

## 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:

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

## 22 Indelning av byggnader och mark **Avsnitt 2**

### **Ägoslag**

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

<u>Ägoslag</u>	<u>Indelningsgrund</u>
- Tomtmark	Pågående och tillåten användning
- Tåktmark	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 tåkttillstånd 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, ekonomibygnad, 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.

**Övervägandepincipen**

**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. övervägandepincipen 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:**

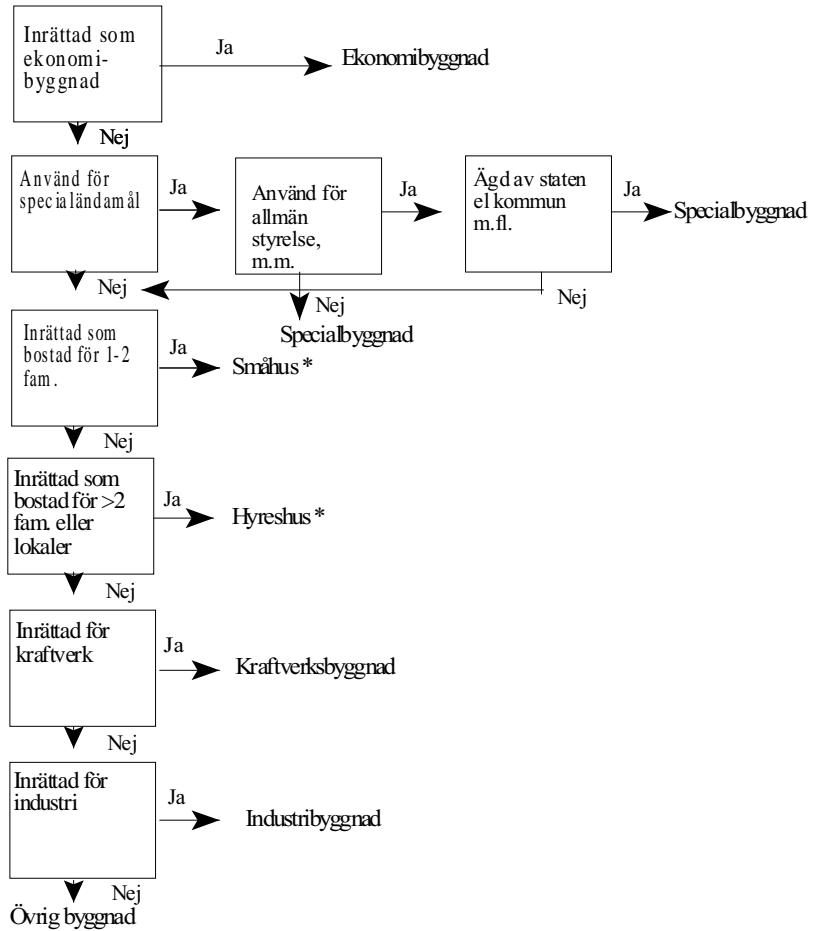
Varje byggnadskropp bör anses som en byggnad, om inte annat anges i andra stycket.

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).

## 24 Indelning av byggnader och mark *Avsnitt 2*

### 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 ändå 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 jämiställas 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. ...

### **Kommunikationsbyggnad**

#### **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

## 30 Indelning av byggnader och mark **Avsnitt 2**

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, omsorg om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorg 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, gruppboheter 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.

## Indelning av byggnader och mark *Avsnitt 2 33*

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 väntsalor. 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 indelingsgrunder**

#### **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 ekonomibygnad, skall indelas som ekonomibygnad.

## **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 rivras (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 indelingsgrunder. 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 rivras (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 ekonomibygnad 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.

## 36 Indelning av byggnader och mark *Avsnitt 2*

### **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 ekonomibygnad.

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 Tägtmark**

### **2 kap. 4 § FTL**

... Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd skall jämföras 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 täktillstånd vid ingången av taxeringsåret.

När täkt pågår utan att täktillstånd 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 tåkten nedlagts är brist på brytvärda material. På tåktmark kan finnas byggnader av alla byggnadstyper. För sådana byggnader skall tomtmark avskiljas som en särskild värderingsenhet om byggnaden inte är avsedd för tåktens utnyttjande. Till byggnader för tåktens 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 tåktens 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 slätter- och betesvallar, som inte avses bli plöjda på nytt, bör indelas som betesmark, liksom mindre eller oregelbund-

## 38 Indelning av byggnader och mark *Avsnitt 2*

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 slätter 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
- kalvfjäll
- kraftledningsgator i skogsmark och i skogsimpediment
- mark för ekonomibyggnad
- impediment i anslutning till jordbruksmark, t.ex. vägar och öppna diken, brukningshinder, m.m.

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