7 Justering för säregna förhållanden

7.1 Allmänt

Definition

7 kap. 5 § FTL

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

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

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

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

Minsta justeringsbelopp

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

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

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

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

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

Utgångspunkt för justering

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

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

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

Redovisning

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

> **1 kap. 5 § första stycket FTF**
>
> Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), skall detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.
>
> **Allmänna råd:**
>
> Justeringen bör ske på den värderingsenhet från vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

Justering för buller eller sjöutsikt hänförs oftast till tomtmarken.

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

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

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

Värderingsmetoder

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

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

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

7.2 Småhus

Radon

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

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

Allmänna råd:

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

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

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

Allmänna råd:

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

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

Byggnadsskador t.ex. fukt- och mögelskador

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

Allmänna råd:

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

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

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

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

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

Buller, kraftledningar m.m.

Se under avsnitt 7.3.

Kulturhistoriskt intressanta småhus

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

Med kulturhistoriskt intressanta småhus avses i första hand

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

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

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

Eftersatt underhåll

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

Onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden

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

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

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

Allmänna råd:

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

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

Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud

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

Allmänna råd:

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

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

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

Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter

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

Allmänna råd:

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

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

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

Påtagligt eftersatt underhåll

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

Låg takhöjd

Allmänna råd:

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

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

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

Värde av lokaldel

Allmänna råd:

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

Värdefulla komplementhus

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

Allmänna råd:

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

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

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

7.3 Tomtmark

Fördröjd exploatering

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

Allmänna råd:

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

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

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

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

Extraordinära grundläggningsförhållanden

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

Allmänna råd:

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

Extremt svårutnyttjad värderingsenhet

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

Allmänna råd:

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

Trädgårdsanläggningar

Brist på trädgårdsanläggningar och särskilt exklusiva anläggningar kan föranleda justeringar.

Allmänna råd:

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

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

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

Tillgång till väg eller gata

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

Allmänna råd:

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

Gatukostnader

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

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

El till värderingsenheten

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

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

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

Servitut

Servitut kan vara både värdehöjande eller värdesänkande.

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

Buller m.m.

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

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

Allmänna råd:

A. Justering för närhet till väg

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Justering för närhet till järnväg

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

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

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

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

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

Kraftledningar

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

Allmänna råd:

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

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

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

Sjö- eller havsutsikt

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

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

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

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

Allmänna råd:

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

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

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

Exempel

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

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

Strandens attraktivitet

Allmänna råd:

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

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

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

Swimmingpool utomhus

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

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