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

Om det för 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 säreget 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).

Naturreservat

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).

Naturreservat

Allmänna råd:

För en värderingsenhet som berörs av naturreservatsföreskrifter 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. Härefter 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 markutnyttjande 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).

Exploa-terings-tid, år	Exploa-tering 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

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

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

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

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

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

Med att tomten gränsar till järnväg bör avses att den ligger i första raden invid järnvägen på ett ringa avstånd från denna och 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 strandnärhet. Värdeinverkan av sjöutsikt har i relativa termer bedömts öka med ökande avstånd till stranden. Kvaliteten på sjöutsikten har också betydelse i detta sammanhang.

Allmänna råd:

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

Omvänt bör tomtmark för småhus, som har sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt inte har förutsatts, justeras upp med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass (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 strandnäraklass 2 och har normal sjöutsikt för värdeområdet får riktvärdet 200 000 kr. En jämförbar tomt som ligger i strandnäraklass 3 får riktvärdet 150 000 kr. Om den första tomten i stället hade saknat sjöutsikt, skulle den få ett riktvärde som motsvarar riktvärdet för tomten i strandnära klass 3 dvs. den hade fått riktvärdet 150 000 kr vilket motsvarar ett justeringsbelopp på 50 000 kr.

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

Strandens attraktivitet

Allmänna råd:

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

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

(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/m^3.

Justering bör ske under förutsättning att mätning redovisas för det aktuella småhuset eller – då fråga är om gruppbebyggelse – intyg för likartade byggnader. Mätningen bör ha upprättats med ledning av de metodbeskrivningar som Statens strålskyddsinstitut har utfärdat. Mätning bör inte vara äldre än fem år. Mätningar som anger radondotterhalt bör omräknas till radongashalt genom att mätvärdet multipliceras med faktorn 2 (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/m^3, bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad, när radongashalten är 400 Bq/ m^3 och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/ m^3.

B. Om åtgärder har vidtagits för nedbringande av radongashalten och kontinuerliga åtgärder erfordras för att hålla nere radongashalten under 200 Bq/m^3 och om radongashalten därefter understiger 200 Bq/m^3, bör justeringsbeloppet bestämmas till 2 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad (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 × 0,5 × 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 föranledas 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 tilläggslån/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 kostnadskalkyl – 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 jämställas med vägrat rivningslov. Rivningsförbud kan emellertid också avse ännu ej saneringsmogen bebyggelse. Ett sådant rivningsförbud påverkar inte själva småhusets värde men däremot den tillhörande markens värde, eftersom marken inte får nybebyggas då byggnaden om några år blir saneringsmogen. Värdeinverkans storlek är beroende av hur småhuset kan användas fortsättningsvis, om skyddsbestämmelser utfärdas m.m.

Skyddsbestämmelser/ skyddsföreskrifter

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

Allmänna råd:

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

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

Större ersättningar synes i regel utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs. I sådana fall bör inte någon justering ske (SKV A 2004:10).

Låg takhöjd

Allmänna råd:

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

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

I vissa fall kan det vara motiverat att justera riktvärdet därför att vissa bostadsutrymmen har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. Eftersom dessa utrymmen vid riktvärdets bestämmande behandlas som om de hade full takhöjd kan en justering nedåt vara motiverad. Detta gäller 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, förråd och liknande byggnader. Endast värdet av inom värdeområdet normala komplementhus vad avser ålder, storlek, standard kan anses inräknat i riktvärdet.

Allmänna råd:

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

1. fråga är i regel om annat komplementhus än garage och carport,
2. komplementhuset avviker i förhållande till vad som är genomsnittligt eller i huvudsak förekommer inom värdeområdet,
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