

Innehåll

Inledning.....	9
Förkortningar	11
Del 1. Allmänna taxeringsregler.....	13
1 Allmänt	15
1.1 Vad är fastighetstaxering	15
1.2 Vad skall taxeras	17
1.3 Ägare av fastighet	25
1.4 Beskaffenhets tidpunkt	26
1.5 Taxeringsperiod	27
2 Indelning av byggnader och mark.....	31
2.1 Indelning av byggnader	32
2.1.1 Småhus	35
2.1.2 Hyreshus	35
2.1.3 Ekonomibyggnad	36
2.1.4 Kraftverksbyggnad	37
2.1.5 Industribyggnad	37
2.1.6 Specialbyggnad	37
2.1.7 Övrig byggnad	42
2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägandeprincipen	42
2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder	44
2.2 Indelning av mark.....	44
2.2.1 Tomtmark.....	45
2.2.2 Tåktmark.....	50
2.2.3 Åkermark	50
2.2.4 Betesmark	51
2.2.5 Skogsmark	51
2.2.6 Skogsimpediment.....	53
2.2.7 Övrig mark.....	53

3	Skatteplikt.....	55
3.1	Allmänt	55
3.2	Specialbyggnader	55
3.3	Nationalpark.....	56
3.4	Lantbruk för vård- eller skoländamål	56
3.5	Egendom som ägs av vissa institutioner.....	56
4	Taxeringsenhet	59
4.1	Allmänt	59
4.2	Samma ägare	59
4.3	Samma kommun	61
4.4	Samma skattepliktsförhållande	61
4.5	Taxeringsenhetstyper	62
4.5.1	Allmänt	62
4.5.2	Bostadsbyggnad på lantbruksenhet	63
4.5.3	Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark	63
4.5.4	Specialregel för samfällighet	64
4.6	Särskilda indelningsregler.....	64
4.6.1	Allmänt	64
4.6.2	Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet	65
4.6.3	Täktmark.....	66
4.6.4	Brukningenhet för lantbruk	66
4.6.5	Växthus och djurstallar	67
4.6.6	Elproduktionsenheter	67
4.6.7	Statens fastigheter	67
5	Värderingsgrunder och värderingsregler.....	69
5.1	Taxeringsvärde.....	69
5.1.1	Allmänt	69
5.1.2	Taxeringsvärdenivå.....	69
5.1.3	Marknadsvärde.....	69
5.1.4	Nivåår	70
5.1.5	Värderingsmetoder.....	71
5.2	Delvärden m.m.	73
5.2.1	Allmänt	73
5.2.2	Storlekskorrektur för lantbruk.....	73
5.2.3	Tomtvärdetabeller	74

5.3	Värderingsenhet.....	74
5.3.1	Allmänt	74
5.3.2	Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet	76
5.4	Särskilda värderingsregler.....	76
5.4.1	Byggnader	76
5.4.2	Mark.....	78
5.4.3	Egendom för vilken värde inte bestäms	79
5.5	Riktvärden	80
5.6	Säregna förhållanden.....	85
5.6.1	Justering för säregna förhållanden	85
5.6.2	Slutligt värde efter justering.....	86

Del 2. Värdering av lantbruksenheter 87

1 Allmänt 89

2 Värderingsmodell..... 91

2.1	Värdefaktorer och klassindelning	93
2.1.1	Åkermark	95
2.1.2	Betesmark	95
2.1.3	Skogsmark	95
2.1.4	Skogsimpediment.....	96
2.1.5	Tomtmark till småhus	97
2.1.6	Småhus.....	97
2.1.7	Ekonomibyggnader	98
2.2	Värdeområden	99
2.3	Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser.....	99
2.3.1	Allmänt	99
2.3.2	Riktvärdekarta J	103
2.3.2.1	Ekonomibyggnader	103
2.3.2.2	Åkermark.....	114
2.3.2.3	Betesmark.....	116
2.3.3	Riktvärdekarta SK.....	116
2.3.3.1	Skogsmark.....	116
2.3.3.2	Skogsimpediment.....	120
2.3.4	Riktvärdekarta LS	121
2.3.4.1	Tomtmark till småhus.....	121
2.3.4.2	Småhus	124

3	Arbetsgången.....	129
3.1	Byggnadstyper och ägoslag m.m.....	129
3.2	Åkermark	129
3.3	Betesmark	129
3.4	Skogsmark	130
3.5	Skogsimpediment	130
3.6	Ekonomibyggnader.....	131
3.7	Tomtmark.....	131
3.8	Småhus.....	131
3.9	Delvärden, taxeringsvärde m.m.....	132
4	Värderingsenhet m.m.	133
4.1	Allmänt	133
4.2	Åkermark	136
4.3	Betesmark.....	137
4.4	Skogsmark	137
4.5	Skogsimpediment	138
4.6	Tomtmark.....	138
4.7	Småhus.....	140
4.8	Ekonomibyggnader.....	144
5	Riktvärde för åkermark	147
5.1	Allmänt	147
5.2	Klassificering av värdefaktorer	147
5.2.1	Storlek	147
5.2.2	Beskaffenhet	147
5.2.3	Dränering	150
5.3	Beräkning av riktvärde	150
6	Riktvärde för betesmark	151
6.1	Allmänt	151
6.2	Klassificering av värdefaktorer	151
6.2.1	Storlek	151
6.2.2	Beskaffenhet	151

6.3	Beräkning av riktvärde	153
7	Riktvärde för skogsmark	155
7.1	Allmänt	155
7.2	Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med mindre än 30 ha	156
7.2.1	Storlek	157
7.2.2	Virkesförråd	157
7.3	Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med minst 30 ha	158
7.3.1	Storlek	158
7.3.2	Bonitet	159
7.3.3	Kostnad	160
7.3.3.1	Faktor för föryngrings- och röjningskostnader	162
7.3.3.2	Faktor för avverkningskostnader	163
7.3.3.3	Faktor för timmerutfall och kvalitet	163
7.3.3.4	Faktor för terrängtransportkostnader	164
7.3.4	Virkesförråd barrträd	164
7.3.5	Virkesförråd lövträd	165
7.4	Beräkning av riktvärde	165
7.4.1	Riktvärdet för skogsinnehav med mindre än 30 ha	165
7.4.2	Riktvärdet för skogsinnehav med minst 30 ha	166
8	Riktvärde för skogsimpediment	167
8.1	Allmänt	167
8.2	Klassificering av värdefaktorer	167
8.2.1	Storlek	167
8.3	Beräkning av riktvärde	167
9	Riktvärde för tomtmark	169
9.1	Allmänt	169
9.2	Klassificering av värdefaktorer	171
9.2.1	Storlek	171
9.2.2	Vatten och avlopp	172
9.2.3	Fastighetsrättsliga förhållanden	173
9.2.4	Typ av bebyggelse	176
9.2.5	Närhet till strand	177
9.3	Beräkning av riktvärde	179

10	Riktvärde för småhus	183
10.1	Allmänt	183
10.2	Klassificering av värdefaktorer	184
10.2.1	Storlek	184
10.2.2	Ålder	185
10.2.3	Standard	187
10.2.4	Byggnadskategori	195
10.2.5	Fastighetsrättsliga förhållanden	196
10.2.6	Värdeordning	198
10.3	Beräkning av riktvärde	199
11	Riktvärde för ekonomibyggnader	201
11.1	Allmänt	201
11.2	Klassificering av värdefaktorer	201
11.2.1	Byggnadskategori	202
11.2.2	Ålder	203
11.2.3	Storlek	206
11.2.4	Beskaffenhet	206
11.3	Särskilt om klassificeringen av olika byggnadskategoriklasser, m.m.	207
11.3.1	Äldre ekonomibyggnader m.m. (byggnadskategoriklass 11).....	207
11.3.1.1	Storlek	207
11.3.1.2	Beskaffenhet.....	208
11.3.2	Djurstallar (byggnadskategoriklasserna 21–28).....	208
11.3.2.1	Storlek	209
11.3.2.2	Ålder.....	209
11.3.2.3	Beskaffenhet.....	210
11.3.3	Logar, lador m.m. (byggnadskategoriklasserna 31–33).....	215
11.3.3.1	Storlek	215
11.3.3.2	Beskaffenhet.....	215
11.3.4	Spannmålslager och ensilagesilor (byggnadskategoriklasserna 42 och 44).....	217
11.3.4.1	Storlek	218
11.3.4.2	Beskaffenhet.....	218
11.3.5	Växthus (byggnadskategoriklasserna 51–53)	219
11.3.5.1	Storlek	220
11.3.5.2	Ålder.....	221
11.3.5.3	Beskaffenhet.....	221
11.3.6	Övriga ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60).....	224
11.3.7	Ekonomibyggnader under uppförande.....	225
11.4	Beräkning av riktvärdet för ekonomibyggnad.....	226

12	Storlekskorrektion	227
12.1	Allmänt	227
12.2	Beräkning av storlekskorrektion.....	229
12.3	Redovisning och registrering av storlekskorrektion.....	231
13	Justering för säregna förhållanden	233
13.1	Allmänt	233
13.2	Åkermark och betesmark.....	236
13.3	Skogsmark och skogsimpediment.....	237
13.4	Tomtmark.....	240
13.5	Småhus.....	246
13.6	Ekonomibyggnader.....	251
Bilaga		
Värdetabeller.....		253
Sökord.....		299

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.

Enligt riksdagsbeslut år 2001 skall de allmänna fastighetstaxeringarna ske vart sjätte år räknat från år 2003 för småhusenheter, år 2005 för lantbruksenheter och år 2007 för hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter (prop. 2001/02:43, SFS 2001:1218).

Genom riksdagsbeslutet år 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 dessa typer 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.

Särskild fastighetstaxering (SFT) sker varje år i fråga om de fastigheter som det året 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 är till största delen reglerad genom bestämmelser i FTL, ändrad under 2003 genom SFS 2003:230, 650 och 1201 och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199, ändrad under 2003 genom SFS 2003:204 och 963), FTF. Förutom den revidering av systemet för

fastighetstaxeringen, som redovisats, har, främst efter förslag i prop. 2003/04:76, ett antal regler om värderingen av lantbruk ändrats inför den allmänna fastighetstaxeringen 2005, AFT 05. Ändringarna i FTL och FTF har gjorts genom SFS 2004:279 respektive 281. I övrigt har Skatteverket inför AFT 05 med stöd av 6 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om allmänna taxeringsregler och om värderingen vid taxeringen av lantbruk. Föreskrifterna om allmänna taxeringsregler och om värderingen av lantbruksenheterna finns i SKVFS 2004:13 respektive SKVFS 2004:11. Vidare har föreskrifter meddelats för det förberedande arbetet med den allmänna fastighetstaxeringen. Riksskatteverkets föreskrifter vid förberedelserna år 2005 finns i RSFS 2003:21.

Skatteverket lämnar också allmänna råd om bl.a. grunderna för taxeringen och värdesättningen. De allmänna råden inför 2005 års taxering lämnas med stöd av 3 kap. 6 § FTF, SKV A 2004:13 samt SKV A 2004:10. De avser de allmänna taxeringsreglerna respektive värderingen av lantbruksenheterna.

Skatteverket – tidigare RSV – har samlat regler och kommentarer om förberedelsearbetet för fastighetstaxeringen och om granskning och gallring samt värdering och taxering i handböcker. För taxeringsarbetet har bestämmelserna om fastighetstaxeringen funnits sammanställda i Handbok för fastighetstaxering.

Inför AFT 88, 94 och 00 avseende hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter har RSV 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 och 2003 har utgivits angående värderingen av småhusenheter.

Handboken inför taxeringen år 2005 består av två delar. I den första behandlas allmänna taxeringsregler och i den andra regler m.m. om värderingen av lantbruksenhet. Den särskilda fastighetstaxeringen och nytaxeringen kommer att behandlas i en separat utgiven handbok.

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

Solna 2004

Förkortningar

AFT	Allmän fastighetstaxering
E-tabeller	Tabeller för värdering av ekonomi- byggnader
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FFT	Förenklad fastighetstaxering
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FV-tabell S	Tabell för värdeinverkan av värde- faktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning vid värdering av småhus på småhusenhet
FV-tabell L	Tabell för värdeinverkan av värde- faktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning vid värdering av småhus på lantbruksenhet
JB	Jordabalken
J-tabeller	Tabeller för värdering av åkermark och betesmark
LMV	Lantmäteriverket
MB	Miljöbalken
MIS	SCB:s meddelanden i samordningsfrågor
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

12 Förkortningar

SKI-tabell	Tabell för värdering av skogsimpediment
Skogstabell M	Tabell för värdering av skogsinnehav mindre än 30 ha
Skogstabeller S	Tabeller för värdering av skogsinnehav om minst 30 ha
SKV A	Skatteverkets allmänna råd
SKVFS	Skatteverkets föreskrifter
SNI	Standard för svensk näringsgrensindelning
SO-tabeller S	Tabeller för åldersinverkan vid värdering av småhus på småhusenhet
SO-tabeller L	Tabeller för åldersinverkan vid värdering av småhus på lantbruksenhet
SS	Svensk Standard
SV-tabeller	Tabeller för grund- och marginalvärden vid värdering av småhus
3D	Tredimensionell fastighet

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 taxeringsenhetstyperna blir föremål för allmän fastighetstaxering vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna blir taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet dessutom föremål för en mindre ingående fastighetstaxering, den förenklade fastighetstaxeringen, FFT.

Vid särskild fastighetstaxering, SFT, 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 be-

skattningen 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 <u>byggnadstyper</u> och <u>ägoslag</u>	2 kap.	2
2. <u>Skatteplikt</u> fastställs	3 kap.	3
3. Indelning görs i <u>taxeringsenheter</u> och <u>typ av taxeringsenhet</u> bestäms	4 kap.	4
4. <u>Värderingen</u> utförs		
a) Indela i <u>värderingsenheter</u>	6 kap.	5.3
b) Bestäm och klassificera <u>värdefaktorer</u> för värderingsenheten	7 kap. 3 §	5.5
c) Bestäm <u>riktvärde</u> för värderingsenheten	7 kap. 4 §	5.5
d) Bestäm om <u>storlekskorrektur</u> och/eller <u>justering</u> för säregna förhållanden skall ske	7 kap. 4a och 5 §§	5.5–5.6
e) Beräkna delvärden och totalt <u>taxeringsvärde</u>	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 Skatteverket, tidigare RSV och skattemyndigheterna, med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF fastställer för fastighetstaxeringen. Vidare skall Skatteverket enligt 2 § första stycket punkt 2 förordningen (2003:1106) med instruktion för Skatteverket genom allmänna råd och uttalanden verka för lag-
enlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet. Skatteverket skall även meddela allmänna råd avseende

riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen (se 3 kap. 6 § och 8 kap. 2 § FTF). Skatteverket lämnar också information, kommentarer m.m. angående fastighetstaxeringen.

Regeringsrätten (RR) meddelar 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 avvikelser endast ske efter lagprövning enligt 11 kap. 14 § regeringsformen. I fråga om övriga regler, dvs. fastställda allmänna råd, m.m. föreligger inte sådan bundenhet. Allmänna råd 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, som är indelad i fastigheter, 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). Fr.o.m. 2004 har fastighetsbegreppet i JB utvidgats så att det även omfattar ett nytt slags fastigheter, tredimensionella fastigheter.

1 kap. 1 § JB

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan.

Fastigheter av traditionellt slag, dvs. andra fastigheter än tredimensionella fastigheter, är avgränsade endast i markplanet. De betecknas ofta traditionella fastigheter. De omfattar den avgränsade markytan samt ett utrymme ovanför och under markytan, begränsat sidledes – horisontellt – av fastighetens gränser i markplanet.

Tredimensionella fastigheter avgränsas i sin helhet både horisontellt och vertikalt. De utgör således en ”sluten volym”.

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, jämsställas 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, indelad i fastigheter, och tredimensionella fastigheter (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.

Tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen

1 kap 1 a § JB

I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

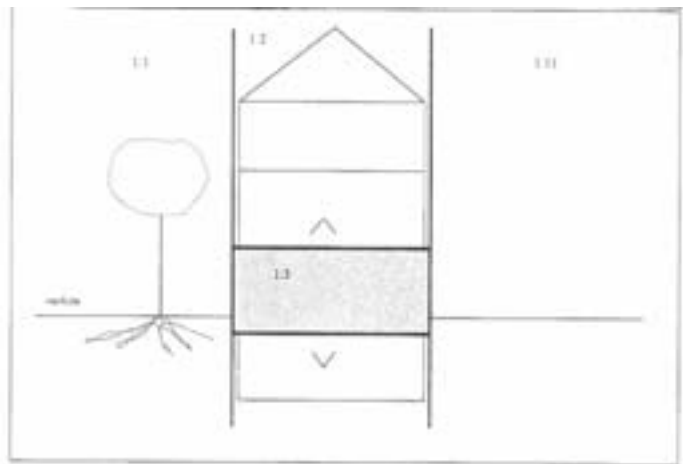
I 1 kap. 4 a § FTL är samma definitioner intagna av vad som avses med tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme som i JB. De tredimensionella fastigheterna, för vilka samma civilrättsliga regler om fastighetstillbehör, byggnadstillbehör m.m. gäller som för övriga fastigheter, skall i

huvudsak taxeras och värderas på samma sätt som de övriga, traditionella fastigheterna.

Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål får bildas endast om fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Sådan fastighet får inte indelas i byggnadstypen småhus utan skall indelas som hyreshus.

Ett tredimensionellt utrymme, t.ex. ett parkeringsgarage, kan genom fastighetsbildning avskiljas från den fastighet inom vars gränser i markplanet utrymmet är beläget och som bihang knyts till och bli en beståndsdel av en annan traditionell fastighet, trots att utrymmet befinner sig utanför denna fastighets gränser i markplanet. Tredimensionellt fastighetsutrymme och därtill knutet värde av byggrätt skall inrymmas i begreppet mark enligt FTL.

Exempel. I nedanstående skiss utgör fastigheten 1:3 en tredimensionell fastighet.



Lös egendom

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

- byggnad på annans mark och
- byggnadstillhör till sådan byggnad och industritillhör 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, värmskåp 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 rymms 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 hör sådana byggnader, anläggningar och ledningar, som är uppförda utanför en fastighet, 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. 7 § 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 enligt 2 kap. 7 § JB 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 alltså 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 (SKV A 2004:13).

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 anknutningen. 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 uppfylla.

1. 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 (SKV A 2004:13).

Detta torde leda till att vissa av de byggnader som används för processindustri (sinterverk, koksverk, masugnar, timmerinmätningstationer, 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 2.1.5 och 4.6.2.

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 (SKV A 2004:13).

Lagfartsförhållandena på en fastighet framgår av inskrivningsregistret hos inskrivningsmyndigheten. Uppgifter om lagfarter rapporteras kontinuerligt från inskrivningsmyndigheten till Skatteverket. 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 äborätt, 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 prästlönstillgångarna bl.a. av fast egendom som betecknas prästlönefastighet. Prästlönstillgångarna förvaltas av stiftet som fördelar avkastningen på församlingarna.

Stor betydelse för fastighetstaxeringens del har regeln att innehavare av tomträtt till mark skall jämföras 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 jämföras 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 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 § 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 fr.o.m. 2003 års taxering.

Bestämmelserna i 1 kap. 7a § handlar om förenklad fastighetstaxering, som skall äga rum vart sjätte år för varje taxeringsenhet. Den förenklade taxeringen skall dock 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 allmän eller en förenklad fastighetstaxering av fastigheter kommer att genomföras varje år.

**Särskild fastighets-
taxering**

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 taxerings-
period**

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 mellanliggande 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 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 alltså sex år.

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

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	”
- Ekonomibyggnad	”
- 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

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

Byggnad, byggnadskropp

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

1 § SKVFS 2004:13

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

Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar i två eller flera självständigt fungerande enheter eller ligger byggnadskroppen på flera fastigheter, skall varje del av byggnadskroppen indelas som en särskild byggnad.

Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning som sägs i andra stycket. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradshuslänga), skall dock

indelas som en byggnad (hyreshus), om byggnadskroppen ligger på en fastighet.

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 (SKV A 2004:13).

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).

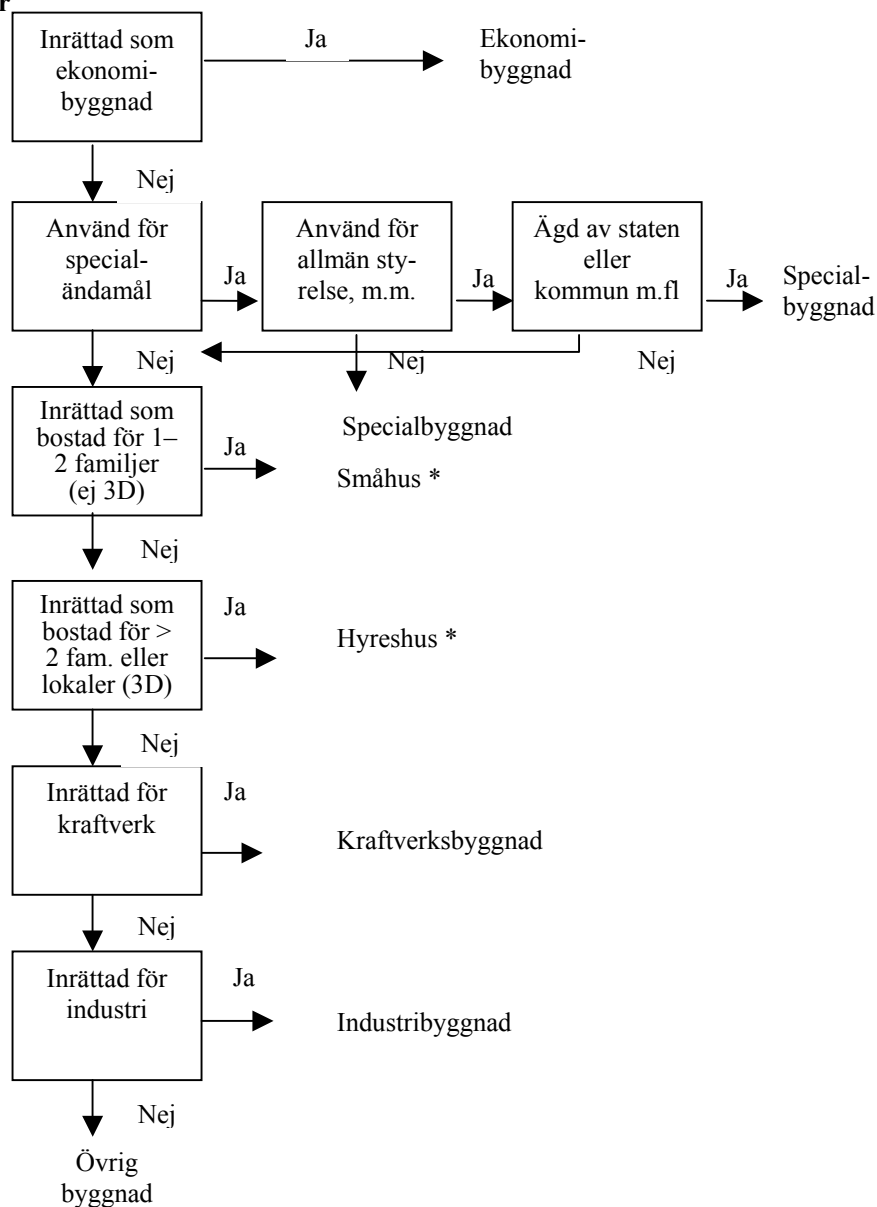
Byggnad som till övervägande del är inrättad t.ex. för kontorsändamål indelas till följd av reglerna i 2 kap. 3 § FTL som hyreshus, även om den ligger på fastighet på vilken övriga byggnader till övervägande delen är inrättade för industriell verksamhet (jfr avsnitt 2.1.8).

Indelning i tredimensionella fastigheter, vilket kan ske fr.o.m. 2004, kan innebära att olika delar av en byggnadskropp hänförs till skilda fastigheter. I en byggnadskropp med flera vånings-

plan kan därvid några våningsplan höra till en fastighet medan andra våningsplan hör till en annan fastighet. Våningsplan som hör till olika fastigheter behandlas som skilda byggnader. Övervägandeprincipen skall då tillämpas särskilt för varje sådan byggnad inom samma byggnadskropp och byggnadstypen bestämmas särskilt för varje sådan byggnad (jfr prop. 2003/04:18 s. 20).

Vid indelning i byggnadstyper kan nedanstående schema följas:

Indelning i byggnadstyper



* 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.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus. ---

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

1. friliggande en- och tvåbostadshus,
2. varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter,
3. varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, och
4. varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden (SKV A 2004:13).

Tredimensionell fastighet får enligt 3 kap. 1 a § FBL bildas för bostadsändamål endast om den är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. En byggnad som hör till en sådan fastighet kan till följd därav inte klassificeras som ett småhus vilket enligt huvudregeln i 2 kap. 2 § FTL skall vara inrättat till bostad åt en eller två familjer.

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 (lokalägenheter), 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.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme 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. Tredimensionella fastigheter för bostäder skall alltid indelas som hyreshus. 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 jämsättas 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 (SKV A 2004:13).

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 elproduktionenheter 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 (SKV A 2004:13).

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 MIS, SNI, Standard för svensk näringsgrensindelning (MIS 2003:2).

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, expeditionbyggnad, 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, dels har en

viss regelbundenhet i turena, 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 (fjärrvärme-

verk, 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 destruktions av avfallet vid processen (SKV A 2004:13).

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, gruppboendestäder 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, kom-

munförbund 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 fritidsgård, 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) (SKV A 2004:13).

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 (SKV A 2004:13).

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 expeditiionslokaler 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 (SKV A 2004:13).

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

den 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
- Tåktmark
- 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 tåktmark. 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. ---

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 (SKV A 2004:13).

Huvudregel

Enligt huvudregeln i 2 kap. 4 § FTL skall mark indelas som tomtmark om den är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, dvs. med en byggnad av varje annat slag än ekonomibyggnad.

I huvudsak indelas följande mark 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

1. tomt, som utgör självständig fastighet, om den enligt detaljplan är avsedd för bebyggelse och det inte är uppenbart att bebyggelse inte kommer att ske

2. obebyggd mark, som senast fem år före taxeringsåret var bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad (SKV A 2004:13).

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 (SKV A 2004:13).

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.

Angående tomtmark till småhus, se även avsnitt 4.3 i del 2 av Handbok för fastighetstaxering 2003.

Tomt, tomtplats m.m.

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-hektarsregeln, m.m.

Enligt huvudregeln i 2 kap. 4 § FTL skall mark till fastighet som är bebyggd med annan typ av byggnad än ekonomibyggnad utgöra tomtmark. För att huvudregeln skall tillämpas krävs att förutsättningar avseende fastighetens belägenhet och storlek är uppfyllda.

2 kap. 4 § FTL

--- 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. ---

Förutsättningarna för att den aktuella marken skall indelas som tomtmark är således i första hand att den fastighet som marken hör till

1. ligger i ett ägoskifte och
2. inte är större än 2 ha.

Enligt bestämmelsen i 2 kap. 4 § FTL får fastighetens totala areal inte överstiga 2 ha för att 2-hektarsregeln skall tillämpas. Det är därvid fastighetens totalareal enligt fastighetsregistret som avses.

Undantag från 2-hektarsregeln

För att mark skall taxeras som tomtmark enligt 2-hektarsregeln gäller enligt 2 kap. 4 § att ingen del av den fastighet som marken hör till skall samtaxeras enligt 4 kap. FTL med annan egendom – dvs. egendom som tillhör en annan fastighet. De regler i 4 kap. som aktualiseras vid lantbrukstaxeringen är 4 kap. 5 § första stycket p. 6 och andra stycket.

4 kap. 5 § 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. ---

6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet) ---

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

Om någon del av den fastighet (registerfastighet i ett ägoskifte och inte större än 2 ha), som den aktuella marken hör till skall taxeras tillsammans med egendom på annan fastighet som sägs vid 4 kap. 5 § p. 6 gäller inte förutsättningarna i 2 kap. 2 § om belägenhet och storlek enligt 2-hektarsregeln för indelning som tomtmark. Enligt sista stycket 4 kap. 5 § skall vidare tomtmark till småhus som ligger på registerfastighet med åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment ingå i den lantbruksenhet som omfattar denna mark.

Avrundningsregler

Som angetts ovan skall fastighetens totala areal vid bedömningen av om 2-hektarsregeln är tillämplig bestämmas till den i fastighetsregistret angivna totalarealen. Då det gäller de ägoslag som skall redovisas i fastighetstaxeringsbesluten skall däremot arealredovisningsreglerna i 20 kap. 5 § FTL beaktas.

20 kap. 5 § FTL

I beslutet skall vidare anges taxeringsenhetens totala, enskilt innehavda landareal. För lantbruksenhet skall den anges i hektar och för övriga enheter i kvadratmeter.

Totalarealen för lantbruksenhet skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet. Avrundning av arealen för ägoslag

eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

För tomtmark som ligger på lantbruksenhet skall arealen anges i såväl hektar som kvadratmeter.

Vidare skall enligt 4 § SKVFS 2004:13 matematisk avrundning enligt Svensk Standard (SS) 014141 tillämpas vid den i 20 kap. 5 § FTL föreskrivna arealredovisningen.

Till följd av avrundningsreglerna kan en fastighet, vars totalareal enligt fastighetsregistret överstiger 2 ha och på vilken 2-hektarsregeln därför inte blir tillämplig, ha en sammanlagd areal i fastighetstaxeringsbeslutet av de olika ägoslagen som understiger 2 ha.

Även vid bedömningen av om fastighetens mark skall samtaxeras med egendom på en annan fastighet kan avrundningsreglerna ha betydelse.

Avrundningsreglerna kan leda till att den i taxeringsbeslutet redovisade arealen avviker ifrån den areal som finns i fastighetsregistret. Redovisningsreglerna för alla ägoslag utom tomtmark finns i 20 kap. 5 § andra stycket FTL. Arealen för dessa skall redovisas i hela hektar. Enligt värderingsreglerna skall dessa ägoslag också värderas per hela hektar. För tomtmark på lantbruksenhet skall enligt den särskilda redovisningsregeln för tomtmarken arealen redovisas i både hektar och kvadratmeter. Värderingen av tomtmarken och klassificeringen av värdet faktorn storlek sker dock endast i kvadratmeter.

Exempel

Mot bakgrund av de angivna lagrummen m.m. lämnas i det följande exempel avseende 2-hektarsregeln och undantag från denna.

Fastighetens totala areal i ett ägoskifte understiger 2 ha. 2-hektarsregeln är därför tillämplig och all mark på fastigheten skall utgöra tomtmark.

Exempel 1

Fastighetens A:s totalareal enligt fastighetsregistret är 1,99 ha, varav

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggnad och gödselanläggning

1,59 ha används som betesmark.

På fastigheten finns ett småhus, värde över 50 000 kr och en ekonomibyggnad, vars värde är 250 000 kr.

Ägaren äger inte någon ytterligare fastighet och undantagsregeln för samtaxering blir därför inte tillämplig.

Fastighetens totalareal understiger 2 ha och 2-hektarsregeln är därför tillämplig. All mark på fastigheten kommer då att utgöra tomtmark och inte någon mark skall indelas som övrig mark eller betesmark.

Fastigheten indelas i två taxeringsenheter. Den ena är en lantbruksenhet, som omfattar värderingsenheten för ekonomibyggnaden. Den andra är en småhusenhet som omfattar resten av fastigheten, dvs. värderingsenheten för småhuset och värderingsenheten för 19 900 kvm tomtmark.

Exempel 2

Förutsättningarna i Exempel 1 ändras så att totalarealen ökas till 2,1 ha, varav

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggnad och gödselanläggning

1,4 ha används som betesmark

0,3 ha är skogsmark.

2-hektarsregeln ej tillämplig eftersom totalarealen överstiger 2,0 ha.

All egendom bildar en lantbruksenhet med värderingsenheter för ekonomibyggnaden, småhuset, 2000 kvm tomtmark och för 1 ha betesmark.

Exempel 3

Förutsättningarna i Exempel 1 ändras så att fastighetsägaren även äger en angränsande fastighet med totalarealen 4,0 ha, varav

0,4 ha används som övrig mark

1,0 ha upptas som betesmark och

2,6 ha utgör skogsmark.

De båda fastigheterna bör samtaxeras och 2-hektarsregeln blir inte tillämplig på grund av undantagsregeln i 2 kap. 2 § vid samtaxering som bör ske enligt 4 kap. 5 §.

En lantbruksenhet omfattande båda fastigheterna bildas sålunda och utgörs av värderingsenheter för dels ekonomibyggnaden, dels småhuset, dels 2 000 kvm tomtmark, dels 3,0 ha betesmark, dels 3,0 ha skogsmark och dels 1,0 ha övrig mark.

Ekonomibyggnaden, betesmarken och skogsmarken skall enligt 4 kap. 5 § p. 6 indelas som lantbruksenhet. Småhuset och tomtmarken ligger på fastighet med betesmark och skall enligt 4 kap. 5 § andra stycket ingå i den lantbruksenhet som omfattar betesmarken. I den lantbruksenhet som sålunda skall bildas skall också enligt 4 kap. 5 § sista stycket den övriga marken ingå.

Som en konsekvens av avrundningsreglerna överstiger den taxerade totala arealen den areal som finns redovisad i fastighetsregistret.

2.2.2 Tåktmark

2 kap. 4 § FTL

--- Mark för vilken tåkttillstånd enligt 12 kap. 1–3 §§ miljöbalken eller vattenlagen (1983:291) gäller. Med tåkttillstånd skall jämfställas pågående tåkt. Byggnad på tåktområde för tåktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som tåktmark. ---

Allmänna råd:

Mark bör indelas som tåktmark till den del marken omfattas av giltigt tåkttillstånd vid ingången av taxeringsåret.

Når tåkt pågår utan att tåkttillstånd finns, bör som tåktmark indelas ett område där omfattningen av brytvård 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 tåkt får anses utgöra tåkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, såvida det inte är uppenbart att tåkten nedlagts (SKV A 2004:13).

Ett klart fall då det enligt det allmänna rådets 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 (SKV A 2004:13).

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 ha skall inte redovisas särskilt, se avsnitt 2.2.1.

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 oregelbundna 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 (SKV A 2004:13).

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, se avsnitt 2.2.1.

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 (SKV A 2004:13).

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

Skogsmark som berörs av naturreservatsföreskrifter eller biotopskydd ska betraktas som skogsmark även om inte markanvändningen syftar till virkesproduktion (se avsnitt 13.3)

Allmänna råd:

Marker inom vilthägn bör i allmänhet hänföras till skogsmark om de inte är jordbruksmark (SKV A 2004:13).

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 4.2 och 13.2 i del 2 av handboken.

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 2.2.1.

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 (SKV A 2004:13).

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 i del 2 av handboken.

Mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet skall inte redovisas som skogsimpediment enligt samma arealredovisningsregler som gäller för bl.a. skogsmark, se avsnitt 2.2.1.

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

54 Indelning av byggnader och mark **Avsnitt 2**

- 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 uppräknningen 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 skötseländamål
- 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 användningssätt. 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 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 undtagen 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, Apotekarsocieteten stiftelse för främjande av farmaceutisk 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 samsamarbetsorgan 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 som sådan. 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 – dvs. s.k. traditionella fastigheter och tredimensionella fastigheter 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 med hänsyn till ägarförhållandena 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 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 alltså betydelse i vissa fall. Det gäller främst s.k. sämjedelning och arealöverlåtelse. Dessa regler är alltså 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 härfter bilda en taxeringsenhet, varav en blir skattepliktig och en blir skattefri. Motsvarande uppdelning av en byggnad kan på grund av den s.k. överväganderregeln 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, bestående av flera byggnader, 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 föras 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 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 eller flera av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment och om marken ingår i en lantbruksenhet, se avsnitt 2.2.1.

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 en registerfastighet som helt eller delvis ingår i en lantbruksenhet 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 ihop 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 tätbebyggt 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 (SKV A 2004:13).

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
- växthus och djurstallar
- 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 (SKV A 2004:13).

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 (SKV A 2004:13).

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: vårdbyggnader inom ett sjukhusområde, träningslokaler och omklädningsbyggnader på en idrottsplats, byggnader inom militärt område, m.m. (SKV A 2004:13).

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 (SKV A 2004:13).

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 (SKV A 2004:13).

4.6.5 Växthus och djurstallar

Enligt 2 kap. 2 § FTL skall byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk, t.ex. växthus och djurstallar indelas som ekonomibyggnad. Även växthus och djurstall som saknar anknytning till jordbruk och skogsbruk skall enligt 2 kap 4 § indelas som ekonomibyggnad.

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 således 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.

4.6.6 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.

4.6.7 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. Värderingsmetoderna och värderingsmodellerna behandlas i de utgivna handböckerna för respektive fastighetstaxering. I 1 kap. FTF finns regler som avser taxeringsgrunder, värderingsmetoderna och värderingsmodellerna.

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

Privaträttsliga förpliktelser	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 orsprismetoden eller med ledning av en avkastningsberäkning eller en produktionskostnadsberäkning. 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 grustäcker från utgående arrendepreis 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.

Köpeskillning 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 köpeskillningar 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 05 (RSFS 2003:21) skall vid förändringar av marknadsvärdenivån prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillningarna kan avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under 2003. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, skall flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas och olika prisutvecklingsfaktorer får då bestämmas för permanent-hus 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 Skatteverkets 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.

Köpeskillning, som under senare tid erlagts för en viss fastighet, kan inte utan vidare anses som ett exakt uttryck för marknadsvärdet. Frånsett att köpeskillningen kan ha påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o.d., kan den vara ett topppris 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 över 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 skogsimpediment 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 Storlekskorrektur för lantbruk

I 5 kap. 2 § FTL föreskrivs att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. För lantbruksenheterna kan emellertid en storlekskorrektur 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 för lantbruk infördes vid 1998 års AFT. Inför AFT 05 har en tidigare minimigräns om 25 000 kr för storlekskorrektion slopats. Reglerna om storlekskorrektionen behandlas närmare i avsnitt 5.5 i denna del av handboken samt i avsnitt 12 i del 2 av handboken.

5.2.3 Tomtvärdetabeller

Vid 1996 års småhustaxering infördes regler i FTF om en schematisk värdering av tomtmark genom tillämpning av tomtvärdetabeller. Motsvarande regler har införts i FTF 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.

Enligt 1 kap. 35 b § FTF skall tomtvärdetabellen i bilaga 1 till förordningen tillämpas både för småhusenhet och lantbruksenhet med normhus och normtomt.

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 av Handböckerna för fastighetstaxering som avser de olika taxeringsenhetstyperna m.m.

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 enhets typer, 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 taxeringsenhet 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. Frågan behandlas i RSV:s rekommendation RSV S 1999:25. Där anförs att 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, sägs det i rekommendationen, 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 § första 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.

Samfällighet

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 jämföras 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 (SKV A 2004:13).

2 § SKVFS 2004:13

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
2005	2003

Tabell för omräkningsfaktor

3 § SKVFS 2004:13

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

Tabellen nedan utvisar omräkningsfaktorerna enligt bilaga SKVFS 2004:13.

År	För AFT 00	För AFT 03	För AFT 04	För AFT 05
1998	0,50			
1999	0,50			
2000	0,45			
2001	0,45	0,50		
2002	0,45	0,45	0,50	
2003	0,40	0,45	0,50	0,50
2004	0,40	0,45	0,50	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 mark- användning

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. Detta innebär att mark- och byggnadsvärde 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.

Då en tredimensionell fastighet avskilts från en traditionell fastighet kommer som regel av den traditionella fastigheten att kvarstå en del som är belägen ovanför och en del nedanför den tredimensionella fastigheten. En fastighet som reducerats

	genom tredimensionell fastighetsbildning så att det ovanför den bildade tredimensionella fastigheten endast kvarstår lufttrum och nedanför endast outnyttjbar grund, torde indelas som övrig mark och inte åsättas något värde.
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 storlekskorrektur 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 Skatteverkets föreskrifter om klassindelningsgrunder m.m. som finns under delarna för värderingen av de olika taxeringsenhetstyperna 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 Skatteverket 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, om inte annat föreskrivits.

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 Skatteverket utfärdar. (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, nederäkningsfaktorer, 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 § och 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 öppen klass 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, reglerna i 7 kap. 5 § är dock inte tillämpliga i dessa fall.

Även en sluten klass markeras i tabell eller liknande. Med slutna klass menas i sådant fall att det för klassen angivna riktvärdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en SV-tabell S 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 – inte 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 storlekskorrektur för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storlekskorrektur upprättas (storlekskorrekturstabell 1 och 2).

Se vidare avsnitt 12 i del 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 storlekskorrektur 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.

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.

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 storlekskorrektur 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 lantbruksenheter

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.
Lantbruksenhet	Taxeringsenhet som utgörs av åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment, tomtmark till småhus, småhus och ekonomibyggnad betecknas lantbruksenhet. I 5 kap. FTL slås fast att värdet av en lantbruksenhet skall redovisas som delvärdena bostadsbyggnadsvärde, ekonomibyggnadsvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde. Bostadsbyggnadsvärdet är värdet av de småhus som hör till lantbruksenheten och ekonomibyggnadsvärdet värdet av ekonomibyggnaderna på enheten. Tomtmarksvärdet är värdet av lantbruksenhetens tomtmark. I jordbruksvärdet ingår värdet av åkermark, betesmark och markanläggningar för växtodling. Skogsbruksvärdet utgörs av värdet av skogsmark och växande skog samt markanläggningar för skogsbruket. Skogsimpedimentsvärdet är värdet av de skogsimpediment som hör till lantbruksenheten. Delvärdena utgör tillsammans taxeringsenhetens taxeringsvärde.
Taxeringsvärdenivå	Lantbruksenhetens taxeringsvärde skall bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde under nivååret, som är det andra året före taxeringsåret, dvs. 2003 vid AFT 05. Marknadsvärdet beräknas enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.
Riktvärde Värderingsenhet	Lantbruksenheter 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 lantbruksenheter. Först redogörs för de värderingsmodeller som skall användas. Värderingsmodellerna reglerar hur riktvärdena med utgångs-

punkt 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 lantbruksenheter. Slutligen behandlas frågor om storlekskorrektion och justering för säregna förhållanden.

I inledningen till handboken redovisas nya lagregler och andra föreskrifter samt allmänna råd som tillkommit inför lantbrukstaxeringen 2005.

2 Värderingsmodell

Grunderna för bestämmande av taxeringsvärde för lantbruksenheter finns i 5 kap. FTL (se del 1, Allmänna taxeringsregler). Vidare är värderingsförfarandet bundet enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet avseende egendom ingående i en lantbruksenhet. Riktvärdet beräknas enligt de värderingsmodeller som finns fastlagda i 8, 10 och 12–14 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 och därtill hörande beskrivningar. Riktvärdet utgör värderingsenhetens värde om det inte skall korrigeras på grund av storleksinverkan och/eller 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 riktvärdegrundande värdefaktorer som enligt FTL särskilt skall beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värderingsutlåtanden begränsas såvida de inte visar t.ex. en felaktig klassificering av någon värdefaktor som legat till grund för fastighetstaxeringen eller värdeinverkan av ett säreget förhållande.

De olika ägoslagen och byggnadstyperna som ingår i lantbruksenhet skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i respektive 8 kap. 1 §, 10 kap. 1 §, 12 kap. 1 §, 13 kap. 1 och 4 §§ samt 14 kap. 1 och 4 §§ FTL.

Värderingsobjekt

Riktvärdet för åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet av respektive ägoslag före korrigering för storleksinverkan och justering för säregna förhållanden. Beträffande nämnda korrigering och justering, se vidare avsnitt 12 och 13.

För ägoslaget övrig mark skall enligt 7 kap. 16 § FTL något värde inte bestämmas och några värderingsregler lämnas därför inte för sådan mark. En taxeringsenhets totala areal av övrig mark skall däremot redovisas. Inom en lantbruksenhet kan

övrig mark utgöra mark i anslutning till ekonomibyggnader, improduktiva områden i anslutning till åker- och betesmark, mossar, fjäll samt vägar och diken. Markanläggningar för växtodling och skogsbruk utgör i vissa fall särskilda värderingsenheter; vanligen ingår de dock i värderingsenhet avseende åkermark eller betesmark respektive skogsmark.

För lantbruksenheterna gäller följande regler för vilken egendom som ett riktvärde skall avse.

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 värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

10 kap. 1 § FTL

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

13 kap. 1 § FTL

Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

13 kap. 4 § FTL

Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per värderingsenhet betesmark.

14 kap. 1 § FTL

Riktvärde för skogsmark med växande skog skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsmark.

14 kap. 4 § FTL

Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsimpediment ---

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se avsnitt 4.

Avrundning

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 värderingsenheter med värden över 5 milj. kr finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF. Vidare sker i fall som anges i 1 kap. 7 c, 35 c och 35 e §§ FTF avrundningar av beloppen nedåt till helt tusental kronor i beräkningsgången för riktvärdet för tomtmark och småhus.

2.1 Värdefaktorer och klassindelning

Allmänt

I del I, Allmänna taxeringsregler, avsnitt 6.2, har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdena (jfr 7 kap. 1–7 §§ FTL).

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för lantbruksenheterna finns i 8, 10 och 12–14 kap. FTL med regler om riktvärde för småhus och ekonomibyggnader respektive för tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

Inom varje värdeområde (se avsnitt 2.2) skall i fråga om värderingsenheter för de skilda ägoslagen och byggnadstyperna inom en lantbruksenhet bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt de nämnda kapitlen i FTL särskilt skall beaktas vid värderingen, de riktvärdegrundande värdefaktorerna, och som anges i avsnitten 2.1.1–2.1.7. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorn storlek för byggnadstypen småhus och för samtliga ägoslag. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF. Skatteverket anger följande om grunderna för klassindelningen (se avsnitt 5–11).

Allmänna råd:

Beträffande ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment är de förhållanden som särskilt beaktas vid bestämmandet av värdefaktorernas klassificering inte alltid enhetliga för den mark som ingår i värderingsenheten. I sådana fall bör en värdefaktor bestämmas på grundval av en sammanvägning av de förhållanden som i fråga om värdefaktorn gäller inom olika delar av värderingsenheten. Härvid bör som regel sammanvägningen ske med ledning av de olika delarnas areal (SKV A 2004:10).

Exempel på värdefaktorer som bör sammanvägas är boniteten och virkesförrådet per hektar för skogsmark som ofta varierar inom värderingsenhetens olika delar.

Avrundning värdefaktorer

En lantbruksenhets totala, enskilt innehavda landareal skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas. Det gäller således också ägoslaget övrig mark. Landarealen skall anges i hektar. Totalarealen för lantbruksenheter skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall inte redovisas särskilt. Detta gäller dock

inte tomtmark som ligger på lantbruksenhet. För sådan tomtmark anges arealen såväl i hektar som i hela kvadratmeter. I övrigt skall följande gälla för angivandet av värdefaktorenas storlek, m.m. vid lantbrukstaxeringen.

10 § första meningen SKVFS 2004:11

Värdefaktorena virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd skall bestämmas i hela skogskubikmeter.

13 § första meningen 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 lantbruksenhet. Dock skall vid klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden värderingsenhet på vilken det finns småhus, som enligt 8 kap. 3 § FTL utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, indelas i klass 1.

8 § RSFS 2002:11

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

4 § SKVFS 2004:13

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 014141).

Förenklat uttryckt innebär regeln i SS 014141 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 att t.ex. följande avrundningar skall göras ifråga om värdeyta för värdefaktorn storlek för småhus, vilken yta skall bestämmas i hela kvm.

Uppmätt värdeyta	Avrundad värdeyta
107,49	107
107,5	108
107,51	108
108,49	108

108,5	108
108,51	109

2.1.1 Åkermark

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för åkermark är storlek, beskaffenhet och dränering.

13 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses åkermarkens areal. ---

Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden. ---

Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering. ---

Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser utom värdefaktorn storlek. Samma klassindelning används i hela landet. För varje kombination av klassindelningsdata anges ett rekommenderat relationstal som svarar mot värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1 000 kr per hektar av sådan åkermark som sägs i 13 kap. 2 § FTL, den s.k. normenheten; se vidare avsnitt 2.3.2.2. Lägets inverkan på åkermarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och den för värdeområdet angivna J-nivåfaktorn.

2.1.2 Betesmark

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för betesmark är storlek och beskaffenhet.

13 kap. 5 § FTL

--- Med storlek avses betesmarkens areal. ---

Med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrlägningsförhållanden. ---

Klassindelning

Värdefaktorn beskaffenhet indelas i klasser. Samma klassindelning används i hela landet. För varje klass anges ett rekommenderat relationstal som svarar mot värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1 000 kr per hektar av sådan åkermark som sägs i 13 kap. 2 § FTL, normenheten. Lägets inverkan på betesmarkens värde beaktas genom indelning i värdeområden och den för värdeområdet angivna J-nivåfaktorn.

2.1.3 Skogsmark

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för skogsmark bestäms efter olika modeller för den del av skogsmarken inom en taxeringsenhet som understiger 30 ha och för den del av skogsarealen som är minst 30 ha. En taxeringsenhet med mindre än 30 ha skogsmark värderas således endast enligt modellen för mindre skogsinne-

hav medan en skogsareal om minst 30 ha värderas enligt båda modellerna.

För en taxeringsenhet vars skogsmarksareal understiger 30 ha är värdefaktorerna storlek och virkesförråd.

14 kap. 3 § andra stycket FTL

--- Med storlek avses skogsmarkens areal. ---

Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

För den del av skogsmarken som överstiger 29 ha är värdefaktorerna storlek, bonitet, kostnad, virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd.

14 kap. 3 § första stycket FTL

--- Med storlek avses skogsmarkens areal. ---

Med bonitet avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga. ---

Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen. ---

Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

Klassindelning

Samtliga värdefaktorer utom storlek klassindelas. För all skogsmark rekommenderas relationstal avseende värdet per hektar. För skogsmark som uppgår till minst 30 ha tillämpas två relationstal, varav ett för den skogsmarksareal som understiger 30 ha och ett avseende den delen av skogsmarken som överstiger 29 ha. Relationstalet anger värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1000 kronor per hektar av sådan skogsmark som sägs i 14 kap. 2 § FTL, normenheten; se vidare avsnitt 2.3.3.1. Lägets inverkan på skogsmarken beaktas genom indelningen i värdeområden och valet av den s.k. SK-nivåfaktorn för värdeområdet.

2.1.4 Skogsimpediment

Värdefaktorer

För skogsimpediment tillämpas endast en värdefaktor, storlek.

14 kap. 5 § FTL

--- Med storlek avses skogsimpedimentens areal.

Klassindelning

Riktvärdena för skogsimpedimenten varierar med hänsyn till markens belägenhet i norra Sverige (område 1), i Mellansverige (område 2) eller i södra Sverige (område 3) samt till indelningen i värdeområden och den för värdeområdet i fråga

angivna skogsnivåfaktorn. De anges i kronor per hektar. Samma klassindelning används i hela landet.

2.1.5 Tomtmark till småhus

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för tomtmark till småhus ingående i lantbruksenhet är storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och speciell belägenhet.

12 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses tomtmarkens areal. ---

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

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark 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).

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet. ---

Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus. ---

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.

Klassindelning

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

2.1.6 Småhus

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för småhus ingående i lantbruksenhet är storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

8 kap. 3 § FTL

--- Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets bostadsrummen och biutrymmen. ---

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 bouthymme samt tidpunkten för dessa. ---

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

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

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 tas även 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 värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Klassindelning

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

2.1.7 Ekonomibygnader

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för ekonomibygnader är byggnadskategori, storlek, ålder och beskaffenhet.

10 kap. 3 § FTL

--- Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt. ---

Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen. ---

Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. ---

Beskaffenheten bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser. Klassindelningen är densamma i hela landet. Lägets inverkan på värdet av en ekonomibyggnad beaktas genom indelningen i värdeområden, den för området angivna E-nivåfaktorn och valet av en glesbygds-, normal- eller tätortsinriktad värdetabell.

2.2 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, de riktvärdegrundande värdefaktorerna. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom värdeområdet. Om två värderingsenheter har klassificerats lika inom ett värdeområde blir således riktvärdet densamma för de båda värderingsenheterna

Riket är indelat i värdeområden för dels åkermark, betesmark och ekonomibyggnader, dels skogsmark och skogsimpediment, dels tomtmark och småhus. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge. Värdeområdesindelningen beslutas liksom klassindelningen av de i FTL särskilt angivna värdefaktorerna genom bindande föreskrifter.

Värdeområdesindelningen fastställs av Skatteverket (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF) (SKVFS 2004:11).

2.3 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

2.3.1 Allmänt

I avsnitt 2.3 redovisas de hjälpmedel och det grundmaterial – främst riktvärdekartor och tabeller – som skall användas vid lantbrukstaxeringen. I avsnitten 4–11 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.

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.

Riktvärdekartor

1 § RSFS 2003:21

Med riktvärdekarta avses karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de förteckningar över riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som skall gälla inom värdeområdena.

Om det för en riktvärdeangivelse förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdetfaktor, som inte regleras i 8 kap. 3 §, 10 kap. 3 §, 12 kap. 3 §, 13 kap. 3 eller 5 § samt 14 kap. 3 eller 5 § FTL, dvs. för en icke riktvärdegrundande värdetfaktor eller för en riktvärdegrundande värdetfaktor, skall detta enligt 5 § RSFS 2003:21 anges på riktvärdekartan.

Riktvärdekartorna innefattar enligt 8 § RSFS 2003:21 besluten om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av lantbruksenheter.

Riktvärdekartan omfattar enligt 2 § RSFS 2003:21 också till kartan ansluten dekal och beskrivning med antecknade riktvärdeangivelser, förtydliganden m.m.

Riktvärdeangivelsen redovisas vid AFT05 på till kartbilden ansluten dekal eller beskrivning och anges för varje värdeområde.

Inför AFT05 skall enligt 7 § RSFS 2003:21 riktvärdekartor ha upprättats gemensamt för

- a) småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet (riktvärdekarta LS)
- b) ekonomibyggnad, åkermark och betesmark (riktvärdekarta J) och
- c) skogsmark och skogsimpediment (riktvärdekarta SK).

8 § RSFS 2003:21

Riktvärdekartorna LS, J och SK innefattar besluten om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av lantbruksenheter.

Tabeller m.m.

För samtliga ägoslag utom tomtmark och skogsimpediment sker beräkningen av riktvärden vid AFT05 med ledning av relationstabeller. Övrig mark åsätts inte något värde. Tomtmarken värderas med utgångspunkt från det värde som i riktvärdeangivelsen anges för normaltomen inom värdeområdet. Skogsimpedimenten värderas med ledning av en riktvärdetabell. För småhusen skall samma slag av relationstabeller tillämpas som vid AFT03.

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 inledningsvis fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Detta riktvärde utgör värderingsenhetens värde om det inte skall korrigeras för storleksinverkan och/eller justeras på grund av att säregna förhållanden föreligger. För lantbruksenheter är det endast egendom av karaktär markanläggningar och ekonomibyggnader som tillhör byggnadskategoriklass 60, för vilka det inte föreskrivits hur värderingen skall utföras och redovisas. Värdet av markanläggningar och de nyss nämnda ekonomibyggnaderna bestäms således på sätt befinns lämpligt i det enskilda fallet vilket vanligen innebär att reglerna i 5 kap. 5 § tredje stycket och 6 § FTL om värdering på grund av nedlagda kostnader skall tillämpas (produktionskostnadsberäkning); se även avsnitt 4.1.

De tabeller som förekommer vid värdering av lantbruksenheter redovisas i bilaga 1.

Öppen – slutet klass

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

En öppen klass skall markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell, kan klassen betecknas 286–(295). Detta innebär att det värde som anges för klassen avser ett hus inom det angivna areaintervall. 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 riktvärdet i den yttersta klassen i tabellen. Man talar i detta fall om tillåten jämkning av detta värde och således inte om en justering för säreget förhållande.

Även en sluten klass 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 tabell yttersta klassen markerats t.ex. > 320 eller 320 – avser det rekommenderade värdet alla byggnader större än 320 kvm. Någon jämkning 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 samt olika godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser. Vid klassindelningar som bygger på relativa bedömningar t.ex. beskaffenhetsklasserna för åkermark respektive betesmark får ytterklasser betraktas som slutna. Se även avsnitt 5.5 del 1.

Värdenivå, nivåfaktorer, normenhet

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 en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna riktvärdegrundande värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorerna.

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassindelningsdata), dvs. normenheten. I FTL har för varje byggnadstyp och ägoslag bestämts vilka dessa egenskaper skall vara. Den egendom som värdet på detta sätt skall bestämmas och anges för betecknas normenhet. Normenheten för småhus betecknas enligt 1 kap. 6 § FTF normhus och för tomtmark enligt 1 kap. 3 § FTF normaltomt.

Riktvärdeangivelse

På riktvärdekartan, dvs. på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning, anges enligt 7 kap. 3 § FTL för varje värdeområde i en särskild riktvärdeangivelse avseende de olika

byggnadstyperna och ägoslagen de uppgifter som erfordras för att riktvärdena skall kunna beräknas.

Då relationstabeller används, vilket är fallet beträffande småhus, ekonomibyggnader samt åker- och skogsmark, består riktvärdeangivelsen i första hand av en s.k. nivåfaktor. I andra fall t.ex. för tomtmarken utgörs riktvärdeangivelsen av riktvärdet för normenheten. I värderelationstabellerna är relationstalet för normenheten ofta 100 000, 1000 eller 1. Det är således lätt att med hjälp av den nivåfaktor som anges i riktvärdeangivelsen beräkna värdet för normenheten.

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 skall ske enligt en formel för de slag av egendom som värderas med hjälp av relationstabell. Formlerna är reglerade i FTF. Formlerna avseende den slutliga bestämningen av riktvärdena redovisas i avsnitten 5–11.

2.3.2 Riktvärdekarta J

Varje riktvärdekarta J omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för åkermark, betesmark och ekonomibyggnad utläsas. Varje sådant värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan eller till denna hörande beskrivning framgår genom riktvärdeangivelser vilken J-nivåfaktor respektive E-nivåfaktor som rekommenderats för värdeområdet. Av riktvärdeangivelserna framgår vidare vilken E-nivåfaktor och vilken tabellinriktning, glesbygds-, normal- eller tätortsinriktad tabell (G/M/T), som rekommenderats för värdeområdet.

2.3.2.1 Ekonomibyggnader

Tabellverket

Tabellverket för ekonomibyggnaderna består av 51 relationstabeller (E-tabeller).

Normenheten, nivåfaktor m.m.

Utgångspunkt för de relativa värdena i E-tabellerna för ekonomibyggnader med olika klassindelningsdata är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för ekonomibyggnader. Värdena i E-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den E-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för ekonomibyggnad, som sker enligt formel, se avsnitt 11.4.

Vad som avses med en normenhet för ekonomibyggnad regleras i 10 kap. 2 § FTL.

10 kap. 2 § FTL

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 701–800 kvadratmeter får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Värdet av normenheten för ekonomibyggnader föreskrivs i 1 kap. 11 § FTF.

1 kap. 11 § första stycket sista meningen FTF

De relativa värdena i E-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken värdet av en ekonomibyggnad enligt 10 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Nivåfaktorn (E-nivåfaktorn) vid värderingen av ekonomibyggnader regleras i 1 kap. 11 § FTF.

1 kap. 11 § andra stycket FTF

Det skall finnas 29 värdenivåer för ekonomibyggnader. De erhålls genom att värdena i E-tabellerna multipliceras med E-nivåfaktorer. De skall vara 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900 och 2000.

Den E-nivåfaktor som tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

10 kap. 1 § FTL

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

Riktvärdena för ekonomibyggnader beräknas för de olika klasserna av värdefaktorn byggnadskategori och inom varje byggnadskategori för olika kombinationer av värdefaktorerna storlek och beskaffenhet samt i flertalet fall ålder. För varje byggnadskategori utom för byggnadskategori 60 finns tre E-tabeller. Dessa tabeller är relationstabeller med relationstal som skall multipliceras med den för värdeområdet bestämda nivåfaktorn (E-nivåfaktor). För samtliga byggnadskategorier utom klass 60 finns E-tabellen som en G-tabell, en M-tabell och en T-tabell. T-tabellen är i första hand avsedd för tätortsinfluerade områden medan G-tabellen anpassats för glesbygdsförhållanden. M-tabellen avser förhållanden i övriga områden. Uppbyggnaden av de olika E-tabellerna för de skilda byggnadskategorierna redovisas nedan.

Byggnadskategoriklasser

1 kap. 10 § FTF

Värdefaktorn byggnadskategori skall indelas i klasser på följande sätt och de tabeller som enligt 11 § skall tillämpas för klasserna betecknas enligt följande:

Klass	Benämning	Tabell
11	Djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, lagerhus för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande byggnader med värdeår före 1980.	E 11G, E 11M, E 11T
21	Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980–.	E 21G, E 21M, E 21T
22	Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980–.	E 22G, E 22M, E 22T
23	Djurstall för grisar, värdeår 1980–.	E 23G, E 23M, E 23T
24	Djurstall för värphöns, värdeår 1980–.	E 24G, E 24M, E 24T
25	Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980–.	E 25G, E 25M, E 25T
26	Djurstall för hästar, värdeår 1980–.	E 26G, E 26M, E 26T
27	Djurstall för mink, räv och liknande, värdeår 1980–.	E 27G, E 27M, E 27T
28	Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980–.	E 28G, E 28M, E 28T
31	Loge, lada och liknande, värdeår 1980–.	E 31G, E 31M, E 31T
32	Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980–.	E 32G, E 32M, E 32T
33	Gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande, värdeår 1980–.	E 33G, E 33M, E 33T
42	Spannmålslager	E 42G, E 42M, E 42T
44	Ensilagesilo	E 44G, E 44M, E 44T
51	Växthus, typ friliggande	E 51G, E 51M, E 51T
52	Växthus, typ blockhus	E 52G, E 52M, E 52T
53	Enklare växthus	E 53G, E 53M, E 53T
60	Övriga ekonomibyggnader	

E-tabeller

Av 1 kap. 10 § FTF framgår att 51 E-tabeller skall upprättas och för vilka byggnadskategoriklasser de olika tabellerna skall gälla. Tabellverket regleras närmare i 1 kap. 11 § FTF.

1 kap. 11 § FTF

För ekonomibyggnader skall upprättas 51 relationstabeller (E-tabeller). För samtliga byggnadskategorier, utom byggnadskategori 60, skall tre E-tabeller finnas, en med G betecknad tabell avsedd för glesbygdsförhållanden, en med M betecknad tabell för normalförhållanden och en med T betecknad tabell avsedd för tätortsinfluerade områden. E-tabellerna skall ange det relativa värdet av en värderingsenhet vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek, ålder och beskaffenhet. De relativa värdena i E-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken en ekonomibyggnad enligt 10 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Det skall finnas 29 värdenivåer för ekonomibyggnader. De erhålls genom att värdena i E-tabellerna multipliceras med E-nivåfaktorer. De skall vara 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900 och 2000.

E-tabellerna skall utformas och värdefaktorerna storlek, ålder och beskaffenhet klassindelas på sätt framgår av bilaga 3.

Relationstabellerna för ekonomibyggnaderna är således uppbyggda med utgångspunkt från att ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och med en byggnadsyta av 701–800 kvm (normenheten) åsatts det relativa värdet 1 000 kr (jfr 10 kap. 2 § FTL och 1 kap. 11 § FTF).

Tabellkonstruktionen för de skilda byggnadskategoriklasserna är något olika.

E-tabeller E26G, E26M och E26T hästar E-tabellerna E26G, E26M och E26T avser byggnadskategori-klassen 26 avseende djurstall för hästar med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E26G, E26M och E26T

Djurstall för hästar, värdeår 1980– (byggnadskategori 26)

Storlek kvm	Värdeår								
	1980–1989			1990–1999			2000–		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)–100									
101–150									
151–200									
201–250									
251–300									
301–400									
401–500									
501–600									
601–700									
Därutöver per påbörjat 100-tal									

E-tabeller E27G, E27M och E27T mink, rävm och liknande För byggnadskategori-klassen 27, som avser djurstall för mink, rävm och liknande med värdeår 1980 och senare, finns E-tabellerna E27G, E27M och E27T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E27G, E27M och E27T

Djurstall för mink, rävm och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 27)

Storlek kvm	Relationstal
(51)–100	
101–300	
301–500	
501–700	
Därutöver per påbörjat 200-tal	

E-tabeller E28G, E28M och E28T slaktkycklingar och kalkoner E-tabellerna E28G, E28M och E28T avser byggnadskategoriklassen 28 avseende djurstall för slaktkycklingar och kalkoner med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E28G, E28M och E28T

Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980– (byggnadskategori 28)

Storlek kvm	Värdeår								
	1980–1989			1990–1999			2000–		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)–300									
301–400									
401–500									
501–600									
601–700									
701–800									
801–900									
901–1000									
1001–1200									
1201–1400									
1401–1600									
1601–1800									
1801–2000									
Därutöver per påbörjat 200-tal									

E-tabeller E31G, E31M och E31T loge, lada och liknande För byggnadskategoriklassen 31, som avser loge, lada och liknande med värdeår 1980 och senare finns E-tabellerna E31G, E31M och E31T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E31G, E31M och E31T

Loge, lada och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 31)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E32G, E32M och E32T maskinhall, gårdsverkstad och liknande

E-tabellerna E32G, E32M och E32T avser byggnadskategoriklassen 32 avseende maskinhall, gårdsverkstad och liknande med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E32G, E32M och E32T

Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 32)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E33G, E33M och E33T gårdslager för potatis m.m.

E-tabellerna E33G, E33M och E33T avser byggnadskategoriklassen 33 avseende gårdslager för potatis m.m. med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E33G, E33M och E33T

Gårdslager för potatis m.m., värdeår 1980– (byggnadskategori 33)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E42G, E42M och E42T spannmåls-lager

För byggnadskategoriklassen 42, som avser spannmåls-lager, finns E-tabellerna E42G, E42M och E42T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E42G, E42M och E42T

Spannmåls-lager (byggnadskategori 42)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E44G, E44M och E44T ensilagesilo För byggnadskategoriklassen 44, som avser ensilagesilo, finns E-tabellerna E44G, E44M och E44T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E44G, E44M och E44T

Ensilagesilo (byggnadskategori 44)

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E51G, E51M, och E51T växthus typ friliggande För byggnadskategoriklassen 51, som avser växthus typ friliggande, finns E-tabellerna E51G, E51M och E51T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E51G, E51M och E51T

Växthus, typ friliggande (byggnadskategori 51)

[illegible]

E-tabeller E 52G, E52M och E52T växthus typ blockhus För byggnadskategoriklassen 52, som avser växthus typ blockhus, finns E-tabellerna E52G, E52M och E52T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E52G, E52M och E52T

Växthus, typ blockhus (byggnadskategori 52)

Storlek kvm	Värdeår														
	–1979			1980–1989			1990–1994			1995–1999			2000–		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)–300															
301–400															
401–500															
501–600															
601–700															
701–800															
801–900															
901–1000															
Därutöver per påbörjat 100-tal															

E-tabeller E53G, E53M och E53T enklare växthus För byggnadskategoriklassen 53, som avser enklare växthus, finns E-tabellerna E53G, E53M och E53T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E53G, E53M och E53T

Enklare växthus (byggnadskategori 53)

Storlek kvm	Värdeår											
	–1979			1980–1989			1990–1999			2000–		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)–300												
301–400												
401–500												
501–600												
601–700												
701–800												
801–900												
901–1000												
Därutöver per påbörjat 100-tal												

Beräkning av riktvärde för ekonomibyggnad sker genom att det relationstal, som tas fram för en sådan byggnad ur tillämplig E-tabell, multipliceras med för värdeområdet tillämplig E-nivåfaktor. Följande 29 E-nivåfaktorer skall tillämpas: 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900 och 2000.

Riktvärdeangivelse**13 § RSFS 2003:21**

Riktvärdekarta J skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för ekonomibyggnader ---

3. i riktvärdeangivelse vilken E-nivåfaktor som gäller inom varje värdeområde för ekonomibyggnader ---

Exempel på riktvärdeangivelse för ekonomibyggnader:

E 450G där

E anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för ekonomibyggnader

450 anger rekommenderad E-nivåfaktor

G anger att E-tabellen för glesbygd skall användas.

2.3.2.2 Åkermark**Tabellverket**

Tabellverket för åkermark består av sju relationstabeller (J-tabeller). Utgångspunkt för de relativa värdena i J-tabellerna för åkermark med olika klassindelningsdata är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för åkermark. Värdena i J-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den J-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för åkermarken, som sker enligt formel, se avsnitt 5.3.

Normenheten

I 13 kap. 2 § FTL anges vad som avses med en normenhet för åkermark.

13 kap. 2 § FTL

Som värde per hektar åkermark som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning och är av genomsnittlig beskaffenhet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Värdet av normenheten för åkermarken föreskrivs i 1 kap. 17 § FTF.

1 kap. 17 § första stycket sista meningen FTF

De relativa värdena i J-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar åkermark enligt 13 kap. 2 § fastighets-taxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Nivåfaktor

Nivåfaktorn (J-nivåfaktorn) vid värderingen av åkermark regleras i 1 kap. 17 § andra stycket FTF, se nedan. Det skall enligt denna bestämmelse finnas 64 skilda värdenivåer, reglerade genom 64 J-nivåfaktorer inom intervallet 1,0–150,0. Den J-nivåfaktor som skall tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

J-tabeller

För åkermark skall följande gälla beträffande relations-tabellerna (J-tabellerna).

1 kap. 17 § FTF

För åkermark och betesmark skall upprättas sju relationstabeller (J-tabeller). J-tabellerna skall utvisa relativa hektarvärden av åkermark vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna beskaffenhet och dränering och av betesmark vid olika beskaffenhet. De relativa värdena i J-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar åkermark enligt 13 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Det skall finnas 64 skilda värdenivåer för åker- och betesmark. De erhålls genom att relativvärdena i en J-tabell multipliceras med J-nivåfaktorer. Dessa skall vara 1,0, 1,5, 2,0, 2,5, 3,0, 3,5, 4,0, 4,5, 5,0, 5,5, 6,0, 6,5, 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, 21,0, 22,0, 23,0, 24,0, 25,0, 26,0, 27,0, 28,0, 29,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0, 50,0, 55,0, 60,0, 65,0, 70,0, 75,0, 80,0, 85,0, 90,0, 95,0, 100,0, 110,0, 120,0, 130,0, 140,0, och 150,0.

J-tabell nr 1 (tabell J1) skall användas då värdenivån bestäms av J-nivåfaktorerna 1,0–5,5, tabell J2 av faktorerna 6,0–10,0, tabell J3 av faktorerna 11,0–30,0, tabell J4 av faktorerna 32,0–50,0, tabell J5 av faktorerna 55,0–75,0, tabell J6 av faktorerna 80,0–100,0 och tabell J7 av faktorerna 110,0–150,0.

J-tabeller skall utformas och värdefaktorerna beskaffenhet och dränering klassindelas på sätt framgår av bilaga 4.

Relationstabellerna är uppbyggda med utgångspunkt från att relativvärdet för normenheten åkermark, dvs. tillfredsställande dränerad åkermark av genomsnittlig beskaffenhet, skall vara 1 000 kr. Relationstalen i tabellen är så avvägda att de efter multiplikation med J-nivåfaktorn svarar mot åkermarkens värde i kronor per hektar.

Det relativa värdet hämtas ur den av sju J-tabeller, J1–J7, som gäller för värdeområdet med hänsyn till föreskriften i 1 kap. 17 § tredje stycket FTF. Utformningen av J-tabellerna är enligt bilaga 4 till FTF följande.

Relativa hektarvärden				J-tabeller	
Åkermark		Värde/hektar		Betesmark	
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet	Värde/hektar
	1	2	3		
1				1	
2				2	
3		1 000		3	
4				4	
5				5	

Vid beräkning av riktvärde för åkermark multipliceras värdet i tillämplig relationstabell med för värdeområdet tillämplig J-nivåfaktor.

Riktvärdeangivelse**13 § RSFS 2003:21**

Riktvärdekarta J skall utvisa ---
 2. indelningen i värdeområden för åkermark ---
 4. i riktvärdeangivelse vilken J-nivåfaktor --- som gäller inom
 varje värdeområde för åkermark ---

Exempel på riktvärdeangivelse för åkermark:

J 18 där

J anger att riktvärdeangivelsen avser åkermark och betesmark

18 anger rekommenderad J-nivåfaktor

2.3.2.3 Betesmark**Tabellverket, norm-
enheten, nivåfaktor
J-tabeller**

För betesmarken gäller samma tabellverk, dvs. sju J-tabeller, samma normenhet och nivåfaktorer som för åkermark, se avsnitt 2.3.2.2.

Riktvärdeangivelse**13 § RSFS 2003:21**

Riktvärdekarta J skall utvisa ---
 2. indelningen i värdeområden för --- betesmark ---
 4. i riktvärdeangivelse vilken J-nivåfaktor --- som gäller inom
 varje värdeområde för åkermark ---

Exempel på riktvärdeangivelse för betesmark:

J 18 där

J anger att riktvärdeangivelsen avser åkermark och betesmark

18 anger rekommenderad J-nivåfaktor

2.3.3 Riktvärdekarta SK

Varje riktvärdekarta SK omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för skogsmark och skogsimpediment utläsas. Varje sådant värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan framgår vilken skogsnivåfaktor (SK-nivåfaktor) som rekommenderats för värdeområdet.

2.3.3.1 Skogsmark**Tabellverket**

För skogsmarken gäller olika värderingsmodeller för skogsinnehav med mindre än 30 ha och för skogsinnehav med minst 30 ha. För värderingen enligt de båda värderingsmodellerna gäller skilda tabellverk. De mindre skogsinnehaven värderas enligt en relationstabell (skogstabell M). För de större skogsinnehaven består tabellverket av fem tabeller med beräkningskonstanter för beräkning av relativa hektarvärden (skogstabeller S).

Utgångspunkten för de relativa värdena i skogstabell M och de värden som beräknas med hjälp av skogstabellerna S är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för skogsmark. De relativa vär-

dena enligt tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den skogsnivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkning av riktvärde för skogsmarken, som sker enligt formel, se avsnitt 7.4.

Normenheten

I 14 kap. 2 § FTL anges vad som avses med en normenhet för skogsmark.

14 kap. 2 § FTL

Som värde per hektar skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Med genomsnittliga förhållanden beträffande skogsmark och växande skog skall enligt 1 kap. 19 och 21 §§ FTF vid värdering av såväl större som mindre skogsinnehav avses skogsmark tillhörande bonitetsklass C och kostnadsklass 5 samt med ett virkesförråd som för olika regioner anges i 1 kap. 19 §, se nedan.

Värdet av normenheten för skogsmarken – 1 ha genomsnittlig skogsmark med växande skog enligt 14 kap. 2 § FTL – skall enligt 1 kap. 19 och 21 §§ FTF vara 1 000 kr.

Nivåfaktor

Nivåfaktorn (SK-nivåfaktorn) vid värderingen av mindre respektive större skogsinnehav regleras i 1 kap. 19 och 21 §§ FTF, se nedan. Det skall enligt dessa bestämmelser finnas 51 skilda värdenivåer, reglerade genom 51 skogsnivåfaktorer mellan 1,0 och 60,0 för de olika värdeområdena. Den skogsnivåfaktor som skall tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelser rekommenderar för värdeområdet.

Skogstabell M

A *Skogsinnehav med mindre än 30 ha*

1 kap. 19 § FTF

För skogsmark omfattande mindre än 30 hektar skall upprättas en relationstabell (skogstabell M). Skogstabell M skall ange relativa hektarvärden av skogsmark belägen i olika delar av landet och vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorn virkesförråd. De relativa värdena i skogstabell M skall bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar genomsnittlig skogsmark enligt 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor. Med genomsnittlig skogsmark skall avses skogsmark tillhörande bonitetsklass C och kostnadsklass 5. Genomsnittsskogens virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd i olika regioner skall antas uppgå till följande belopp.

Region	Virkesförråd skogs- kubikmeter per hektar	
	Barrträd	Lövträd
1 Gotlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län	76	14
2 Dalarnas, Gävleborgs och Västernorrlands län	111	16
3 Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Värmlands, Örebro, Västmanlands och Västra Götalands län	129	27
4 Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län	146	27
5 Blekinge, Skåne och Hallands län	140	62

Det skall finnas 51 skilda värdenivåer för skogsmark. De erhålls genom att relativvärdena i skogstabell M multipliceras med skogsnivåfaktorer. Dessa skall vara 1,0, 1,5, 2,0, 2,5, 3,0, 3,5, 4,0, 4,5, 5,0, 5,5, 6,0, 6,5, 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, 21,0, 22,0, 23,0, 24,0, 25,0, 26,0, 27,0, 28,0, 29,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0, 50,0, 55,0 och 60,0.

Skogstabell M skall utformas och värdefaktorerna läge och virkesförråd klassindelas på sätt framgår av bilaga 5a.

Skogstabell M Skogstabell M har enligt bilaga 5a till FTF följande utformning.

Relativa hektarvärdet för de första 29 hektaren av ett skogsinnehav

Värdeområdets belägenhet	Klass för totalt virkesförråd								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I: Del av Z, AC och BD län									
II: Del av Z, AC och BD samt I län									
III: W, X och Y län									
IV: AB, C, D, E, O, S, T och U län									
V: F, G och H län									
VI: K och N län									

Den närmare omfattningen av område I och II i skogstabell M framgår av bilaga 5 a till FTF.

För en värderingsenhet avseende skogsmark, som understiger 30 ha, beräknas det relativa hektarvärdet genom att det ur skogstabell M hämtade relativa värdet multipliceras med den skogsnivåfaktor som rekommenderats för värdeområdet

Skogstabeller S

B Skogsinnehav med minst 30 ha

1 kap. 21 § FTF

För skogsmark omfattande minst 30 hektar skall upprättas fem tabeller över beräkningskonstanter (skogstabeller S) för var och en av de i 19 § angivna fem regionerna. Skogstabell S skall utvisa de konstanter som inom varje region erfordras för att beräkna relativa

hektarvärden vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna bonitet och kostnad. De tre konstanterna är värdet per hektar kalmark och värdena av barrträd och lövträd i kronor per skogskubikmeter. Konstanterna skall bestämmas med utgångspunkt i en värdenivå vid vilken ett hektar genomsnittlig skogsmark enligt 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor. Vad som därvid skall menas med genomsnittlig skogsmark anges i 19 §.

Det skall finnas 51 skilda värdenivåer för skogsmark. De erhålls genom att de med ledning av skogstabell S beräknade relativvärdena multipliceras med de i 19 § angivna skogsnivåfaktorerna.

Skogstabell S skall utformas och värdefaktorerna bonitet och kostnad klassindelas på sätt framgår av bilaga 5 b.

Det relativa hektarvärdet skall enligt 1 kap. 21 § FTF beräknas med ledning av skogstabell S för var och en av tre konstanter k_1 – k_3 i en av bonitetsklasserna A–E och en av de nio kostnadsklasserna. Beräkningen sker enligt en särskild formel; se vidare avsnitt 7.4.2. De tre konstanterna är kalmarksvärdet per hektar och skogskubikmetervärdet av barrträd och av lövträd.

De fem skogstabellerna S skall enligt bilaga 5b till FTF ha följande utformning.

Skogstabell S

Beräkningskonstanterna k_1 – k_3 för beräkning av relativa hektarvärden för skogsarealer över 29 hektar

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k_1									
	k_2									
	k_3									
B	k_1									
	k_2									
	k_3									
C	k_1									
	k_2									
	k_3									
D	k_1									
	k_2									
	k_3									
E	k_1									
	k_2									
	k_3									

Den del av riktvärdet som avser skogsinnehav över 29 ha beräknas genom att det relativa hektarvärdet multipliceras med skogsnivåfaktorn och det antal hektar som överstiger 29.

Skogstabell S skall enligt 1 kap. 21 § FTF upprättas för följande regioner:

1. I, Z, AC och BD län
2. W, X och Y län
3. AB, C, D, E, O, S, T och U län
4. F, G och H län
5. K och N län

Riktvärdeangivelse

14 § RSFS 2003:21

Riktvärdekarta SK skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för skogsmark och skogsimpediment och
2. i riktvärdeangivelsen vilken skogsnivåfaktor (SK-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde ---

Exempel på riktvärdeangivelse för skogsmark:

SK 14,0 där

SK anger att riktvärdeangivelsen avser skogsmark och skogsimpediment

14,0 anger rekommenderad skogsnivåfaktor.

2.3.3.2 Skogsimpediment

14 kap. 4 § FTL

Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsimpediment och anges för varje värdeområde för skog.

För skogsimpediment skall en riktvärdetabell (SKI-tabell) upprättas. I den anges riktvärdet per hektar skogsimpediment. Värdet varierar beroende på var i landet värderingsenheten är belägen och med den skogsnivåfaktor som gäller för det värdeområde där värderingsenheten ligger. Skogsnivåfaktorerna indelas på sätt anges genom i bilaga 5 c till FTF.

SKI-tabell

1 kap. 24 § FTF

För skogsimpediment skall upprättas en tabell över värdet per hektar (SKI-tabell). Den ena kolumnen i tabellen avser Gotlands, Dalarnas, Gävleborgs, Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län, den andra kolumnen Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Västra Götalands, Värmlands, Örebro och Västmanlands län och den tredje kolumnen avser övriga län. SKI-tabellen skall utvisa värdet i kronor per hektar av skogsimpediment vid de olika skogsnivåfaktorer som anges i 19 §.

SKI-tabellen skall utformas och skogsnivåfaktorerna anges på sätt framgår av bilaga 5 c.

SKI-tabellen har enligt bilaga 5c till FTF följande utformning.

SKI-tabell*Värdet per hektar för skogsimpediment*

Skogsnivåfaktor	Område 1 I, W, X, Y, Z, AC och BD län	Område 2 AB, C, D, E, O, S, T och U län	Område 3 F, G, H, K, M och N län
1–2,5			
3–3,5			
4–5,5			
6–10			
11–15			
16–20			
21–25			
26–30			
32–40			
42–			

Riktvärdeangivelse

I fråga om riktvärdeangivelse för skogsimpediment gäller den bestämmelse i 14 § RSFS 2003:21 som vid punkt 2.3.3.1 redovisats för skogsmarken.

2.3.4 Riktvärdekarta LS

Samma värdeområdesindelning skall gälla för småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet som för övriga småhus respektive tomtmark för sådana småhus. Riktvärdekarta LS vid AFT05 skall därför utgöras av vid 2003 års allmänna fastighetstaxering gällande riktvärdekarta S, kompletterad i fråga om värdeområdesindelningen med ändringarna vid 2004 års särskilda fastighetstaxering och med en ny beskrivning L. Beskrivning L upprättas för varje län. Den skall innehålla riktvärdeangivelser för småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet för varje värdeområde där småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet kan förekomma (se 10 § RSFS 2003:21).

2.3.4.1 Tomtmark till småhus**Värderingsgrund****12 kap. 1 § första stycket FTL**

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

För tomtmark som ingår i lantbruksenhet sker till skillnad från byggnader och andra ägoslag än tomtmark i princip inte någon

	värdering med ledning av tabell. Grund för värderingen är i stället värden och klassindelingsdata för normenheten för tomtmarken inom värdeområdet, den s.k. normaltomten.
Normenheten normaltomten	Normaltomten skall enligt 1 kap. 3 § FTF vara en i riktvärdeangivelsen för ett värdeområde angiven tomt med särskilt angivna genomsnittliga egenskaper. Normaltomten skall ha sådana egenskaper som är vanliga för tomtmarken inom värdeområdet. Normaltomten utgör därför utgångspunkten för värderingen av tomtmarken.
Värdenivå	För annan egendom, ingående i lantbruksenhet, än tomtmark fastläggs och uttrycks värdenivån genom för värdeområdet rekommenderad nivåfaktor. Till skillnad härifrån sker nivåläggningen för tomtmarken inom ett värdeområde genom det värde som rekommenderas för normaltomten inom området. Värdenivån anges således i riktvärdeangivelsen genom normaltomtens värde.
	1 kap. 3 § tredje stycket första meningen FTF För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (normaltomt).
Utgångspunkt: Normaltomtens värde och klassindelingsdata	I riktvärdeangivelsen för ett värdeområde skall enligt 7 kap. 3 § FTL finnas de uppgifter om värdenivån m.m. som behövs för att bestämma riktvärdet. 1 kap. 35 a § första och andra styckena FTF Riktvärdet för tomtmark avseende småhus skall, om inte annat föreskrivs i 35 d och e §§, bestämmas med utgångspunkt i det värde och de övriga uppgifter för en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen. Riktvärdeangivelsen får endast avse följande till taxeringsvärdenivå anpassade värden för normaltomten: 1. Om värdet inte överstiger 500 000 kronor: 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 350, 400, 450 och 500 tusen kronor. 2. Om värdet överstiger 500 000 kronor: värde i hela 50 000-tal kronor. 3. Om värdet överstiger 1 000 000 kronor: värde i hela 100 000-tal kronor. 4. Om värdet överstiger 2 000 000 kronor: värde i hela 200 000-tal kronor.
	Normaltomten skall enligt 1 kap. 3 § FTF alltid utgöra en tomt som är hänförlig till belägenhetsklassen inte strand eller strandnära.
Riktvärdeangivelse	I riktvärdeangivelsen för tomtmarken på lantbruksenhet, som finns i beskrivning L till riktvärdekarta LS, anges samtliga uppgifter om normaltomtens värde och klassindelingsdata inom värdeområdet samt de korrektioner i dessa avseenden som skall göras för tomtmark som ifråga om någon av de riktvärdegrun-

dande värdefaktorerna – storlek, VA, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand – avviker från normaltomten. Genom uppgifterna i riktvärdeangivelsen kan riktvärdet beräknas för värderingsenheter för tomtmark som avviker från normaltomten. Det i riktvärdeangivelsen angivna värdet för normaltomten är lika med normaltomtens riktvärde. Med utgångspunkt från riktvärdeangivelsen, som föreskrivs i 12 § RSFS 2003:21, sker beräkningen av riktvärde enligt en i 1 kap. 35 c angiven formel; se avsnitt 9.3.

12 § RSFS 2003:21

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall upprättas för varje värdeområde för tomtmark och avse en tomt på vilken brukningscentrum ligger.

Riktvärdeangivelse för tomtmark inom ett värdeområde skall, om inte annat framgår av 13 §, för de tre klasserna av värdefaktorn typ av bebyggelse – tomtmark för friliggande hus, för kedjehus m.m. eller för radhus – innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens värde i kronor,
3. korrektionsbelopp 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.

Korrigeringsbelopp avseende VA-klass enligt andra stycket 6 skall anges i hela 2000-tal kronor.

Om vägledande ortspriser saknas upprättas normaltomtens riktvärdeangivelse med ledning av i 1 kap. 35 b § fastighetsbatteringsförrordningen (1993:1199) föreskriven tomtvärdetabell.

Vidare skall enligt regler i 1 kap. 35 a § FTF de för tomtmarken riktvärdegrundande värdefaktorerna indelas i sex VA-klasser, två eller tre FR-klasser (klasser för fastighetsrättsliga förhållanden), tre bebyggelseklasser och fem belägenhetsklasser. Beträffande belägenhetsklasserna föreskrivs även följande:

1 kap. 35 a § fjärde 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 riktvärdeangivelsen skall belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

Exempel på riktvärdeangivelse utifrån normaltomtens värde:

<u>FK800</u>	<u>90 000/30</u>	<u>R200</u>	<u>50 000/40</u>
B 2,0/1,5	VA 1/6 000	B 2,0/1,5	VA 1/4 000
FK, R	Anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för tomtmark till friliggande småhus och kedjehus respektive 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 värdet skall ökas eller minskas 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 9.2.5). Normaltomten tillhör alltid belägenhetsklass 5.		
VA 1	Anger att normaltomten tillhör VA-klass 1 (se avsnitt 9.2.2.).		
6000, 4000	Anger skillnaden i värde mellan två närliggande VA-klasser. Skillnaden mellan VA 1 och VA 6 är lika med fem korrigeringsbelopp.		

2.3.4.2 Småhus

Allmänt, tabellverket

8 kap. 1 § FTL

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

1 kap. 7 § FTF

För småhus ingående i lantbruksenhet gäller med undantag för vad som föreskrivs i 7 a och 7 b §§ de bestämmelser som enligt 6 § var tillämpliga för småhus ingående i småhusenhet två år före det år då taxeringen av lantbruksenheten sker.

Enligt 1 kap. 7 § FTF gäller för småhus ingående i lantbruksenhet – med vissa i 7 a och 7 b §§ föreskrivna undantag som redovisas i det följande – de bestämmelser som finns i FTF om tabellverk och riktvärdeberäkning och som var tillämpliga för småhus ingående i småhusenhet två år före det år då taxeringen av lantbruksenheten sker.

Bestämmelserna om småhus på småhusenhet finns i 1 kap. 6 § FTF. Enligt denna bestämmelse skall tre tabeller upprättas för

grund- och marginalvärden (SV-tabeller), sex tabeller för åldersinverkan (SO-tabeller S) och en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell S). För småhusen på lantbruken tillämpas SV-tabellerna fullt ut.

För småhusen på lantbruk gäller inför AFT05 att det skall upprättas sex SO-tabeller L och en FV-tabell L. Dessa tabeller motsvarar – med vissa ändringar av klassindelningen med hänsyn till nivååret – SO-tabellerna S och FV-tabell S.

Normenhet, normhuset Utgångspunkt för de relativa värdena i SV-tabellerna är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för småhus, betecknat normhus. Värdena i SV-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den S-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för småhus, som sker enligt formel, se avsnitt 10.3.

Värdet av normhuset utgör utgångspunkt för uppbyggnaden av SV-tabellerna. Ett normhus, värt 100 000 kr inom det värdeområde där tabellen skall tillämpas, ligger till grund för de relativa värden som anges för de småhus som avses i tabellen.

1 kap. 6 § andra stycket 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.

8 kap. 2 § FTL

Vid allmän och förenklad fastighetstaxering får endast värden i en fastställd värdeserie anges som riktvärde för ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad.

Ett normhus definierades vid 2003 års småhustaxering 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

Som tidigare anförts skall som huvudregel vid värderingen av småhusen vid 2005 års lantbrukstaxering samma bestämmelser och värderingsförfarande tillämpas som för småhusen vid AFT03. Normhuset för ett småhus på lantbruksenhet har dock vid AFT05, till skillnad mot ett småhus på en småhusenhet vid AFT03, 1988 som värdeår. Vidare skall normhuset vid tillämpning av FV-tabell L ha omräkningsfaktorn 1,0 (se nedan).

Normhuset ligger enligt 1 kap. 7 a och 7 b §§ FTF till grund vid upprättandet av SO-tabellerna L och FV-tabell L, se nedan.

Nivåfaktor

Av 1 kap. 6 § FTF framgår att det skall finnas 59 olika värdenivåer för normhuset.

Nivåfaktorn (S-nivåfaktorn) vid värderingen av småhus vilken anger småhusens värdenivå, regleras i 1 kap. 6 § FTF.

1 kap. 6 § tredje stycket FTF

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.

Den S-nivåfaktor som skall tillämpas vid värderingen är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

SV-tabeller

1 kap. 6 § fjärde stycket FTF

Det skall upprättas tre SV-tabeller. Dessa skall avse S-nivåfaktorerna 1,20–4,00, 4,20–7,50 respektive 8,00–30,0.

SV-tabellen för S-nivåfaktorerna 1,20–4,00 betecknas SV 1. Tabellerna för S-nivåfaktorerna 4,20–7,50 och 8,00–30,0 betecknas SV 2 respektive SV 3. SV-tabellerna utformade enligt bilaga 1 till FTF och med de av Skatteverket rekommenderade grund- och marginalvärdena, framgår av bilaga 1 till handboken.

SO-tabeller S

Enligt 1 kap. 6 § FTF skall sex SO-tabeller S med åldersfaktorer upprättas. 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 fastighets-taxering 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 härvav som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts under det tjugonde året före det år då normhuset uppfördes.

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 upprättas för riket.

SO-tabeller L

Vid 2003 års småhustaxering var 2001 nivåår. För AFT05 är nivååret 2003. Detta har föranlett en viss förändring av åldersklassindelningen i tabellerna för åldersinverkan till 2005 års taxering.

1 kap. 7 a § FTL

För småhus ingående i lantbruksenhet skall upprättas och tillämpas sex tabeller för åldersinverkan, SO-tabeller L, med samma utformning och klassindelning som SO-tabeller S utom såtillvida att indelningen i åldersklasser anpassats till det nivåår som gäller för den allmänna och förenklade fastighetstaxering av lantbruksenheter som tabellerna avser.

SO-tabeller L skall utformas och värdefaktorerna ålder och standard indelas på sätt anges i bilaga 1 a.

Den ändring som gjorts i SO-tabellerna L i förhållande till 2003 års SO-tabeller är att åldersklasserna till viss del har förskjutits.

En SO-tabell L, utformad enligt bilaga 1 a till FTF och med av Skatteverket rekommenderade åldersfaktorer, finns intagen i bilaga 1 i handboken.

FV-tabell L

1 kap. 7 b § FTF

För småhus ingående i lantbruksenhet skall upprättas och tillämpas en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning, FV-tabell L. Denna skall ha samma utformning och klassindelning som FV-tabell S utom såtillvida att omräkningsfaktorn för fastighetsrättsliga förhållanden för värderingsenheter utanför grupphusområde för var och en av klasserna får delas upp på tre intervall för S-nivåfaktorer, nämligen 1,20–3,20, 3,30–5,00 och 5,25–30,00. Vad som sägs i 6 § andra och tredje styckena om värdena i SV-tabellerna är med hänsyn härtill tillämpligt för småhus på lantbruksenhet när omräkningsfaktorn enligt FV-tabell L bestämts till 1,0 för normhuset.

FV-tabell L skall utformas, S-nivåfaktorn indelas i intervall och värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning klassindelas på sätt som framgår av bilaga 1 a.

Tabellen över värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning för småhus på lantbruk (FV-tabell L) utvisar liksom motsvarande tabell för småhus

ingående i småhusenheter de omräkningsfaktorer som skall tillämpas för klass 1 och klass 2 av värdefaktorn värdeordning. Klass 1 avser det värdefullaste småhuset inom tomten och klass 2 övriga småhus inom tomten. Omräkningsfaktorer anges i tabellen för dessa båda klasser i kombination med en av de tre klasserna av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

I FV-tabell L har till skillnad från FV-tabell S en ytterligare ingångsfaktor för klass 1 av fastighetsrättsliga förhållanden tillagts för värderingsenheter utanför grupphusområde, nämligen värdenivån uttryckt som S-nivåintervallen 1,20–3,20 3,30–5,00 och 5,25–30,0.

FV-tabell L har enligt bilaga 1 a till FTF följande utformning.

FV-tabell L

Värde- ordning	Fastighetsrättsliga förhållanden						
	Värderingsenhet belägen i grupp- husområde		Övriga värderingsenheter				
	Klass 1	Klass 2	Klass 1			Klass 2	Klass 3
			S-nivåfaktor 1,20–3,20	S-nivåfaktor 3,30–5,00	S-nivåfaktor 5,25–30,00		
Klass 1							
Klass 2							

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår av del 1 Allmänna taxeringsregler:

- Indela byggnaderna i byggnadstyper och marken i ägoslag
- Indela i taxeringsenheter

3.2 Åkermark

Arbetsgången vid värdering av åkermark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
 - All åkermark inom en taxeringsenhet utgör normalt en värderingsenhet. Andel i samfälld åkermark bildar egen värderingsenhet. Uppdelning av åkermark i värderingsenheter kan ske om det väsentligt underlättar värderingen.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende åkermark i fråga om värdefaktorer
 - storlek
 - beskaffenhet
 - dränering
- Beräkna riktvärde för åkermarken

3.3 Betesmark

Arbetsgången vid värdering av betesmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
 - All betesmark inom en taxeringsenhet utgör en värderingsenhet. Andel i samfälld betesmark bildar egen värderingsenhet.

- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenheten avseende betesmark i fråga om värdefaktorerna
 - storlek
 - beskaffenhet
- Beräkna riktvärde för betesmarken

3.4 Skogsmark

Arbetsgången vid värdering av skogsmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
 - All skogsmark inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld skogsmark som ingår i taxeringsenheten bildar egen värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende skogsmark enligt följande:
 - a) Värderingsenhet med mindre än 30 ha samt för 29 ha av värderingsenhet som omfattar minst 30 ha
 - storlek
 - virkesförråd
 - b) Värderingsenhet med minst 30 ha
 - storlek
 - bonitet
 - kostnad
 - virkesförråd barrträd
 - virkesförråd lövträd
- Beräkna riktvärde för skogsmarken

3.5 Skogsimpediment

Arbetsgången vid värdering av skogsimpediment kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
 - Allt skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällt skogsimpediment som ingår i taxeringsenheten bildar egen värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende skogsimpediment i fråga om värdefaktorn

- storlek
- Beräkna riktvärde för skogsimpedimentet

3.6 Ekonomibyggnader

Arbetsgången vid värdering av ekonomibyggnader kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
 - Varje ekonomibyggnad utgör normalt en värderingsenhet. Byggnader som tillhör byggnadskategori 11 bör dock sammanföras till en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende ekonomibyggnad i fråga om värdefaktorerna
 - byggnadskategori
 - storlek
 - ålder
 - beskaffenhet
- Beräkna riktvärdet för ekonomibyggnaderna

3.7 Tomtmark

Arbetsgången vid värdering av tomtmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
 - Indela i värderingsenheter för tomtmark. Varje tomtmarksområde med ett småhus utgör normalt en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende tomtmark i fråga om värdefaktorerna
 - storlek
 - VA
 - fastighetsrättsliga förhållanden
 - typ av bebyggelse
 - närhet till strand
- Beräkna riktvärde för tomtmarken

3.8 Småhus

Arbetsgången vid värdering av småhus kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
 - Varje småhus med värde om minst 50 000 kr i taxeringsvärdenivå, inklusive komplementhus, utgör normalt en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende småhus i fråga om värdefaktorerna
 - storlek
 - ålder
 - standard
 - byggnadskategori
 - fastighetsrättsliga förhållanden
 - värdeordning
- Beräkna riktvärde för småhuset

3.9 Delvärden, taxeringsvärde m.m.

- Summera riktvärdena av samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före storlekskorrektur och justering för säregna förhållanden
- Avgör om storlekskorrektur skall ske
- Beräkna storlekskorrektur på taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde (före justering för säregna förhållanden) och fördela den på värderingsenheterna
- Avgör om skäl för justering för säregna förhållanden föreligger
- Summera var för sig de negativa och de positiva justeringsbeloppen. Beräkna det totala justeringsbeloppet
- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt 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 storlekskorrektur och/eller justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.

4 Värderingsenhet m.m.

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. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 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 varje värderingsenhet skall ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om storlekskorrektur och/eller justering för säregna förhållanden enligt bestämmelser i 7 kap. FTL inte skall ske (jfr avsnitt 12 och 13).

Särskilda regler för indelningen i värderingsenheter finns i FTL. De redovisas för ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och tomtmark under avsnitt 4.2–4.6 samt för byggnadstyperna småhus och ekonomibyggnader under avsnitten 4.7 och 4.8.

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 bestämmelsen skall samtliga värderingsenheter avseende småhus och tomtmark och som är belägna på en registerfastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment

föras till samma lantbruksenhet som åker-, betes- eller skogsmarken eller skogsimpedimentet hör till. Det gäller även om småhuset är t.ex. ett fritidshus och inte behövs för lantbruket.

Brukningssentrum

I FTL finns följande definition avseende vad som skall förstås med brukningssentrum.

8 kap. 3 § FTL

--- Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningssentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningssentrum, såvida inte annat visas. ---

Allmänna råd:

I Endast ett småhus på lantbruksenheten

I de fall endast ett småhus finns på lantbruksenheten utgör det brukningssentrum, oavsett om det är ett permanenthus eller ett fritidshus.

II Flera småhus på lantbruksenheten

a) Ett permanenthus – ett eller flera fritidshus

Om det finns ett permanenthus och ett eller flera fritidshus på lantbruksenheten, bör permanenthuset anses vara brukningssentrum under förutsättning att det har en godtagbar bostadsstandard, inte ligger långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt och bebos av nuvarande eller tidigare ägare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. I annat fall bör det värdefullaste fritidshuset utgöra brukningssentrum.

b) Flera permanenthus – inget fritidshus

Om det finns flera permanenthus på lantbruksenheten utgör det värdefullaste huset brukningssentrum. Ligger det värdefullaste permanenthuset långt från enhetens ekonomibyggnader och övrigt centrum för lantbrukets drift och disponeras det av annan än ägare eller brukare eller någon som eljest saknar anknytning till skötseln av lantbruksenheten, bör det permanenthuset inte anses som brukningssentrum. I stället bör som regel det permanenthus som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt i sådant fall utgöra brukningssentrum.

c) Flera permanenthus – ett eller flera fritidshus

Finns det flera permanenthus och ett eller flera fritidshus på lantbruksenheten, bör i första hand det värdefullaste permanenthuset anses vara brukningssentrum. I andra hand bör det näst värdefullaste permanenthuset utgöra brukningssentrum. Detta gäller under förutsättning att de nu nämnda permanenthusen inte ligger långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum och att de disponeras av nuvarande eller tidigare ägare eller brukare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. Permanenthus i värdeordningen därefter bör – under ovan angivna förutsättningar – anses som brukningssentrum om permanenthuset därutöver håller en godtagbar bostadsstandard. Ett fritidshus bör således endast i ytterliga undantagsfall anses utgöra brukningssentrum, om det finns ett permanenthus på lantbruksenheten.

d) Inget permanenthus – flera fritidshus

Finns det flera fritidshus men inte några permanenthus på lantbruksenheten, bör det värdefullaste fritidshuset utgöra bruknings-

centrum. Ligger det värdefullaste fritidshuset långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt bör normalt det fritidshus anses utgöra brukningscentrum som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt (SKV A 2004:10).

Värderingsenheter inom flera värdeområden

Allmänna råd:

I de fall reglerna om indelning i värderingsenhet medför att en värderingsenhet kommer att bestå av mark som ligger inom flera värdeområden, bör enheten värderas som om den i sin helhet låg inom det värdeområde, där den övervägande delen av värderingsenhetens areal är belägen. Vid lika areal inom flera värdeområden bör enheten i sin helhet värderas i det värdeområde, inom vilket brukningscentrum är beläget eller, om sådant saknas, inom det värdeområde som har lägst värdenivå (SKV A 2004:10).

Samfälligheter

Enligt 4 kap. 10 § FTL skall enligt huvudregeln samfällighet utgöra en särskild taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Om en sådan särskilt taxerad samfällighet skall hänföras till taxeringsenhetstypen lantbruksenhet, gäller i fråga om indelningen i värderingsenheter och värderingen i övrigt samma regler som för övriga lantbruksenheter. I de fall då samfälligheten inte skall utgöra en särskild taxeringsenhet skall värdet av andelen ingå i de delägande fastigheternas värden. Detta gäller också en samfällighet, som förvaltas av en juridisk person och som avser enskild väg eller dike eller har ett ringa ekonomiskt värde.

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.

Reglerna i 6 kap. 12 § FTL innebär att andel i en samfällighet, som inte på grund av reglerna i 4 kap. 10 § skall utgöra en särskild taxeringsenhet, skall ingå i den taxeringsenhet som bildas av den andelsägande fastigheten. Värdet av andelen skall i detta fall värderas för sig som en särskild värderingsenhet. Dessa bestämmelser innefattar således ett undantag från regeln i 6 kap. 10 § FTL med inskränkningar i möjligheterna att dela upp ägoslagen inom en lantbruksenhet på flera värderingsenheter.

Beträffande värderingen av andelar i samfälligheter med skogsmark som skall ingå i de delägande fastigheternas värde, se avsnitt 7.1.

Markanläggningar

Vanligen beaktas markanläggning genom värderingen av den värderingsenhet mark, på vilken anläggningen är belägen; värdet av anläggningen ingår därvid i värdet av värderingsenheten mark. Så sker t.ex. beträffande dränerings- och avloppsledningar samt dammar och pumpanläggningar vid invallning och beträffande skogsvägar.

I vissa fall kan det vara värderingstekniskt motiverat att låta en markanläggning utgöra särskild värderingsenhet. Exempel på sådana anläggningar är anläggning med stora värden – flera hundratusen kronor – t.ex. fast bevattningsanläggning, brunn och tillhörande pumpanläggning samt omfattande vilthägn och stora asfalterade virkesavlägg. Beträffande värderingen av markanläggning som utgör särskild värderingsenhet, se avsnitt 5.3 i del 1.

4.2 Åkermark

Definition

Vad som vid fastighetstaxeringen avses med åkermark regleras i 2 kap. 4 § FTL. Sådan mark definieras där som mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas. Allmänna råd m.m. beträffande definitionen av åkermark finns i avsnitt 2.2.3 i del 1.

Värderingsenhet

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen åkermark --- inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

All åkermark inom en taxeringsenhet skall enligt huvudregeln utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld åkermark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

I undantagsfall får enligt 6 kap. 10 § FTL en uppdelning av åkermarken inom en taxeringsenhet ske i flera värderingsenheter. För en sådan uppdelning krävs

- att uppdelningen väsentligt underlättar värderingen och
- att åkermarken är av större omfattning.

Allmänna råd:

En uppdelning i olika värderingsenheter av åkermarken inom en taxeringsenhet kan anses väsentligt underlätta värderingen om

- värdena per hektar för olika delar av åkermarken skiljer sig väsentligt från varandra och
- delarna genom utmärkning på kartsnitt eller genom annan beskrivning säkert kan identifieras.

För att åkermarken skall anses vara av större omfattning bör åkermarkens totala areal inom taxeringsenheten överstiga 10 hektar.

Mark med energiskog bör indelas som åkermark. Med energiskog avses här träd och buskar som skördas med 3–5 års mellanrum. Efter ett antal skördar förväntas åkermarken komma att plöjas på nytt. (SKV A 2004:10)

4.3 Betesmark

Definition

Med betesmark avses enligt 2 kap. 4 § FTL mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas. Allmänna råd m.m. i fråga om definitionen av betesmark finns avsnitt 2.2.4 i del 1.

Värderingsenhet

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- betesmark --- inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. ---

All betesmark inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld betesmark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

4.4 Skogsmark

Definition

Skogsmark definieras enligt följande i 2 kap. FTL.

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. ---

Allmänna råd i fråga om vad som skall hänföras till skogsmark finns i del 1, avsnitt 2.2.5. Beträffande energiskog, se avsnitt 4.

Allmänna råd:

Mark med energiskog bör indelas som åkermark. (SKV A 2004:10).

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- skogsmark --- skall utgöra en värderingsenhet. ---

All skogsmark inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld skogsmark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

4.5 Skogsimpediment

Med skogsimpediment förstås enligt 2 kap. FTL följande.

Definition

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:

Våtmark i anslutning till skogsmark bör indelas som skogsimpediment. Annan våtmark bör indelas som övrig mark (SKV A 2004:10).

Våtmark som inte ligger i anslutning till skogsmark indelas normalt som övrig mark.

Värderingsenhet

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. ---

Alla skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällt skogsimpediment som ingår i en taxeringsenhet bildar dock egen värderingsenhet.

4.6 Tomtmark

Definition

Med tomtmark avses enligt 2 kap. 4 § FTL såvitt gäller mark ingående i lantbruksenheter huvudsakligen mark som upptas av småhus som ligger på en lantbruksfastighet, dvs. en fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark och/eller skogsimpediment samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats m.m. som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare gäller för tomtmark på lantbruksenheter enligt 2 kap. 4 § i huvudsak att mark till sådan fastighet som är bebyggd med småhus i helhet skall utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en totalareal som inte överstiger 2 ha (jfr även 4 kap. 5 § FTL; beträffande sambandet mellan taxering av mark enligt 2 kap. 4 § och 4 kap. 5 § se avsnitt 2.2.1 i del 1 av handboken). I fråga om vad som avses med småhus, se avsnitt 4.7. För ekonomibyggnader avskiljs inte någon tomtmark utan mark till sådan byggnad skall indelas som övrig mark.

6 kap. 7 § första och andra styckena FTL

Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra – fjärde styckena.

Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet

Den tomtmark som enligt bestämmelsen i 6 kap. 7 § FTL skall indelas i värderingsenheter är enligt 2 kap. 4 § FTL i första hand mark som upptas av småhus och trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m. som ligger i anslutning till småhuset. För att marken skall indelas som tomtmark måste dock värdet av det småhus eller den grupp av småhus som finns på marken vara så stort att det enligt 7 kap. 16 § FTL skall åsättas värde, dvs. uppgå till minst 50 000 kr.

Inom lantbruksenhet torde normalt inte obebyggd tomtmark förekomma om det inte är uppenbart att det föreligger en rätt att bebygga den obebyggda marken med småhus. Vid bedömning av om mark kan indelas som tomtmark enligt vad som gäller för obebyggd mark skall även den återuppföranderätt, som kan finnas, till befintligt eller tidigare befintligt småhus beaktas. Om tomtmarkens värde uppgår till 50 000 kr framstår i regel ett återuppförande som sannolikt. Tomtmark som är bebyggd med hus på ofri grund utgör inte särskild taxeringsenhet, om den är belägen på registerfastighet med åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment.

Som övrig mark indelas normalt den mark som upptas av ekonomibyggnader, gödselstad, uppställningsplatser för redskap och fordon samt vägar i anslutning därtill.

Huvudregel

Allmänna råd:

Huvudregel

Huvudregeln vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter inom lantbruksenhet bör vara att tomtmarken för varje småhus är en värderingsenhet. Från denna huvudregel bör med hänsyn till betydelsen för värderingen av indelningen i värderingsenheter undantag göras i tre fall.

Undantagsregel 1

Undantagsregel 1 - Flera småhus i anslutning till brukningscentrum

Då det gäller ett brukningscentrum på en lantbruksenhet bör förutom tomtmark för den byggnad som utgör brukningscentrum – oftast mangårdsbyggnaden – även tomtmark för övriga småhus och komplementbyggnader i anslutning till brukningscentrum ingå i samma värderingsenhet.

För att annat småhus än mangårdsbyggnaden skall anses ansluten till brukningscentrum bör krävas att det är uppenbart att småhuset med tillhörande tomtmark inte kan avstyckas till en självständig fastighet.

Undantagsregel 2

Undantagsregel 2 - Två sammanbyggda enfamiljssmåhus på lantbruksenhet

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda enfamiljssmåhus, bör utgöra en värderingsenhet.

Undantagsregel 3

Undantagsregel 3 - Flera närbelägna småhus på mark som inte kan uppdelas i självständiga fastigheter

Tomtmark, som upptas av flera nära varandra belägna friliggande småhus – dock högst tre – och som inte är eller kan bilda

flera självständiga fastigheter, bör utgöra en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i flera självständiga fastigheter, bör dock indelningen i värderingsenheter följa den tänkbara uppdelningen i självständiga fastigheter.

Småhus som anges vid undantagsregel 3 bör anses ligga nära varandra, om de ligger inom ett område som kan bilda en värderingsenhet vars storlek inte överstiger normaltomten inom värdeområdet med mer än 50 % (SKV A 2004:10).

Beträffande reglerna i 4 kap. 5 § andra stycket FTL avseende tomtmark för småhus på registerfastighet med lantbruksmark, se avsnitt 4.1 och 4.6 samt del 1 avsnitt 2.2.1.

4.7 Småhus

Ett småhus definieras i 2 kap. FTL enligt följande.

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 ---

Vid bedömningen av om en byggnad är inrättad till småhus på lantbruksenhet (en- eller tvåfamiljsvilla eller byggnad med bostad åt tre–tio familjer) eller hyreshus kan antalet lägenheter tjäna till vägledning. Med bostadslägenhet avses enligt 13 § SKVFS 2004:11 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) (SKV A 2004:10).

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

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 taxerings-enheten.

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.

Det är inte ovanligt att det på en lantbruksenhet 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. Om så är fallet och byggnaden inte är att hänföra till ekonomibyggnad, kan den inte ingå i lantbruksenhet. Som exempel kan nämnas lagerbyggnader för fastighetsägarens snickerifirma och lastbilsgarage för ägarens åkerirörelse.

Komplementhusdefinition

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 (SKV A 2004:10).

Garage som ligger på lantbruksenhet och som är utformat som personbilsgarage får normalt anses utgöra komplementbyggnad.

Ett inte ovanligt fall är att på lantbruksenhet finns byggnader som tidigare använts för jordbruksdrift. Om byggnaderna inte längre kan betraktas som inrättade för jordbruk eller skogsbruk (dvs. ekonomibyggnader, se 2 kap. 2 § FTL), kan de ofta klassificeras som komplementhus.

13 § SKVFS 2004:11

Vad som sägs i 7–15 §§ Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 2002:11) om bestämning av omfattning skall tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet. ---

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.

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 eller fritidsbostad för en eller två familjer (SKV A 2004:10).

Som exempel på komplementhus kan nämnas garage, förråd, mindre växthus m.m. Bland byggnader som kan föras till gruppen mindre småhus kan nämnas vissa gäststugor och enkla fritidshus.

**Indelning: Ett småhus –
en värderingsenhet**

Huvudregeln enligt 6 kap. 2 § FTL vid indelningen av småhus i värderingsenhet är att varje småhus 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 detta enligt 7 kap. 16 § FTL inte något värde och redovisas 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 § FTL.

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 under 50 000 kr, skall småhus med värde under 50 000 kr ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset – värt minst 50 000 kr – inom värderingsenheten för tomtmarken. Värdet redovisas som justering: Värde av mindre småhus.

b) Om flera småhus inom samma värderingsenhet för 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 (SKV A 2004:10).

En sådan värderingsenhet som sägs i andra stycket av ovanstående allmänna råd värderas till hälften av de nedlagda kostnaderna i enlighet med 7 kap. 12 § FTL.

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.

Exempel

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

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 + byggrätt	1 under byggnad

Då byggnaden klassificerats som komplementhus utan anknytning till boendefunktionen (t.ex. växthus eller överloppsbyggnad) ska justering för säregna förhållanden ske om förutsättningarna enligt 7 kap. 5 § är uppfyllda.

Småhus på fastighet med lantbruksmark

Enligt reglerna i 4 kap. 5 § FTL 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 (se avsnitt 4.1). Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark skall – oavsett tomtmarkens areal – ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment (se vidare avsnitt 2.2.1 i del 1 av handboken).

Som en följd av indelningsregeln i 4 kap. 5 § 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.

4.8 Ekonomibyggnader

Definition

Ekonomibyggnad definieras i 2 kap. FTL enligt följande.

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. ---

Värderingsenhet

6 kap. 4 § FTL

Varje modern ekonomibyggnad och annan ekonomibyggnad av större värde skall utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibyggnader skall i regel sammanföras till en värderingsenhet. Sådan byggnad får dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Allmänna råd:

Som regel bör varje ekonomibyggnad med värdeår 1980 eller senare utgöra en värderingsenhet liksom varje djurstall för mink, räv och liknande.

Ekonomibyggnader som är uppförda före 1980 och som därefter inte byggts om eller byggts till bör normalt sammanföras till en värderingsenhet (SKV A 2004:10).

Enligt 7 kap. 16 § FTL skall en eller flera byggnader t.ex. småhus, inom samma tomt ha ett sammanlagt taxeringsvärde av minst 50 000 kr för att något värde skall åsättas. Regeln torde inte vara tillämplig för ekonomibyggnader som är belägna på mark, som indelas som övrig mark och således inte är belägna inom någon tomt. För dessa torde således inte gälla något lägsta taxeringsvärde för att ett värde skall åsättas vid taxeringen.

6 kap. 5 § FTL

Är --- en ekonomibyggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

Allmänna råd:

För byggnad där olika delar kan särskiljas och där delarna tillhör skilda byggnadskategoriklasser (t.ex. stall för mjölkkor med vidbyggd loge) bör varje sådan byggnadsdel utgöra särskild värderingsenhet.

Om flera djurslag inryms i samma djurstall och detta konstruktions- eller funktionsmässigt inte kan delas upp i fristående stall för varje djurslag, bör hela stallet anses som en byggnad och normalt utgöra en värderingsenhet (SKV A 2004:10).

5 Riktvärde för åkermark

5.1 Allmänt

13 kap. 1 § FTL

Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos åkermark skall alltid bestämmas

- storlek
- beskaffenhet
- dränering.

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn storlek, finns en klassindelning.

Beträffande värderingen av samfälld åkermark, jfr avsnitt 7.1 om samfälld skogsmark.

Arealredovisning

Arealen av varje värderingsenhet åkermark skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall enligt samma bestämmelse inte redovisas särskilt.

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Storlek

Definition

13 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses åkermarkens areal ---

Klassificering

Åkermarken mäts i hela hektar. Någon klassindelning i fråga om åkermarkens storlek görs enligt 7 kap. 3 § FTL inte.

5.2.2 Beskaffenhet

Definition

13 kap. 3 § FTL

--- Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden ---

Allmänna råd:

Åkermarkens produktionsförmåga bör bedömas utifrån markens naturliga förutsättningar för odling av kulturväxter.

Åkermarkens bruksförhållanden bör i allt väsentligt anses bero på åkermarkens läge i förhållande till annan åker samt dess inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och förekomst av bruksförhållanden.

Bruksförhållandena bör bestämmas genom sammanvägning av

- åkermarkens läge i förhållande till större sammanhängande åkermark och
- åkermarkens inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och bruksförhållanden.

Med fältform avses fältens lutning och fältsidornas sträckningar. Med bruksförhållanden avses endast smärre bruksförhållanden. Större bruksförhållanden beaktas vid bestämning av fältform (SKV A 2004:10).

Klasser**13 kap. 3 § FTL**

--- För värdefaktorn beskaffenhet skall finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar ---

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt 1 kap. 17 § FTF och bilaga 4 i förordningen i fem beskaffenhetsklasser. Därvid skall enligt 1 § SKVFS 2004:11 följande klassindelningsgrunder gälla.

1 § SKVFS 2004:11

Vid klassindelning av värdefaktorn beskaffenhet skall för beskaffenhetsklasserna 1–5 gälla följande.

- Klass 1: Åkermark vars produktionsförmåga är mycket bättre än (mer än 30 % över) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars bruksförhållanden är de för området normala.
- Klass 2: Åkermark vars produktionsförmåga är bättre än (minst 10 % men högst 30 % över) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars bruksförhållanden är de för området normala.
- Klass 3: Åkermark vars produktionsförmåga är normal (avviker mindre än 10 % från den genomsnittliga produktionsförmågan) inom värdeområdet och vars bruksförhållanden är de för området normala.
- Klass 4: Åkermark vars produktionsförmåga är sämre än (minst 10 % men högst 30 % under) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars bruksförhållanden är de för området normala.

Klass 5: Åkermark vars produktionsförmåga är mycket sämre än (mer än 30 % under) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Vid bedömningen av åkermarkens produktionsförmåga förutsätts i samtliga beskaffenhetsklasser att åkermarken tillhör dräneringsklass 1 eller 2.

Om brukningsförhållandena för åkermarken är väsentligt bättre än vad som är normalt i värdeområdet, skall beskaffenhetsklassen höjas med ett steg. Är brukningsförhållandena väsentligt sämre än vad som är normalt i värdeområdet skall beskaffenhetsklassen sänkas med ett steg.

Allmänna råd:

Bedömningen av vilken beskaffenhetsklass åkermark skall anses tillhöra bör utgå från

- för värdeområdet normal produktionsförmåga och normala brukningsförhållanden,
- för värdeområdet vanligen tillämpad odlingsteknik,
- för värdeområdet genomsnittlig odlingsinriktning,
- växtodling med för värdeområdet normal bearbetning, gödsling m.m. och
- dräneringsförhållanden motsvarande dräneringsklass 1 eller 2.

Om brukningsförhållandena avviker väsentligt från vad som är normalt inom värdeområdet, bör jämkning av beskaffenhetsklassen kunna ske. För att en avvikelse skall anses väsentlig bör den beräknas föranleda en ökning eller minskning av kostnaderna för produktionen om minst 20 % (SKV A 2004:10).

Bedömningen av den genomsnittliga produktionsförmågan för åkermark kan ske med ledning av den statistik över avkastningen som för de olika skördeskadeområdena kan finnas hos länsstyrelserna.

Mark med energiskog

Allmänna råd:

Mark med energiskog bör normalt indelas som åkermark. Beskaffenhetsklassen bör vara 5 och dräneringsklassen 3 (SKV A 2004:10).

Om den energiskog som finns vid beskaffenhetsstidpunkten, dvs. i enlighet med 1 kap. 6 § FTL ingången av 2005 vid AFT05, har ett påtagligt värde utöver markens värde kan en justering av riktvärdet aktualiseras.

Vilthägn

Förekomsten av permanenta vilthägn torde normalt medföra att den inhägnade marken inte indelas som åkermark utan i stället som betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Om stängslets beskaffenhet och utförande medför att detta har ett påtagligt värde utöver markens värde, kan en justering aktualiseras. Är vilthägnet omfattande kan anledning finnas att indela området inom viltstängslet som en särskild värderingsenhet, jfr avsnitt 4.1 och 13.2.

5.2.3 Dränering

Definition

13 kap. 3 § FTL

--- Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering skall finnas högst tre klasser.

Klasser

Värdefaktorn dränering indelas enligt J-tabellerna (bilaga 4 till FTF) i tre klasser. För de tre dräneringsklasserna skall följande indelningsgrunder gälla.

2 § SKVFS 2004:11

Vid klassindelning av värdefaktorn dränering skall för dräneringsklasserna 1–3 gälla följande.

Klass 1: Åkermark som är tillfredsställande dränerad genom plantäckdikning, som utförts efter 1984.

Klass 2: Annan åkermark än sådan som hör till klass 1, om den är tillfredsställande dränerad eller är själv-dränerande.

Klass 3: Åkermark som är otillfredsställande dränerad.

Om befintligt huvudavlopp inte medger tillfredsställande avrinning, skall dräneringsklassen sänkas ett steg.

Angående dräneringsklass för mark med energiskog, se avsnitt 5.2.2.

5.3 Beräkning av riktvärde

Formel

1 kap. 18 § FTF

Riktvärden för värderingsenheter omfattande åkermark --- bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_j \times A$$

där R = riktvärdet,

N = J-nivåfaktorn för värdeområdet,

F_j = relativa hektarvärdet enligt J-tabell vid tillämplig beskaffenhet och dränering för åkermark ---

A = areal i hektar av värderingsenheten.

För en värderingsenhet åkermark beräknas riktvärdet genom att det relativa hektarvärdet enligt tillämplig J-tabell multipliceras med för värdeområdet rekommenderad J-nivåfaktor och värderingsenhetens areal.

6 Riktvärde för betesmark

6.1 Allmänt

13 kap. 4 § FTL

Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per värderingsenhet betesmark ---

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos betesmark skall alltid bestämmas

- storlek
- beskaffenhet.

Värdefaktorn beskaffenhet indelas i klasser vilket inte sker i fråga om värdefaktorn storlek.

Beträffande värderingen av samfälld betesmark, jfr avsnitt 7.1 om samfälld skogsmark.

Arealredovisning

Arealen av varje värderingsenhet betesmark skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall inte redovisas särskilt.

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

Definition

13 kap. 5 § FTL

--- Med storlek avses betesmarkens areal ---

Klassificering

Någon klassindelning i fråga om betesmarkens storlek görs enligt 7 kap. 3 § FTL inte. Betesmarken mäts i hela hektar.

6.2.2 Beskaffenhet

Definition

13 kap. 5 § FTL

--- Med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrlägningsförhållanden ---

Allmänna råd:

Betesmarkens brukningsförhållanden bör bedömas utifrån markens lutning samt förekomst av träddungar och stenblock som kan försvåra maskinell skötsel av marken.

Betesmarkens torrlägningsförhållanden bör i allt väsentligt anses bero på markens vattenhållande förmåga (SKV A 2004:10).

Klasser

13 kap. 5 § FTL

--- För värdefaktorn beskaffenhet får finnas högst fem klasser.

Enligt 1 kap. 17 § FTF och bilaga 4 till förordningen skall värdefaktorn beskaffenhet indelas i fem klasser. Enligt Skatteverkets värderingsföreskrifter gäller i huvudsak att beskaffenhetsklasserna 1 och 2 skall avse mark med hög avkastning och kvalitet, klass 3 mark med normal avkastning och kvalitet samt klasserna 4 och 5 mark med lag avkastning och kvalitet. För de fem beskaffenhetsklasserna är klassindelningsgrunderna följande.

3 § SKVFS 2004:11

Vid klassindelning av värdefaktorn beskaffenhet skall för beskaffenhetsklasserna 1–5 vid normala bruknings- och torrlägningsförhållanden gälla följande.

- Klass 1: Betesmark som är bättre (har mer än 30 % högre avkastning och kvalitet) än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet och som ligger i anslutning till brukningscentrum.
- Klass 2: Betesmark som är bättre (har mer än 30 % högre avkastning och kvalitet) än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet men som inte ligger i anslutning till brukningscentrum.
- Klass 3: Betesmark vars avkastning och kvalitet är normal (avviker med högst 30 % från vad som är genomsnittligt) inom värdeområdet.
- Klass 4: Betesmark som har sämre (mer än 30 % lägre) avkastning och kvalitet än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.
- Klass 5: Betesmark som har sämre (mer än 30 % lägre) avkastning och kvalitet än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet och som kan förväntas bli tagen i anspråk för virkesproduktion inom en nära framtid.

Allmänna råd:

Betesmark som utgörs av tidigare åkermark, som omvandlats till extensivt bete, bör ingå i klass 3 (SKV A 2004:10).

Klassificering

Till klass 1 och 2 hänförs exempelvis betesmark som lämpligen kan användas som bete för mjölkkor. Betet skall således inte vara mycket sämre än det som kan uppnås på betesvall på åkermark. Till klass 1 hänförs endast betesmark som är lämpligt belägen i förhållande till brukningscentrum.

Till klass 3 hänförs exempelvis betesmark som kan användas lönsamt för andra betesdjur än mjölkkor, exempelvis slaktnöt.

Till klass 4 hänförs betesmark med låg avkastning och kvalitet.

Till klass 5 hänförs sådan betesmark som visserligen kan användas för en del mindre krävande betesdjur men där det ekonomiska utbytet är ringa.

Mark som inte duger som bete och inte får eller kan omvandlas till skogsmark indelas normalt som övrig mark eller skogsimpediment.

Angående inverkan av vilthägn, se avsnitt 5.2.2.

6.3 Beräkning av riktvärde

Formel

1 kap. 18 § FTF

Riktvärden för värderingsenheter omfattande --- betesmark bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_j \times A$$

där R = riktvärdet,

N = J-nivåfaktorn för värdeområdet,

F_j = relativa hektarvärdet enligt J-tabell vid --- tillämplig beskaffenhet för betesmark och

A = areal i hektar av värderingsenheten.

För en värderingsenhet betesmark beräknas riktvärdet genom att relativa hektarvärdet enligt tillämplig J-tabell multipliceras med för värdeområdet rekommenderad J-nivåfaktor samt med värderingsenhetens areal.

7 Riktvärde för skogsmark

7.1 Allmänt

14 kap. 1 § FTL

Riktvärde för skogsmark med växande skog skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsmark.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos skogsmark med växande skog skall bestämmas för värderingsenheter med mindre än 30 ha skogsmark samt för 29 ha av värderingsenheter som omfattar 30 ha eller mer

- storlek
- virkesförråd

Värdefaktorn virkesförråd avser summan av virkesförråden per hektar av samtliga trädslag och klassindelas på särskilt sätt. I fråga om värdefaktorn storlek sker ingen klassindelning utan varje hektar beaktas vid värderingen.

För värderingsenheter med 30 ha och mer skogsmark skall för arealen som överstiger 29 ha följande värdefaktorer alltid bestämmas

- storlek
- bonitet
- kostnad
- virkesförråd barrträd
- virkesförråd lövträd

För värdefaktorerna med undantag för storlek finns en klassindelning (jfr 7 kap. 3 § FTL).

Skogsbeskrivning

För varje län upprättas en skogsbeskrivning över skogstillståndet inom länet. Denna skickas ut till fastighetsägarna i samband med deklarationen. Skogsbeskrivningen innehåller föreskrifter om kostnadsklasspoäng för klassificeringen av värdefaktorn kostnad. I utskicket anges även medelvärden inom värdeområdet för bonitet och virkesförråd samt terrängtransportavstånd. Uppgifterna om dessa medelvärden avser förhållandena inom värdeområdet. I övrigt skall de uppgifter som lämnas i utskicket vara till ledning för fastighetsägaren då han

skall besvara de deklarationsfrågor till ledning för värderingen av skogen som utgår från relativa bedömningsgrunder. Det innebär att det av utskicket skall framgå vilken klass av en värdefaktor eller vilken kostnadsklasspoäng som svarar mot i fastighetsdeklarationen efterfrågade uppgifter. Dessa är relaterade till genomsnittet e. dyl. för värdefaktorn eller av en kostnads- eller kvalitetsfaktor inom värdeområdet. I 8 § SKVFS 2004:11 och bilaga 2 till dessa föreskrifter finns regler och uppgifter om skogsbeskrivningarna.

Samfälligheter

Värdet av en värderingsenhet som består av en taxeringsenhets andel i skogsmark, som är samfällad för flera taxeringsenheter, erhålls genom att taxeringsvärdet för den samfällda marken multipliceras med taxeringsenhetens andel i samfälligheten.

I praktiken sker emellertid värderingen vanligen så att man beräknar hur många hektar skogsmark som svarar mot andelen (genom att multiplicera samfällighetens totala skogsmarksareal med andelen) och därefter multiplicerar denna areal med ett värde per hektar.

Ofta redovisar fastighetsägaren inte några uppgifter om den samfällda skogsmarkens belägenhet och beskaffenhet. I sådana fall får taxeringen grundas på de genomsnittliga förhållanden som råder inom det värdeområde inom vilket samfälligheten ligger.

Om taxeringen på detta sätt utgår från summa hektarvärden för skogsmark i flera samfälligheter, i vilka en taxeringsenhet har del, får andelarna sammanföras i samma värderingsenhet. Andelar i samfälligheter, vars genomsnittliga hektarvärden är olika, redovisas däremot var för sig som särskilda värderingsenheter.

Markanläggningar

Beträffande markanläggningar på bl.a. skogsmark se avsnitt 4.1.

Arealredovisning

Arealen av en värderingsenhet skogsmark skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas särskilt och anges i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall inte redovisas särskilt.

7.2 Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med mindre än 30 ha

14 kap. 3 § andra stycket FTL

För taxeringsenhet vars skogsmarksareal understiger 30 hektar skall dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer ---

För värderingsenheter med upp t.o.m. 29 ha skogsmark sker värderingen enligt ett förenklat förfarande. För dessa mindre skogs-

innehav tillämpas endast värdefaktorens storlek och virkesförråd. Förfarandet för beräkning av värdet på de mindre skogsinnehaven tillämpas också på 29 ha av skogsinnehav om minst 30 ha; jfr formeln för riktvärdeberäkningen i 1 kap. 23 § FTF.

Värdeområdesindelningen är densamma för samtliga skogsinnehav oavsett deras storlek. För värderingsenheter med mindre än 30 ha skogsmark kan avvikelser från vad som är genomsnittligt inom värdeområdet ifråga om bl.a. värdefaktorens bonitet och kostnad beaktas genom justering för säregna förhållanden.

7.2.1 Storlek

Definition klassificering

14 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses skogsmarkens areal ---

Någon klassindelning i fråga om skogsmarkens areal görs inte. Skogsmarken mäts i hela hektar.

7.2.2 Virkesförråd

Definition

14 kap. 3 § FTL

--- Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd skall finnas högst nio klasser.

Värdefaktorn virkesförråd avser virkesförrådet per hektar av samtliga trädslag. Det uttrycks i hela skogskubikmeter. Med virkesförrådet uttryckt i skogskubikmeter avses enligt 10 § SKVFS 2004:11 fast volym stamvirke ovan stubbe inklusive toppar och bark.

I virkesförrådet ingår endast volymen av växande träd som uppnått 1,3 meter i höjd ovan marken.

Klasser

Virkesförrådet klassindelas i nio klasser i överensstämmelse med den indelning i virkesförrådsklasser som görs i skogstabell M med relativa hektarvärden för de första 29 hektaren av ett skogsinnehav enligt 1 kap. 19 § FTF och bilaga 5 a till förordningen. Virkesförrådets storlek i de olika klasserna framgår av tabell för virkesförrådsklasser, se nedan.

Klassindelningen görs olika i skilda delar av landet med hänsyn till de där rådande förhållandena. Skatteverket har ifråga om klassindelningen av värdefaktorn virkesförråd för skogsinnehav under 30 ha föreskrivit att virkesförrådet skall klassindelas med hänsyn till totalt virkesförråd m³ sk/ha per klass enligt följande.

11 § SKVFS 2004:11

För skogsinnehav under 30 ha skall värdefaktorn virkesförråd klassindelas med hänsyn till totalt virkesförråd uttryckt i skogskubikmeter per hektar enligt följande.

Område		Klass för totalt virkesförråd								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Del av Z, AC och BD län	(5)-19	20-34	35-49	50-64	65-79	80-94	95-109	110-124	125-
II	Del av Z, AC och BD län samt I län	(5)-29	30-49	50-69	70-89	90-109	110-129	130-149	150-169	170-
III	W, X och Y län	(10)-49	50-74	75-94	95-114	115-134	135-154	155-174	175-194	195-
IV	AB, C, D, E, O, S, T och U län	(20)-64	65-94	95-119	120-144	145-169	170-194	195-219	220-244	245-
V	F, G och H län	(25)-74	75-109	110-134	135-159	160-184	185-209	210-234	235-259	260-
VI	K, M och N län	(25)-94	95-124	125-154	155-184	185-214	215-239	240-264	265-289	290-

Omfattningen av område I och II framgår av bilaga 4.

Om lövinslaget väsentligt avviker från vad som är normalt inom värdeområdet kan en justering av riktvärdet aktualiseras; se avsnitt 13.

7.3 Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med minst 30 ha

14 kap. 3 § första stycket FTL

Inom varje värdeområde skall riktvärden för skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Som angetts vid 7.1 skall olika värderingsförfaranden tillämpas för skogsinnehav vilka understiger 30 ha samt sådana som uppgår till 30 ha eller mer.

För värderingsenheter som uppgår till 30 ha eller mer skall 29 ha av värderingsenheten värderas enligt den för mindre skogsmarksinnehav gällande modellen, se avsnitt 7.2.

Värdefaktorerna som tillämpas är storlek, bonitet, virkesförråd barrträd, virkesförråd lövträd och kostnad.

7.3.1 Storlek

Definition

14 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses skogsmarkens areal ---

Klassificering

Skogsmarken mäts i hela hektar. Någon klassindelning i fråga om skogsmarkens storlek görs inte.

7.3.2 Bonitet**Definition****14 kap. 3 § FTL**

--- Med bonitet avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga ---

Klasser

Enligt 1 kap. 21 § FTF och bilaga 5 b till FTF skall värdefaktorn bonitet indelas i fem klasser, bonitetsklasserna A–E. Bonitetsklasserna A–E motsvarar enligt sin uppbyggnad inom var och en av de elva länsgrupper, som anges i 4 § SKVFS 2004:11, vad som kan anses utgöra mycket hög, hög, genomsnittlig, låg respektive mycket låg förmåga att producera virke.

4 § SKVFS 2004:11

Bonitetsklasserna E–A skall med ledning av skogsmarkens virkesproducerande förmåga bestämmas på följande sätt.

Länsgrupp		Bonitetsklass (medelbonitet i skogskubikmeter per hektar och år)				
		E	D	C	B	A
1.	BD-län	1,0-1,7	1,8-2,2	2,3-3,2	3,3-4,4	4,5-
2.	AC och Z län	1,0-1,9	2,0-2,8	2,9-4,0	4,1-5,0	5,1-
3.	Y län	1,0-2,8	2,9-3,7	3,8-5,0	5,1-6,0	6,1-
4.	X län	1,0-3,1	3,2-4,5	4,6-5,8	5,9-6,7	6,8-
5.	W län	1,0-2,5	2,6-3,7	3,8-5,8	5,9-7,7	7,8-
6.	S län	1,0-3,1	3,2-4,9	5,0-7,2	7,3-8,7	8,8-
7.	AB, C, T och U län	1,0-4,2	4,3-5,9	6,0-7,8	7,9-9,4	9,5-
8.	D, E och H län	1,0-4,2	4,3-5,9	6,0-8,4	8,5-10,5	10,6-
9.	I län	1,0-1,9	2,0-2,8	2,9-4,1	4,2-5,8	5,9-
10.	F, G, M och O län	1,0-4,5	4,6-6,8	6,9-9,3	9,4-11,2	11,3-
11.	K och N län	1,0-5,0	5,1-7,3	7,4-9,9	10,0-11,9	12,0-

5 § SKVFS 2004:11

Bestämning av värdefaktorn bonitet skall ske med ledning av Skogshögskolans boniteringssystem.

Med bonitet avses enligt Skogshögskolans boniteringssystem en ståndorts naturgivna förmåga att producera virke, mätt som skogskubikmeter per hektar och år. I detta system bestäms ett ståndortsindex av i fält uppmätta egenskaper hos bestånd eller växtplats med hjälp av tabell. Ståndortsindexet översätts till bonitet i skogskubikmeter per hektar (m³sk/ha) och år. Med ståndortsindex menas här den övre höjd ett bestånd uppnår vid en på förhand fixerad s.k. referensålder. Värderingsenhetens medelbonitet beräknas som ett arealvägt medeltal utifrån beståndsvisa skattade boniteter.

Ståndortsindex förutsätter att trädens höjdtutveckling är den som skulle ske under ideala betingelser.

Exempel på ståndortsindex är H100 (övre höjden vid 100 års total ålder eller 100 års ålder vid brösthöjd) och H50 (övre höjden vid 50 års ålder i brösthöjd). Med övre höjd menas den aritmetiska medelhöjden för de tio grövsta träden på en 0,1 ha stor provyta. Praktiskt mäts denna som den aritmetiska medelhöjden för de två grövsta träden på en cirkelyta med 10 meters radie, de s.k. öh-träden. Brösthöjdsåldern är medeltalet av antalet årsringar i brösthöjd (1,3 meter över mark) för öh-träden.

I boniteringssystemet används tre olika metoder för att i fält bestämma ståndortsindex:

1. För medelålders och äldre skog i gott skick används höjdutvecklingskurvor avseende sambandet mellan beståndets övre höjd och total- eller brösthöjdsålder.
2. För yngre skog i gott skick används interceptmetoden. Med intercept avses längden av de fem årsskott som följer över 2,5 meters höjd. Medeltalet av de två öh-trädens intercept och höjd över havet används som mått på ståndortsindex.
3. För kalmare, vissa blandskogar samt skog i mindre gott skick används ståndortsegenskaper.

När man bestämt ståndortsindex översätts detta till bonitet i skogskubikmeter per ha och år med hjälp av tabeller för olika trädslag.

I boniteringssystemet ingår även hjälpmedel för att överföra ståndortsindex från ett trädslag till ett annat.

7.3.3 Kostnad

Definition

14 kap. 3 § FTL

--- Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.

Om fler än en kostnadsklass förekommer skall anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet ---

Klasser

Enligt 1 kap. 21 § FTF och bilaga 5 b till förordningen skall värdefaktorn kostnad indelas i nio klasser.

6 § SKVFS 2004:11

Indelningen av värdefaktorn kostnad i kostnadsklasserna 1–9 skall bestämmas med hänsyn till föryngrings- och röjningskostnader, avverkningskostnader, terrängtransportkostnader samt timmerutfall och kvalitet.

För kostnadsklasserna skall följande relationer gälla.

Kostnadsklass	Kostnadsrelation
1	0,700
2	0,775
3	0,850
4	0,925
5	1,000
6	1,075
7	1,150
8	1,225
9	1,300

7 § första stycket SKVFS 2004:11

Indelningen i kostnadsklass skall göras med ledning av kostnadsklasspoäng. Den kostnadsklasspoäng som skall gälla för kostnadsklasserna 1–9 samt indelningen av kostnads- och kvalitetsfaktorer till grund för poängberäkningen framgår av bilaga 1.

Kostnadsklasspoäng för olika kostnadsklasser ---

Kostnadsklass	Kostnadsklasspoäng
1	(8)–12
2	13–17
3	18–22
4	23–27
5	28–32
6	33–37
7	38–42
8	43–47
9	48–(52)

(Ur bilaga 1 till SKVFS 2004:11).

Klassindelningen är relativ och knuten till de fem länsgrupper för vilka skogstabell S upprättats, jfr 1 kap. 19 § FTF. Kostnadsklass 1 inom varje sådan grupp är vad som kan anses svara mot en mycket låg kostnad, klass 5 en genomsnittlig kostnad och klass 9 en mycket hög kostnad inom länsgruppen.

Kostnadsklass 5 är således mittklass och relaterad till genomsnittskostnaden inom nämnda länsgrupper. Kostnadsklass 1 har 30 % lägre totalkostnader och kostnadsklass 9 har 30 % högre totalkostnader än kostnadsklass 5.

7 § andra stycket SKVFS 2004:11

Den totala kostnadsklasspoängen för en kostnadsfaktor och för en kvalitetsfaktor betecknas delsumma för faktorn. De sammanlagda delsummorna för en värderingsenhet utgör kostnadsklasspoängen för enheten om inte annat följer av 9 §.

8 § SKVFS 2004:11

Kostnadsklasspoängen för en värderingsenhet skall åsättas i enlighet med vad som anges i bilaga 2 (skogsbeskrivning). Genomsnittlig kostnadsklasspoäng för samtliga värdeområden framgår av bilaga 3.

9 § SKVFS 2004:11

Sedan delsummorna för de olika kostnads- och kvalitetsfaktorerna har beräknats enligt 7 och 8 §§ kan varje delsumma för sig jämkas, om sådana kostnads- och kvalitetsförhållanden som anges i skogsbeskrivningen enligt 8 § föreligger för värderingsenheten och dessa förhållanden medför särskilt höga eller särskilt låga kostnader.

Jämkning kan också ske om på grund av andra förhållanden än som anges i skogsbeskrivningen poängsumman för en kostnadsfaktor eller för en kvalitetsfaktor uppenbarligen ger en felaktig bild av de förhållanden som faktorn avser.

Skogsskador**Allmänna råd:**

Vilt-, insekts-, svamp- och andra skogsskador bör föranleda extra kostnadsklasspoäng i de fall skadorna är särskilt omfattande i förhållande till vad som förekommer inom värdeområdet. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med fem extra kostnadsklasspoäng för skogsskador bör dock inte ske (SKV A 2004:10).

Skyddsskog och fjällnära skogar**Allmänna råd:**

För skyddsskog och för skogsmark inom de områden som enligt skogsvårdslagen (1979:429) benämns fjällnära skogar bör en ökning av kostnadsklasspoängen ske med hänsyn till de speciella villkor som gäller för skötseln av sådana skogar. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med fem extra kostnadsklasspoäng för skyddsskogar och fjällnära skogar bör inte ske (SKV A 2004:10).

Skogsmark på öar**Allmänna råd:**

För skogsmark belägen på öar utan fast landförbindelse bör en ökning av kostnadsklasspoängen ske. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med 20 extra kostnadsklasspoäng för skogsmark belägen på öar bör inte ske (SKV A 2004:10).

Genom jämkningar av kostnadsklasspoängen för skogsskador, skyddsskogar och fjällnära skogar samt för skogsmark belägen på öar utan fast landförbindelse kan de i skogsbeskrivningarna rekommenderade högsta kostnadsklasspoängen komma att överskridas.

7.3.3.1 Faktor för föryngrings- och röjningskostnader**Definition****Allmänna råd:**

Kostnadsfaktorn föryngrings- och röjningskostnader bör bestämmas med hänsyn till

- möjligheterna till att utnyttja självföryngring och sådd,
- planteringssvårigheter på grund av blockighet eller dylikt,
- risk för plantbortfall på grund av försommartorka, frostlänthet, gräsväxt samt uppfrysning och
- svårighetsgrad vid plant- och ungskogsröjning på grund av stamantal och terrängförhållanden.

Jämförelsen bör göras utifrån vad som är normala föryngrings- och röjningskostnader inom värdeområdet vid liknande bonitet som värderingsenhetens. Den omständigheten att en värderingsenhet exempelvis har hög bonitet med högre föryngringskostnader

som följd skall inte i sig föranleda högre kostnadsklasspoäng (SKV A 2004:10).

Klassificering

Kostnadsklasspoängen för olika föryngrings- och röjningskostnader skall enligt bilaga 1 till SKVFS 2004:11 ange om de är

- mycket lägre
- lägre
- ungefär lika
- högre
- mycket högre

än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.

Kostnadsklasspoängen för olika föryngrings- och röjningskostnader framgår av skogsbeskrivningen.

7.3.3.2 Faktor för avverkningskostnader

Definition

Allmänna råd:

Kostnadsfaktorn avverkningskostnader bör bestämmas med hänsyn till

- terrängförhållande (svårighetsgraden med hänsyn till markens bärighet, lutning och ytstruktur),
- underväxtförhållande,
- kvistighet och
- arronderingsförhållande.

Kvistighet bör endast beaktas för lövträd (SKV A 2004:10).

Klassificering

Kostnadsklasspoängen för olika avverkningskostnader skall enligt bilaga 1 till SKVFS 2004:11 ange om de är

- mycket lägre
- lägre
- ungefär lika
- högre
- mycket högre

än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.

Kostnadsklasspoängen för olika avverkningskostnader framgår av skogsbeskrivningen.

7.3.3.3 Faktor för timmerutfall och kvalitet

Definition

Allmänna råd:

Timmerutfall och kvalitet bör bestämmas med hänsyn till

- andelen timmersortiment,
- rakhet,
- kvistansvällningar och
- kvistighet.

Timmerutfall och kvalitet bör bedömas med utgångspunkt i vad avverkningar på värderingsenheter inom värdeområdet med

genomsnittlig ålderssammansättning kan ge. Den omständigheten att en värderingsenhet till exempel består av enbart ungskog innebär inte i sig att kostnadsklasspoängen för timmerutfall och kvalitet skall sättas högt. Däremot bör större inslag av kvistiga tallprovenienser eller Pinus Contorta kunna föranleda att högre kostnadsklasspoäng sätts för denna kvalitetsfaktor (SKV A 2004:10).

Klassificering

Kostnadsklasspoängen för olika timmerutfall och kvalitet, jämfört med normala förhållanden inom värdeområdet, framgår av skogsbeskrivningen. För timmerutfall och kvalitet skall enligt bilaga 1 till SKVFS 2004:11 indelningen i kostnadsklasspoäng ske på grund av om timmerutfallet och kvaliteten är

- högre
- ungefär lika
- lägre

än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.

7.3.3.4 Faktor för terrängtransportkostnader

Definition

Allmänna råd:

Kostnadsfaktorn terrängtransportkostnader bör avse kostnaderna för terrängtransport till bilväg.

Medelavståndet bör bestämmas utifrån ett arealvägt medelavstånd till närmaste plats för avlägg inklusive ett slingertillägg (SKV A 2004:10).

Klassificering

Kostnadsklasspoäng skall enligt bilaga 1 till SKVFS 2004:11 anges för olika terrängtransportavstånd. Avstånden skall anges i hela 100-tal meter.

Kostnadsklasspoängen för olika terrängtransportavstånd framgår av skogsbeskrivningen.

7.3.4 Virkesförråd barrträd

Definition

14 kap. 3 § FTL

--- Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter per hektar får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter ---

Med virkesförråd uttryckt i skogskubikmeter avses enligt 10 § SKVFS 2004:11 fast volym stamvirke ovan stubbe inklusive toppar och bark.

I virkesförrådet ingår endast volymen av de växande träd som uppnått 1,3 meters höjd över marken.

Klasser och klassindelning

Virkesförråd barrträd skall enligt 10 § SKVFS 2004:11 bestämmas i hela skogskubikmeter.

Varje skogskubikmeter skall enligt samma bestämmelse utgöra en klass.

7.3.5 Virkesförråd lövträd

Definition

14 kap. 3 § FTL

--- Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

Med virkesförråd uttryckt i skogskubikmeter avses enligt 10 § SKVFS 2004:11 fast volym stamvirke ovan stubbe inklusive toppar och bark.

Klasser och klassindelning

Virkesförråd lövträd skall enligt 10 § SKVFS 2004:11 bestämmas i hela skogskubikmeter.

Varje skogskubikmeter skall enligt samma bestämmelse utgöra en klass.

7.4 Beräkning av riktvärde

18 kap. 4 § femte stycket FTL

Förslag till fastighetstaxering skall grundas på av Skatteverket kända uppgifter. Förslaget skall innehålla uppgifter som är nödvändiga för fastighetstaxeringen. Förslaget till skogsbruksvärde skall grundas på det virkesförråd, som bestämts vid närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxering eller därefter vidtagen nytaxering samt på områdesvis fastlagda volymtillväxtprocenter och kända uppgifter om avverkningar efter den senast verkställda taxeringen.

Värdefaktorn virkesförråd för skogsmark får vid AFT05, om säkrare grunder inte föreligger, bestämmas med ledning av vid AFT98 redovisat virkesförråd, förväntad tillväxt under perioden den 1 januari 1998–den 31 december 2004 enligt bilaga 1 till handboken med tabell över tillväxtprocent för skogsmark samt kända avverkningar under samma tid.

7.4.1 Riktvärdet för skogsinnehav med mindre än 30 ha

1 kap. 20 § FTF

Riktvärde för en värderingsenhet skogsmark omfattande mindre än 30 hektar bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_m \times A$$

där R = riktvärdet,

N = skogsnivåfaktorn för värdeområdet,

F_m = relativa hektarvärdet enligt skogstabell M vid tillämplig virkesförrådsklass och värdeområdets belägenhet och
 A = areal i hektar av värderingsenheten.

För de mindre skogsinnehaven, dvs. för värderingsenheter understigande 30 ha, beräknas värdena per hektar för skogsmark med olika stort virkesförråd med utgångspunkt från – förutom arealen i hektar – en skogsnivåfaktor för värdeområdet och ett relationstal hämtat ur skogstabell M samt värderingsenhetens areal.

7.4.2 Riktvärdet för skogsinnehav med minst 30 ha

a) Formel för riktvärdet

1 kap. 23 § FTF

Riktvärdet för en värderingsenhet skogsmark omfattande minst 30 hektar bestäms och redovisas enligt följande.

$$R = [N \times F_m \times 29] + [N \times F_s \times (A - 29)]$$

där R = riktvärdet,

N = skogsnivåfaktorn för värdeområdet,

F_m = relativa hektarvärdet enligt skogstabell M vid tillämplig virkesförrådsklass och värdeområdets belägenhet,

F_s = relativa hektarvärdet beräknat enligt skogstabell S vid tillämpligt virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd och

A = arealen i hektar av värderingsenheten.

För de större skogsinnehaven beräknas värdet av 29 ha på samma sätt som för de mindre skogsinnehaven. För överskjutande skogsmarksarealer beräknas riktvärdena med tillämpning av – förutom arealen i hektar – en skogsnivåfaktor för värdeområdet och ett relativt hektarvärde, beräknat med hjälp av en skogstabell för större skogsinnehav, skogstabell S med beräkningskonstanterna k_1 – k_3 för beräkning av relativa hektarvärden för skogsarealer över 29 ha.

b) Formel för det relativa hektarvärdet.

1 kap. 22 § FTF

Det relativa hektarvärdet för skogsmark omfattande minst 30 hektar (F_s) beräknas enligt följande formel.

$$F_s = k_1 + (k_2 \times V_B) + (k_3 \times V_L)$$

där k_1 = värdet i kronor per hektar av kalmars,

k_2 = värdet av barrträd i kronor per skogskubikmeter,

k_3 = värdet av lövträd i kronor per skogskubikmeter,

V_B = virkesförråd barrträd i skogskubikmeter per hektar och

V_L = virkesförråd lövträd i skogskubikmeter per hektar.

Faktorerna k_1 – k_3 hämtas ur tillämplig skogstabell S.

8 Riktvärde för skogsimpediment

8.1 Allmänt

14 kap. 4 § FTL

Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsimpediment ---

För skogsimpediment skall endast värdefaktorn storlek bestämmas. Värdefaktorn storlek indelas inte i klasser. Angående inverkan av vilthägn, se avsnitt 5.2.2.

Beträffande värderingen av samfällt skogsimpediment jämför avsnitt 7.1 om samfälld skogsmark.

Arealredovisning

Arealen av en värderingsenhet skogsimpediment skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas särskilt och anges i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall inte redovisas särskilt.

8.2 Klassificering av värdefaktorer

8.2.1 Storlek

Definition

14 kap. 5 § FTL

--- Med storlek avses skogsimpedimentens areal.

Klassificering

Någon klassindelning i fråga om skogsimpedimentens storlek görs inte. Skogsimpediment mäts i hela hektar.

8.3 Beräkning av riktvärde

1 kap. 25 § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande skogsimpediment bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = A \times H$$

där R = riktvärdet,

A = arealen i hektar av värderingsenheten och

H = värdet per hektar enligt SKI-tabell vid tillämplig skogsnivåfaktor.

Beräkning av riktvärde för skogsimpediment sker genom att det ur SKI-tabellen framtagna hektarvärdet multipliceras med värderingsenhetens areal.

9 Riktvärde för tomtmark

9.1 Allmänt

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, 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 i avsnitt 2.3.4.1 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. 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 enligt huvudregeln för beräkning av riktvärde för tomtmark på såväl småhusenheter som lantbruksenheter.

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

Värdefaktorerna utom storleken skall klassindelas. För värdefaktorn storlek finns särskilda mätregler. För tomtmarken på lantbruksenhet skall arealen enligt 20 kap. 5 § FTL anges i såväl hektar som kvadratmeter. För övriga värdefaktorer fastläggs antalet klasser m.m. i 1 kap. 35 a § FTF.

1 kap. 35 a § tredje stycket FTF

Det skall för de i 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) angivna värdefaktorerna vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand finnas följande antal klasser:

Vatten och avlopp	Sex klasser (VA-klasser)
Fastighetsrättsliga förhållanden	Två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser)
Typ av bebyggelse	Tre klasser (bebyggelseklasser)
Närhet till strand	Fem klasser (belägenhetsklasser)

För var och en av belägenhetsklasserna skall en belägenhetsfaktor inom intervallet 0,1–9,9 anges i riktvärdeangivelsen, vilken utvisar värderelationerna mellan klasserna. Belägenhetsfaktorn för normaltomten skall vara 1,0.

Klassindelningsgrunder**12 § SKVFS 2004:11**

Vad som sägs i 1–6 §§ Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 2002:11) om värderingen av småhusenheter 2003 skall tillämpas även ifråga om tomtmark ingående i lantbruksenhet. ---

Klassindelningsgrunderna för tomtmark ingående i lantbruksenhet anges i 12 § SKVFS 2004:11. För tomtmark ingående i lantbruksenhet gäller i princip samma klassificeringsgrunder som enligt RSFS 2002:11 gäller för värderingen av tomtmarken på småhusenheterna. I fråga om värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och närhet till strand finns dock vissa skillnader; se nedan avsnitt 9.2.3 och 9.2.5. Sättet att ta fram riktvärdet för tomtmark regleras genom formler i 1 kap. 35 c och 35 e §§ FTF; se avsnitt 9.3.

I fall som avses i 5 kap. 5 a § FTL – bristande tillgång till prisstatistik inom värdeområdet – skall normaltomtens värde bestämmas med ledning av en tomtvärdeatabell; se härom i 1 kap. 3 och 35 b §§ FTF.

**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 (t.ex. exploateringsmark). Undantagsregeln torde inte komma att tillämpas vid lantbrukstaxeringen.

Värdenivån

För tomtmarken anges inte värdenivån såsom i regel sker för annan egendom 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 meningen FTF

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). ---

9.2 Klassificering av värdefaktorer**9.2.1 Storlek****Definition****12 kap. 3 § FTL**

--- Med storlek avses tomtmarkens areal ---

Klassificering

För lantbruksenheter skall enligt 20 kap. 5 § FTL tomtmarkens areal anges i såväl hektar som kvadratmeter. Om tomtmarkens areal anges i kvadratmeter skall enligt 4 § SKVFS:13 angivelsen göras i hela kvadratmeter. Matematisk avrundning skall därvid tillämpas. Någon klassindelning av värdefaktorn därutöver sker inte (jfr 7 kap. 3 § FTL).

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 (SKV A 2004:10).

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

9.2.2 Vatten och avlopp

Definition

12 kap. 3 § FTL

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

Klassificering

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

I 5 § RSFS 2002:11, som enligt 12 § SKVFS 2004:11 skall tillämpas vid AFT05, föreskrivs följande grunder för klassindelningen.

Klasser

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.
5. Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommervatten). 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 värderingsenheten 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 (SKV A 2004:10).

**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 mellan två på varandra följande VA-klasser. Värdet korrigeras i enlighet med tomtvärdeformeln i 1 kap. 35 c § 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 kostnaden 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 riktvärdet minskas med två korrigeringsbelopp.

9.2.3 Fastighetsrättsliga förhållanden**Definition****12 kap. 3 § FTL**

--- Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark 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 uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

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 (SKV A 2004:10).

Klassificering

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden skall enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Enligt 12 § SKVFS 2004:11 skall följande gälla

vid klassindelningen vid lantbrukstaxeringen, där enligt 8 kap. 3 § FTL placeringen av brukningscentrum särskilt skall beaktas.

Beträffande vad som avses med brukningscentrum, se avsnitt 4.1.

12 § SKVFS 2004:11

Vad som sägs i 1–6 §§ Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 2002:11) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter 2003 skall tillämpas även i fråga om tomtmark ingående i lantbruksenhet. Dock skall vid klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden värderingsenhet på vilken det finns småhus, som enligt 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, indelas i klass 1.

Enligt 6 § RSFS 2002:11 skall följande klassindelningsgrunder gälla.

Klasser

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 som kan bilda självständig fastighet.
- Klass 3 Värderingsenhet 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.

Definition 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.

Allmänna råd:

Definition

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 detaljplanlagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör (SKV A 2004:10).

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. Med självständig fastighet jämföras tomtmark med brukscentrum.

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 jämföras äldre tomtindelning (SKV A 2004:10).

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 (SKV A 2004:10).

Grupphusområde För värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde kan indelningen göras i endast en av två klasser. Till klass 1 skall värderingsenhet för tomtmark, som utgör en eller flera självständiga fastigheter föras. All övrig tomtmark skall klassificeras i klass 2.

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 (SKV A 2004:10).

Brukningscentrum Tomtmark på vilken brukningscentrum är beläget skall enligt 12 kap. 3 § FTL jämföras med självständig fastighet och skall därför enligt 12 § SKVFS 2004:11 klassificeras i klass 1 för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Beträffande vad som avses med brukningscentrum, se avsnitt 4.1.

9.2.4 Typ av bebyggelse

Definition

12 kap. 3 § FTL

--- Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus. ---

Klasser

Värdefaktorn typ av bebyggelse indelas enligt 1 kap. 35 a § 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 småhus 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 små-

hus som är belägna på tomtmarken. Beträffande denna klassindelning, se avsnitt 10.2.4. Beträffande vad som avses med brukningscentrum, se avsnitt 4.1.

9.2.5 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, som enligt 12 § SKVFS 2004:11 skall tillämpas vid AFT05, 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 strandlinjen	Byggnadsplatsens avstånd från
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.

Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus på lantbruksenhet omfattar endast mark som hävdas som tomt. Har sådan värderingsenhet inte egen strand, bör den inte indelas i belägenhetsklass 1. Detta gäller även om den mellanliggande marken ingår i samma taxeringsenhet som tomtmarken och oavsett vilket ägoslag den mellanliggande marken tillhör.

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 (SKV A 2004:10).

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 korrigerad 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 riktvärdeangivelsen 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 med belägenhetsfaktorer, rekommenderade i bil. 11 till SKV A 2004:10).

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

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 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.

9.3 Beräkning av riktvärde

1 kap. 35 c § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus, som ifråga om storlek och klassindelingsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten, bestäms och redovisas, om inte annat föreskrivs i 35 d §, 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 = riktvärdet 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 riktvärdet för enheten.
Tomtmark med korrigerat normaltomtsvärde	Avviker värderingsenheten i fråga om storlek, belägenhet, VA eller fastighetsrättsliga förhållanden från normaltomten skall korrigeringsarna 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 bebyggelsestyp. 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 förhållanden 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. 35 e § FTF

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

$$R = V \times S$$

där R = riktvärdet,

V = tillämpligt värde i kronor per kvadratmeter och

Riktvärde för tomtmark **Avsnitt 9** 181

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 därför inte.

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 ombyggnadsåtgärder 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 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 (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.

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

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
(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).

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 iakttagas.

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).

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 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 vägg-
materialet i det största bad- eller duschutrymmet
är i allt väsentligt utbytt 1990 eller senare 2

Maximal delsumma Sanitet 16

(Ur bilaga 1 till RSFS 2002:11).

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iaktas.

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 lär jämkningen medföra 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 tomten.

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.

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

där R = riktvärdet,

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

S = S-nivåfaktor för värdeområdet,

\text{\AA} = 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.

11 Riktvärde för ekonomi- byggnader

11.1 Allmänt

10 kap. 1 § FTL

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

Moderna och större ekonomibyggnader skall enligt 6 kap. 4 § FTL utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibyggnader – äldre byggnader och små byggnader – får dock sammanföras till en värderingsenhet. Ett riktvärde kan därför avse antingen en eller flera ekonomibyggnader enligt 10 kap. 1 § FTL.

Riktvärdena är framtagna med utgångspunkt från produktionskostnader för på entreprenad byggda ekonomibyggnader. För ekonomibyggnader har dessutom beaktats att mindre byggnader inte är lika rationella som de större. Investeringar i de mindre byggnaderna med högre produktionskostnader per kvm har förutsatts ha relativt sett lägre genomslagskraft i marknadsvärdet.

Indelningen i klasser sker antingen genom direkt eller genom indirekt klassificering. Beräkningen av riktvärdena behandlas därför för varje byggnadskategori.

11.2 Klassificering av värdefaktorer

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos ekonomibyggnad skall enligt 10 kap. 3 § FTL i flertalet fall bestämmas vid värderingen av ekonomibyggnaden

- byggnadskategori
- storlek
- ålder
- beskaffenhet.

Värdefaktorerna klassindelas enligt 1 kap. 11 § FTF på sätt framgår av bilaga 3 till förordningen. Klassindelningsdata utgör ingångar i de 51 E-tabeller som enligt bestämmelsen skall upprättas. För samtliga byggnadskategoriklasser utom en finns E-

tabeller för både tätort, normalförhållanden och glesbygd. Tabellerna föreskrivs i 1 kap. 10 och 11 §§ FTF och bilaga 3 till förordningen. På grundval av tabellvärde och E-nivåfaktor bestäms riktvärdet enligt en i 1 kap. 12 § FTF föreskriven beräkningsformel.

11.2.1 Byggnadskategori

10 kap. 3 § FTL

--- Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt ---

Följande arton klasser av värdefaktorn byggnadskategori finns enligt 1 kap. 10 § FTF.

Klass	Benämning
-------	-----------

- | | |
|----|---|
| 11 | Djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, lagerhus för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande byggnader med värdeår före 1980. |
| 21 | Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980–. |
| 22 | Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980–. |
| 23 | Djurstall för grisar, värdeår 1980–. |
| 24 | Djurstall för värphöns, värdeår 1980–. |
| 25 | Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980–. |
| 26 | Djurstall för hästar, värdeår 1980–. |
| 27 | Djurstall för mink, rävar och liknande, värdeår 1980–. |
| 28 | Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980–. |
| 31 | Loge, lada och liknande, värdeår 1980–. |
| 32 | Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980–. |
| 33 | Gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande, värdeår 1980–. |
| 42 | Spannmålslager |
| 44 | Ensilagesilo |
| 51 | Växthus, typ friliggande |
| 52 | Växthus, typ blockhus |
| 53 | Enklare växthus |
| 60 | Övriga ekonomibyggnader |

Klassificering

Allmänna råd:

Om flera djurslag inryms i samma djurstall och detta konstruktions- eller funktionsmässigt inte kan delas upp i fristående stall för varje djurslag, bör hela stallet anses avsett för det djurslag som upptar den största stallytan och hänföras till byggnadskategori-klass för djurstall för detta djurslag (SKV A 2004:10).

Värdefaktorn byggnadskategori indelas enligt E-tabell i arton klasser som definieras med nummer och en verbal beskrivning. För var och en av byggnadskategori-klasserna som huvudsakligen avser respektive äldre byggnader (värdeår före 1980), djurstall, lador, maskinhallar, silor och växthus skall dessutom en eller flera av följande värdefaktorer alltid bestämmas

- ålder
- storlek
- beskaffenhet.

Dessa värdefaktorer klassindelas i viss utsträckning olika beroende av vilken byggnadskategori-klass värderingsenheten tillhör, se vid 11.2.2–4.

11.2.2 Ålder

10 kap. 3 § FTL

--- Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. ---

För samtliga byggnadskategori-klasser utom 42, 44 och 60 skall en åldersbestämning göras. För byggnader tillhörande byggnadskategori-klasserna 11, 27, 31, 32 och 33 behöver vid bestämningen endast fastslås om värdeåret är före 1980 eller ej. För övriga byggnadskategori-klasser dvs. 21–26, 28 och 51–53 skall det exakta värdeåret bestämmas och värderingen ske med hänsyn till de värdeårsintervaller som föreskrivits i E-tabellerna för dessa byggnadskategori-klasser. Metoden att bestämma värdeåret är i samtliga fall den följande.

Klasser

15 § SKVFS 2004:11

Värdefaktorn ålder uttrycks genom byggnadens värdeår. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av byggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste värdeår som anges är 1929. Åldern för en ekonomibyggnad skall anges i hela år.

Har byggnaden varit föremål för påtaglig om- eller tillbyggnad eller påtaglig förbättring skall värdeåret jämkas.

Åldern skall enligt 15 § SKVFS 2004:11 anges i hela år.

Värdefaktorn ålder anges enligt 15 § SKVFS 2004:11 genom ett värdeår. Värdeåret utgörs av ekonomibyggnadens nybyggnadsår, om påtaglig till- eller ombyggnad eller påtaglig förbättring inte skett. Har påtaglig till- eller ombyggnad eller påtaglig förbättring skett skall värdeåret jämkas. I begreppet om- och tillbyggnad innefattas i detta sammanhang alla påtagliga förbättringar som ökar byggnadens återstående livslängd. Det finns således ingen direkt koppling till de definitioner som tillämpas vid t.ex. inkomstbeskattning. Normalt bör alla kostnader i anslutning till större ombyggnader och renoveringar beaktas, vilket innebär att kostnader för åtgärder som i andra sammanhang specificerats som reparationer eller underhåll också kan ingå.

Med nybyggnadsår avses enligt samma bestämmelse det år då den övervägande delen av ekonomibyggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Som värdeår för byggnader uppförda 1929 och tidigare anges 1929.

Klassificering

Allmänna råd:

Vid bestämmande av värdeår i fall när om- och/eller tillbyggnad skett bör följande beaktas.

- Bedöms om- och/eller tillbyggnadskostnaden, vid tiden för om- och/eller tillbyggnaden, ha varit mindre än 20 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör nybyggnadsåret anges som värdeår.

- Bedöms om- och/eller tillbyggnadskostnaden ha varit större än 70 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör om- och/eller tillbyggnadsåret anges som värdeår.

- Bedöms kostnaderna ligga mellan 20 och 70 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör ett årtal mellan nybyggnadsåret och om- och/eller tillbyggnadsåret anges som värdeår.

När flera om- och/eller tillbyggnader skett bör vid bestämmandet av värdeåret en sammanvägning ske av samtliga nedlagda om- och/eller tillbyggnadskostnader. Här bör även medräknas kostnader som understiger 20 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad.

Vid bedömning av byggnadskostnader beaktas att i dessa ingår kostnader för att uppföra byggnaden inklusive förekommande byggnadstillbehör såsom t.ex. rörmjölkningsanläggning.

För bedömning av byggnadskostnader vid olika tider kan följande tabell användas. Kostnaderna anges i kr/kvm byggnadsyta.

Byggnads- kategori- klass	Byggnadsår				
	1970-1979	1980-1989	1990-1994	1995-1999	2000-
21	1100	2700	4500	5400	6300
22	1700	2000	2300	2500	2800
23	1100	2600	4300	4200	4100
24	1300	3300	5400	5200	5000
25	600	1500	1800	1900	1900
26	1000	2400	4000	3900	3800
28	500	1800	2000	2100	2200
51	350	750	1300	1600	2000
52	200	500	800	1100	1400
53	70	150	250	350	400

Då ny-, till- och/eller ombyggnad uppges ha skett under en tidsperiod omfattande flera år och exakt uppgift om nybyggnadsåret saknas bör följande gälla vid bestämning av nybyggnadsår.

- Om deklaranter angett *två årtal*, bör det tidigaste året användas (t.ex. 00/01 – använd 01).
- Om deklaranter angett *en period*, bör det senaste året användas (t.ex. 98–00 – använd 00) (SKV A 2004:10).

Förutom om- och tillbyggnad skall även annan påtaglig förbättring beaktas om den kan antas påverka byggnadens återstående livslängd.

En byggnads livslängd bestäms normalt under förutsättning att lämpliga reparations- och underhållsåtgärder vidtas under hela byggnadens livslängd. Ofta sker sådana reparations- och underhållsåtgärder, som av olika skäl blivit fördröjda, i samband med en om- eller tillbyggnad. Kostnaderna för dessa åtgärder får inte påverka bestämningen av värdeåret, eftersom de är en förutsättning för den livslängd som normalt följer av nybyggnadens nybyggnadsår.

I de fall värdeåret inte kan bestämmas att vara lika med nybyggnadsåret eller ombyggnadsåret skall värdeåret i princip bestämmas med ledning av byggnadens uppskattade återstående livslängd vid taxeringsårets ingång. Skillnaden mellan en byggnads värdeår och dess nybyggnadsår kallas ombyggnadstillägg. Ombyggnadstillägget anger således den ökning av en byggnads återstående livslängd som om- och tillbyggnaderna medför.

Kan om- och tillbyggnadskostnaderna anges i procent av kostnaderna för en fullständig nybyggnad vid om- och tillbyggnadstillfället beräknas ombyggnadstillägget i praktiken vanligen genom att tidsskillnaden mellan nybyggnadsåret och året för om- och tillbyggnad multipliceras med procenttalet.

Om t.ex. ombyggnadskostnaden utgör 40 % av vad ett uppförande av en ny byggnad skulle kosta och nybyggnadsåret är 1970 och ombyggnadsåret 2000 blir värdeåret 1982 = $(1970 + 0.40 \times 30)$.

Om kostnaderna för om- och tillbyggnad är svåra att bestämma i förhållande till kostnaderna att uppföra en helt ny byggnad eller svårigheter att bestämma ombyggnadstillägget föreligger av andra skäl uppskattas tillägget i hela tiotal eller femtal år.

Indelningen i åldersklasser varierar med byggnadskategori, se avsnitt 11.3.

11.2.3 Storlek

10 kap. 3 § FTL

--- Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen. ---

14 § SKVFS 2004:11

Med byggnads yta på marken avses byggnadsarea enligt Svensk Standard SS 02 10 53.

Klasser

Värdefaktorn storlek, mätt i kvadratmeter, indelas för ekonomibyggnader i storleksklasser, se avsnitt 11.3.

Allmänna råd:

Värdefaktorn storlek skall bestämmas för alla byggnadskategoriklasserna och mäts normalt i kvadratmeter byggnadsyta, dvs. den yta byggnaden upptar på marken (Svensk Standard SS 02 10 53). Detta bör gälla även om ekonomibyggnaden är uppförd i två eller flera plan, t.ex. djurstall med överliggande logdel (s.k. höskulle). Vid sådant förhållande kan i vissa fall en jämkning av byggnadsytan aktualiseras.

En jämkning av byggnadsytan med hänsyn till att byggnaden är uppförd i flera plan bör ske, med utgångspunkt från det värdetillskott som byggnaden fått genom att den uppförts i mer än ett plan (SKV A 2004:10).

För byggnadskategoriklasserna 42 och 44, spannmålslager och silor, mäts dock värdefaktorn storlek i kubikmeter lagringsvolym.

11.2.4 Beskaffenhet

10 kap. 3 § FTL

--- Beskaffenhet bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

Klasser

Värdefaktorn beskaffenhet skall bestämmas för samtliga byggnadskategoriklasser utom för klass 27. Beskaffenheten indelas i tre klasser, betecknade

- Klass 1 – bättre, dvs. god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.

- Klass 2 – normal, dvs. godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.
- Klass 3 – enklare, dvs. enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.

(ur bilaga 5 till SKVFS 2004:11)

Klassificering

Vid klassificeringen av värdefaktorn beskaffenhet gäller att bestämma vilken beskaffenhetsklass som skall utgöra ingång i E-tabell. Klassificeringen utgör en direktklassificering av beskaffenhetsklassen på grundval av den verbala beskrivning som skall gälla för klassen, se bilaga 5 till SKVFS 2004:11.

De närmare reglerna om klassificeringen av värdefaktorn beskaffenhet för ekonomibyggnader av olika byggnadskategoriklasser lämnas i avsnitt 11.3.

11.3 Särskilt om klassificeringen av olika byggnadskategoriklasser, m.m.

11.3.1 Äldre ekonomibyggnader m.m. (byggnadskategoriklass 11)

Definition

Byggnadskategoriklass 11 avser djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, lagerhus för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande med värdeår före 1980.

Värdefaktorer

Åldern måste bestämmas med hänsyn till definitionen av byggnadskategoriklassen, dvs. det måste läggas fast om värdeåret är tidigare än 1980. För byggnadskategoriklass 11 skall därutöver följande värdefaktorer bestämmas:

- storlek
- beskaffenhet.

Värdefaktorerna storlek och beskaffenhet indelas i klasser.

11.3.1.1 Storlek

Klasser

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklass 11 (tabell E 11G, E11M och E 11T) i följande klasser:

Byggnadsyta

–300

301–500

501–700

701– 1000

1001–(1500)

Klassificering Angående beräkning av storlek för byggnad som är uppförd i två eller flera plan, se avsnitt 11.2.3.

11.3.1.2 Beskaffenhet

Allmänna råd:

Värderingsenhetens beskaffenhet bör för byggnadskategoriklass 11 bestämmas genom sammanvägning av de ingående byggnadernas beskaffenhet efter deras ytor på marken (SKV A 2004:10).

Klasser För värdefaktorn beskaffenhet finns enligt 16 § SKVFS 2004:11 och bilaga 5 till föreskrifterna följande klasser för byggnadskategoriklass 11.

Klass 1 Byggnad med påtagligt bättre utformning och skick än vad som är normalt för äldre byggnader.

Klass 2 Byggnad med godtagbar utformning och godtagbart skick för äldre byggnader.

Klass 3 Byggnad med påtagligt sämre utformning och skick än som är normalt för äldre byggnader

(ur bilaga 5 till SKVFS 2004:11).

Allmänna råd:

Till klass 1 bör normalt föras äldre djurstallar i gott skick och djurstallar uppförda under sjuttioåret (SKV A 2004:10).

11.3.2 Djurstallar (byggnadskategoriklasserna 21–28)

Definition Byggnadskategoriklasserna 21–28 avser djurstallar för respektive mjölkkor, slakt- och ungnöt, grisar, värphöns, får, getter, strutsar och hästar samt mink, rävar och liknande, alla med värdeår 1980 eller senare.

Värdefaktorer Värdefaktorn ålder måste bestämmas med hänsyn till definitionen av byggnadskategoriklassen, dvs, det måste läggas fast om värdeåret är 1980 eller senare; se avsnitt 11.2.2.

För byggnadskategoriklasserna 21–26 och 28 skall följande värdefaktorer bestämmas

- storlek
- ålder
- beskaffenhet.

Värdefaktorerna storlek, ålder och beskaffenhet indelas i klasser.

11.3.2.1 Storlek

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna i följande klasser:

<i>Byggnadsyta</i>	<i>Byggnadsyta</i>	<i>Byggnadsyta</i>	<i>Byggnadsyta</i>
Kategori 21	Kategori 22, 23	Kategori 24, 28	Kategori 25, 26
(201)–300	(151)–300	(51)–300	(51)–100
301–400	301–400	301–400	101–150
401–500	401–500	401–500	151–200
501–600	501–600	501–600	201–250
601–700	601–700	601–700	251–300
701–800	701–800	701–800	301–400
801–900	801–900	801–900	401–500
901–1000	901–1000	901–1000	501–600
1001–1100	1001–1100	1001–1200	601–700
1101–1200	1101–1200	1201–1400	Därutöver per
1201–1300	Därutöver per	1401–1600	påbörjat 100-
1301–1400	påbörjat 100-tal	1601–1800	tal
1401–1500		1801–2000	
Därutöver per		Därutöver per	
påbörjat 100-tal.		påbörjat 200-tal	

Byggnadsyta

Kategori 27

(51)–100

101–300

301–500

501–700

därutöver per påbörjat 200-tal.

Angående beräkning av storlek för djurstall med två eller flera plan, se avsnitt 11.2.3.

11.3.2.2 Ålder**Klasser**

För värdefaktorn ålder finns följande klasser för byggnadskategoriklasserna 21–26 och 28.

Värdeår

1980–1989

1990–1999

2000 –

För byggnadskategoriklass 27 klassindelas inte värdefaktorn ålder.

11.3.2.3 Beskaffenhet**Allmänna råd:**

Viss utrustning t.ex. hötork, kraftfodersilo, som i vissa fall kan vara placerad utanför djurstallet eller i annan byggnad än en sådan som används för djurhållningen, bör beaktas vid bestämningen av djurstallets beskaffenhet (SKV A 2004:10).

Klasser

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 21–26 och 28 i tre klasser. För byggnadskategoriklass 27 klassindelas däremot inte värdefaktorn beskaffenhet. Klassindelningen är enligt 16 § SKVFS 2004:11 och bilaga 5 till föreskrifterna följande för byggnadskategoriklasserna 21–26 och 28.

Byggnads-kategoriklass	Beska-fenhets-klass	Beskrivning
21 Djurstall för mjölk-kor, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion och i gott år skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för mjölkproduktion samt byggnad i mindre gott skick
22 Djurstall för slakt-och ungnöt värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern köttjursproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern köttjursproduktion och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för köttjursproduktion samt byggnad i mindre gott skick.
23 Djurstall för grisar, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern grisproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern grisproduktion och i godtagbart skick.
	3	Byggnad med enklare utformning för grisproduktion samt byggnad i mindre gott skick
24 Djurstall för värp-höns, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern äggproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern äggproduktion och i godtagbart skick

25 Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980–	3	Byggnad med enklare utformning för äggproduktion samt byggnad i mindre gott skick
	1	Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i godtagbart skick
26 Djurstall för hästar, värdeår 1980–	3	Byggnad med enklare utformning för kött- och ullproduktion samt byggnad i mindre gott skick
	1	Byggnad med god utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i godtagbart skick
27 Djurstall för mink, räv och liknande, värdeår 1980– 28 Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980–	3	Byggnad med enklare utformning för hästuppfödning eller hästhållning samt byggnad i mindre gott skick
		Klassindelas ej
	1	Byggnad med god utformning för modern köttproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern köttproduktion och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för köttproduktion samt byggnad i mindre gott skick

(Ur bilaga 5 till SKVFS 2004:11).

Exempel

Exempel avseende normal utrustning för beskaffenhetsklasser för byggnadskategoriklasserna 21–28.

Kategori 21 – djurstall för mjölkkor

1. Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion och i gott skick

Exempel: Planlösning för kor i lösdrift med värmeisolerad ligghall och automatisk utfodring av grovfoder och kraftfoder. Mekanisk utgödsling och gödselvård med mer än 8 månaders lagringstid. Mjölkningsstall utrustat med mjölkningsrobot, mjölkgrup, mjölkkarusell etc. Automatiskt reglerad till- och frånluft. Personalutrymme med dusch och WC.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion och i godtagbart skick.

Exempel: Planlösning för kor i lösdrift eller bundna kor. Oisolerad ligghall för kor i lösdrift eller värmeisolerat stall för bundna kor. Automatisk utfodring av grovfoder och kraftfoder. Mekanisk utgödsling och gödselvård med minst 8 månaders lagringstid. Mjölkningsstall eller mjölkningsutrustning på räls. Halvautomatisk reglering av ventilation. Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för mjölkproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Planlösning för bundna kor där byggnaden är värmeisolerad. Enklare utfodring av grovfoder och kraftfoder. Enklare utgödsling och gödselvård. Buren mjölkningsutrustning och manuellt reglerad till- och frånluft. Enklare personalutrymme.

Kategori 22 – djurstall för slakt- och ungnöt

1. Byggnad med god utformning för modern köttdjursproduktion och i gott skick

Exempel: Isolerad eller oisolerad ligghall med mekanisk utgödsling och gödselvård med mer än 8 månaders lagringstid. Automatisk utfodring med rälsburen vagn eller motsvarande. Automatiskt reglerad till- och frånluft. Personalutrymme med dusch och WC.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern köttdjursproduktion och i godtagbart skick.

Exempel: Oisolerad ligghall med mekanisk utgödsling och gödselvård med minst 8 månaders lagringstid. Manuellt reglerad till- och frånluft. Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för köttdjursproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Enklare oisolerad ligghall.

Kategori 23 – djurstall för grisar

1. Byggnad med god utformning för modern grisproduktion och i gott skick

Exempel: Planlösning för omgångsproduktion (sektionerat) och värmeisolerad byggnad. Ev. betäckningsavdelning med djupströ. Mekanisk utgödsling eller vakuumutgödsling med gödselvård med mer än 10 månaders lagringstid. Datorstyrd automatisk eller mekanisk torr- eller blötutfodring. Automatiskt reg-

lerad till- och frånluft samt automatisk reglering av värmen. Golvvärme och lokaluppvärmning. Personalutrymme med dusch och WC.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern grisproduktion och i godtagbart skick.

Exempel: Planlösning för omgångsproduktion och värmeisolerad byggnad (utom för sinsuggor). Ev. betäckningsavdelning utan djupströ. Mekanisk utgödsling med gödselvård för minst 10 månaders lagringstid. Halvautomatisk utfodring eller utfodring av enklare slag. Halvautomatisk reglering av ventilation. Endast golvvärme och manuell reglering av värmen. Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för grisproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Planlösning för omgångsproduktion eller ej och värmeisolerad byggnad av sämre standard (utom för sinsuggor). Enklare utgödsling med gödselvård med lagringskontrakt. Manuell utfodring. Ventilation av enklare slag. Ingen värme. Enklare personalutrymme.

Kategori 24 – djurstall för värphöns

1. Byggnad med god utformning för modern äggproduktion och i gott skick.

Exempel: Stallar som är anslutna till av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram. Flervåningssystem eller inredda burar.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern äggproduktion och i godtagbart skick.

Exempel: Envåningssystem med mekanisk utgödsling där gödsellagret har minst 8 månaders lagringstid. Automatisk utfodring. Mekanisk ventilation. Värme, larm och packrum med ägglager. Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för äggproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Enklare stallar med enklare ventilation och gödsellager.

Kategori 25 – djurstall för får, getter och strutsar

1. Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i gott skick.

Exempel: Isolerad eller oisolerad ligghall med isolerad mjölkningsavdelning. Mjölkrum och mejeriavdelning. Kyl- och lagringsutrymme. Personalutrymme med dusch och WC.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i godtagbart skick.

Exempel: Oisolerad ligghall med isolerad mjölkkningsavdelning av enklare slag. Mjölkrum och mejeriavdelning. Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för kött- och ullproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Stall för strutsar och enklare färstall.

Kategori 26 – djurstall för hästar

1. Byggnad med god utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i gott skick.

Exempel: Serviceutrymme inklusive selkammare med värme och ventilation. Automatiskt reglerad till- och frånluft samt värme. Tvättbox samt gödselvård med minst 8 månaders lagringstid. Personalutrymme med dusch och WC.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i godtagbart skick.

Exempel: Serviceutrymme inklusive selkammare. Halv-automatisk reglering av ventilation. Gödselvård av enklare slag (t ex container). Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för hästuppfödning eller hästhållning samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Enklare stall med manuellt reglerad till- och frånluft. Gödselvård av enklare slag.

Kategori 27 – djurstall för mink, rävar och liknande

Klassindelas ej.

Kategori 28 – djurstall för slaktkycklingar och kalkoner

1. Byggnad med god utformning för modern köttproduktion och i gott skick.

Exempel: Tillåten beläggning för slaktkyckling på 36 kg/m² eller för kalkoner på över 40 kg/m² enligt av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern köttproduktion och i godtagbart skick.

Exempel: Tillåten beläggning för slaktkyckling på 30–35 kg/m² eller för kalkoner på 35–40 kg/m² enligt av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram.

3. Byggnad med enklare utformning för köttproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Tillåten beläggning för slaktkyckling under 30 kg/m² eller för kalkoner under 35 kg/m² eller byggnad som ej är med i av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram.

11.3.3 Logar, lador m.m. (byggnadskategoriklasserna 31–33)

Definition

Byggnadskategoriklasserna 31–33 avser respektive loge, lada och liknande (31), maskinhall, gårdsverkstad och liknande (32) samt gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande (33), alla med värdeår 1980 eller senare.

Värdefaktorer

Värdefaktorn ålder måste bestämmas med hänsyn till definitionen av byggnadskategoriklasserna, dvs. det måste läggas fast om värdeåret är 1980 eller senare; se avsnitt 11.2.2.

För byggnadskategoriklasserna 31–33 skall vidare enligt 1 kap. 10 och 11 §§ FTF och bilaga 3 till förordningen följande värdefaktorer bestämmas

- storlek
- beskaffenhet.

Värdefaktorerna storlek och beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna i klasser.

11.3.3.1 Storlek

Klasser

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 31–33 i följande klasser:

Byggnadsyta

(101)–200

201–400

401–600

601–800

801–1000

därutöver per påbörjat 200-tal.

Allmänna råd:

I byggnadsytan för gårdslager för potatis m.m. bör även medräknas i eller i anslutning till byggnaden belägna lokalytor för paketering och sortering samt för personalrum och liknande (SKV A 2004:10).

11.3.3.2 Beskaffenhet

Klasser och beskrivningar

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt 16 § SKVFS 2004:11 och bilaga 5 till föreskrifterna för byggnadskategorierna 31–33 i följande klasser:

Byggnads-kategoriklass	Beskaf-fenhets-klass	Beskrivning
31 Loge, lada och liknande, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick
32 Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modernt lantbruk med värmeisolerad gårdsverkstad och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick
33 Gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förmödenheter och liknande, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick

(ur bilaga 5 till SKVFS 2004:11).

Exempel avseende normal utrustning för beskafterhetsklasser för byggnadskategoriklasserna 31–33.

Kategori 31 – loge, lada och liknande

1. Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.

Exempel: Golv av armerad betong, stomme av trä eller stål. Hiss eller höfördelare, takfotshöjd minst 5 meter.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.

Exempel: Enklare golv av betong eller trä, takfotshöjd minst 5 meter.

3. Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Jordgolv, tak av t.ex. asbestcement, takfotshöjd mindre än 5 meter.

Kategori 32 – maskinhall, gårdsverkstad och liknande

1. Byggnad med god utformning för modernt lantbruk med värmeisolerad gårdsverkstad och i gott skick.

Exempel: Golv av armerad betong, minst 4,2 meters takfotshöjd i maskinhallen. Separat gårdsverkstad förs till denna beskaﬀenhetsklass.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.

Exempel: Hårdgjort golv av asfalt eller makadam, minst 4,2 meters takfotshöjd.

3. Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Jordgolv, takfotshöjd mindre än 4,2 meter.

Kategori 33 – gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande m.m.

1. Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.

Exempel: Värmeisolerad byggnad med klimatanläggning för kylning och befuktning, utrymmen för sortering, paketering etc.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.

Exempel: Värmeisolerad byggnad med ventilationsutrustning och i godtagbart skick.

3. Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.

Exempel: Oisolerad byggnad.

11.3.4 Spannmålslager och ensilagesilor (byggnadskategoriklasserna 42 och 44)

Byggnadskategoriklasserna 42 och 44 avser spannmålslager respektive ensilagesilo.

Värdefaktorer

För byggnadskategoriklasserna 42 och 44 skall följande värdefaktorer bestämmas och indelas i klasser

- storlek
- beskaﬀenhet.

11.3.4.1 Storlek**10 kap. 3 § FTL**

--- Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen ---

Klasser

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna E11 och E12 för byggnadskategoriklasserna 42 och 44 i följande klasser:

Lagringskapacitet i m³

(101)–200

201–400

401–600

601–800

801–1000

därutöver per

påbörjat 200-tal

Om deklaranten angivit storleken för silo i ton kan omräkning till kubikmeter ske genom multiplikation med 1,5.

11.3.4.2 Beskaffenhet

Klasser och beskrivning Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategorierna 42 och 44 enligt 16 § och bilaga 5 till SKVFS 2004:11 i följande klasser:

Byggnads-kategoriklass	Beskaf-fenhets-klass	Beskrivning
42 Spannmålslager	1	Spannmålslager i särskild byggnad med såväl tork som lagringsfickor med god utformning för modern spannmålshantering och i gott skick
	2	Spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande med såväl tork som lagringsfickor med godtagbar utformning för modern spannmålshantering och i godtagbart skick
	3	Enklare spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande samt spannmålslager i mindre gott skick.
44 Ensilagesilo	1	Ensilagesilo med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.
	2	Ensilagesilo med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Ensilagesilo i mindre gott skick samt övriga enklare anläggningar

(ur bilaga 5 till SKVFS 2004:11)

Exempel

Exempel avseende normal utrustning för beskaflenhetsklasser för byggnadskategoriklasserna 42 och 44.

Kategori 42 – spannmålslager

1. *Spannmålslager i särskild byggnad med såväl tork som lagringsfickor med god utformning för modern spannmåls-hantering och i gott skick.*

Exempel: Kontinuerlig varmluftstork med elevatorgrop och körgaller, transportanordningar för påfyllning och tömning, lagringsfickor, utlastningsfickor, panna med pannrum, elauto-matik samt torkhus med minst 11 meters höjd.

2. *Spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande, med såväl tork som lagringsfickor med godtagbar utformning för modern spannmålshantering och i godtagbart skick.*

Exempel: Varmluftstork (satstork) med elevatorgrop och kör-galler, transportanordningar för påfyllning och tömning, enk-lare utlastningsfickor, panna med pannrum. Tork och lagrings-fickor inrymda i loge eller annan byggnad.

3. *Enklare spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande samt spannmålslager i mindre gott skick.*

Exempel: Kalluftstork med eller utan tillsatsvärme.

Kategori 44 – ensilagesilo

1. *Ensilagesilo med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.*

Exempel: Tornsilo för förtorkat eller direktskördat ensilage utförd i glasemalj eller rostfritt stål med fylltömmare.

2. *Ensilagesilo med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.*

Exempel: Modern plansilo med eller utan tak.

3. *Ensilagesilo i mindre gott skick samt övriga enklare anlägg-ningar.*

Exempel: Äldre plansilo utan tak och äldre tornsilo i trä.

11.3.5 Växthus (byggnadskategoriklasserna 51–53)

Byggnadskategoriklasserna 51–53 avser olika typer av växthus – friliggande, blockhus respektive enklare typer t.ex. bågus.

Exempel på byggnader hänförliga till de olika byggnads-kategoriklasserna:

Exempel

Byggnadskategoriklass 51

- Friliggande hus med bredd större än 10 meter.
- Dubbelhus med bredd minst 10 meter (i varje hus), t.ex. 2×10 meter, 2×12 meter, 2×16 meter, 2×20 meter.

Byggnadskategoriklass 52

- Friliggande hus med bredd 6–10 meter.
- Dubbelhus med bredd under 10 meter (i varje hus), t.ex. 2×7 meter, 2×8 meter, 2×9 meter.
- ”Vanliga” blockhus, t.ex. typ Venlo.

Byggnadskategoriklass 53

- Friliggande hus samt blockhus med bredd understigande 6 meter.
- Enklare konstruktioner t.ex. båghus.

Värdefaktorer

För byggnadskategoriklasserna 51–53 skall enligt 1 kap. 10 och 11 §§ FTF bilaga 3 till förordningen följande värdefaktorer bestämmas

- storlek
- ålder
- beskaffenhet.

Värdefaktorn storlek, ålder och beskaffenhet indelas i följande klasser:

11.3.5.1 Storlek

Klasser

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 51–53 i följande klasser:

Byggnadsyta

(151)–300

301–400

401–500

501–600

601–700

701–800

801–900

901–1000

därutöver per påbörjat 100-tal.

Allmänna råd:

Storleken bestäms av den yta växthuset upptar på marken. I ytan bör även inräknas utrymmen för uppvärmning, mindre lager och mindre arbetsutrymmen som har direkt funktionssamband med

växthuset. Större lagerutrymmen bör indelas som särskild byggnad och värderas för sig (SKV A 2004:10).

11.3.5.2 Ålder

Klasser

Värdefaktorn ålder indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 51 och 52 i följande klasser:

Värdeår

–79
80–89
90–94
95–99
2000–

För byggnadskategoriklass 53 indelas värdefaktorn ålder enligt E-tabellerna i följande klasser:

–79
80–89
90–99
2000–

11.3.5.3 Beskaffenhet

Beskaffenheten bestäms med hänsyn till växthusets byggnadsmaterial, utrustning och skick.

Klasser och beskrivningar

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 51–53 enligt 16 § SKVFS 2004:11 och bilaga 5 till föreskrifterna i följande klasser:

Byggnadskategoriklass	Beskaffenhetsklass	Beskrivning
51 Växthus, typ friliggande	1	Friliggande växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.
	2	Friliggande växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.
	3	Friliggande växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.
52 Växthus, typ blockhus	1	Blockhus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.
	2	Blockhus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.

53 Enklare växthus	3	Blockhus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.
	1	Enklare växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.
	2	Enklare växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.
	3	Enklare växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.

(ur bilaga 5 till SKVFS 2004:11).

Exempel

Exempel avseende normalutrustning för beskaftenhetsklassen för byggnadskategori 51–53.

Kategori 51 – växthus, typ friliggande

1. *Friliggande växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.*

Exempel: Fullgod uppvärmning för rationell åretruntproduktion av krukväxter eller för automatisk linjeproduktion av kruksallat och liknande. Rullbord, rullbäddar, mobila bord eller bord i tvåvåningssystem. Automatisk styrning av vävar och belysning. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och närings-tillförsel. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 1 räknas de flesta växthus med utrustning för krukväxtodling.

2. *Friliggande växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.*

Exempel: Fullgod uppvärmning för rationell produktion av grönsaker i långkultur, t.ex. tomat och gurka. Egen koldioxid-tillverkning. Automatisk styrning av väv i tak. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och näringstillförsel. Växthus med enklare utrustning för krukväxtproduktion t.ex. bevattning och rullbord, men där automatisk styrning av väv och belysning saknas eller är av enklare karaktär.

Växthus som är utformade och inredda för butiks försäljning för åretrunt försäljning. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 2 räknas de flesta växthus med utrustning för rationell långkultur av grönsaker.

3. *Friliggande växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.*

Exempel: Växthus för säsongsodling eller odling med lägre intensitet där rationell helårsproduktion eller långkultur inte kan ske med gott resultat. Begränsade uppvärmningsmöjligheter. Enklare styrning av bevattning och klimat. Fasta bord eller bord av mycket enkel karaktär. Enklare personalutrymme.

Försäljningsväxthus för kort säsongsförsäljning.

Kategori 52 – växthus, typ blockhus

1. Blockhus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.

Exempel: Fullgod uppvärmning för rationell åretruntproduktion av krukväxter eller för automatisk linjeproduktion av kruksallat och liknande. Rullbord, rullbäddar, mobila bord eller bord i tvåvåningssystem. Automatisk styrning av vävar och belysning. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och närings-tillförsel. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 1 räknas de flesta växthus med utrustning för krukväxtodling.

2. Blockhus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.

Exempel: Fullgod uppvärmning för rationell produktion av grönsaker i långkultur, t.ex. tomat och gurka. Egen koldioxid-tillverkning. Automatisk styrning av väv i tak. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och näringstillförsel. Växthus med enklare utrustning för krukväxtproduktion t.ex. bevattning och rullbord, men där automatisk styrning av väv och belysning saknas eller är av enklare karaktär.

Växthus som är utformade och inredda för butiksförsäljning för åretruntförsäljning. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 2 räknas de flesta växthus med utrustning för rationell långkultur av grönsaker.

3. Blockhus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.

Exempel: Växthus för säsongsodling eller odling med lägre intensitet där rationell helårsproduktion eller långkultur inte kan ske med gott resultat. Begränsade uppvärmningsmöjligheter. Enklare styrning av bevattning och klimat. Fasta bord eller bord av mycket enkel karaktär. Enklare personalutrymme.

Försäljningsväxthus för kort säsongsförsäljning.

Kategori 53 – enklare växthus

1. Enklare växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.

Exempel: Växthus med minst grundutrustning i form av uppvärmning, automatisk bevattning och luftning och där täckmaterialet i huvudsak är av hård- eller mjukplast i två skikt.

2. Enklare växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.

Exempel: Växthus med uppvärmning och bevattning men där de energimässiga förhållandena är sämre än klass 1, t.ex. där täckmaterialet i huvudsak består av enskiktat material.

3. Enklare växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.

Exempel: Växthus där uppvärmning saknas samt växthus med uppvärmning och bevattning enligt klass 1 eller 2, men där underhållet är bristfälligt.

11.3.6 Övriga ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60)

Byggnadskategoriklass 60 avser enligt 1 kap. 10 § FTF andra ekonomibyggnader än dem som redovisats i de tidigare beskrivna byggnadskategoriklasserna. Byggnadskategoriklassen betecknas övriga ekonomibyggnader.

Allmänna råd:

Enkla byggnader som tillhör denna byggnadskategoriklass bör värderas på samma sätt som byggnadskategoriklass 11.

För övriga byggnader som tillhör denna byggnadskategoriklass bör ledning vid värderingen hämtas från anläggningskostnaderna och åldern.

Värdet av dessa ekonomibyggnader bör lämpligen bestämmas på följande sätt.

Byggnadskostnaden inklusive arbetskostnad omräknas till 2003 års kostnadsnivå med ledning av nedanstående omräkningstal:

Byggnadsår	Omräkningstal
före 1965	9,2
1965–1968	8,4
1969–1970	7,7
1971–1972	7,1
1973–1974	4,8
1975–1979	3,8
1980–1982	2,6
1983–1985	2,1
1986–1987	1,8
1988–1989	1,5
1990–1992	1,3
1993–1994	1,2
1995–1996	1,1
1997	1,08
1998	1,07
1999	1,05
2000	1,04
2001	1,03
2002	1,02
2003	1,00
2004	0,98

Värdet bestäms därefter genom att återanskaffningskostnaden multipliceras med en nedräkningsfaktor. Därigenom beaktas dels byggnadens värdeminskning genom ålder och bruk, dels föreskriven taxeringsvärdenivå. Följande nedräkningsfaktorer bör användas:

Värdeår	Före 1980	1980- 1989	1990- 1994	1995- 1999	2000-
Nedräkningsfaktor	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35

(SKV A 2004:10).

Exempel på enkla ekonomibyggnader är dels sådana byggnader som är byggnadstekniskt enkla och därför har ett lågt värde per kvm bruttoarea, dels sådana som uppenbart har ett lågt totalt värde.

11.3.7 Ekonomibyggnader under uppförande

Allmänna råd:

Värdet för ekonomibyggnader under uppförande bör normalt kunna beräknas genom att återanskaffningskostnaden i 2003 års kostnadsnivå nedräknas med de nedräkningsfaktorer som rekommenderats för byggnadskategoriklass 60.

11.4 Beräkning av riktvärdet för ekonomibyggnad

1 kap. 12 § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_e$$

där R = riktvärdet,

N = E-nivåfaktorn för värdeområdet och

F_e = relativa värdet enligt E-tabellen vid tillämplig storlek, ålder och beskaffenhet.

För alla byggnadskategoriklasser för vilka relativvärden kan bestämmas, skall riktvärdet beräknas genom att relativvärdet enligt tillämplig E-tabell multipliceras med för värdeområdet rekommenderad E-nivåfaktor.

12 Storlekskorrektion

12.1 Allmänt

Enligt den grundläggande regeln skall en storlekskorrektion göras om det behövs med hänsyn till prisbildningen. Positiva och negativa storlekskorrekitioner skall därvid göras utifrån de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Storlekskorrektionen skall även beakta särskilda värdeförhållanden på lantbruksenheterna.

7 kap. 4 a § 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.

Storleksinverkan

Riktvärdet för en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. För övriga lantbruksenheter skall riktvärdena bli föremål för en storlekskorrektion, om och i den mån en korrektionsbehovs på grund av prisbildningen. Storlekskorrektions storlek bestäms med utgångspunkt från lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde.

Vad som avses med en medelstor lantbruksenhet framgår av 17 § SKVFS 2004:11.

17 § SKVFS 2004:11

Vid bestämmande av storlekskorrektions för lantbruksenhet skall med medelstor lantbruksenhet enligt 7 kap. 4 a § fastighets-taxeringslagen (1979:1152) förstås en lantbruksenhet vars sammanlagda riktvärde utgör 700 000 kr.

Skilda värdeförhållanden

Storlekskorrektions skall enligt 7 kap. 4 a § förutom lantbruks-enhetens storlek även beakta särskilda värdeförhållanden som gäller för enheten, t.ex. sammansättningen av ägoslag och bebyggelsen på fastigheten.

Storlekskorrektions-tabeller

1 kap. 4 a § första stycket FTF

För storlekskorrektions för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storleks-korrektions upprättas (storlekskorrektionsstabell 1 och 2).

Enligt 1 kap. 4 a § FTF skall två tabeller för storlekskorrektur upprättas (storlekskorrekturstabell 1 och 2) och korrekturen göras med däri angivna belopp och procenttal för lantbruksenheter som inte svarar mot den föreskrivna definitionen på en medelstor lantbruksenhet. Tabellerna innefattar den generella korrektur som bestäms med hänsyn till lantbruksenhetens värde.

Genom de i FTF föreskrivna storlekskorrekturstabellerna har storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden för lantbruksenheter, som på ett schematiskt antaget sätt avviker från en medelstor lantbruksenhet, beaktats genom den föreskrivna klassindelningen och de belopp och procentsatser som rekommenderats för de olika riktvärdeklasserna.

Enligt bilaga 12 till FTF har storlekskorrekturstabell 1 följande utformning:

Storlekskorrekturstabell 1

Län: AB, C, D, E, F, G, H, I, K, M, N, O, T och U		
Sammanlagt riktvärde i tkr	Korrektur för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, tkr	Korrektur för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet i procent
1–99		
100–199		
200–299		
300–399		
400–499		
500–599		
600–699		
700–799		
800–899		
900–999		
1000–1199		
1200–1399		
1400–1599		
1600–1799		
1800–1999		
2000–2499		
2500–2999		
3000–3499		
3500–3999		
4000–4499		
4500–4999		
5000–5999		
6000–6999		
7000–7999		
8000–8999		
9000–9999		
10000–		

12.2 Beräkning av storlekskorrektion

Beräkningsgrunder

7 kap. 4 a § andra stycket FTL

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

Storlekskorrektionen skall beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden och fördelas på de olika värderingsenheterna efter storleken av deras riktvärden. Storlekskorrektionen görs således innan en eventuell justering för säregna förhållanden genomförts. En sådan justering skall enligt 7 kap. 5 § FTL göras av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde och utan beaktande av en företagen storlekskorrektion.

Enligt 7 kap. 4 a § FTL skall storlekskorrektionen beräknas på en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde. Till att börja med skall således riktvärdet bestämmas för var och en av de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten. Dessa riktvärden läggs därefter samman och den storlekskorrektion som skall göras på det sammanlagda riktvärdet föreskrivs i en storlekskorrektionsstabell.

1 kap. 4 a § sista stycket, sista meningen FTF

Tabellerna för storlekskorrektion skall utformas och indelas i klasser för sammanlagt riktvärde på sätt anges i bilaga 12.

Storlekskorrektionsstabell 1 gäller för AB, C, D, E, F, G, H, I, K, M, N, O, T och U län. Storlekskorrektionsstabell 2 gäller för övriga län. För i tabellerna föreskrivna intervall för sammanlagda riktvärden anges dels korrektionsbeloppet i tusentals kronor för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, dels korrektion i procent för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet.

Storlekskorrektionsstabellerna 1 och 2 har den klassindelning m.m. som föreskrivs i bilaga 12 till FTF och de vid AFT05 av Skatteverket rekommenderade beloppen och procenttalen.

Exempel på beräkning av storlekskorrektur

Riktvärdena för den egendom som ingår i en lantbruksenhet framgår av nedanstående tabell. Justeringar för säregna förhållanden är motiverade i två hänseenden: småhus III belägen på tomt nr II störs av buller och bör nedsättas med 10 % av riktvärdet. Delar av skogen ingår i ett naturreservat, vilket motiverar ett neddragande av värdet på skogsmarken med 1 495 000 kr. Taxeringsvärdet för taxeringsenheten blir 30 381 000 kr.

Värderingsenhet	Riktvärde	Stl-korr., fördelad	Stl-korr., rättad	Värde efter korr.	Justering	Värde av värderingsenhet
Ek. byggnad	5 400 000	-728 000	-728 000	4 672 000		4 672 000
Åkermark	4 999 000	-674 000	-674 000	4 325 000		4 325 000
Skogsmark	26 000 000	-3 505 000	-3 504 000	22 496 000	-1 495 000	21 001 000
Småhus I	(49 000)					
Småhus II	50 000	-7 000	-7 000	(43 000)		
Småhus III	250 000	-34 000	-34 000	216 000		216 000
Tomtmark I	45 000	-6 000	-6 000	39 000		39 000
Tomtmark II	200 000	-27 000	-27 000	173 000	-45 000	128 000
Summa	36 944 000	(-4 981 000)	-4 980 000	31 921 000	-1 540 000	30 381 000

Skillnaden mellan den fördelade och den rättade storlekskorrekturen läggs alltid på den värderingsenhet som har den högsta storlekskorrekturen, i detta exempel på skogsmark.

Justering för säregna förhållanden sker efter det att storlekskorrekturen beräknats. Om inte annat angivits skall justeringen ske på det sammanlagda, ej storlekskorrigerade riktvärdet (se 7 kap. 5 § första stycket FTL).

Storlekskorrekturen påverkas inte av justeringarna för säregna förhållanden. Om en justering skall avse viss procent av det totala riktvärdet måste alltid anges om det är riktvärdet före eller efter storlekskorrektur som skall justeras med den angivna procentandelen.

12.3 Redovisning och registrering av storlekskorrektur

1 kap. 4 a § andra och tredje styckena FTF

En storlekskorrektur skall göras med utgångspunkt från en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde. Uppgår riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus ingående i lantbruksenhet till 50 000 kronor, skall det medräknas vid beräkningen av det sammanlagda riktvärdet, även om värderingsenhetens värde efter storlekskorrektur och en eventuell justering för säregna förhållanden understiger 50 000 kronor.

Värderingsenhet avseende småhus och tomtmark vars riktvärde beaktas vid bestämmande av en storlekskorrektur skall registreras, även om värderingsenheten inte skall åsättas något värde. Uppgår riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus inte till 50 000 kronor, skall det inte beaktas vid storlekskorrekturen och inte registreras. ---

Se exempel avsnitt 12.2

13 Justering för säregna förhållanden

13.1 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. ---

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.

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 allmänna råd behöva justeras på grund av att särskilda förhållanden föreligger som inte beaktats i värderingsmodellen, s.k. justering för säregna förhållanden, och som medför en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Enligt 7 kap. 5 § FTL skall påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga om föranledd förändring av värdet uppgår till minst tre procent, dock minst 25 000 kr. Detta innebär att åtskilliga av de justeringsanledningar som anges i följande avsnitt inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

För jämkningar av riktvärde i en öppen klass, som ibland av redovisningstekniska skäl redovisas med termen justering, gäller inte den ovan angivna beloppsgränsen om minst 3 % av det totala riktvärdet för taxeringsenheten, dock minst 25 000 kronor. Motsvarande gäller andra jämkningar som föreskrivits eller rekommenderats, t.ex. vid indelning av kostnadsklass för skogsmark och standardklass för småhus.

Utgångspunkt för justering

Vid bedömningen av vad som är ett säregnet 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 riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som inte avses i 8 kap. 3 §, 10 kap. 3 §, 12 kap. 3 §, 13 kap. 3 eller 5 § samt 14 kap. 3 eller 5 § FTL skall detta enligt 5 § RSFS 2003:21 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.

7 kap. 5 § första stycket sista meningen FTL

Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

Utgångspunkt för beräkningen av justeringens storlek och om gränsen för minsta justeringsbeloppet uppnåtts är taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde utan avdrag eller påslag för storlekskorrektion. Taxeringsvärdet för taxeringsenheten erhålls sedan först den beslutade storlekskorrektionen gjorts på det sammanlagda riktvärdet och därefter beloppet för justering för säregnet förhållande, beräknat på det totala riktvärdet före korrigering, avdragits (jfr 7 kap. 6 § sista stycket FTL; se även avsnitt 3 och 12.2.).

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 av tekniska skäl ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

Allmänna råd:

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

Om justeringsbeloppet för ett småhus på en lantbruksenhet är större än riktvärdet för småhuset, bör reducering ske av andra värden i följande ordning: Riktvärdet för värderingsenheten avseende det aktuella småhuset, riktvärdet för tomtmarken till det aktuella småhuset, riktvärdena för övriga småhus inom lantbruksenheten, riktvärdena för tomtmark till sistnämnda småhus och riktvärdena för ekonomibyggnader. Är ytterligare justering nödvändig bör denna göras på riktvärdena för

åkermarken, betesmarken, skogsmarken och skogsimpedimenten inom lantbruksenheten i proportion till storleken av dessa värden (SKV A 2004:10).

Observera att justeringen måste vara begränsad till den taxeringsenhet i vilken byggnaden ingår.

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.

Skälet för en justering av värderingsenhets värde på grund av säregna förhållanden anges i form av justeringskod. För justering skall justeringskod enligt förteckning användas. Om lämplig kod inte ingår i förteckningen eller om särskild utformning av justeringsskälet bör ske, anges detta genom koden 99 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 2003 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 det 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 1000 kvm. Ett annat exempel på då en indirekt metod tillämpas är om 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.

Någon begränsning av minsta justeringsbelopp för en värderingsenhet finns inte. Om justeringsbeloppet bestäms med ledning av taxeringsenhetens eller värderingsenhetens värde med och utan inverkan av ett säreget förhållande (den indirekta metoden) torde det sällan vara möjligt att bestämma justeringsbelopp som är mindre än 5 % av riktvärdet. Om däremot justeringsbeloppet kan bestämmas genom en direkt uppskattning av det säregna förhållandets värdeinverkan (den direkta metoden) kan mindre justeringsbelopp bestämmas. Mindre belopp än 10 000 kr torde dock aktualiseras endast i undantagsfall.

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

13.2 Åkermark och betesmark

Energiskog

Allmänna råd:

Om den energiskog som finns vid beskaffenhetstidpunkten (se 1 kap. 6 § FTL) har ett påtagligt värde utöver åkermarkens värde, bör riktvärdet justeras upp (SKV A 2004:10).

Vilthägn

Allmänna råd:

Om ett permanent viltstängsel har ett påtagligt värde utöver markens värde bör riktvärdet justeras upp (SKV A 2004:10).

Fruktträd

Allmänna råd:

Omfattar en odling av fruktträd en areal om minst ett hektar bör justering för fruktodling ske med ledning av följande tabell. Värdena i tabellen avser ur odlingssynpunkt gynnsamt belägna områden i Syd- och Mellansverige. För övriga områden bör lägre värden användas. Om fruktträden är av sämre beskaffenhet än normalt eller bevattning saknas bör i tabellen redovisade värden reduceras eller justering helt uteslutas.

Trädens ålder	Antal träd per hektar (odlingsyta)		
	< 1 199 träd/ha	1 200–2 299 träd/ha	> 2 300 träd/ha
1–5 år	–	–	90
6–10 år	15	50	90
11–15 år	20	40	40
16–20 år	5	20	10

(SKV A 2004:10).

Naturresevat

Se avsnitt 13.3.

Paddock

Med paddock avses en iordningställd anläggning för träning av rid-, trav-, galopp-, dressyr- eller hopphästar. En paddock består i allmänhet av en sandtäckt markyta omgärdad av staket

och med belysning. Underlaget består av olika lager grus och sand med upp till en halv till en meters tjocklek. Normalt finns också avskiljande markdukar mot den underliggande markytan. Justeringsbeloppet för paddock etc. kan uppskattas enligt följande tabell.

Justeringsbelopp i (tkr)

Iordningställd yta	S-nivåfaktor		
	-3,75	4,00–5,00	-5,25
-300	30	50	70
300–600	60	100	140
601–	90	150	200

För större anläggningar, såsom ovalbanor för trav- och galopphästar, kan större justeringar bli aktuella.

13.3 Skogsmark och skogsimpediment

Energiskog

Se avsnitt 13.2.

Vilthägn

Se avsnitt 13.2.

Stort lövinslag m.m.

Allmänna råd:

Om lövinslaget väsentligt avviker från vad som är normalt inom värdeområdet kan en justering aktualiseras. Med väsentlig avvikelse bör avses minst 25 procentenheter. Frågan om justering skall företas bör avgöras med ledning av värderingen av virkesförrådet av övriga lövträd inom värdeområdet.

För att justering skall göras bör skillnaden mellan å ena sidan värdet, beräknat enligt tillämplig skogstabell S med ledning av för värdeområdet genomsnittliga förhållanden vad gäller lövandelen, och å andra sidan värdet, beräknat enligt samma tabell efter de förhållanden som råder på värderingsenheten, uppgå till minst skillnaden i värde mellan den tillämpade virkesförrådsklassen i skogstabell M och den närmast lägre eller högre klassen i denna tabell.

Vid väsentligt avvikande bonitet eller kostnad bör justering kunna ske efter motsvarande princip (SKV A 2004:10).

Naturresevat

Allmänna råd:

För en värderingsenhet som berörs av naturresevatföreskrifter bör en justering för säregna förhållanden ske. Justeringens storlek får avgöras från fall till fall med hänsyn till innehållet i meddelade föreskrifter. Dessa framgår av upprättad skötselplan (SKV A 2004:10).

Exempel på föreskrifter som kan motivera justering av skogsbruksvärdet:

Grupp 1

- avverkningsförbud
- överhållning
- maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag
- barrskogsförbud

Grupp 2

- permanent kvarlämnande av fröträd
- krav på viss lövinblandning
- begränsning i metodval för drivning och skogsvård.

Allmänna råd:

I den första gruppen finns föreskrifter som var och en för sig bör medföra justering. Föreskrifterna i den andra gruppen innebär mindre intrång och det bör därför krävas två eller flera föreskrifter i kombination för att justering av skogsbruksvärde skall bli aktuell.

Till den första gruppen hör urskogar och andra skogar för vilka föreskrifterna inskränker möjligheterna till avverkning.

Justeringens storlek bör bestämmas med hänsyn till den ekonomiska belastning som reservatbestämmelserna innebär. Det bör dock uppmärksammas att vissa begränsningar till följd av reservatbestämmelserna lämpligen bör beaktas redan vid klassificeringen av de värdefaktorer som bestämmer riktvärdet t.ex. genom högre kostnadsklass.

Naturreservat kan även beröra åkermark. Exempel på sådana reservatbestämmelser är restriktioner beträffande djurhållning och gödsling.

Om ersättning för intrång till följd av bestämmelser om naturreservat har bestämts till belopp motsvarande minskningen av marknadsvärdet måste ersättningen för att läggas till grund för en justering räknas om till 2003 års värdenivå. Härfter reduceras den omräknade ersättningen till taxeringsvärdenivå (75 %) för att kunna tjäna till ledning för justeringens storlek. Justering med utgångspunkt från ersättningens storlek bör dock ske med stor försiktighet (SKV A 2004:10).

Då reservatsföreskrifterna innebär avverkningsförbud bör justeringen inte vara större än att den motsvarar en nedsättning av värdet på den areal, där förbudet gäller, till lägst det dubbla skogsimpediementsvärdet.

Biotopskyddsområde

Allmänna råd:

För värderingsenhet som berörs av biotopskyddsområde bör justeringens storlek bestämmas utifrån den ekonomiska belastning som det innebär att verksamheter eller åtgärder som kan skada naturmiljön inte får utföras inom det skyddade området. Bedömningen bör grundas på att verksamheter som föryngringsavverk-

ning, gallring, röjning, plockhuggning, uttag av död ved m.m. kan skada naturmiljön.

Biotopskyddsområde mindre än 0,5 hektar bör normalt inte ensamt kunna föranleda justering för säregna förhållanden (SKV A 2004:10).

Ett biotopskyddsområde innebär normalt avverkningsförbud. Justeringen bör inte vara större än att den motsvarar en nedsättning av värdet på den areal, där förbudet gäller, till lägst det dubbla skogsimpedimentsvärdet.

Naturvårdsområde m.m.

Allmänna råd:

Föreskrifter som gäller naturvårdsområde påverkar normalt inte marknadsvärdet av skogsmark med växande skog så påtagligt att justering för säregna förhållanden blir aktuell. Om den avtalade belastningen påverkar värdet mer påtagligt bör dock skogsbruksvärdet justeras ned (SKV A 2004:10).

Fastighetsägare kan med staten genom skogsvårdsstyrelsen ha träffat avtal, naturvårdsavtal, som syftar till att bevara eller utveckla ett områdes naturvärden. Naturvårdsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan staten och markägaren och avtalet träffas normalt på 50 år, ibland för kortare tid. Genom ändring (1998:861) i JB skall naturvårdsavtal som träffats efter 1 januari 1999 anses som nyttjanderätt. Om sådan är inskriven hos inskrivningsmyndigheten anses den vara känd av ny ägare till fastigheten och kan åberopas mot denne. Justering för naturvårdsavtal kan endast bli aktuell då naturvårdsavtalet varit föremål för inskrivning. Justeringsbeloppets storlek får bestämmas från fall till fall utifrån den belastning som avtalet innebär och återstående avtalstid.

Ägare av vissa fastigheter har på eget initiativ och frivilligt avsatt områden inom vilka fastighetsägaren själv inom ramen för skogscertifiering påtagit sig vissa begränsningar vid skötseln av skogen som därför inte lämnar en optimal avkastning. Skötseln kan i dessa fall likna den skogsskötsel som bedrivs inom naturreservat. Sådana begränsningar motiverar inte justering av riktvärdet, såvida de inte tryggas genom servitut eller offentligrättsliga regler, t.ex. naturreservat eller skyddsbestämmelser enligt PBL.

Extremt mark- utnyttjande med stöd av allemansrätten

Allmänna råd:

Ägare till markområden som ligger i anslutning till stora bebyggelseområden kan i speciella fall tvingas till mycket betydande restriktioner eller olägenheter vid lantbrukets skötsel utan att detta kommit till uttryck i t.ex. reservatföreskrifter eller områdesbestämmelser. Restriktioner m.m. bör i första hand beaktas vid skogsmarkens klassificering men bör i extrema fall även kunna leda till en justering nedåt av riktvärdet för skogsmark med växande skog (SKV A 2004:10).

Jaktvärden**Allmänna råd:**

Justering av skogsbruksvärdet med hänsyn till särskilt jaktvärde, bör baseras på en bedömning av följande faktorer:

- vilttillgång,
- taxeringsenhetens storlek och arrondering samt
- taxeringsenhetens belägenhet i förhållande till större tätorter.

För en höjande justering av riktvärdet bör krävas att förhållandena beträffande en eller flera av ovannämnda faktorer är särskilt gynnsamma. Närhet till större tätort kan påverka jaktvärdet.

Vid bestämning av justeringsbeloppets storlek bör antas att i riktvärdet beaktas ett normalt jaktvärde som till sin storlek motsvarar värdet av skogsimpediment (SKV A 2004:10).

Paddock

Se avsnitt 13.2

13.4 Tomtmark**Fördröjd exploatering**

För obebyggda värderingsenheter som inte är 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 (SKV A 2004:10).

Exploaterings- tid, 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	0.30

Om bygglov inte kan förväntas inom fem år, bör värdet justeras till cirka 75 % av riktvärdet (SKV A 2004:10).

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 (SKV A 2004:10).
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 det – även om bebyggelse tillåts – kan tillkomma kostnader för utgrävning (SKV A 2004:10).
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, tennisbanor eller andra kostsamma anläggningar. Då uppjustering aktualiseras bör justering göras med högst 50 % av tekniska nuvärdet (SKV A 2004:10).
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 (SKV A 2004:10). Så länge anfordran om betalning 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 den uppskattade gatukostnaden. 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 25 000 kr utom detaljplan i 2003 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 då elanslutning saknas, 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.

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

	<i>Exponeringsgrad</i>			
	Tomten gränsar till vägen		Tomten ligger nära vägen men gränsar inte till denna	
	<i>S-nivå</i>		<i>S-nivå</i>	
<i>Ekvivalent ljudnivå dB(A)</i>	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 är 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

	<i>Exponeringsgrad</i>			
	Tomten gränsar till järnvägen		Tomten ligger nära järnvägen men gränsar inte till denna	
	<i>S-nivå</i>		<i>S-nivå</i>	
<i>Ekvivalent ljudnivå dB(A)</i>	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 är till övervägande del oskärmad (SKV A 2004:10).

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 lantbruksenhet, 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 byggnadsplats på en lantbruksenhet som har en ledningsstolpe på eller i direkt anslutning till tomten och denna finns i blickfånget bör en nedjustering ske med ytterligare fem procentenheter 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 %		

(SKV A 2004:10)

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 strandnärlighet. 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 (SKV A 2004:10).

Har värderingsenheten som skall 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 strandnära klass 2 och har normal sjöutsikt för värdeområdet får riktvärdet 200 000 kr. En jämförbar tomt som ligger i strandnära klass 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 strandnära klass värderingsenheten tillhör och nästa strandnära klass.

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.

<i>Stranden/ strandzonen för tomten utgörs av</i>	<i>Riktvärdeangivelsen i värdeområdet förutsätter</i>				
	<i>Sand/ klippor</i>	<i>Park- mark</i>	<i>Åker/ äng</i>	<i>Skog</i>	<i>Vass/ våtmark</i>
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

(SKV A 2004:10)

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 (SKV A 2004:10).

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

13.5 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 radonförekomst, 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/m³.

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 (SKV A 2004:10).

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/m³, bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad, när radongashalten är 400 Bq/m³ och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m³.

B. Om åtgärder har vidtagits för nedbringande av radongashalten och kontinuerliga åtgärder erfordras för att hålla nere radongashalten under 200 Bq/m³ och om radongashalten därefter understiger 200 Bq/m³, bör justeringsbeloppet bestämmas till 2 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad (SKV A 2004:10).

Byggnadsskador t.ex. mögelskador

Olika typer av byggnadsskador förekommer ofta. Fukt- och mögelskador finns framför allt på äldre småhus med källarvåning och hos småhus byggda på 1970- och 1980-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 2003 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 $0,75 \times 0,5 \times$ nödvändiga kostnader, uttryckta i 2003 års kostnadsnivå.

Kostnader bör vid mer omfattande skador kunna styrkas genom en beskrivning av vilka åtgärder som behöver företas (SKV A 2004:10).

Buller, kraftledningar m.m.

Se avsnitt 13.4.

**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 föräntas av särskilt beslutade restriktioner som binder ägaren vid att bevara huset, trots att detta är ekonomiskt ofördelaktigt.

Med kulturhistoriskt intressanta småhus avses i första hand:

1. småhus som är byggnadsminne enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.
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 tilläggsplan/förhöjt låneunderlag eller byggnadsvårdsbidrag. Jämför även de kommunöversikter som upprättas.

På lantbruksenheter finns ibland slott och andra byggnader av liknande karaktär som är ur allmän synpunkt kulturhistoriskt värdefulla, utan att för den skull ha förklarats som byggnadsminne e.d. med stöd av lagstiftning. Dessa byggnader medför inte sällan betydande kostnader för framför allt underhållsarbeten. Dessa kostnader förutses ofta öka i framtiden. För närvarande kan byggnadens ägare och exempelvis länsantikvarien komma överens om hur byggnaden skall bevaras för framtiden. Dessa överenskommelser bygger i regel inte på några formella grunder. Byggnadens ägare är emellertid uppmärksam på att om byggnaden vansköts skulle beslut om byggnadsminnesförklaring kunna aktualiseras. I de fall det bedöms att ett bevarande av en byggnad av detta slag är kulturhistoriskt önskvärt och det – t.ex. genom en kostnads kalkyl – klargörs att onormala kostnader framstår som sannolika på grund av eftersatt underhåll, onormala framtida drifts- och underhållskostnader, stora bostadsbyggnader, rivningsförbud eller vägrat rivningslov eller skyddsbestämmelser, kan justering för säregna förhållanden aktualiseras.

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
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 (SKV A 2004:10).

För kulturhistoriskt intressanta småhus kan justering bli aktuell på grund av eftersatt underhåll, onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden eller byggnadens särskilda storlek. Justering kan också föranledas av särskilt beslutade restriktioner som binder ägaren vid att bevara huset, trots att detta är ekonomiskt ofördelaktigt. Justeringar för nämnda förhållanden sker normalt då godtagbar dokumentation avseende det kulturhistoriskt önskvärda i att byggnaden bevaras företetts.

Eftersatt underhåll

För alla icke saneringsmogna byggnader kan ett onormalt eftersatt underhåll vara en anledning till justering nedåt av riktvärdet. För kulturhistoriskt intressanta byggnader kan justering i ett ytterlighetsfall för eftersatt underhåll aktualisera en justering som kan innebära att småhuset ges ett värde under tusen kronor.

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 värdet.

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 (jfr 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 (SKV A 2004:10).

Ett rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller som avser ett byggnadsminne och som gäller saneringsmogen byggnad kan jämföras 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 (SKV A 2004:10).

Låg takhöjd

Allmänna råd:

För boutrymmen med en lägre takhöjd än 1,9 m kan någon värdeytta 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 framför allt när takhöjden ligger nära 1,9 meter (SKV A 2004:10).

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 (SKV A 2004:10).

Värdefulla komplementhus

I riktvärdet för småhus ingår värdet av tillhörande garage, för-råd 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,
3. förekomsten av komplementhuset skall påtagligt inverka på marknadsvärdet (SKV A 2004:10)

Bostadsbyggnad sammanbyggd med ekonomibyggnad

Allmänna råd:

Om småhuset är sammanbyggt med ekonomibyggnad för djurskötsel eller till mindre del inrättat för djurskötsel bör en justering för säregna förhållanden kunna ske (SKV A 2004:10).

13.6 Ekonomibyggnader

Djurstall och växthus

Riktvärdena är framtagna med utgångspunkt från produktionskostnader för på entreprenad byggda ekonomibyggnader. För djurstall har dessutom beaktats att mindre stall inte är lika rationella som de större med över 300 kvm byggnadsyta på marken. Investeringar i dessa mindre stall med högre produktionskostnader per kvm har relativt sett lägre genomslagskraft i marknadsvärdet.

Vid klassificeringen av värdefaktorn beskaffenhet för djurstall (byggnadskategoriklass 21–26 och 28) och växthus (byggnadskategori 51–53) tas hänsyn till normalt förekommande byggnadsmaterial och utrustning. Klassificeringen förutsätter att byggnadens konstruktion och utförande är normal och anpassad till den utrustning som finns i byggnaden. Vid betydande avvikelse från dessa normalförhållanden torde justering aktua-

liseras. Sålunda kan djurstall uppvisa mycket varierande konstruktioner och utföranden.

Allmänna råd:

I de fall ett djurstall har en speciell konstruktion bör värdet först bestämmas på vanligt sätt, varvid erhålls ett riktvärde. Detta riktvärde bör jämföras med ett värde bestämt med ledning av en produktionskostnadsberäkning. Vid denna beräkning bör om- och nedräkningsfaktorer som finns angivna i avsnitt 8.4 användas.

Riktvärdet bör lämpligen justeras med belopp som svarar mot skillnaden mellan riktvärdet och värdet bestämt med ledning av en produktionskostnadsberäkning (SKV A 2004:10).

Överloppsbyggnader

Allmänna råd:

Med anledning av bl.a. omställningen inom jordbruket förekommer att vissa ekonomibyggnader inte längre används (överloppsbyggnader). Om en ekonomibyggnad inte anses behövlig för jordbruksdriften eller inte kan förväntas få sådan användning inom 3–5 år bör den värderas på samma sätt som ekonomibyggnader tillhörande byggnadskategoriklass 11. Ekonomibyggnadsvärdet justeras därvid med ett belopp som högst motsvarar skillnaden mellan riktvärdet och motsvarande riktvärde för byggnadskategoriklass 11. Om det är uppenbart att byggnaderna inte heller kan bli behövliga vid annan driftsinriktning inom lantbruket eller för ändamål utanför lantbruket bör värdet justeras till 0 (SKV A 2004:10).

Som exempel på överloppsbyggnader kan nämnas kostall som står tomt på grund av avsaknad av mjölkkvot och möjlighet att förvärva sådan saknas, samt att alternativ till användning inte finns.

Rivningskostnader

Allmänna råd:

Saneringsmogna byggnader bör normalt åsättas värdet noll. För att byggnaderna skall förutsättas ha ett negativt värde bör krävas, dels att föreläggande om rivning meddelats eller en rivning av andra skäl är nödvändig och måste ske inom kort, dels att rivningskostnadernas storlek är utredd. Justeringens storlek bör uppskattas till en tredjedel av beräknade rivningskostnader, nedräknade till 2003 års kostnadsnivå (SKV A 2004:10).

Exempel på rivningskostnader

Enklare hus	200–250 kr/kvm
Djurstallar i tegel, lättbetong eller liknande	250–350 kr/kvm
Växthus	75–100 kr/kvm

E-tabeller E11G, E11M och E11T

Djurstall, lador m.fl. ekonomibyggnader, uppförda före 1980 (byggnadskategori 11)

E11G

Storlek Kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
-300	60	50	40
301-500	110	90	70
501-700	180	140	100
701-1000	240	190	140
1001- (1500)	290	230	170

E11M

Storlek Kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
-300	80	60	50
301-500	140	120	90
501-700	230	180	130
701-1000	310	250	180
1001- (1500)	380	300	220

E11T

Storlek Kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
-300	100	80	60
301-500	180	140	110
501-700	290	220	160
701-1000	380	300	220
1001- (1500)	460	370	270

E-tabeller E21G, E21M och E21T

Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980– (byggnadskategori 21)

E21G

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(201)-300	290	250	190	390	340	260	470	410	310
301-400	440	380	290	600	520	390	720	620	470
401-500	530	460	350	720	630	470	860	760	560
501-600	640	560	420	870	760	570	1040	910	680
601-700	750	650	490	1010	880	660	1210	1060	790
701-800	850	740	550	1150	1000	750	1380	1200	900
801-900	950	830	620	1290	1120	840	1550	1340	1010
901-1000	1060	910	690	1430	1240	930	1720	1490	1120
1001-1100	1170	1010	760	1580	1370	1030	1900	1640	1240
1101-1200	1270	1100	830	1710	1490	1120	2050	1790	1340
1201-1300	1370	1190	890	1850	1610	1210	2220	1930	1450
1301-1400	1480	1280	960	2000	1740	1300	2400	2090	1560
1401-1500	1580	1370	1030	2140	1860	1400	2570	2230	1680
Därutöver per påbörjat 100- tal	70	60	40	90	80	60	110	100	70

E21M

Storlek kvm	Värdeår								
	1980-1989			1990-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(201)-300	290	250	190	390	340	260	470	410	310
301-400	440	380	290	600	520	390	720	620	470
401-500	530	460	350	720	630	470	860	760	560
501-600	640	560	420	870	760	570	1040	910	680
601-700	750	650	490	1010	880	660	1210	1060	790
701-800	850	740	550	1150	1000	750	1380	1200	900
801-900	950	830	620	1290	1120	840	1550	1340	1010
901-1000	1060	910	690	1430	1240	930	1720	1490	1120
1001-1100	1170	1010	760	1580	1370	1030	1900	1640	1240
1101-1200	1270	1100	830	1710	1490	1120	2050	1790	1340
1201-1300	1370	1190	890	1850	1610	1210	2220	1930	1450
1301-1400	1480	1280	960	2000	1740	1300	2400	2090	1560
1401-1500	1580	1370	1030	2140	1860	1400	2570	2230	1680
Därutöver per påbörjat 100- tal	70	60	40	90	80	60	110	100	70

E21T

Storlek kvm	Värdeår								
	1980-1989			1990-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(201)-300	290	250	190	390	340	260	470	410	310
301-400	440	380	290	600	520	390	720	620	470
401-500	530	460	350	720	630	470	860	760	560
501-600	640	560	420	870	760	570	1040	910	680
601-700	750	650	490	1010	880	660	1210	1060	790
701-800	850	740	550	1150	1000	750	1380	1200	900
801-900	950	830	620	1290	1120	840	1550	1340	1010
901-1000	1060	910	690	1430	1240	930	1720	1490	1120
1001-1100	1170	1010	760	1580	1370	1030	1900	1640	1240
1101-1200	1270	1100	830	1710	1490	1120	2050	1790	1340
1201-1300	1370	1190	890	1850	1610	1210	2220	1930	1450
1301-1400	1480	1280	960	2000	1740	1300	2400	2090	1560
1401-1500	1580	1370	1030	2140	1860	1400	2570	2230	1680
Därutöver per påbörjat 100- tal	70	60	40	90	80	60	110	100	70

E-tabeller E22G, E22M och E22T

Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980– (byggnadskategori 22)

E22G

Storlek kvm	Värdeår								
	1980-1989			1990-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	130	100	70	180	140	100	220	170	120
301-400	180	150	110	250	200	150	300	240	180
401-500	240	190	150	320	260	200	380	310	240
501-600	300	240	180	400	320	240	480	380	290
601-700	360	280	210	480	380	280	580	460	340
701-800	390	310	240	520	420	320	620	500	380
801-900	450	360	270	600	480	360	720	580	440
901-1000	500	400	300	680	540	400	810	650	490
1001-1100	550	440	330	740	590	440	890	710	530
1101-1200	600	480	360	810	650	490	980	780	590
Därutöver per påbörjat 100- tal	50	40	30	80	60	40	90	70	50

256 Bilaga 1

E22M

Storlek kvm	Värdeår								
	1980-1989			1990-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	130	100	70	180	140	100	220	170	120
301-400	180	150	110	250	200	150	300	240	180
401-500	240	190	150	320	260	200	380	310	240
501-600	300	240	180	400	320	240	480	380	290
601-700	360	280	210	480	380	280	580	460	340
701-800	390	310	240	520	420	320	620	500	380
801-900	450	360	270	600	480	360	720	580	440
901-1000	500	400	300	680	540	400	810	650	490
1001-1100	550	440	330	740	590	440	890	710	530
1101-1200	600	480	360	810	650	490	980	780	590
Därutöver per påbörjat 100- tal	50	40	30	80	60	40	90	70	50

E22T

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	130	100	70	180	140	100	220	170	120
301-400	180	150	110	250	200	150	300	240	180
401-500	240	190	150	320	260	200	380	310	240
501-600	300	240	180	400	320	240	480	380	290
601-700	360	280	210	480	380	280	580	460	340
701-800	390	310	240	520	420	320	620	500	380
801-900	450	360	270	600	480	360	720	580	440
901-1000	500	400	300	680	540	400	810	650	490
1001-1100	550	440	330	740	590	440	890	710	530
1101-1200	600	480	360	810	650	490	980	780	590
Därutöver per påbörjat 100- tal	50	40	30	80	60	40	90	70	50

E-tabeller E23G, E23M och E23T

Djurstall för grisar, värdeår 1980– (byggnadskategori 23)

E23G

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	210	180	140	280	240	180	330	290	220
301-400	310	270	200	410	360	270	490	430	320
401-500	410	360	270	550	480	360	670	580	440
501-600	480	420	320	660	570	430	780	680	510
601-700	560	490	370	760	660	500	910	790	590
701-800	660	570	430	890	770	580	1060	920	690
801-900	740	640	480	990	860	640	1180	1030	770
901-1000	820	710	530	1100	960	720	1320	1150	860
1001-1100	900	780	590	1210	1050	790	1450	1260	940
1101-1200	970	840	630	1310	1140	860	1580	1370	1030
Därutöver per påbörjat 100- tal	70	60	40	90	80	60	120	100	80

E23M

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	210	180	140	280	240	180	330	290	220
301-400	310	270	200	410	360	270	490	430	320
401-500	410	360	270	550	480	360	670	580	440
501-600	480	420	320	660	570	430	780	680	510
601-700	560	490	370	760	660	500	910	790	590
701-800	660	570	430	890	770	580	1060	920	690
801-900	740	640	480	990	860	640	1180	1030	770
901-1000	820	710	530	1100	960	720	1320	1150	860
1001-1100	900	780	590	1210	1050	790	1450	1260	940
1101-1200	970	840	630	1310	1140	860	1580	1370	1030
Därutöver per påbörjat 100- tal	70	60	40	90	80	60	120	100	80

258 Bilaga 1

E23T

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	210	180	140	280	240	180	330	290	220
301-400	310	270	200	410	360	270	490	430	320
401-500	410	360	270	550	480	360	670	580	440
501-600	480	420	320	660	570	430	780	680	510
601-700	560	490	370	760	660	500	910	790	590
701-800	660	570	430	890	770	580	1060	920	690
801-900	740	640	480	990	860	640	1180	1030	770
901-1000	820	710	530	1100	960	720	1320	1150	860
1001-1100	900	780	590	1210	1050	790	1450	1260	940
1101-1200	970	840	630	1310	1140	860	1580	1370	1030
Därutöver per påbörjat 100- tal	70	60	40	90	80	60	120	100	80

E-tabeller E24G, E24M och E24T

Djurstall för värphöns, värdeår 1980– (byggnadskategori 24)

E24G

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	220	180	140	310	250	190	380	300	220
301-400	350	280	210	480	380	280	580	460	340
401-500	450	360	270	600	480	360	720	580	440
501-600	520	420	320	710	570	430	850	680	510
601-700	620	500	380	850	680	510	1020	820	620
701-800	720	580	440	980	780	580	1180	940	700
801-900	810	650	490	1100	880	660	1320	1060	800
901-1000	910	730	550	1220	980	740	1480	1180	880
1001-1200	1050	840	630	1410	1130	850	1700	1360	1020
1201-1400	1200	960	720	1620	1300	980	1950	1560	1170
1401-1600	1380	1100	820	1850	1480	1110	2220	1780	1340
1601-1800	1540	1230	920	2080	1660	1240	2490	1990	1490
1801-2000	1700	1360	1020	2300	1840	1380	2760	2210	1660
Därutöver per påbörjat 200- tal	160	130	100	210	170	130	250	200	150

E24M

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	220	180	140	310	250	190	380	300	220
301-400	350	280	210	480	380	280	580	460	340
401-500	450	360	270	600	480	360	720	580	440
501-600	520	420	320	710	570	430	850	680	510
601-700	620	500	380	850	680	510	1020	820	620
701-800	720	580	440	980	780	580	1180	940	700
801-900	810	650	490	1100	880	660	1320	1060	800
901-1000	910	730	550	1220	980	740	1480	1180	880
1001-1200	1050	840	630	1410	1130	850	1700	1360	1020
1201-1400	1200	960	720	1620	1300	980	1950	1560	1170
1401-1600	1380	1100	820	1850	1480	1110	2220	1780	1340
1601-1800	1540	1230	920	2080	1660	1240	2490	1990	1490
1801-2000	1700	1360	1020	2300	1840	1380	2760	2210	1660
Därutöver per påbörjat 200- tal	160	130	100	210	170	130	250	200	150

E24T

Storlek Kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	220	180	140	310	250	190	380	300	220
301-400	350	280	210	480	380	280	580	460	340
401-500	450	360	270	600	480	360	720	580	440
501-600	520	420	320	710	570	430	850	680	510
601-700	620	500	380	850	680	510	1020	820	620
701-800	720	580	440	980	780	580	1180	940	700
801-900	810	650	490	1100	880	660	1320	1060	800
901-1000	910	730	550	1220	980	740	1480	1180	880
1001-1200	1050	840	630	1410	1130	850	1700	1360	1020
1201-1400	1200	960	720	1620	1300	980	1950	1560	1170
1401-1600	1380	1100	820	1850	1480	1110	2220	1780	1340
1601-1800	1540	1230	920	2080	1660	1240	2490	1990	1490
1801-2000	1700	1360	1020	2300	1840	1380	2760	2210	1660
Därutöver per påbörjat 200- tal	160	130	100	210	170	130	250	200	150

260 Bilaga 1

E-tabeller E25G, E25M och E25T

Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980– (byggnadskategori 25)

E25G

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	90	70	50	120	100	80	150	120	90
101-150	120	100	80	180	140	100	210	170	130
151-200	160	130	100	220	180	140	280	220	160
201-250	200	160	120	280	220	160	320	260	200
251-300	220	180	140	310	250	190	380	300	220
301-400	260	210	160	350	280	210	420	340	260
401-500	340	270	200	450	360	270	540	430	320
501-600	400	320	240	540	430	320	650	520	390
601-700	460	370	280	620	500	380	750	600	450
Därutöver per påbörjat 100- tal	50	40	30	80	60	40	90	70	50

E25M

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	90	70	50	120	100	80	150	120	90
101-150	120	100	80	180	140	100	210	170	130
151-200	160	130	100	220	180	140	280	220	160
201-250	200	160	120	280	220	160	320	260	200
251-300	220	180	140	310	250	190	380	300	220
301-400	260	210	160	350	280	210	420	340	260
401-500	340	270	200	450	360	270	540	430	320
501-600	400	320	240	540	430	320	650	520	390
601-700	460	370	280	620	500	380	750	600	450
Därutöver per påbörjat 100- tal	50	40	30	80	60	40	90	70	50

E25T

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51) -100	90	70	50	120	100	80	150	120	90
101-150	120	100	80	180	140	100	210	170	130
151-200	160	130	100	220	180	140	280	220	160
201-250	200	160	120	280	220	160	320	260	200
251-300	220	180	140	310	250	190	380	300	220
301-400	260	210	160	350	280	210	420	340	260
401-500	340	270	200	450	360	270	540	430	320
501-600	400	320	240	540	430	320	650	520	390
601-700	460	370	280	620	500	380	750	600	450
Därutöver per påbörjat 100- tal	50	40	30	80	60	40	90	70	50

E-tabeller E26G, E26M och E26T

Djurstall för hästar, värdeår 1980– (byggnadskategori 26)

E26G

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51) -100	80	60	40	100	80	60	120	100	80
101-150	120	100	80	180	140	100	210	170	130
151-200	180	140	100	240	190	140	290	230	170
201-250	220	180	140	300	240	180	360	290	220
251-300	280	220	160	380	300	220	450	360	270
301-400	350	280	210	480	380	280	580	460	340
401-500	420	340	260	580	460	340	690	550	410
501-600	500	400	300	680	540	400	810	650	490
601-700	580	460	340	780	620	460	930	750	570
Därutöver per påbörjat 100- tal	80	60	40	100	80	60	120	100	80

262 Bilaga 1

E26M

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	100	80	50	130	100	80	160	130	100
101-150	160	130	100	230	180	130	270	220	170
151-200	230	180	130	310	250	180	380	300	220
201-250	290	230	180	390	310	230	470	380	290
251-300	360	290	210	490	390	290	580	470	350
301-400	460	360	270	620	490	360	750	600	450
401-500	540	440	340	750	600	440	900	720	540
501-600	650	520	390	880	700	520	1050	840	640
601-700	750	600	440	1010	810	600	1200	960	740
Därutöver per påbörjat 100- tal	100	80	50	130	100	80	150	130	100

E26T

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	130	100	60	160	130	100	190	160	130
101-150	190	160	130	290	220	160	340	270	210
151-200	290	220	160	380	300	220	460	370	270
201-250	350	290	220	480	380	290	580	460	350
251-300	450	350	260	610	480	350	720	580	430
301-400	560	450	340	770	610	450	920	740	540
401-500	680	540	410	930	740	540	1110	890	660
501-600	800	640	480	1090	860	640	1300	1040	780
601-700	920	740	540	1250	990	740	1490	1190	900
Därutöver per påbörjat 100- tal	120	100	60	160	130	100	190	150	120

E-tabeller E27G, E27M och E27T

Djurstall för mink, rävm och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 27)

E27G

Storlek kvm	Relationstal
(51) -100	10
101-300	30
301-500	70
501-700	110
Därutöver per påbörjat 200-tal	40

E27M

Storlek kvm	Relationstal
(51) -100	10
101-300	30
301-500	70
501-700	110
Därutöver per påbörjat 200-tal	40

E27T

Storlek kvm	Relationstal
(51) -100	10
101-300	30
301-500	70
501-700	110
Därutöver per påbörjat 200-tal	40

264 Bilaga 1

E-tabeller E28G, E28M och E28T

Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980– (byggnads-kategori 28)

E28G

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	160	130	100	220	180	140	280	220	160
301-400	240	190	140	320	260	200	390	310	230
401-500	300	240	180	400	320	240	480	380	280
501-600	350	280	210	480	380	280	580	460	340
601-700	410	330	250	550	440	330	660	530	400
701-800	460	370	280	620	500	380	750	600	450
801-900	510	410	310	700	560	420	840	670	500
901-1000	580	460	340	780	620	460	920	740	560
1001-1200	650	520	390	880	700	520	1050	840	630
1201-1400	760	610	460	1020	820	620	1220	980	740
1401-1600	880	700	520	1180	940	700	1410	1130	850
1601-1800	980	780	580	1320	1060	800	1590	1270	950
1801-2000	1090	870	650	1480	1180	880	1780	1420	1060
Därutöver per påbörjat 200- tal	110	90	70	150	120	90	180	140	100

E28M

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	160	130	100	220	180	140	280	220	160
301-400	240	190	140	320	260	200	390	310	230
401-500	300	240	180	400	320	240	480	380	280
501-600	350	280	210	480	380	280	580	460	340
601-700	410	330	250	550	440	330	660	530	400
701-800	460	370	280	620	500	380	750	600	450
801-900	510	410	310	700	560	420	840	670	500
901-1000	580	460	340	780	620	460	920	740	560
1001-1200	650	520	390	880	700	520	1050	840	630
1201-1400	760	610	460	1020	820	620	1220	980	740
1401-1600	880	700	520	1180	940	700	1410	1130	850
1601-1800	980	780	580	1320	1060	800	1590	1270	950
1801-2000	1090	870	650	1480	1180	880	1780	1420	1060
Därutöver per påbörjat 200- tal	110	90	70	150	120	90	180	140	100

E28T

Storlek kvm	Värdeår								
	1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	160	130	100	220	180	140	280	220	160
301-400	240	190	140	320	260	200	390	310	230
401-500	300	240	180	400	320	240	480	380	280
501-600	350	280	210	480	380	280	580	460	340
601-700	410	330	250	550	440	330	660	530	400
701-800	460	370	280	620	500	380	750	600	450
801-900	510	410	310	700	560	420	840	670	500
901-1000	580	460	340	780	620	460	920	740	560
1001-1200	650	520	390	880	700	520	1050	840	630
1201-1400	760	610	460	1020	820	620	1220	980	740
1401-1600	880	700	520	1180	940	700	1410	1130	850
1601-1800	980	780	580	1320	1060	800	1590	1270	950
1801-2000	1090	870	650	1480	1180	880	1780	1420	1060
Därutöver per påbörjat 200- tal	110	90	70	150	120	90	180	140	100

E-tabeller E31G, E31M och E31T

Loge, lada och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 31)

E31G

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101) -200	100	80	60
201-400	180	140	100
401-600	300	240	180
601-800	410	340	260
801-1000	520	430	330
Därutöver per påbörjat 200- tal	110	90	70

E31M

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101) -200	130	100	80
201-400	230	180	130
401-600	390	310	230
601-800	550	440	330
801-1000	680	550	420
Därutöver per påbörjat 200- tal	140	120	90

E31T

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101) -200	160	130	100
201-400	290	220	160
401-600	480	380	290
601-800	660	530	410
801-1000	840	670	530
Därutöver per påbörjat 200- tal	170	140	120

E-tabeller E32G, E32M och E32T

Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 32)

E32G

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	80	60	40
201-400	140	110	80
401-600	210	170	130
601-800	290	230	170
801-1000	370	290	220
Därutöver per påbörjat 200- tal	80	60	40

E32M

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	100	80	50
201-400	180	140	100
401-600	270	220	170
601-800	380	300	230
801-1000	480	380	280
Därutöver per påbörjat 200- tal	100	80	50

E32T

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	130	100	60
201-400	220	180	130
401-600	340	270	210
601-800	460	370	280
801-1000	580	460	350
Därutöver per påbörjat 200- tal	120	90	60

E-tabeller E33G, E33M och E33T

Gårdslager för potatis m.m., värdeår 1980– (byggnadskategori 33)

E33G

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	260	210	160
201-400	460	370	280
401-600	710	570	430
601-800	950	760	570
801-1000	1160	930	700
Därutöver per påbörjat 200- tal	210	170	130

E33M

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	340	270	210
201-400	600	480	360
401-600	920	740	560
601-800	1240	990	740
801-1000	1510	1210	910
Därutöver per påbörjat 200- tal	270	220	170

E33T

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	420	340	260
201-400	740	590	450
401-600	1140	910	690
601-800	1520	1210	910
801-1000	1860	1490	1120
Därutöver per påbörjat 200- tal	340	270	210

E-tabeller E42G, E42M och E42T
Spannmålslager (byggnadskategori 42)

E42G

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	300	230	140
201-400	530	380	230
401-600	770	520	310
601-800	910	560	340
801-1000	1040	600	360
Därutöver per påbörjat 200- tal	130	40	20

E42M

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	300	230	140
201-400	530	380	230
401-600	770	520	310
601-800	910	560	340
801-1000	1040	600	360
Därutöver per påbörjat 200- tal	130	40	20

E42T

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	300	230	140
201-400	530	380	230
401-600	770	520	310
601-800	910	560	340
801-1000	1040	600	360
Därutöver per påbörjat 200- tal	130	40	20

270 Bilaga 1

E-tabeller E44G, E44M och E44T Ensilagesilo (byggnadskategori 44)

E44G

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	70	40	20
201-400	130	70	40
401-600	180	100	60
601-800	220	120	70
801-1000	250	140	80
Därutöver per påbörjat 200- tal	40	20	10

E44M

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	70	40	20
201-400	130	70	40
401-600	180	100	60
601-800	220	120	70
801-1000	250	140	80
Därutöver per påbörjat 200- tal	40	20	10

E44T

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	70	40	20
201-400	130	70	40
401-600	180	100	60
601-800	220	120	70
801-1000	250	140	80
Därutöver per påbörjat 200- tal	40	20	10

E-tabeller E51G, E51M och E51T
 Växthus, typ friliggande (byggnadskategori 51)

E51G

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980- 1989			1990- 1994			1995- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	30	20	10	60	40	20	110	70	50	140	100	60	170	110	70
301-400	50	30	20	110	80	50	190	130	80	240	170	110	290	200	120
401-500	60	40	30	130	90	60	220	150	100	290	200	130	340	240	150
501-600	70	50	30	150	110	70	260	180	110	340	240	150	400	280	180
601-700	80	60	40	180	120	80	300	210	130	390	270	170	460	320	200
701-800	90	60	40	200	130	90	330	230	140	440	300	190	510	360	220
801-900	100	70	40	220	150	100	370	250	160	490	330	210	560	400	240
901-1000	110	80	50	240	170	110	410	280	180	540	370	230	620	440	270
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	20	15	10	35	25	15	45	30	20	50	35	20

E51M

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980- 1989			1990- 1994			1995- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	40	30	10	80	50	30	140	90	60	180	130	80	220	140	90
301-400	60	40	30	140	100	60	250	170	100	310	220	140	380	260	160
401-500	80	50	40	170	120	80	290	200	130	380	260	170	440	310	200
501-600	90	60	40	200	140	90	340	230	150	440	310	200	520	360	230
601-700	100	80	50	230	160	100	390	270	170	510	350	220	600	420	260
701-800	120	80	50	260	180	120	430	300	190	570	390	250	670	470	290
801-900	130	90	50	290	200	130	480	330	210	640	430	270	740	520	320
901-1000	140	100	60	320	220	140	530	360	230	690	480	300	810	570	350
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	25	20	10	45	30	20	50	40	25	65	45	30

E51T

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980- 1989			1990- 1994			1995- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151) -300	50	30	20	100	60	30	180	110	80	220	160	100	270	180	110
301-400	80	50	30	180	130	80	300	210	130	380	270	180	460	320	190
401-500	100	60	40	210	140	100	350	240	160	460	320	210	540	380	240
501-600	110	80	50	250	180	110	420	290	180	540	380	240	640	450	290
601-700	130	90	60	290	200	120	480	340	210	620	430	270	740	510	330
701-800	140	100	60	320	220	140	540	380	240	700	480	310	820	580	360
801-900	160	110	70	350	240	160	600	420	260	780	530	340	900	640	390
901-1000	180	130	80	380	260	180	660	460	280	850	580	370	980	690	420
Därutöver per påbörjat 100-tal	15	10	5	30	20	15	50	35	20	70	50	30	80	50	30

E-tabeller E52G, E52M och E52T
 Växthus, typ blockhus (byggnadskategori 52)

E52G

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980- 1989			1990- 1994			1995- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151) -300	20	20	10	50	40	20	90	60	40	120	80	50	140	90	60
301-400	40	30	20	90	60	40	150	100	60	200	130	80	230	160	100
401-500	50	30	20	110	70	40	180	120	80	240	160	100	280	190	120
501-600	60	40	20	120	80	50	220	140	90	280	190	120	330	220	140
601-700	70	50	30	140	100	60	240	160	100	320	220	130	380	250	160
701-800	80	50	30	160	110	70	270	180	110	360	240	150	420	280	180
801-900	80	60	40	180	120	70	300	200	120	390	260	160	470	310	190
901-1000	90	60	40	200	130	80	330	220	140	430	290	180	510	340	210
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	5	5	15	10	10	30	20	10	35	25	15	40	30	20

E52M

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980-1989			1990-1994			1995-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	30	30	10	60	50	30	120	80	50	160	100	60	180	120	80
301-400	50	40	30	120	70	50	200	130	80	260	170	100	300	210	130
401-500	60	40	30	140	90	60	230	160	100	310	210	130	360	250	160
501-600	80	50	30	160	110	70	290	180	120	360	250	160	430	290	180
601-700	90	60	40	180	130	80	310	210	130	420	280	180	490	320	210
701-800	100	70	40	210	150	90	350	230	140	470	310	200	550	360	230
801-900	110	80	50	230	170	100	390	260	160	510	350	210	610	400	250
901-1000	120	90	50	250	190	110	430	290	180	550	380	230	660	440	270
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	20	15	10	35	25	15	45	30	20	50	35	20

E52T

Storlek kvm	Värdår														
	-1979			1980-1989			1990-1994			1995-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	30	30	20	80	60	30	140	100	60	190	130	80	220	140	100
301-400	60	50	30	140	100	60	240	160	100	320	210	130	370	260	160
401-500	80	50	30	170	110	60	290	190	120	380	260	160	450	300	190
501-600	100	60	40	200	130	80	350	220	140	450	300	190	530	350	220
601-700	110	70	50	230	160	100	380	260	160	510	340	220	610	400	260
701-800	120	80	50	260	180	110	430	290	180	580	380	250	690	450	290
801-900	130	100	60	280	190	120	480	320	200	620	420	270	760	500	320
901-1000	140	100	60	300	210	130	530	350	220	680	460	290	820	550	350
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	20	20	10	45	30	20	60	35	20	60	45	30

274 Bilaga 1

E-tabeller E53G, E53M och E53T

Enklare växthus (byggnadskategori 53)

E53G

Storlek kv m	Värdeår											
	-1979			1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	0	0	0	10	10	10	40	20	10	60	40	20
301-400	0	0	0	20	10	10	70	40	20	110	60	30
401-500	0	0	0	20	10	10	80	50	20	130	70	30
501-600	0	0	0	30	20	10	100	60	20	150	80	40
601-700	0	0	0	30	20	10	120	70	30	170	100	40
701-800	0	0	0	40	20	10	130	70	30	190	110	50
801-900	0	0	0	40	20	10	140	80	30	210	120	50
901-1000	0	0	0	40	20	10	150	80	40	240	130	60
Därutöver per påbörjat 100- tal	0	0	0	5	5	5	10	10	5	20	10	5

E53M

Storlek kv m	Värdeår											
	-1979			1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	0	0	0	10	10	10	50	30	10	80	50	30
301-400	0	0	0	30	10	10	90	50	30	140	80	40
401-500	0	0	0	30	10	10	100	60	30	170	90	40
501-600	0	0	0	40	30	10	130	80	30	200	100	50
601-700	0	0	0	40	30	10	160	90	40	220	120	50
701-800	0	0	0	50	30	10	180	90	40	250	140	60
801-900	0	0	0	50	30	10	190	100	40	280	160	70
901-1000	0	0	0	50	30	10	200	110	50	310	180	80
Därutöver per påbörjat 100- tal	0	0	0	5	5	5	10	10	5	25	15	5

E53T

Storlek Kvm	Värdeår											
	-1979			1980- 1989			1990- 1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	0	0	0	20	20	20	60	30	20	100	60	30
301-400	0	0	0	30	20	20	110	60	30	180	100	50
401-500	0	0	0	30	20	20	130	80	30	210	110	50
501-600	0	0	0	50	30	20	160	100	40	240	130	60
601-700	0	0	0	50	30	20	180	110	50	280	160	70
701-800	0	0	0	60	30	20	200	120	50	320	180	80
801-900	0	0	0	60	30	20	220	130	60	350	190	90
901-1000	0	0	0	60	30	20	240	140	70	380	210	100
Därutöver per påbörjat 100- tal	0	0	0	5	5	5	20	10	5	30	20	10

J-tabeller

Relativa hektarvärden

J-nivåfaktor: –5,5

Åkermark				Betesmark	
Beskaffenhet	Värde/hektar			Beskaffenhet	Värde/hektar
	Dränering				
	1	2	3		
1	1430	1200	780	1	650
2	1260	1100	690	2	600
3	1100	1000	600	3	450
4	990	900	540	4	300
5	940	800	480	5	250

J-nivåfaktor: 6,0-10,0

Åkermark				Värde/hektar		Betesmark	Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1430	1200	980	1	650		
2	1260	1100	860	2	600		
3	1100	1000	750	3	450		
4	990	900	680	4	300		
5	940	800	600	5	250		

J-nivåfaktor: 11,0-30,0

Åkermark				Värde/hektar		Betesmark	Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1400	1200	1140	1	650		
2	1250	1100	1010	2	600		
3	1100	1000	880	3	450		
4	990	900	790	4	300		
5	880	800	700	5	250		

J-nivåfaktor: 32,0-50,0

Åkermark				Betesmark	Värde/hektar
Beskaffenhet	Värde/hektar			Beskaffenhet	Värde/hektar
	Dränering				
	1	2	3		
1	1320	1220	1140	1	650
2	1200	1110	1030	2	600
3	1100	1000	920	3	450
4	990	910	830	4	300
5	900	820	740	5	250

J-nivåfaktor: 55,0-75,0

Åkermark		Värde/hektar		Betesmark	Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet	
	1	2	3		
1	1200	1150	1070	1	650
2	1120	1070	1000	2	600
3	1060	1000	940	3	450
4	1000	930	880	4	300
5	930	850	800	5	250

J-nivåfaktor: 80,0-100,0

Åkermark				Betesmark	
Beskaffenhet	Värde/hektar			Beskaffenhet	Värde/hektar
	Dränering				
	1	2	3		
1	1180	1120	1060	1	650
2	1120	1060	1000	2	600
3	1060	1000	940	3	450
4	1000	940	880	4	300
5	940	890	830	5	250

J-nivåfaktor: 110,0-

Åkermark		Värde/hektar		Betesmark	Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet	
	1	2	3		
1	1120	1080	1040	1	650
2	1080	1040	1000	2	600
3	1040	1000	960	3	450
4	1000	960	920	4	300
5	960	920	880	5	250

Skogstabell M

Relativa hektarvärden för de första 29 hektaren av ett skogsinnehav

Värdeområdets belägenhet	Klass för totalt virkesförråd								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I: Del av Z, AC och BD län*	230	380	530	680	820	970	1120	1270	1540
II: Del av Z, AC och BD län samt I län**	280	500	700	900	1090	1290	1490	1680	1980
III: W, X, Y län	320	540	700	840	980	1120	1260	1400	1670
IV: AB, C, D, E, O, S, T och U län	350	560	720	860	1010	1150	1290	1430	1580
V: F, G och H län	360	580	740	870	1000	1130	1260	1380	1530
VI: K, M och N län	370	590	720	860	990	1110	1220	1330	1450

*Område I omfattar

av Jämtlands län i Härjedalens kommun församlingarna 236104 Vemdalen,
236105 Hede, 236106 Ljusnedal, 236107 Tännäs, 236111 Lillhärdal

i Bergs kommun församlingarna 232605 Storsjö, 232607 Klövsjö,

av Västerbottens län kommunerna

2418 Malå, 2421 Storuman, 2422 Sorsele, 2425 Dorotea, 2462 Vilhelmina, 2463 Åsele,
2481 Lycksele,

av Norrbottens län kommunerna

2505 Arvidsjaur, 2506 Arjeplog, 2510 Jokkmokk, 2521 Pajala, 2523 Gällivare och 2584 Kiruna.

****Område II omfattar**

Gotlands län,

i Härjedalens kommun församlingarna 236101 Sveg, 236102 Linsell, 236103 Älvros,
236108 Överhogdal, 236109 Ytterhogdal, 236110 Ångersjö,

Skogstabell S
 Beräkningskonstanter
 Område 1. I, Z, AC och BD län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k ₁	242,2	219,2	196,1	173,0	150,0	126,9	103,8	80,7	57,7
	k ₂	16,20	15,11	14,02	12,93	11,85	10,73	9,61	8,49	7,37
	k ₃	9,72	9,07	8,41	7,76	7,11	6,44	5,76	5,09	4,42
B	k ₁	207,6	188,9	170,1	151,4	132,7	112,5	92,3	72,1	51,9
	k ₂	15,65	14,53	13,41	12,28	11,16	10,03	8,90	7,77	6,64
	k ₃	9,39	8,72	8,04	7,37	6,70	6,02	5,34	4,66	3,98
C	k ₁	173,0	158,6	144,2	129,8	115,4	98,1	80,7	63,4	46,1
	k ₁	15,10	13,95	12,79	11,64	10,48	9,34	8,20	7,05	5,91
	k ₂	9,06	8,37	7,67	6,98	6,29	5,60	4,92	4,23	3,55
D	k ₁	144,2	132,7	121,1	109,6	98,1	82,2	66,3	50,5	34,6
	k ₂	14,09	13,02	11,95	10,88	9,82	8,77	7,73	6,68	5,64
	k ₃	8,45	7,81	7,17	6,53	5,89	5,26	4,64	4,01	3,38
E	k ₁	115,4	106,7	98,1	89,4	80,7	66,3	51,9	37,5	23,1
	k ₂	13,08	12,10	11,12	10,13	9,15	8,20	7,26	6,31	5,37
	k ₃	7,85	7,26	6,67	6,08	5,49	4,92	4,36	3,79	3,22

Område 2. W, X och Y län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k ₁	244,9	224,5	204,1	183,7	163,3	138,8	114,3	89,8	65,3
	k ₁	9,77	9,35	8,93	8,51	8,08	7,68	7,27	6,87	6,46
	k ₂	5,86	5,61	5,36	5,10	4,85	4,61	4,36	4,12	3,88
B	k ₁	220,4	199,3	178,2	157,1	136,0	115,6	95,2	74,8	54,4
	k ₂	9,36	8,95	8,55	8,14	7,74	7,32	6,89	6,47	6,05
	k ₃	5,61	5,37	5,13	4,88	4,64	4,39	4,14	3,88	3,63
C	k ₁	195,9	174,1	152,4	130,6	108,8	92,5	76,2	59,9	43,5
	k ₂	8,94	8,55	8,16	7,78	7,39	6,95	6,52	6,08	5,64
	k ₃	5,36	5,13	4,90	4,67	4,43	4,17	3,91	3,65	3,38
D	k ₁	146,9	131,3	115,6	100,0	84,3	71,8	59,2	46,6	34,0
	k ₂	8,70	8,30	7,90	7,50	7,10	6,66	6,23	5,80	5,37
	k ₃	5,22	4,98	4,74	4,50	4,26	4,00	3,74	3,48	3,22
E	k ₁	98,0	88,4	78,9	69,4	59,9	51,0	42,2	33,3	24,5
	k ₂	8,46	8,04	7,63	7,22	6,80	6,37	5,95	5,52	5,09
	k ₃	5,07	4,83	4,58	4,33	4,08	3,82	3,57	3,31	3,06

282 Bilaga 1

Område 3. AB, C, D, E, O, S, T och U län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k ₁	215,8	196,2	176,7	157,2	137,6	115,3	93,0	70,7	48,4
	k ₂	8,64	8,27	7,91	7,54	7,17	6,82	6,46	6,11	5,75
	k ₃	5,18	4,96	4,74	4,52	4,30	4,09	3,88	3,66	3,45
B	k ₁	184,2	169,3	154,4	139,5	124,6	103,7	82,8	61,8	40,9
	k ₂	8,06	7,71	7,35	7,00	6,65	6,32	5,99	5,67	5,34
	k ₃	4,84	4,63	4,41	4,20	3,99	3,79	3,60	3,40	3,21
C	k ₁	152,5	142,3	132,1	121,8	111,6	92,1	72,5	53,0	33,5
	k ₂	7,49	7,15	6,80	6,46	6,12	5,82	5,53	5,23	4,94
	k ₃	4,49	4,29	4,08	3,88	3,67	3,49	3,32	3,14	2,96
D	k ₁	115,3	107,0	98,6	90,2	81,8	68,1	54,4	40,7	27,0
	k ₂	7,00	6,69	6,38	6,07	5,75	5,47	5,18	4,89	4,61
	k ₃	4,20	4,01	3,83	3,64	3,45	3,28	3,11	2,94	2,76
E	k ₁	78,1	71,6	65,1	58,6	52,1	44,2	36,3	28,4	20,5
	k ₂	6,52	6,24	5,95	5,67	5,39	5,11	4,83	4,55	4,27
	k ₃	3,91	3,74	3,57	3,40	3,23	3,07	2,90	2,73	2,56

Område 4. F, G och H län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k ₁	176,4	165,5	154,7	143,9	133,0	110,6	88,2	65,8	43,4
	k ₂	7,51	7,20	6,89	6,59	6,28	6,01	5,73	5,46	5,19
	k ₃	4,50	4,32	4,14	3,95	3,77	3,60	3,44	3,28	3,11
B	k ₁	157,6	147,5	137,4	127,2	117,1	97,2	77,4	57,5	37,6
	k ₂	7,10	6,80	6,51	6,21	5,91	5,65	5,39	5,13	4,86
	k ₃	4,26	4,08	3,90	3,72	3,55	3,39	3,23	3,08	2,92
C	k ₁	138,8	129,4	120,0	110,6	101,2	83,9	66,5	49,2	31,8
	k ₂	6,70	6,41	6,12	5,83	5,54	5,29	5,04	4,79	4,54
	k ₃	4,02	3,85	3,67	3,50	3,32	3,17	3,02	2,87	2,72
D	k ₁	109,9	101,2	92,5	83,9	75,2	62,5	49,9	37,2	24,6
	k ₂	6,10	5,86	5,61	5,36	5,11	4,89	4,66	4,43	4,20
	k ₃	3,66	3,51	3,37	3,22	3,07	2,93	2,79	2,66	2,52
E	k ₁	81,0	73,0	65,1	57,1	49,2	41,2	33,3	25,3	17,4
	k ₂	5,51	5,30	5,10	4,89	4,69	4,48	4,27	4,07	3,86
	k ₃	3,31	3,18	3,06	2,94	2,81	2,69	2,56	2,44	2,31

Område 5. K, M och N län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k ₁	196,8	182,7	168,5	154,4	140,3	116,3	92,3	68,3	44,3
	k ₂	6,58	6,31	6,04	5,78	5,51	5,27	5,04	4,80	4,57
	k ₃	3,95	3,79	3,63	3,47	3,30	3,16	3,02	2,88	2,74
B	k ₁	183,3	167,9	152,6	137,2	121,8	100,9	80,0	59,1	38,1
	k ₂	6,36	6,09	5,82	5,55	5,28	5,03	4,78	4,53	4,28
	k ₃	3,82	3,66	3,49	3,33	3,17	3,02	2,87	2,72	2,57
C	k ₁	169,8	153,2	136,6	120,0	103,3	85,5	67,7	49,8	32,0
	k ₂	6,15	5,87	5,60	5,33	5,06	4,79	4,52	4,25	3,99
	k ₃	3,69	3,52	3,36	3,20	3,04	2,87	2,71	2,55	2,39
D	k ₁	124,3	111,6	99,0	86,4	73,8	61,5	49,2	36,9	24,6
	k ₂	5,69	5,47	5,25	5,02	4,80	4,57	4,34	4,11	3,88
	k ₃	3,42	3,28	3,15	3,01	2,88	2,74	2,60	2,47	2,33
E	k ₁	78,7	70,1	61,5	52,9	44,3	37,5	30,8	24,0	17,2
	k ₂	5,24	5,06	4,89	4,71	4,54	4,35	4,16	3,97	3,78
	k ₃	3,14	3,04	2,93	2,83	2,72	2,61	2,49	2,38	2,27

SKI-tabell

Värdet per hektar för skogsimpediment

Skogsnivå- faktor	Område 1 I, W, X, Y, Z, AC och BD län	Område 2 AB, C, D, E, O, S, T och U län	Område 3 F, G, H, K, M och N län
1-2,5	80	150	300
3-3,5	150	300	500
4-5,5	250	450	750
6-10	450	750	1 100
11-15	750	1 100	1 500
16-20	1 050	1 500	1 850
21-25	1 350	1 800	2 050
26-30	1 600	2 050	2 250
32-40	1 800	2 250	2 450
42-	1 900	2 400	2 700

Korrigeringsbelopp för storleksinverkan*Storlekskorrektionsstabell 1*

Län: AB, C, D, E, F, G, H, I, K, M, N, O, T och U		
Sammanlagt riktvärde i tkr	Korrektion för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, tkr	Korrektion för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet i procent
1-99	0	7
100-199	7	-1
200-299	6	-1
300-399	5	-1
400-499	4	-1
500-599	3	-1
600-699	2	-2
700-799	0	-3
800-899	-3	-4
900-999	-7	-6
1000-1199	-13	-7
1200-1399	-27	-7
1400-1599	-41	-8
1600-1799	-57	-8
1800-1999	-73	-9
2000-2499	-91	-10
2500-2999	-141	-10
3000-3499	-191	-11
3500-3999	-246	-12
4000-4499	-306	-13
4500-4999	-371	-13
5000-5999	-436	-13
6000-6999	-566	-13
7000-7999	-696	-13
8000-8999	-826	-13
9000-9999	-956	-13
10000-	-1086	-13

Storlekskorrektionsstabell 2

Län: S, W, X, Y, Z, AC och BD		
Sammanlagt riktvärde i tkr	Korrektion för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, tkr	Korrektion för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet i procent
1-99	0	11
100-199	11	-1
200-299	10	-2
300-399	8	-2
400-499	6	-2
500-599	4	-2
600-699	2	-2
700-799	0	-4
800-899	-4	-6
900-999	-10	-8
1000-1199	-18	-9
1200-1399	-36	-10
1400-1599	-56	-10
1600-1799	-76	-10
1800-1999	-96	-11
2000-2499	-118	-12
2500-2999	-178	-12
3000-3499	-238	-13
3500-3999	-303	-13
4000-4499	-368	-14
4500-4999	-438	-14
5000-5999	-508	-14
6000-6999	-648	-14
7000-7999	-788	-14
8000-8999	-928	-14
9000-9999	-1068	-14
10000-	-1208	-14

Tabeller för grund och marginalvärde SV-tabell

S-NIVÅFAKTOR 1,20-4,00					
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

S-NIVÅFAKTOR 4,20-7,50					
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 8,00-					
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

Tabeller för åldersinverkan

SO-tabell L

Åldersinverkan 75

Värdeår	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-
03-	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
02	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
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	1,35	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
99	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
97-98	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
95-96	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	1,15	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
91-92	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
89-90	1,04	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
87-88	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
85-86	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00
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

Åldersinverkan 80

Värdeår	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-
03-	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
02	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
01	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
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	1,24	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
97-98	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
95-96	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
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	1,08	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
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	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
85-86	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99
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

Åldersinverkan 85

Värdeår	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-
03-	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
02	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
01	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
00	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
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
97-98	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
95-96	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
93-94	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
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	1,03	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	1,00	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
85-86	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
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	0,95	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	0,78	0,78	0,79
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

Åldersinverkan 90

Värdeår	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-
03-	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
02	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
01	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
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	1,12	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
97-98	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
95-96	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
93-94	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
91-92	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
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	1,00	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
85-86	0,99	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
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

Åldersinverkan 95

Värdeår	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-
03-	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
02	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
01	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
00	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
99	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
97-98	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
95-96	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
93-94	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
91-92	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
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	1,00	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
85-86	0,99	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
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	1,00	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	0,88	0,89	0,90	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

Åldersinverkan 100

Värdeår	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-
03-	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
02	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
01	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
00	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
99	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
97-98	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
95-96	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
93-94	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
91-92	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
89-90	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
87-88	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
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

FV-tabell L

Värde- ordning	Fastighetsrättsliga förhållanden						
	Värderingsenhet belä- gen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter				
	Klass 1	Klass 2	Klass 1			Klass 2	Klass 3
			S-nivå 1,20-3,20	S-nivå 3,30-5,00	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

Tabell 1: Procentuell tillväxt på virkesförråd per år

Område (län)	Barr	Löv	Totalt
AB	3,3%	3,6%	3,4%
C	3,5%	4,2%	3,6%
D	4,1%	4,6%	4,2%
E	4,2%	4,8%	4,3%
F	3,7%	4,4%	3,8%
G	3,8%	4,1%	3,8%
H	3,6%	4,0%	3,7%
I	2,7%	4,2%	2,9%
K	4,2%	3,8%	4,1%
M	4,9%	3,3%	4,3%
N	4,3%	3,8%	4,2%
O	4,0%	4,2%	4,0%
S	3,9%	4,7%	4,0%
T	4,0%	4,8%	4,1%
U	3,6%	4,9%	3,8%
W	3,2%	4,5%	3,3%
X	3,6%	4,5%	3,7%
Y	3,3%	4,5%	3,5%
Z	2,8%	4,4%	3,0%
AC	3,1%	4,4%	3,3%
BD	3,2%	4,2%	3,3%

Tabell 2: Procentuell tillväxt på virkesförråd efter 7 år

Område (län)	Barr	Löv	Totalt
AB	23%	25%	24%
C	25%	29%	25%
D	29%	32%	29%
E	29%	34%	30%
F	26%	31%	27%
G	27%	29%	27%
H	25%	28%	26%
I	19%	29%	20%
K	29%	27%	29%
M	34%	23%	30%
N	30%	27%	29%
O	28%	29%	28%
S	27%	33%	28%
T	28%	34%	29%
U	25%	34%	27%
W	22%	32%	23%
X	25%	32%	26%
Y	23%	32%	25%
Z	20%	31%	21%
AC	22%	31%	23%
BD	22%	29%	23%

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 uttryckt 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 självständig 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 självständig 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 självständig 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.

Tabell över belägenhetsfaktorer

FB-tabell

Belägenhetsfaktor för belägenhetsklasserna 2-5			
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (strandnära)	Klass 5 (inte 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

Sökord

avrundning	48, 92, 94, 171, 180	lövinslag	237
avverkningskostnader	163	markanläggning	135
beskaffenhet	208	markanläggningar	101
betesmark	95, 116, 129, 137, 151	mink	109
biotopskyddsområde	238	mjölkkor	106
bonitet	93, 159	naturreservat	237
bostadsbyggnadsvärde	89	naturvårdsavtal	239
bruksningscentrum	134, 176, 198	naturvårdsområde	239
buller	242	normaltomt	122
byggnad under uppförande	55, 76, 77	normenhet för ekonomibyggnad	103
byggnadskategori	104	normhus	102, 125, 298
byggnadskropp	33	närhet till strand	170, 177
byggnadstyper	16, 33, 42, 43, 50	paddock	236
djurstall	105, 202, 208	privaträttsliga förpliktelser	21
dränering	150	radon	247
ekonomibyggnad	98, 101, 131, 144, 201	relationstabeller	100
ekonomibyggnadsvärde	89	riktvärdekartor	99
energiskog	149	samfällighet	135
ensilagesilo	112	saneringsbyggnad	44, 63
fjällnära skogar	162	servitut	21, 242
fruktträd	236	skogsbruksvärde	89, 165, 238
får	108	skogsimpediment	96, 130, 138
föryngrings- och röjningskostnader	162	skogsimpedimentsvärde	89
getter	108	skogsinnehav	116, 157
grisar	107	skogsmark	95, 130, 137, 155
grupphusområde	197	skogsskador	162
gårdslager	111	skraddarsydd byggnad	24
gårdswerkstad	111	skyddsskog	162
hästar	109	slakt- och ungnöt	107
industritillbehör	18, 21	slaktkycklingar	110
jaktvärde	240	sluten klass	83, 102
jordbruksvärde	89	småhus	97, 131, 140, 183
klassindelningsdata	93	spannmålslager	111
komplementhus	141	standard	187
kraftledning	56, 244	storlek	207
lada	110	strutsar	108
landareal	93	säregna förhållanden	235 ff

taxeringsenhet	15, 23, 25, 26, 28, 29, 59, 61, 63, 66, 76, 80, 95, 133, 136, 137, 235	våtmark	138
taxeringsvärde		värde av lokaldel	252
lantbruksenhet	89	värdeområden	99
terrängtransportkostnad	164	värderingsmodell	91
timmerutfall	164	värphöns	108
tomtmark	131, 138	växthus	112
tomtmark till småhus	97	åkermark	95, 129, 136, 147
tomtmarksvärde	89	ålder	203
tredimensionell fastighet	18, 78	öppen klass	83, 101
vilthägn	149	överloppsbyggnader	249
virkesförråd	164	överbärandeprincipen	33, 34, 55, 74
		övrig mark	91