del av värdeinverkan är hänförlig till att fastighetens belägenhet är strandnära.

I normalfallet kan således vägledning sökas i de faktorer som åsatts klasserna för strand och strandnärhet. Värdeinverkan av sjöutsikt har i relativa termer bedömts öka med ökande avstånd till stranden. Kvaliteten på sjöutsikten har också betydelse i detta sammanhang.

Allmänna råd:

Tomtmark för småhus som saknar sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt har förutsatts, bör justeras ned med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Omvänt bör tomtmark för småhus, som har sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt inte har förutsatts, justeras upp med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Har värderingsenheten som ska justeras indelats i klass 5 beräknas storleken av justeringsbeloppet i stället med hänsyn till värdeskillnaden mellan belägenhetsklass 4 och belägenhetsklass 5.

Exempel

En värderingsenhet tomtmark som ligger i strandnäraklass 2 och har normal sjöutsikt för värdeområdet får riktvärdet 200 000 kr. En jämförbar tomt som ligger i strandnäraklass 3 får riktvärdet 150 000 kr. Om den första tomten i stället hade saknat sjöutsikt, skulle den få ett riktvärde som motsvarar riktvärdet för tomten i strandnära klass 3 dvs. den hade fått riktvärdet 150 000 kr vilket motsvarar ett justeringsbelopp på 50 000 kr.

Om det går att klarlägga att utsikten är begränsad, dvs. det finns varken en fri och öppen utsikt eller helt avsaknad av utsikt föreligger, bör justeringen uppgå till ett belopp som motsvarar halva skillnaden i värde mellan den strandnäraklass värderingsenheten tillhör och nästa högre strandnäraklass.

Strandens attraktivitet

Allmänna råd:

Om den tillgängliga stranden/strandzonen för en strandfastighet (belägenhetsklass 1) är bättre eller sämre än vad som är normalt inom värdeområdet bör justering aktualiseras för strandfastigheten. Justeringsbeloppet bör motsvara skillnaden i värde mellan riktvärdet för tomtmark som indelats i belägenhetsklass 1 (strand) och riktvärdet för tomtmark som indelats i belägenhetsklass 2 (strandnära), multiplicerat med nedan angivna procentsatser.

Stranden/ strandzonen för tomten utgörs av	*Riktvärdeangivelsen i värdeområdet förutsätter*				
	Sand/ klippor	Park-mark	Åker/ äng	Skog	Vass/ våtmark
Sand/ klippor	0	25	25	25	50
Parkmark	-25	0	0	0	25
Åker/äng	-25	0	0	0	25
Skog	-25	0	0	0	25
Vass/våtmark	-50	-25	-25	-25	0

Om exempelvis det normala för värdeområdet är att stranden/strandzonen är parkmark blir justeringen för en fastighet som har vass/våtmark -25 % av skillnaden i riktvärde för tomtmark för en strandfastighet klass 1 och en strandnära fastighet klass 2. Om riktvärdet är 500 000 och belägenhetsfaktorn för klass 1 är 2,5 samt belägenhetsfaktorn för klass 2 är 1,6 blir justeringen 25 % av 450 000, dvs. -112 000.

Swimmingpool utomhus

Allmänna råd:
För swimmingpool utomhus bör justering göras med högst 50 % av tekniska nuvärdet. Det tekniska nuvärdet motsvarar normalt anläggningskostnaden vid anläggningsåret.

Det tekniska nuvärdet av en swimmingpool kan även nedskrivas på grund av ålder och bruk.

Riksskatteverkets författningssamling

*

ISSN 0347-3023

Riksskatteverkets föreskrifter om värderingen vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter 2003;

RSFS 2002:11

Fastighetstaxering

Utkom från trycket den 24 juni 2002

beslutade den 17 juni 2002.

Riksskatteverket föreskriver med stöd av 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Tomtmark

1 § Tomtmarkens areal skall anges i hela kvadratmeter.

2 § Värdefaktorn typ av bebyggelse skall indelas i klasserna tomtmark för friliggande hus (F), för kedjehus m.m. (K) och för radhus (R).

Med friliggande hus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus.

Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

3 § Värdefaktorn närhet till strand skall, om inte annat föreskrivs i 4 §, med utgångspunkt från det horisontellt mätta minsta avståndet mellan byggnadsplatsen och strandlinjen indelas 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. (strandnära)	mer än 150 m men högst 250 m
5. (ej strand eller strandnära)	mer än 250 m

4 § Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus skall 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 gångväg som är allmänt tillgänglig. Annan värderingsenhet än som sägs i första meningen, 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 skall värderingsenhet som enligt huvudregeln indelas i belägenhetsklass 2-4, i stället hänföras till belägenhetsklass 5.

5 § Värdefaktorn vatten och avlopp skall indelas i följande sex klasser (VA-klasser)

1. kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
2. kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp. Enskilt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
3. enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp,
4. kommunalt eller enskilt vatten året om. Ej WC-avlopp, eller
5. kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som förts till klasserna 1-4.
6. Ej vatten och ej WC-avlopp.

Med vatten avses att värderingsenheten har tillgång till drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och/eller kommunalt WC-avlopp avses att fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Med enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp avses att värderingsenheten är ansluten 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.

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

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

För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde skall värdefaktorn indelas i följande två klasser.

Klass 1	Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2 Övriga värderingsenheter för tomtmark.

Småhus

7 § Byggnad med biutrymmen som är sammanbyggd med ett småhus räknas som del av småhuset, om den kan nås inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Om sådan förbindelse saknas, utgör byggnaden komplementhus.

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

9 § Värdefaktorn storlek anges såsom småhusets värdeyta. Värdeytan utgörs av summan av småhusets boyta och ett tillägg motsvarande 20 procent av sådan biyta som kan nås 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.

10 § 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.

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

12 § 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 byggmaterial 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.

13 § 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.

14 § 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.

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.

15 § 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.

Tabell för standardpoängberäkning

Huvudområde Exteriör

Stomme

De bärande väggarna består av betong/betongsten, lättbetong, lecablock eller tegel	1

Fasadbeklädnad

Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av	
- tegel eller annat stenmaterial	4
- trä, plåt, puts eller plast	3

Takbeläggning

Minst hälften av takbeläggningen består av	
- skiffer, kopparplåt eller glaserat tegel	2
- betongplattor, oglaserat tegel eller plåt	1

Garage

- finns i gemensamhetsanläggning	1
- finns i husets mark- eller sluttningsvåning, 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

Carport

Carport finns på tomten	1

Underhålls- och ombyggnadsstandard

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

Huvudområde Energihushållning

El

El finns indragen	3

Isolering

Huset är vinterbonat	1

Fönster

Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av	
- fönster med isolerglas	3
- två- eller treglasfönster utan isolerglas	2

Uppvärmning

Uppvärmningssystem finns och uppvärmningen sker huvudsakligen genom	
- värmepumpsystem, även sådant som är kombinerat	

med annan värmekälla	3
- annat konventionellt uppvärmningssystem	2
Underhålls- och ombyggnadsstandard	
Elsystemet är utbytt 1990 eller senare	2
Maximal delsumma Energihushållning	12
Huvudområde Kök	
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
Huvudområde Sanitet	
Vatten	
I huset finns indraget	
- åretruntvatten	3
- sommarvatten	2

Bad, dusch och WC	
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
Väggbeklädnad i det största bad- eller duschutrymmet består till mer än hälften av kakel, mosaik eller stenmaterial	1
Bastu	
Bastu (även friliggande) hör till byggnaden	2
Tvättutrustning	
Särskilt utrymme större än 4 kvm finns inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök	1
Underhålls- och ombyggnadsstandard	
Mer än hälften av vatten- och avloppsstammarna i byggnaden är utbytta 1990 eller senare	2
Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggmaterialet i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 1990 eller senare.	2
Maximal delsumma Sanitet	16
Huvudområde Övrig interiör	
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

Bilaga 1

RSFS 2002:11

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 juli 2002 och tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2003 och därefter vid fastighetstaxering till och med år 2008. Genom föreskrifterna upphävs 3 kap.[1] i Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 1987:24) om värderingen vid fastighetstaxering.

På Riksskatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Björne Sjökvist
(skatteavdelningen, rättsenheten)

[1] Senaste lydelse, se RSFS 2000:9

Bilaga 2

Tabell för grund och marginalvärden (SV-tabell)

S-NIVÅFAKTOR 1,2-4,0

Standard poäng	Värdeyta kvm (10) - 75	76 - 130	131 - 170	171 - 250	251 - (350)
0-2	1 000 / 30	3 000 / 30	5 000 / 30	6 000 / 30	8 000 / 20
3	1 000 / 80	6 000 / 50	9 000 / 50	11 000 / 40	14 000 / 40
4	1 000 / 120	9 000 / 80	13 000 / 80	16 000 / 50	20 000 / 50
5	2 000 / 140	12 000 / 90	17 000 / 80	20 000 / 80	26 000 / 70
6	2 000 / 180	14 000 / 130	21 000 / 100	25 000 / 90	32 000 / 80
7	2 000 / 230	17 000 / 130	24 000 / 130	29 000 / 110	38 000 / 90
8	3 000 / 240	19 000 / 160	28 000 / 130	33 000 / 130	43 000 / 120
9	3 000 / 290	22 000 / 160	31 000 / 160	38 000 / 140	49 000 / 130
10	4 000 / 300	24 000 / 200	35 000 / 180	42 000 / 150	54 000 / 140
11	4 000 / 330	26 000 / 220	38 000 / 200	46 000 / 180	60 000 / 150
12	4 000 / 380	29 000 / 240	42 000 / 200	50 000 / 190	65 000 / 170
13	5 000 / 390	31 000 / 250	45 000 / 230	54 000 / 200	70 000 / 190
14	5 000 / 440	34 000 / 270	49 000 / 230	58 000 / 230	76 000 / 190
15	5 000 / 470	36 000 / 290	52 000 / 250	62 000 / 240	81 000 / 210
16	6 000 / 480	38 000 / 310	55 000 / 280	66 000 / 250	86 000 / 220
17	6 000 / 530	41 000 / 330	59 000 / 280	70 000 / 260	91 000 / 240
18	6 000 / 560	43 000 / 350	62 000 / 300	74 000 / 280	96 000 / 250
19	7 000 / 580	45 000 / 360	65 000 / 330	78 000 / 290	101 000 / 260
20	7 000 / 610	47 000 / 380	68 000 / 350	82 000 / 310	107 000 / 270
21	7 000 / 640	49 000 / 420	72 000 / 350	86 000 / 330	112 000 / 280
22	7 000 / 680	52 000 / 420	75 000 / 380	90 000 / 330	116 000 / 300
23	8 000 / 700	54 000 / 440	78 000 / 400	94 000 / 350	122 000 / 310
24	8 000 / 730	56 000 / 450	81 000 / 400	97 000 / 360	126 000 / 330
25	8 000 / 760	58 000 / 490	85 000 / 400	101 000 / 380	131 000 / 340
26	9 000 / 770	60 000 / 510	88 000 / 430	105 000 / 390	136 000 / 350
27	9 000 / 820	63 000 / 510	91 000 / 450	109 000 / 400	141 000 / 360
28	9 000 / 850	65 000 / 530	94 000 / 450	112 000 / 430	146 000 / 370
29	10 000 / 860	67 000 / 550	97 000 / 480	116 000 / 440	151 000 / 390
30	10 000 / 890	69 000 / 560	100 000 / 500	120 000 / 450	156 000 / 400
31	10 000 / 920	71 000 / 600	103 000 / 530	124 000 / 460	161 000 / 410
32	11 000 / 940	73 000 / 600	106 000 / 530	127 000 / 490	166 000 / 420
33	11 000 / 970	75 000 / 620	109 000 / 550	131 000 / 490	170 000 / 440
34	11 000 / 1020	78 000 / 620	112 000 / 580	135 000 / 500	175 000 / 450
35	12 000 / 1030	80 000 / 650	116 000 / 550	138 000 / 530	180 000 / 460
36	12 000 / 1060	82 000 / 670	119 000 / 580	142 000 / 540	185 000 / 470
37	12 000 / 1090	84 000 / 690	122 000 / 600	146 000 / 540	189 000 / 490
38	12 000 / 1120	86 000 / 710	125 000 / 600	149 000 / 560	194 000 / 500
39	13 000 / 1140	88 000 / 730	128 000 / 630	153 000 / 580	199 000 / 510
40	13 000 / 1170	90 000 / 750	131 000 / 650	157 000 / 580	203 000 / 530
41	13 000 / 1200	92 000 / 760	134 000 / 650	160 000 / 600	208 000 / 530
42	14 000 / 1210	94 000 / 780	137 000 / 680	164 000 / 610	213 000 / 540
43	14 000 / 1260	97 000 / 780	140 000 / 700	168 000 / 630	218 000 / 550
44	14 000 / 1270	98 000 / 820	143 000 / 700	171 000 / 640	222 000 / 570
45	15 000 / 1300	101 000 / 820	146 000 / 730	175 000 / 650	227 000 / 580
46	15 000 / 1330	103 000 / 840	149 000 / 730	178 000 / 660	231 000 / 600
47-48	15 000 / 1360	105 000 / 850	152 000 / 750	182 000 / 680	236 000 / 610
49-50	15 000 / 1390	107 000 / 870	155 000 / 750	185 000 / 700	241 000 / 610
51-53	16 000 / 1410	109 000 / 890	158 000 / 780	189 000 / 700	245 000 / 630
54-56	16 000 / 1440	111 000 / 910	161 000 / 780	192 000 / 730	250 000 / 640
57-61	16 000 / 1470	113 000 / 930	164 000 / 800	196 000 / 730	254 000 / 660

Bilaga 2

S-NIVÅFAKTOR 4,2-7,5

Standard poäng	Värdeyta kvm (10) - 75	76 - 130	131 - 170	171 - 250	251 - (350)
0-2	1 000 / 30	3 000 / 30	5 000 / 30	6 000 / 30	8 000 / 20
3	1 000 / 80	6 000 / 50	9 000 / 50	11 000 / 50	15 000 / 50
4	1 000 / 110	8 000 / 90	13 000 / 80	16 000 / 80	22 000 / 60
5	2 000 / 140	11 000 / 110	17 000 / 100	21 000 / 90	28 000 / 90
6	2 000 / 180	14 000 / 130	21 000 / 110	25 000 / 110	34 000 / 110
7	2 000 / 210	16 000 / 150	24 000 / 150	30 000 / 130	40 000 / 130
8	3 000 / 230	18 000 / 180	28 000 / 150	34 000 / 150	46 000 / 140
9	3 000 / 270	21 000 / 200	32 000 / 180	39 000 / 160	52 000 / 160
10	4 000 / 290	23 000 / 220	35 000 / 200	43 000 / 190	58 000 / 180
11	4 000 / 320	25 000 / 250	39 000 / 210	47 000 / 210	64 000 / 190
12	4 000 / 360	28 000 / 250	42 000 / 250	52 000 / 230	70 000 / 210
13	5 000 / 380	30 000 / 290	46 000 / 250	56 000 / 250	76 000 / 220
14	5 000 / 410	32 000 / 310	49 000 / 280	60 000 / 260	81 000 / 240
15	5 000 / 440	34 000 / 330	52 000 / 300	64 000 / 290	87 000 / 260
16	6 000 / 450	36 000 / 360	56 000 / 300	68 000 / 300	92 000 / 280
17	6 000 / 480	38 000 / 380	59 000 / 350	73 000 / 310	98 000 / 290
18	6 000 / 530	41 000 / 380	62 000 / 380	77 000 / 330	103 000 / 310
19	7 000 / 550	43 000 / 400	65 000 / 400	81 000 / 350	109 000 / 320
20	7 000 / 580	45 000 / 440	69 000 / 400	85 000 / 360	114 000 / 340
21	7 000 / 610	47 000 / 450	72 000 / 430	89 000 / 390	120 000 / 350
22	7 000 / 640	49 000 / 470	75 000 / 450	93 000 / 400	125 000 / 370
23	8 000 / 650	51 000 / 510	79 000 / 450	97 000 / 410	130 000 / 390
24	8 000 / 680	53 000 / 530	82 000 / 480	101 000 / 440	136 000 / 400
25	8 000 / 710	55 000 / 550	85 000 / 480	104 000 / 460	141 000 / 420
26	9 000 / 740	58 000 / 550	88 000 / 500	108 000 / 480	146 000 / 440
27	9 000 / 770	60 000 / 560	91 000 / 530	112 000 / 490	151 000 / 460
28	9 000 / 800	62 000 / 580	94 000 / 550	116 000 / 510	157 000 / 460
29	10 000 / 820	64 000 / 600	97 000 / 580	120 000 / 530	162 000 / 480
30	10 000 / 850	66 000 / 640	101 000 / 580	124 000 / 540	167 000 / 500
31	10 000 / 880	68 000 / 660	104 000 / 600	128 000 / 550	172 000 / 520
32	11 000 / 890	70 000 / 670	107 000 / 600	131 000 / 580	177 000 / 530
33	11 000 / 920	72 000 / 690	110 000 / 630	135 000 / 600	183 000 / 540
34	11 000 / 950	74 000 / 710	113 000 / 650	139 000 / 610	188 000 / 560
35	12 000 / 970	76 000 / 730	116 000 / 680	143 000 / 630	193 000 / 570
36	12 000 / 1000	78 000 / 750	119 000 / 700	147 000 / 640	198 000 / 590
37	12 000 / 1030	80 000 / 760	122 000 / 730	151 000 / 650	203 000 / 610
38	12 000 / 1060	82 000 / 780	125 000 / 730	154 000 / 680	208 000 / 620
39	13 000 / 1080	84 000 / 800	128 000 / 750	158 000 / 690	213 000 / 640
40	13 000 / 1110	86 000 / 820	131 000 / 780	162 000 / 700	218 000 / 650
41	13 000 / 1140	88 000 / 840	134 000 / 780	165 000 / 730	223 000 / 670
42	14 000 / 1150	90 000 / 850	137 000 / 800	169 000 / 740	228 000 / 680
43	14 000 / 1180	92 000 / 870	140 000 / 830	173 000 / 750	233 000 / 700
44	14 000 / 1210	94 000 / 890	143 000 / 850	177 000 / 760	238 000 / 710
45	15 000 / 1230	96 000 / 910	146 000 / 850	180 000 / 790	243 000 / 730
46	15 000 / 1260	98 000 / 930	149 000 / 880	184 000 / 800	248 000 / 740
47-48	15 000 / 1290	100 000 / 950	152 000 / 900	188 000 / 810	253 000 / 760
49-50	15 000 / 1320	102 000 / 960	155 000 / 900	191 000 / 840	258 000 / 770
51-53	16 000 / 1330	104 000 / 980	158 000 / 930	195 000 / 850	263 000 / 790
54-56	16 000 / 1360	106 000 / 1000	161 000 / 950	199 000 / 860	268 000 / 800
57-61	16 000 / 1380	107 000 / 1040	164 000 / 950	202 000 / 890	273 000 / 810

S-NIVÅFAKTOR 8,0-

Standard poäng	Värdeyta kvm (10) - 75	76 - 130	131 - 170	171 - 250	251 - (350)
0-2	1 000 / 30	3 000 / 30	5 000 / 30	6 000 / 30	9 000 / 20
3	1 000 / 80	6 000 / 50	9 000 / 60	12 000 / 60	16 000 / 60
4	1 000 / 110	8 000 / 90	13 000 / 90	17 000 / 90	24 000 / 80
5	2 000 / 140	11 000 / 110	17 000 / 110	22 000 / 110	31 000 / 100
6	2 000 / 180	14 000 / 130	21 000 / 130	26 000 / 130	37 000 / 130
7	2 000 / 200	15 000 / 160	24 000 / 160	31 000 / 160	44 000 / 150
8	3 000 / 210	17 000 / 200	28 000 / 200	36 000 / 190	51 000 / 170
9	3 000 / 260	20 000 / 220	32 000 / 200	40 000 / 200	57 000 / 200
10	4 000 / 270	22 000 / 240	35 000 / 240	45 000 / 230	63 000 / 230
11	4 000 / 300	24 000 / 270	39 000 / 250	49 000 / 250	70 000 / 240
12	4 000 / 350	27 000 / 280	42 000 / 280	54 000 / 280	76 000 / 270
13	5 000 / 360	29 000 / 310	46 000 / 300	58 000 / 300	82 000 / 290
14	5 000 / 380	30 000 / 350	49 000 / 330	62 000 / 330	88 000 / 310
15	5 000 / 410	32 000 / 380	53 000 / 350	67 000 / 340	94 000 / 340
16	6 000 / 420	34 000 / 400	56 000 / 380	71 000 / 360	100 000 / 360
17	6 000 / 450	36 000 / 420	59 000 / 400	75 000 / 390	106 000 / 380
18	6 000 / 500	39 000 / 440	63 000 / 400	79 000 / 400	112 000 / 400
19	7 000 / 520	41 000 / 450	66 000 / 450	84 000 / 430	118 000 / 420
20	7 000 / 550	43 000 / 470	69 000 / 470	88 000 / 450	124 000 / 440
21	7 000 / 580	45 000 / 490	72 000 / 490	92 000 / 480	130 000 / 460
22	7 000 / 590	46 000 / 550	76 000 / 500	96 000 / 500	136 000 / 480
23	8 000 / 610	48 000 / 560	79 000 / 530	100 000 / 530	142 000 / 500
24	8 000 / 640	50 000 / 580	82 000 / 550	104 000 / 540	147 000 / 520
25	8 000 / 670	52 000 / 600	85 000 / 580	108 000 / 560	153 000 / 540
26	9 000 / 700	55 000 / 620	89 000 / 600	113 000 / 580	159 000 / 560
27	9 000 / 730	57 000 / 640	92 000 / 630	117 000 / 600	165 000 / 580
28	9 000 / 760	59 000 / 650	95 000 / 650	121 000 / 610	170 000 / 600
29	10 000 / 760	60 000 / 690	98 000 / 680	125 000 / 640	176 000 / 620
30	10 000 / 790	62 000 / 710	101 000 / 700	129 000 / 660	182 000 / 640
31	10 000 / 820	64 000 / 740	104 000 / 730	133 000 / 680	187 000 / 660
32	11 000 / 830	66 000 / 750	107 000 / 750	137 000 / 700	193 000 / 680
33	11 000 / 860	68 000 / 780	111 000 / 750	141 000 / 710	198 000 / 700
34	11 000 / 890	70 000 / 800	114 000 / 750	144 000 / 750	204 000 / 720
35	12 000 / 910	72 000 / 820	117 000 / 780	148 000 / 780	210 000 / 730
36	12 000 / 940	74 000 / 840	120 000 / 800	152 000 / 790	215 000 / 760
37	12 000 / 950	75 000 / 870	123 000 / 830	156 000 / 810	221 000 / 770
38	12 000 / 980	77 000 / 890	126 000 / 850	160 000 / 830	226 000 / 800
39	13 000 / 1000	79 000 / 910	129 000 / 880	164 000 / 850	232 000 / 810
40	13 000 / 1030	81 000 / 930	132 000 / 900	168 000 / 860	237 000 / 840
41	13 000 / 1060	83 000 / 950	135 000 / 930	172 000 / 890	243 000 / 850
42	14 000 / 1080	85 000 / 960	138 000 / 950	176 000 / 900	248 000 / 870
43	14 000 / 1110	87 000 / 980	141 000 / 950	179 000 / 940	254 000 / 890
44	14 000 / 1140	89 000 / 1000	144 000 / 980	183 000 / 950	259 000 / 910
45	15 000 / 1140	90 000 / 1040	147 000 / 1000	187 000 / 960	264 000 / 930
46	15 000 / 1170	92 000 / 1050	150 000 / 1030	191 000 / 990	270 000 / 950
47-48	15 000 / 1200	94 000 / 1070	153 000 / 1050	195 000 / 1000	275 000 / 970
49-50	15 000 / 1230	96 000 / 1090	156 000 / 1080	199 000 / 1030	281 000 / 980
51-53	16 000 / 1240	98 000 / 1110	159 000 / 1080	202 000 / 1050	286 000 / 1010
54-56	16 000 / 1270	100 000 / 1130	162 000 / 1100	206 000 / 1060	291 000 / 1030
57-61	16 000 / 1290	101 000 / 1160	165 000 / 1130	210 000 / 1090	297 000 / 1040

Bilaga 3

TABELLER FÖR ÅLDERSINVERKAN (SO-tabell S)

75

Värde-år	Standardpoäng														
	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-**
01-	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
00	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
99	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
98	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
97	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
96	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
95	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
93-94	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
91-92	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
89-90	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
87-88	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
85-86	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	1,00	**1,00**	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02
83-84	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97
80-82	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91
77-79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87
74-76	0,73	0,74	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83
70-73	0,69	0,71	0,73	0,74	0,75	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,80	0,80
65-69	0,65	0,66	0,68	0,70	0,71	0,73	0,75	**0,75**	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76	0,77
60-64	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69	0,70	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75	0,76
55-59	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,69	0,70	0,71	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,74
50-54	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,70	0,71	0,71
45-49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,67	0,68	0,68
40-44	0,48	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65
29-39	0,46	0,48	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63

80

Värde-år	Standardpoäng														
	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-**
01-	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
00	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
99	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
98	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
97	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
96	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
95	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
93-94	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
91-92	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
89-90	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
87-88	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
85-86	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
83-84	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96
80-82	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93
77-79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	0,89	0,89
74-76	0,77	0,78	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87
70-73	0,73	0,75	0,77	0,78	0,79	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
65-69	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,78	0,80	**0,80**	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82
60-64	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,77	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80
55-59	0,62	0,64	0,66	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,77	0,77	0,78
50-54	0,60	0,62	0,64	0,66	0,68	0,69	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,76	0,76
45-49	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,74
40-44	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,72
29-39	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,69	0,69	0,70	0,70

Bilaga 3

85

Värde-år	Standardpoäng														
	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-
01-	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
00	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
99	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
98	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
97	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
96	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
95	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
93-94	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
91-92	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
89-90	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
87-88	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
85-86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
80-82	0,91	0,91	0,92	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96
77-79	0,86	0,87	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,93	0,93
74-76	0,82	0,83	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91	0,92	0,92
70-73	0,78	0,80	0,82	0,83	0,84	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89
65-69	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81	0,83	0,85	**0,85**	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87
60-64	0,72	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,83	0,83	0,84	0,84	0,85
55-59	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83
50-54	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,80	0,80	0,81	0,81
45-49	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79
40-44	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,78	0,78
29-39	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,72	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,77

90

Värde-år	Standardpoäng														
	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-
01-	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
00	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
99	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
98	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
97	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
96	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
95	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
93-94	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
91-92	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
89-90	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
87-88	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
85-86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,91	0,92	0,92	0,93	0,94	0,94	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98
74-76	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,96	0,96
70-73	0,83	0,85	0,87	0,88	0,89	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93
65-69	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	**0,90**	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91
60-64	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,90	0,90	0,91
55-59	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87	0,88	0,88	0,89
50-54	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87
45-49	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85
40-44	0,72	0,74	0,76	0,78	0,80	0,80	0,80	0,80	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
29-39	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,79	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,83	0,83

95

Värde-år	Standardpoäng														
	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-**
01-	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
00	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
99	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
98	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
97	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
96	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
95	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
93-94	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
91-92	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
89-90	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
87-88	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
85-86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,93	0,94	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00
74-76	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99
70-73	0,88	0,89	0,91	0,93	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97
65-69	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,95	0,95	**0,95**	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97
60-64	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,97
55-59	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95	0,95	0,96
50-54	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,93	0,93	0,94	0,94
45-49	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,91	0,92	0,92
40-44	0,80	0,82	0,84	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91
29-39	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90

100

Värde-år	Standardpoäng														
	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-**
01-	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
99	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
98	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
97	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
96	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
95	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
93-94	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
91-92	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
89-90	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
87-88	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
85-86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
74-76	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
70-73	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
65-69	0,94	0,96	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	**1,00**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
60-64	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
55-59	0,92	0,94	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00
50-54	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99
45-49	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98
40-44	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97
29-39	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96

Tomtvärdetabell

Friliggande småhusbebyggelse				Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus[1] och en normtomt[2] (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor		Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus[1] och en normtomt[3] (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset ut-tryckt genom S-nivåfaktor
150	10	1,4		150	10	1,4
200	20	1,8		200	20	1,8
250	30	2,2		250	30	2,2
280	40	2,4		280	40	2,4
300	50	2,5		300	50	2,5
350	60	2,9		350	60	2,9
400	70	3,3		400	70	3,3
440	80	3,6		440	80	3,6
490	90	4		490	90	4
540	100	4,4		540	100	4,4
580	120	4,6		580	120	4,6
620	140	4,8		620	140	4,8
660	160	5		660	160	5
705	180	5,25		705	180	5,25
750	200	5,5		750	200	5,5
800	225	5,75		800	225	5,75
900	250	6,5		900	250	6,5
975	275	7		975	275	7
1000	300	7		1000	300	7
1100	350	7,5		1100	350	7,5
1200	400	8		1200	400	8
1300	450	8,5		1300	450	8,5
1400	500	9		1400	500	9
1500	550	9,5		1500	550	9,5
1600	600	10		1600	600	10
1750	650	11		1750	650	11
1800	700	11		1800	700	11
1850	750	11		1850	750	11
2000	800	12		2000	800	12
2050	850	12		2050	850	12
2200	900	13		2200	900	13
2250	950	13		2250	950	13
2300	1000	13		2300	1000	13
2400	1100	13		2400	1100	13
2600	1200	14		2600	1200	14
2800	1400	14		2800	1400	14
3000	1600	14		3000	1600	14
3200	1800	14		3200	1800	14
3400	1900	15				
3600	2100	15				
3800	2300	15				
4200	2700	15				

[1] Med normhus avses ett småhus med värdeår 1986, värdeyta 125 kvm, 30-31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.
[2] Normtomten för friliggande småhus utgör en egen fastighet på 1000 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning.
[3] Normtomten för radhus utgör en egen fastighet på 300 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning. Normtomten för kedjehus utgör en egen fastighet på 500 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning. Värdet för tomtmark avseende kedjehus interpoleras mellan klasserna för friliggande hus och radhus i tabellen.

Bilaga 5

Beskrivning av störningsklasserna avseende buller (närhet till väg)

* Oskärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar vägen, när den är trafikerad, det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 90 eller 110 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 15–20.000. Andelen tunga fordon är högre än normalt.

* Oskärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten är vägtrafiken ett påtagligt men inte dominerande inslag i det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära vägen. Den skyltade hastigheten är minst 70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 10–15.000. Andelen tunga fordon är något högre än normalt.

* Oskärmad och > 61–66 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, till viss del det samlade syn- och hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 50–70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 5–10.000. Andelen tunga fordon är av normal omfattning.

* Oskärmad och 56–61 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, endast marginellt det samlade syn- och hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 50–70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 3–5.000. Andelen tunga fordon är mindre än normalt

* Skärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar vägtrafiken hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 90 eller 110 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 20–25.000. Andelen tunga fordon är högre än normalt.

* Skärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten utgör vägtrafiken ett påtagligt inslag i hörselintrycket. Vid vistelse inomhus

medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära vägen. Den skyltade hastigheten är minst 70 km/tim. Antal fordon per dygn är normalt > 10–20.000. Andelen tunga fordon är högre än normalt.

* Skärmad och > 61–66 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, till viss del hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 50–70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 8–15.000. Andelen tunga fordon är något högre än normalt.

Beskrivning av störningsklasserna avseende buller (närhet till järnväg)

* Oskärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar järnvägen, när ett tåg passerar, det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 10 per timme. Antalet tåg nattetid är fler än 1 per timme.

* Oskärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten är vägtrafiken ett påtagligt men inte dominerande inslag i det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 5 per timme. Antalet tåg nattetid är 1–2 varannan timme.

* Oskärmad och > 61–66 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, till viss del det samlade syn- och hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 2–3 per timme. Antalet tåg nattetid är mindre än 1–2 varannan timme.

* Skärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar järnvägen, när ett tåg passerar, hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 10–15 per timme. Antalet tåg nattetid är fler än 2 per timme.

* Skärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten utgör dominerar järnvägen, när ett tåg passerar, ett påtagligt inslag i hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 5–10 per timme. Antalet tåg nattetid är fler än 1–2 varannan timme.

(Hämtad från LMV-rapport 1998:7, Värderingsmodell för vägimmissioner.)

Bilaga 6

Konstruktionstyp för fönsterglas

Konstruktionstyp	Antal standardpoäng
Englasfönster	0
Tvåglasfönster med separata glas, 40 mm luftspalt	2
Tvåglasfönster med hermetiskt sluten glasning som har 12 mm luftspalt	3
Tvåglasfönster med en värmespegel, 40 mm luftspalt	2
Tvåglasfönster med en värmespegel och hermetiskt sluten glasning med argonfyllning, 12 mm spalt	3
Tvåglasfönster med kopplade bågar och en dubbelsidigt värmestrålningsreflekterande plastfolie (genomsynlig, mitt i spalten) 2×20 mm luftspalter	2
Treglasfönster med trekopplade bågar, 2×40 mm luftspalter	2
Treglasfönster med hermetiskt sluten tvåglasenhet (12 mm luftspalt) + enkelt glas, 40 mm luftspalt	3
Treglasfönster med hermetiskt sluten treglasenhet, 2×12 mm luftspalter	3
Treglasfönster med hermetiskt sluten tvåglasenhet med värmespegel och argongasfyllning + enkelt glas, 12+40 mm luftspalter	3
Fyrglasfönster med två kopplade bågar, 30×40 mm luftspalter	2
Fyrglasfönster med två kopplade bågar med varsin hermetiskt sluten tvåglasenhet, 12+40+12 mm luftspalter	3
Fyrglasfönster med två kopplade bågar med varsin hermetiskt sluten tvåglasenhet med värmespeglar och argongasfyllning, 12+40+12 mm luftspalter	3