

## 10 Riktvärde för småhus

### 10.1 Allmänt

#### Riktvärden

#### 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 4.7). 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 och 1 kap. 6, 7, 7 a och 7 b §§ FTF. För värdefaktorn storlek finns särskilda mätregler. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitten 10.2.1–10.2.6. Sättet att bestämma riktvärdet för småhus enligt de i 1 kap. 6, 7, 7 a och 7 b §§ FTF föreskrivna tabellerna och den i 7 c § föreskrivna formeln framgår av avsnitt 10.3.

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

För varje värdeområde anges på beskrivning L till riktvärdekarta LS i riktvärdeangivelsen den S-nivåfaktor och den SO-tabell L som rekommenderats för området.

## 10.2 Klassificering av värdefaktorer

För småhus ingående i lantbruksenhet tillämpas enligt huvudregeln i FTL samma värdefaktorer som för småhus ingående i småhusenheter. Definitionerna av värdefaktorerna har också samma innehåll utom såtillvida att en särskild regel finns vid lantbrukstaxeringen för brukningscentrum då det gäller fastighetsrättsliga förhållanden; se avsnitt 10.2.5.

### 10.2.1 Storlek

#### 8 kap. 3 § FTL

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

#### Klasser

Värdefaktorn storlek för småhus 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 L. I tabellerna indelas storleken i fyra storleksgrupper: (10)–75, 76–150, 151–250 och 251–(350) kvm värdeyta.

#### Klassindelningsgrunder

#### 13 § SKVFS 2004:11

Vad som sägs i 7–15 §§ Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 2002:11) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter 2003 skall tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenheter. ---

Klassindelningsgrunderna för småhus ingående i lantbruksenhet anges i 13 § SKVFS 2004:11. För småhus ingående i lantbruksenhet gäller i princip samma klassificeringsgrunder som enligt 7–15 §§ RSFS 2002:11 gäller för småhus på småhusenhet.

#### Omfattning

#### 7 § RSFS 2002:11

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

#### Värdeyta

#### 9 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn storlek anges såsom småhusets värdeyta. Värdeytan utgörs av summan av småhusets boyta och ett tillägg motsvarande 20 procent av sådan biyta som kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. I tvåbostadshus skall biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas. Tillägget för biyta får uppgå till högst 20 kvadratmeter.

Med boyta avses boarea enligt Svensk Standard SS 02 10 53.

Med biyta avses biarea enligt Svensk Standard SS 02 10 53.

**Allmänna råd:**

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

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

När ett utrymme är inrättat för flera ändamål bör indelningen i bo- och biutrymmen ske med ledning av det ändamål som överväger (SKV A 2004:10).

**Mätregler**

**8 § RSFS 2002:11**

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

Ytan av boutrymmena och biutrymmena i småhus ingående i lantbruksenhet bestäms i överensstämmelse med den i 8 § 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 och 2,1 meter kan justering för säregna förhållanden aktualiseras. Ytor under en takhöjd av 1,9 meter 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.

**10.2.2 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 ---.

**Klassificering**

Värdefaktorn ålder anges enligt 13 § SKVFS 2004:11 på sätt föreskrivits i 10 § RSFS 2002:11. Värdeåret utgör ingångsdata i SO-tabellerna L. Åldern för småhus på lantbruksenhet indelas enligt 1 kap. 6, 7 och 7 a §§ och bilaga 1 a 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, 02, 03–

### 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:

##### *Nybyggnadsår*

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

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

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

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår (SKV A 2004:10).

### Jämkning av värdeår

#### Allmänna råd:

##### *Jämkning av värdeår*

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

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

Värdeår som bestäms vid allmän fastighetstaxering (AFT) 1998 eller vid ny taxering som skett vid en senare särskild fastighetstaxering bör bibehållas vid AFT05, om denna värdeårsberäkning inte bedöms vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 1997 och detta inte beaktats vid särskild fastighetstaxering bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 1997 företagna till- eller ombyggnaderna och det vid AFT98 bestämda värdeåret, om detta inte bedöms vara felaktigt.

Har ny taxering skett efter 1998 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt det värdeår som bestämts vid nytaxeringen läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT05 (SKV A 2004:10).

Avrundning sker 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 skall ske.

*Exempel 2:* Samma byggnad som i föregående exempel har dessutom varit föremål för ombyggnad 2002, varvid en tidigare oinredd vind inretts till bostadsutrymme. Vindens boyta är 30 kvm.

$$\text{Jämkat värdeår} = \frac{65}{150} \times 29 + \frac{55}{150} \times 68 + \frac{30}{150} \times 102 = 58$$

### 10.2.3 Standard

#### 8 kap. 3 § FTL

--- Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnads-material 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 (SKV A 2004:10).

Värdefaktorn standard anges enligt 13 § SKVFS 2004:11 jämförd med 10 och 11 §§ RSFS 2002:11 och bilaga 3 till de föreskrifterna genom antalet standardpoäng som beräknats för småhuset. Sedan den föreskrivna poängberäkningen gjorts, kan jämkning av poängberäkningen ske enligt 12 § RSFS 2002:11.

Standardpoängen utgör ingångsdata i SV-tabellerna och SO-tabellerna L. Värdefaktorn standard indelas enligt 1 kap. 7 och 7 a §§ FTF och bilaga 1 och 1 a till FTF – SV-tabell och SO-tabell L – 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 L: 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 delsumman som i särskilda fall kan jämkas.

Standardklassen för småhus ingående i lantbruksenhet 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 i fråga om standardpoängen. Delsummorna kan enligt 8 kap. 4 § FTL och 13 § SKVFS 2004:11 jämförd med 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 13 § SKVFS 2004:11 jämförd med 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.

### 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 allmänna råd 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 kostna-

derna för att återställa materialet eller utrustningen inte överstiger anskaffningskostnaden (SKV A 2004:10).

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.

<b>Huvudområde Exteriör</b>	<b>Antal standardpoäng</b>
<i>Stomme</i>	
De bärande väggarna består av betong/betongsten, lättbetong, lecablock eller tegel	1
<i>Fasadbeklädnad</i>	
Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av	
- tegel eller annat stenmaterial	4
- trä, plåt, puts eller plast	3
<i>Takbeläggning</i>	
Minst hälften av takbeläggningen består av	
- skiffer, kopparplåt eller glaserat tegel	2
- betongpannor, oglaserat tegel eller plåt	1
<i>Garage</i>	
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
<i>Carport</i>	
Carport finns på tomten	1
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
Fasadbeklädnaden är till mer än hälften utbytt 1990 eller senare	2

Takbeläggningen är till mer än hälften utbytt 1990 eller senare	2
Maximal delsumma Exteriör	16

(Ur bilaga 1 till RSFS 2002:11)

**Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande iakttas.

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

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

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

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

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

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 1990 eller senare anses fasadbeklädnaden eller takbeläggningen inte vara utbytta (SKV A 2004:10).

**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 (SKV A 2004:10).

<b>Huvudområde Kök</b>	<b>Antal standardpoäng</b>
------------------------	----------------------------

*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
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
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 (SKV A 2004:10).

<b>Huvudområde Sanitet</b>	<b>Antal standardpoäng</b>
<i>Vatten</i>	
I huset finns indraget	
- åretruntvatten	3
- sommarvatten	2
<i>Bad, dusch och WC</i>	
I bostadsplan (inkl. sluttningsvåning) finns	
- ett bad- eller duschutrymme	1
- två eller flera bad- eller duschutrymmen	2
Bad- eller duschutrymme finns i källarvåning	1
WC finns	2
Väggbeklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet består till mer än hälften av kakel, mosaik eller stenmaterial	1
<i>Bastu</i>	
Bastu (även friliggande) hör till huset	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 golv- eller 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 (SKV A 2004:10).

**Huvudområde Övrig interiör                      Antal standardpoäng***Öppen spis, gillestuga*

Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i huset 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 (SKV A 2004:10).

**Jämkning**

**12 § RSFS 2002:11**

Sedan delsummorna för de olika huvudområdena beräknats enligt 10 och 11 §§, 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 jämkningsmedföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

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

**Huvudområdet Exteriör**

- Teglet i fasaden är av andrasortering.
- 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 kvaliteten, 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 tex. 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 drift- och underhållskostnader, t.ex. för slott och andra kulturbyggnader.

Se vidare avsnitt 13.5.

### **10.2.4 Byggnadskategori**

#### **8 kap. 3 § FTL**

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

Värdefaktorn byggnadskategori indelas i klasser avseende typ av bebyggelse. För dessa klasser gäller den indelning som föreskrivs i 13 § SKVFS 2004:11 jämförd med 13 § RSFS 2002:11.

#### **Klasser**

#### **13 § RSFS 2002:11**

Värdefaktorn byggnadskategori skall indelas i klasserna friliggande hus (F), kedjehus m.m. (K) och radhus (R).

För friliggande småhus, kedjehus m.m. och radhus gäller vad som sägs i 12 § andra–femte styckena.

Med friliggande småhus avses enligt 13 § RSFS 2002:11 ett småhus som inte – vare sig direkt eller genom komplementhus – är sammanbyggt med annat småhus.

Inom detaljplan får friliggande småhus i regel inte uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter och inte närmare annat småhus på samma tomt än 9,0 meter. 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 bebyggelse-tidpunkt och byggnadstradition förekommer.

Det bör observeras att även s.k. förtätad bebyggelse, dvs. gruppbebyggelse 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 vilkas bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

Med kedjehus m.m. avses 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 (SKV A 2004:10).

### 10.2.5 Fastighetsrättsliga förhållanden

**8 kap. 3 § FTL**

--- Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken 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).

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas. ---

Med fastighetsrättsliga förhållanden för småhus 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 på lantbruksenhet är enligt 13 § SKVFS 2004:11 i princip desamma som enligt 14 § RSFS 2002:11 gäller för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus på småhusenhet. Det innebär främst att värdefaktorn är indelad i tre klasser med hänsyn till om den tomtmark, som småhuset är beläget på, utgör självständig fastighet eller inte samt, om tomtmarken inte utgör självständig fastighet, att hänsyn även skall tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Vidare gäller enligt 8 kap. 3 § FTL att småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet.

I fråga om vad som anses utgöra brukningscentrum, se avsnitt 4.1.

För värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen på lantbruk skall, enligt 13 § SKVFS 2004:11 följande gälla.

**13 § SKVFS 2004:11**

Vad som sägs i 7–15 §§ Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 2002:11) om värderingen vid allmänna fastighetstaxering av småhusenheter 2003 skall tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet. Dock skall vid klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden värderingsenhet på vilken del finns småhus, som enligt 8 kap 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, indelas i klass 1.

**Ej grupphusområde**

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen skall, enligt 13 § SKVFS 2004:11 jämförd med 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 9.2.3, där även tillämpningen av begreppen självständig fastighet och grupphusområde berörs.

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

**FV-tabell L**

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden						
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter				
	Klass 1	Klass 2	Klass 1			Klass 2	Klass 3
			S-nivå 1,2-3,2	S-nivå 3,3-5,0	S-nivå 5,25-30,0		
Klass 1	1,0	0,6	1,1	1,2	1,2	1,0	0,5
Klass 2	0,7	0,5	0,75	0,85	0,85	0,5	0,5

(Bilaga 8 till SKV S 2004:10)

### **Brukningssentrum**

Enligt reglerna skall ett småhus på en lantbruksenhet utgöra enhetens brukningssentrum och indelas i klass 1 av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus.

Med brukningssentrum avses enligt 8 kap. 3 § FTL

- om det endast finns ett småhus på lantbruksenheten: det aktuella småhuset.
- om det finns flera småhus på lantbruksenheten: det värdefullaste småhuset, såvida inte annat visas.

Regeln innehåller således ett undantag, som innebär att – om det finns flera småhus på lantbruksenheten – ett annat småhus än det värdefullaste kan betraktas som brukningssentrum. Se vidare avsnitt 4.1 beträffande definitionen av brukningssentrum.

### **10.2.6 Värdeordning**

#### **8 kap. 3 § FTL**

--- Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomt.

### **Klasser**

Bestämmelserna i 15 § RSFS 2002:11 om värdefaktorn värdeordning i fråga om småhus på småhusenhet skall enligt 13 § SKVFS 2004:11 ha motsvarande tillämpning i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet.

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

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 lantbruksenhet och värden för småhuset tagits fram med ledning av en SV-tabell och en SO-tabell L, 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-tabellen L; se beträffande denna i avsnitt 2.3.4.2.

### 10.3 Beräkning av riktvärde

Småhusvärderingen sker främst med tillämpning av relations-tabeller och riktvärdet beräknas enligt en särskild formel.

#### 1 kap. 7 c § FTF

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

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

där R = riktvärdet,

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

S = S-nivåfaktor för värdeområdet,

Å = åldersfaktorn enligt tillämplig SO-tabell S för småhus på småhusenhet eller enligt SO-tabell L för småhus på lantbruksenhet vid värderingsenhetens ålder och standard och

N = omräkningsfaktorn enligt FV-tabell S för småhus på småhus-enhet eller enligt FV-tabell L för småhus på lantbruksenhet 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 på lantbruksenhet anges i tillämplig SV-tabell för olika storlek och standard. Åldersfaktorn anges i rekommenderad SO-tabell L för olika ålder och standard. Omräkningsfaktorn anges i FV-tabell L.

Riktvärdet för ett småhus erhålls genom följande beräkning.

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

*200 Riktvärde för småhus Avsnitt 10*

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