

# **Handledning förberedande åtgärder inför förenklad fastighetstaxering 2009**



**Fritzes**

ett Wolters Kluwer-företag

106 47 Stockholm Tel 08-690 91 90 Fax 08-690 91 91 [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se) [www.fritzes.se](http://www.fritzes.se)

**ISBN 978-91-38-32387-8**

**SKV 303 utgåva 8**

Elanders i Vällingby 2008

## Förord

De förberedande åtgärder som ska föregå en förenklad fastighetstaxering är till största delen reglerade genom bestämmelser i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. De grundläggande bestämmelserna finns i 19 kap. FTL och de kompletterande reglerna i 3 kap. FTF. Båda dessa kapitler är benämnda Förberedande åtgärder. I övrigt meddelar Skatteverket föreskrifter för det förberedande arbetet med stöd av 19 kap. 9 § FTL och 6 kap. 1 § FTF. Skatteverket lämnar också kommentarer för det förberedande arbetet.

Riksdagen beslutade i december 2007 att småhustaxeringen ska genomföras enligt regelverket för förenklad fastighetstaxering i stället för allmän fastighetstaxering, SFS 2007:1412. I FTL regleras förberedelsearbetet vid allmän fastighetstaxering bl.a. i 19 kap. 1–8 §§. Av 10 § framgår att bestämmelserna i 2, 3 och 8 §§ också tillämpas vid förenklad fastighetstaxering. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2009 kommer vissa av de bestämmelser som avser enbart allmän fastighetstaxering att tillämpas varför det i handledningen i vissa fall hänvisas till sådana paragrafer i 19 kap. Detta gäller främst tidpunkter för när förslag till föreskrifter och allmänna råd ska tas fram.

Inför den förenklade fastighetstaxeringen 2009 (FFT09) utförs förberedelsearbetet av Skatteverket med biträde av Lantmäteriverket. Lekmannainflytandet tillgodoses inom Skatteverkets regioner genom Skatteverkets referensgrupper samt centralt genom Skatteverkets huvudkontors referensgrupp.

Under hösten 2007 har det förberedande arbetet påbörjats med bl.a. riktvärdekartor, värdeområden och riktvärdeangivelser inför FFT09. Utbildning och kursverksamhet avseende FFT09 pågår också under denna höst. Till ledning för förberedelsearbetet redovisar Skatteverket i denna handledning regler m.m. om förberedelserna för taxeringen av småhusenheter och om den värdering av dessa enheter som enligt Skatteverkets bedömning i nuläget ska tillämpas vid FFT09. I handledningen redovisas bl.a. Skatteverkets den 26 november 2007 fastställda föreskrifter om förberedelsearbetet inför FFT09 (SKVFS 2007:17) och ifråga om behandlingen av ortsprismaterialet

görs även hänvisningar till Skatteverkets Handbok för granskning och gallring – ORTSPRISREGISTRET (SKV 333 utg. 3).

I handledningen anges författningstext och Skatteverkets föreskrifter med indragen text. I anslutning till denna text anges författningsrum.

På grund av att Skatteverket, med stöd av uttalandet i prop. 2007/08:27, avser att förenkla värderingsreglerna till FFT09 har Skatteverket lämnat förslag till förenklingar i värderingsföreskrifterna inför FFT09, se bilaga 1. Detta förslag ska ligga till grund för och tillämpas vid provvärderingen och andra förberedelser inför FFT09. Skatteverkets allmänna råd m.m. om värderingen av småhusenheter, som på motsvarande sätt ska tillämpas vid förberedelsearbetet, lämnas i form av förslag senast den 15 maj 2008. Sedan Skatteverket senast den 1 september 2008 slutligt fastställt värderingsföreskrifter och allmänna råd om värderingen av småhusenheterna för FFT09 kommer reglerna om taxeringen av dessa enheter att tas in i Skatteverkets Handledning för Fastighetstaxering 2009. Vad avser författningstext hänvisas till Skatteverkets utgåva av Författningar om fastighetstaxering 2007.

Handledningen har delats upp på följande kapitel:

- Organisation m.m.
- Åtgärder under förberedelsearbetet
- Förberedelser FFT09 avseende småhusenheter

# Innehåll

<b>Förord</b> .....	<b>3</b>
<b>Förkortningslista</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Organisation m.m.</b> .....	<b>9</b>
1.1 Skatteverket .....	9
1.2 Organisationsskiss.....	9
1.3 Skatteverkets huvudkontor .....	9
1.4 Skatteverkets regioner .....	10
1.5 Lantmäteriverket .....	11
<b>2 Åtgärder under förberedelsearbetet</b> .....	<b>13</b>
2.1 Tidsschema .....	13
2.2 Skatteverkets huvudkontor .....	15
2.3 Skatteverkets regioner .....	16
2.3.1 Allmänt.....	16
2.3.2 Förberedelsearbetet inom Skatteverkets regioner .....	18
2.3.3 Skatteverkets referensgrupp .....	20
2.3.4 Skattenämnden .....	21
2.3.5 Värderingstekniker .....	22
2.4 Lantmäteriverket .....	22
<b>3 Förberedelser småhusenheter</b> .....	<b>25</b>
3.1 Inledning .....	25
3.2 Riktvärdekarta .....	26
3.2.1 Allmänna regler.....	27
3.2.2 Riktvärdekarta S.....	28
3.3 Bearbetning av ortspriser.....	30
3.3.1 Insamling och granskning .....	31
3.3.2 Dokumentation .....	33
3.3.3 Prisutvecklingsfaktorer .....	34

## 6 Innehåll

<b>3.4</b>	<b>Översyn av värderingsmetodik</b> .....	<b>35</b>
3.4.1	Allmänt .....	35
3.4.2	Nivåfaktorer och värdetabeller .....	38
3.4.3	Gången vid förberedelserna .....	40
3.4.4	Värderingsmetod för småhus .....	41
3.4.5	Värdefaktorer för småhus .....	45
3.4.5.1	Storlek .....	45
3.4.5.2	Ålder .....	46
3.4.5.3	Standard .....	47
3.4.5.4	Värdeordning .....	51
3.4.6	Värderingsmetod för tomtmark .....	51
3.4.7	Värdefaktorer för tomtmark .....	54
3.4.7.1	Storlek .....	55
3.4.7.2	Vatten och avlopp .....	55
3.4.7.3	Fastighetsrättsliga förhållanden .....	57
3.4.7.4	Typ av bebyggelse .....	58
3.4.7.5	Närhet till strand .....	59
<b>3.5</b>	<b>Indelning i värdeområden</b> .....	<b>61</b>
3.5.1	Allmänt .....	61
3.5.2	Värdeområden för småhus och tomtmark till småhus .....	62
<b>3.6</b>	<b>Bestämning av riktvärdeangivelser</b> .....	<b>66</b>
3.6.1	Allmänt .....	66
3.6.2	Riktvärdeangivelse för småhus .....	68
3.6.3	Riktvärdeangivelse för tomtmark .....	69
<b>3.7</b>	<b>Provvärdering</b> .....	<b>71</b>
3.7.1	Allmänt .....	71
3.7.2	Urval av provvärderingsobjekt .....	75
3.7.3	Korrigerig och viktning av köpen .....	77
3.7.4	Värdefaktorer för provvärderingsobjekten .....	77
3.7.5	Genomförande och redovisning .....	78
<b>3.8</b>	<b>Avslutande åtgärder och beslut</b> .....	<b>80</b>
3.8.1	Allmänt .....	80
3.8.2	Jämkning och kontrollvärdering .....	81
3.8.3	Skatteverkets slutliga beslut .....	82
<b>3.9</b>	<b>Information till allmänheten</b> .....	<b>82</b>
<b>Bilaga 1:</b>	<b>Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2009 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter</b> .....	<b>83</b>
<b>Bilaga 2:</b>	<b>Skatteverkets förslag till föreskrifter om värderingen vid fastighetstaxering av småhusenheter 2009</b> .....	<b>89</b>

## Förkortningslista

AFT	Allmän fastighetstaxering
BRA	Bruksarea
BTA	Bruttoarea
FFT	Förenklad fastighetstaxering
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FV-tabell	Tabell för värdeinverkan av fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning
HK	Skatteverkets huvudkontor
LMV	Lantmäteriverket
Prop.	Proposition
SCB	Statistiska centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SFT	Särskild fastighetstaxering
SKV	Skatteverket
SKVFS	Skatteverkets föreskrifter
SN	Skattenämnden
SNO	Skattenämndens ordförande
SO-tabeller	Tabeller för åldersinverkan
SOU	Statens offentliga utredningar
SS	Svensk Standard
SV-tabeller	Tabeller för grund- och marginalvärden
TL	Taxeringslagen (1990:324)
VT	Värderingstekniker





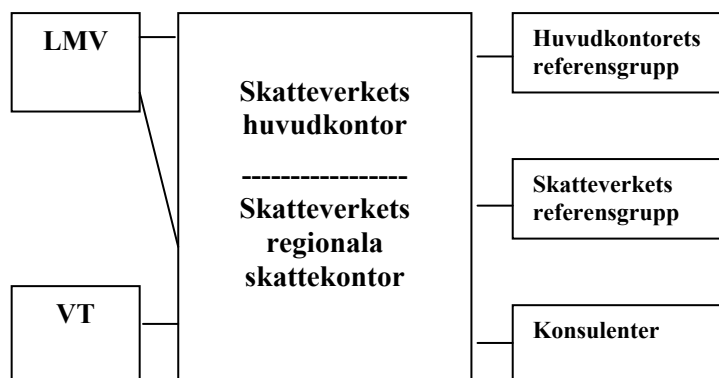
# 1 Organisation m.m.

## 1.1 Skatteverket

Skatteförvaltningen har en ny organisation fr.o.m. 2004 då förordningen (2003:1106) med instruktion för Skatteverket trädde i kraft. Enligt 10 § förordningen ska Skatteverket vara indelat i regioner. I varje region ska det finnas minst ett skattekontor. Verket ska ha ett huvudkontor – beläget i Solna – som har det sammanhållande ansvaret för ledning och styrning av verksamheten samt verksamhetsstöd.

## 1.2 Organisationskiss

Organisationen vid förberedelsearbetet inför FFT09.



## 1.3 Skatteverkets huvudkontor

Arbetet med fastighetstaxeringen på Skatteverkets huvudkontor är organisatoriskt uppdelat på två avdelningar. Den ena avdelningen, Rättsavdelningen, svarar för den materiella och den administrativa utformningen av fastighetstaxeringen. Den andra avdelningen, Produktionsavdelningen, ansvarar för regionernas verksamhet, blanketter och utformningen av IT-stödet.

**Huvudkontorets referensgrupp** I huvudkontorets referensgrupp ingår representanter för intresseorganisationer och LMV. Gruppens uppgift är att före beslut diskutera och lämna synpunkter på de förslag om värderingsregler m.m. som läggs fram för gruppen.

**Huvudkontorets expertgrupp** Metodfrågor, frågor om köpeskillingsanalyser och andra värderingsfrågor samordnas av Skatteverkets huvudkontor med hjälp av en till verket knuten central expertgrupp med sakkunniga på värdering. Tjänstemän från LMV m.fl. ingår i expertgruppen. I förberedelsearbetet inför FFT09 ska LMV biträda Skatteverket på sätt Skatteverket föreskriver. Huvudkontoret anlitar dessutom i erforderlig omfattning andra myndigheter och konsulter och samarbetar under förberedelsearbetet även med sin ovan nämnda referensgrupp.

## 1.4 Skatteverkets regioner

Uppgifterna avseende fastighetstaxeringen utförs av skattekontoren vid Skatteverkets sju regioner. I avsnitt 2.3 redovisas de regler som styr Skatteverkets arbete och åtgärder under förberedelsearbetet. Där behandlas också förberedelsearbetets innehåll närmare.

**Skatteverkets referensgrupp** Under förberedelsearbetet ska det i övrigt i varje region finnas en eller flera referensgrupper bestående av förtroendevalda ledamöter i skattenämnden (SN) (jfr 19 kap. 2 § FTL). Det ska finnas en SN vid varje skattekontor. Med SN vid fastighetstaxering avses SN enligt TL. Referensgrupperna ska under förberedelsearbetets gång beredas möjlighet att lämna synpunkter t.ex. på urvalet av provvärderingsobjekt och förslagen till riktvärdekartor.

Referensgruppen består av

- skattenämndens ordförande (SNO)
- ledamöter från SN (högst tio)

Den regionala granskningen och gallringen inför FFT09 utförs av skattekontorens tjänstemän tillsammans med externa konsulter benämnda värderingstekniker, VT. Arbetet förankras i Skatteverkets referensgrupp.

**Värderingstekniker** VT utför det värderingstekniska förberedelsearbetet inom regionen. Enligt skattekontorens direktiv är VT vidare föredragande hos Skatteverkets referensgrupp och skattekontoren i fråga om det värderingstekniska arbetet. Det värderings-

tekniska förberedelsearbetet på regional nivå sker med centralt stöd från Skatteverkets huvudkontor och LMV.

#### **Konsulent**

I enlighet med 17 kap. 5 § FTL kan på sätt Skatteverket bestämmer konsulent anlitas i de förberedande åtgärderna.

### **1.5 Lantmäteriverket**

LMV medverkar i förberedelsearbetet enligt av Skatteverket erhållet uppdrag och de föreskrifter som lämnats för förberedelsearbetet i FTL, FTF och SKVFS 2007:17. LMV biträder Skatteverket i förberedelsearbetet med utskrift av riktvärdekartor samt provvärdering. LMV ska också redovisa beräkningar av taxeringsvärdenivåer (prov- och kontrollvärdering) i olika skeden av förberedelserna samt föra Skatteverkets ortsprisregister.

LMV verkar också för att i samarbete med VT åstadkomma likformighet och god samordning av det värderingstekniska förberedelsearbetet.



## 2 Åtgärder under förberedelsearbetet

### 2.1 Tidsschema

I detta avsnitt anges den dag, då nedan angivna åtgärder inför FFT09 senast ska verkställas enligt FTL, FTF och SKVFS 2007:17.

Senast    Utförs av

2007

- |       |     |   |
|-------|-----|---|
| 1/10  | SKV | Beslutar om föreskrifter för förberedelsearbetet (19 kap. 9 § FTL och 6 kap. 1 § FTF).  |
| 13/10 | LMV | Lämnar förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende tomtmark till småhus (18 § SFVFS 2007:17)             |
| 15/11 | SKV | Lämnar förslag till värderingstekniska föreskrifter för småhus och tomtmark till småhus.  |
| 16/11 | LMV | Lämnar förslag som kräver ändringar i FTF (18 § SKVFS 2007:17).   |
| 7/12  | LMV | Lämnar förslag till värden i SV- och SO-tabeller, FV-tabell, tabell över belägenhetsfaktor samt tomtvärdetabell (18 § SKVFS 2007:17). |

2008

- |     |     |  |
|-----|-----|--|
| 1/1 | LMV | Lämnar förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende småhus (18 § SKVFS 2007:17). |
| 1/2 | LMV | Lämnar i den ordning Skatteverket bestämmer preliminärt förslag till riktvärdekarta S (19 § SKVFS 2007:17).  |

14 *Åtgärder under förberedelsearbetet, Avsnitt 2*

- 16/2 LMV Lämnar förteckning över provvärderingsobjekt samt förteckning över gallrade överlåtelser (20 § SKVFS 2007:17).
- 26/2 LMV Lämnar preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer (14 § SKVFS 2007:17).
- 1/3 SKV Till LMV lämna uppgifter om valda provvärderingsobjekt och preliminärt förslag till riktvärdekarta S (20 § SKVFS 2007:17).
- LMV Lämna övriga förslag till allmänna råd om taxeringen och värdesättningen ((18 § SKVFS 2007:17).
- 15/3 LMV Lämnar slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer (14 § SKVFS 2007:17).
- 14/4 LMV Lämnar och redovisar ett överarbetat förslag till riktvärdekarta S till Skatteverket och dess referensgrupper (21 § SKVFS 2007:17).
- 30/4 LMV Tillställer Skatteverket slutligt förslag till riktvärdekarta S tillsammans med en beräkning av genomsnittliga taxeringsvärdenivåer (22 § SKVFS 2007:17).
- 30/4 LMV Lämnar på det sätt Skatteverket närmare bestämmer för varje småhusenhet uppgift om vilket värdeområde enhetens tomtmark tillhör (26 § SKVFS 2007:17).
- 10/5 LMV Verkställa ändringar av slutliga förslag till riktvärdekarta S och genomföra kontrollvärdering (23 § SKVFS 2007:17).
- 15/5 LMV Lämna uppgift till Skatteverket för varje värdeområde för tomtmark om förslagna riktvärdeangivelser för tomtmark och småhus samt beskrivningar (26 § SKVFS 2007:17).
- 15/5 SKV Fastställer preliminära allmänna råd avseende grunderna för taxeringen och för värdesättningen (3 kap. 5 § FTF).
- 1/9 SKV Fastställer  
– värderingsföreskrifter (jfr 19 kap. 7 och 10 §§ FTL och 6 kap. 1 § FTF)

- allmänna råd om värderingen (jfr 3 kap. 6 § FTF).
- indelning i värdeområden och provvärderingsområden för småhus och tomtmark (jfr 19 kap. 7 och 10 §§ FTL och 6 kap. 1 § FTF)
- riktvärden för småhus och tomtmark samt de övriga allmänna råd m.m. som behövs inom länet (3 kap. 6 § FTF).

## **2.2 Skatteverkets huvudkontor**

De uppgifter och åligganden som anges i alla avsnitt åvilar författningen enligt Skatteverket och ombesörjs av Skatteverkets huvudkontor.

Skatteverket är enligt förordning (2003:1106) med instruktion för Skatteverket och central förvaltningsmyndighet för frågor om skatter m.m. Verket ska genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet vid rättstillämpningen inom verksamhetsområdet. Det åligger vidare Skatteverket att meddela föreskrifter om verkställighet av lag enligt särskilda bemyndiganden.

Enligt 17 kap. 1 § FTL leder och ansvarar Skatteverket för det allmännas beskattningsverksamhet vid fastighetstaxeringen. Enligt 6 kap. 1 § FTF ska Skatteverket meddela de ytterligare verkställighetsföreskrifter utöver FTF som behövs till bestämmelserna i FTL.

För förberedelsearbetet inför FFT09 gäller vidare att Skatteverket skall

1. besluta om föreskrifter för det förberedande arbetet (se 19 kap. 9 § FTL).
2. lämna förslag till och besluta om föreskrifter beträffande indelningen i värdeområden och provvärderingsområden.
3. lämna förslag till och besluta om allmänna råd om grunderna för taxeringen och värdesättningen samt om organisationen (jfr 3 kap. 5 och 6 §§ FTF).

I förberedelsearbetet inför FFT09 biträds Skatteverket av LMV på sätt Skatteverket föreskriver. Skatteverket anlitar dessutom i erforderlig omfattning andra myndigheter och konsulter. Verket samarbetar under förberedelsearbetet även med en till

verket knuten referensgrupp (huvudkontorets referensgrupp) och en expertgrupp (huvudkontorets expertgrupp).

De föreskrifter som angetts ovan liksom samtliga övriga föreskrifter inför FFT09, förutom de om indelning i värdeområden för småhus och tomtmark med småhus, utfärdas av Skatteverkets huvudkontor. Detta skall enligt 19 kap. 7 § göras senast den 1 september 2008.

Skatteverkets huvudkontor skall också senast den 1 september 2008 besluta om allmänna råd inför FFT09 (jfr 3 kap. 6 § FTF). Huvudkontoret fastställer samtliga allmänna råd inför denna taxering utom vad gäller riktvärden för småhus och tomtmark till småhus. Dessa beslutas av Skatteverkets regioner som också meddelar de ytterligare allmänna råd som eventuellt behövs för regionen vid FFT09.

För det tidsmässiga genomförandet av Skatteverkets åtgärder som ska utföras av Skatteverkets regionala organisation, se avsnitt 2.1.

## **2.3 Skatteverkets regioner**

### **2.3.1 Allmänt**

Skattekontoren inom Skatteverkets regioner ansvarar för det förberedande arbetet för fastighetstaxeringen inom regionen samt organiserar, leder och samordnar detta arbete.

I arbetet med förberedelserna inför FFT09 åligger det Skatteverket enligt FTL och FTF att företa främst följande åtgärder:

1. Framställa underlag för provvärderingsarbetet (jfr 3 kap. 1 § FTF).
2. Med biträde av LMV upprätta förslag till riktvärdekarta S och genomföra provvärdering (19 kap. 3 § FTL).
3. Besluta om riktvärden för småhus och tomtmark (jfr 3 kap. 6 § FTF).
4. Kontrollera och komplettera registrerad indelning i värdeområden med riktvärdeangivelser.
5. Lämna de ytterligare allmänna råd som behövs för taxeringen utöver de som huvudkontoret meddelat (jfr 3 kap. 6 § FTF).
6. Förordna konsulenter för fastighetstaxering (jfr 17 kap. 4–6 §§ FTL).



Utöver det ansvarsområde och de åtgärder vid förberedelsearbetet som föreskrivits i FTL och FTF ska Skatteverkets regioner i huvudsak

- bistå HK och LMV i det centrala förberedelsearbetet
- informera om förberedelsearbetet till berörda myndigheter och allmänheten i regionen
- utföra de datorbearbetningar som behövs inom regionen för förberedelsearbetet
- svara för utbildningen inom regionen för förberedelsearbetet och fastighetstaxeringen

Skatteverkets regioner och LMV samarbetar i det förberedande arbetet inför taxeringen. Under förberedelsearbetet ska det vid varje region finnas en eller flera referensgrupper (Skatteverkets referensgrupp) bestående av förtroendevalda ledamöter i SN och som är knutna till skattekontoren i regionerna. Synpunkter lämnas under arbetets gång av Skatteverkets referensgrupp. Härvid svarar ledamöterna bl.a. för lekmannainflytande och lokalkännedom.

Skatteverket (skattekontoren) bör i god tid kalla VT och SNO till överläggningar om planeringen av förberedelsearbetet.

#### **Arbetsledning**

Skatteverkets regioner har det överordnade ansvaret för förberedelsearbetet inom regionen. Skattekontoren bör ha ett nära samarbete med LMV och VT för att få en överblick över hela förberedelsearbetet. Skatteverket och VT bör speciellt uppmärksamma kraven på likformighet och rättvisa (jfr 1 kap. 2 § FTL) och jämkna ihop olika synpunkter på förslag till riktvärdeangivelser så att inga omotiverade skillnader i nivåer förekommer inom och mellan regionerna.

Beslut i taxeringsärenden fattas normalt av skattekontoren i den region där fastigheten är belägen. Vid varje skattekontor finns en SN, som avgör i 20 kap. 3 § FTL särskilt föreskrivna taxeringsärenden. I SN finns ordförande (SNO), vice ordförande och övriga ledamöter.

#### **SNO och övriga ledamöter**

SNO och vice ordföranden förordnas av Skatteverket. Övriga ledamöter utses av landstingsfullmäktige eller, på Gotland, av kommunfullmäktige.

##### **2 kap. 6 § första stycket TL**

Ordföranden och vice ordföranden i SN ska vara tjänstemän vid Skatteverket. De förordnas av verket för högst fyra år i taget.

**Konsulent**

**17 kap. 4 § FTL**

Skatteverket får förordna det antal personer med sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering (konsulenter för fastighetstaxering) som behövs för att biträda vid den allmänna och förenklade fastighetstaxeringen.

Konsulenten får inte vara ledamot av skattenämnd.

Enligt 17 kap. 5 § FTL ska konsulent för fastighetstaxering medverka i förberedelsearbetet enligt Skatteverkets bestämmande.

**Utbildning och information**

Skatteverkets huvudkontor informerar på lämpligt sätt allmänheten om det pågående arbetet.

**2.3.2 Förberedelsearbetet inom Skatteverkets regioner**

Skattekontoren inom regionerna ansvarar för det regionala förberedelsearbetet samt leder och ombesörjer detta arbete. Regionernas förberedelsearbete m.m. regleras i 19 kap. FTL och 3 kap. FTF och i Skatteverkets föreskrifter.

**Provvärdering**

**19 kap. 3 § FTL andra och tredje styckena**

Lantmäteriverket och Skatteverket skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra–fjärde styckena leder till taxeringsvärden som svarar mot taxeringsvärdenivån enligt 5 kap. 2 § (provvärdering). Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Provvärdering skall göras för varje värdeområde och omfatta det antal överlåtelse inom området (provvärderingsobjekt) som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering göras för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

Senast 7 december 2008 ska LMV vidare enligt 18 § SKVFS 2007:17 lämna förslag till värdetabeller, nivåfaktorer m.m. LMV ska enligt 19 § SKVFS 2007:17 senast 1 februari 2008 i den ordning Skatteverket bestämmer lämna preliminärt förslag till riktvärdekarta S. Över detta ska Skatteverket yttra sig senast 15 mars 2008.

LMV ska senast 16 februari 2008 lämna förslag till provvärderingsobjekt. Skatteverket ska granska det föreslagna urvalet och senast den 1 mars 2008 lämna uppgift om valda provvärderingsobjekt (jfr 20 § SKVFS 2007:17). Provvärderingsarbetet påbörjas därefter.

Sedan urvalet av provvärderingsobjekt gjorts skall en provvärdering göras och till grund för denna skall ligga de förslag

till riktvärdekartor. Provvärderingen görs i huvudsak under tiden mars–april 2008.

I en andra etapp av förberedelsearbetet sker en provvärdering av det överarbetade förslaget till riktvärdekarta S som LMV ska lämna till Skatteverket senast den 14 april 2008 (21 § SKVFS 2007:17). Denna etapp pågår från slutet av april till mitten av maj. Skatteverkets referensgrupp ska enligt 19 kap. 5 § andra stycket FTL under arbetets gång beredas möjlighet att lämna synpunkter. Vidare ska LMV enligt 22 § SKVFS 2007:17 senast den 30 april 2008 till Skatteverket lämna slutligt förslag till riktvärdekarta S.

Senast 10 maj 2008 lämnar LMV enligt 23 § SKVFS 2007:17 justerade slutliga förslag till riktvärdekarta S med värdeområdesindelningar, förteckning över provvärderingsområden och kontrollvärdering.

En annan del av förberedelsearbetet avser den provvärdering som skall göras avseende de förslag till värderingsföreskrifter enligt 7 kap. 7 § FTL som enligt 19 kap. 1 § skall lämnas senast den 15 mars 2008.

Skatteverket och VT arbetar under förberedelserna tillsammans med LMV. Skatteverket beslutar i olika frågor under detta arbete. Det gäller bl.a. urvalet av provvärderingsobjekt, som görs efter samråd med Skatteverkets referensgrupp. Ortsprismaterialet avseende överlåtelse gallras och granskas enligt bestämmelser i 1 A kap. FTF.

#### **Föreskrifter**

Skatteverket ska enligt 6 kap. 1 § FTL meddela de ytterligare verkställighetsföreskrifter som behövs till bestämmelserna i FTL. Som angetts fastställs Skatteverkets föreskrifter härvid av verkets huvudkontor.

#### **Allmänna råd**

Skatteverket ska enligt 3 kap. 6 § FTF senast den 1 september 2008 fastställa allmänna råd.

##### **3 kap. 6 § FTF**

Skatteverket skall senast den 1 september året före taxeringsåret fastställa allmänna råd avseende riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen.

Skatteverket skall vidare senast samma dag fastställa de ytterligare allmänna råd avseende fastighetstaxeringen som behövs.

Föreskrifter och allmänna råd är samlade i Handledning för fastighetstaxering. En ny utgåva ges ut i anslutning till FFT09.

## **Besiktning**

### **18 kap. 8 § FTL**

Besiktning av fastighet får göras vid förfarande enligt 19 kap. 3 § och vid taxering, om Skatteverket kommer överens med fastighetsägaren om sådan besiktning.

Om det bedöms nödvändigt får besiktning ske under provvärderingsarbetet efter överenskommelse med fastighetsägaren. Vid besiktning bör antalet deltagare begränsas till högst 2–3 personer.

Protokoll över en besiktning tillställs fastighetsägaren efter begäran. Regler om förfarandet vid besiktning under själva taxeringen finns förutom i 18 kap. 8 § FTL även i 18 kap. 29–40 §§ FTL. De sistnämnda som avser tvångsbesiktning gäller inte för besiktning under förberedelsearbetet. Sådan besiktning får endast ske efter ingången överenskommelse med fastighetsägaren.

### **2.3.3 Skatteverkets referensgrupp**

## **Allmänt**

Under förberedelsearbetets gång ska det finnas en eller flera referensgrupper (Skatteverkets referensgrupp) bestående av förtroendevalda ledamöter i SN.

Regionerna ska tillsammans med VT svara för det lokala förberedande arbetet inför taxeringen. Regionernas uppgift är att ta ställning till de förslag som VT och LMV har berett. Skatteverkets referensgrupp ska under arbetets gång beredas möjlighet att lämna synpunkter på dels urval av provvärderingsobjekt, dels förslag till värdeområdesindelning, m.m.

## **Sammansättning**

### **19 kap. 2 § första stycket FTL**

Under förberedelsearbetet skall det finnas en eller flera referensgrupper bestående av förtroendevalda ledamöter i Skattenämnderna.

Skatteverkets huvudkontor beslutar om det antal ledamöter, högst 10, som ska ingå i en referensgrupp (jfr 19 kap. 2 § andra stycket FTL och 6 kap. 1 § andra stycket FTF).

## **Sammanträden**

Vid Skatteverkets referensgrupps sammanträden deltar VT och presenterar vilka undersökningar som gjorts och som ska göras. Mellan de olika sammanträdena utför VT statistiska bearbetningar och analyser. VT beräknas medverka i minst ett sammanträde, där efter behov en eller flera Skatteverkets referensgrupper deltar.

VT ska vara föredragande i Skatteverkets referensgrupp beträffande värderingsfrågor.

**24 § SKVFS 2007:17**

Vid sammanträde med Skatteverkets referensgrupp skall protokoll föras.

Formulär till protokoll tillhandahålls av Skatteverket.

**2.3.4 Skattenämnden**

Enligt 17 kap. 3 § FTL utgör SN enligt TL även SN vid tillämpning av FTL. Av SN:s ledamöter ska SNO och vice SNO vara tjänstemän hos Skatteverket och de förordnas av Skatteverket att ingå i nämnden (se 2 kap. 6 § första stycket TL). Tjänstgöringen för övriga ledamöter i SN och för ledamöterna i referensgrupperna bestäms enligt beslut av Skatteverket (jfr 19 kap. 2 § andra stycket FTL och 6 kap. 1 § andra stycket FTF).

**Val av ledamöter**

**2 kap. 6 § tredje stycket TL**

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer det antal övriga ledamöter i Skattenämnden som skall finnas vid varje skattekontor. Sådana ledamöter väljs för högst fyra år. För val av dessa ledamöter gäller bestämmelserna i 7 kap. 5–7 §§.

**7 kap. 5 § TL**

Val av ledamot i Skattenämnd förrättas av landstingsfullmäktige. I Gotlands län förrättas valet av kommunfullmäktige i Gotlands kommun. Om ett Skattenämnds verksamhetsområde omfattar flera landsting eller ett landsting jämte Gotlands kommun, skall ledamöter väljas av dessa i proportion till folkmängden i landstinget respektive kommunen.

Valet skall vara proportionellt, om det begärs av minst så många ledamöter som motsvarar den kvot som erhålls om antalet närvarande ledamöter delas med det antal personer valet avser, ökat med 1. Om kvoten är ett brutet tal, skall den avrundas till närmast högre hela tal. I lagen (1992:339) om proportionellt valsätt finns särskilda föreskrifter om förfarandet.

Vid val av ledamöter skall eftersträvas att lekmannakåren får en allsidig sammansättning med hänsyn till ledamöternas ålder, kön och yrke.

**Valbarhetskrav**

**7 kap. 6 § TL**

Valbar till ledamot i Skattenämnd är den som har rösträtt vid val av kommunfullmäktige och är folkbokförd i en kommun som ingår i SKM:s verksamhetsområde och inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Tjänsteman vid Skatteverket eller vid allmän förvaltningsdomstol eller nämndeman i allmän förvaltningsdomstol får inte väljas till ledamot i Skattenämnd.

Den som fyllt sextio år eller uppger giltigt hinder är inte skyldig att ta emot uppdrag som ledamot. Skatteverket skall pröva den valdes behörighet.

**Frånträdande av uppdrag**

**7 kap. 7 § TL**

Den som fyllt sextio år har rätt att frånträda uppdrag att vara ledamot. Skatteverket får entlediga en ledamot som visar giltigt hinder. Om en ledamot inte längre är valbar, upphör uppdraget.

När ett uppdrag blir ledigt, utses en ny ledamot för den tid som återstår. Om antalet valda ledamöter ändras, får en nytillträdande ledamot utses för kortare tid än fyra år.

**Ersättning**

**24 § förordning (2003:1106) med instruktion för Skatteverket**

Skatteverket skall betala ersättning till ledamot i en skattenämnd som deltagit i sammanträde med nämnden. För beräkning av ersättningen gäller bestämmelserna i förordningen (1982:814) om ersättning till nämndemän och vissa andra uppdragstagare inom domstolsväsendet m.m. I fråga om arvode tillämpas bestämmelsen för nämndemän i länsrätterna.

**2.3.5 Värderingstekniker**

VT har till huvuduppgift att se över värdeområdesindelningen, som underlag för preliminära förslag till riktvärdekartor med bl.a. indelning i värdeområden samt att tillsammans med tjänstemän vid Skatteverkets regionala organisation genomföra provvärderingsarbetet. Arbetet utförs i enlighet med föreskriven tidplan.

VT deltar i arbetet med den manuella granskningen och utsorteringen av ortspriser; se vidare Skatteverkets Handbok för granskning och gallring – ORTSPRISREGISTRET.

VT är efter begäran av regionen föredragande i Skatteverkets referensgrupp.

VT förbereder inför sammanträden med Skatteverkets referensgrupp material, bl.a. i form av konkreta förslag som grupperna kan lämna synpunkter på. Materialet ska presenteras för Skatteverkets referensgrupp och utgöra underlag för diskussion.

**2.4 Lantmäteriverket**

**3 kap. 3 § FTF**

Lantmäteriverket skall på sätt som Skatteverket föreskriver lämna biträde vid undersökning som skall företas enligt 19 kap. 3 och 5 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

När det gäller det värderingstekniska förberedelsearbetet på regional och lokal nivå har LMV enligt 19 kap. 3 och 5 §§ FTL som uppgift att tillsammans med Skatteverket genomföra provvärderingsarbetet. I övrigt medverkar LMV i förberedelsearbetet på central och regional nivå enligt av Skatteverket erhållet uppdrag.

LMV:s biträde vid förberedelserna för taxeringen centralt till Skatteverket innefattar enligt SKVFS 2007:17 främst bearbetning av ortsprismaterial och framtagande av förslag till riktvärdeangivelser och riktvärdekartor. LMV utövar också en roll som samordnare av det värderingstekniska förberedelsearbetet för att åstadkomma enhetlighet och likformig hantering av de värderingstekniska frågorna mellan olika län och regioner.

LMV ska också redovisa beräkningar av taxeringsvärdenivåer i olika skeden av förberedelserna. Denna redovisning ska LMV lämna senast den 30 april 2008 (22 § SKVFS 2007:17).

### **Redovisning**

Redovisningen av provvärderingsresultat och förslag till riktvärdekartor med tillhörande riktvärdeangivelser m.m. ska göras på föreskrivet sätt (jfr 19–23 §§ SKVFS 2007:17). I 3 kap. av denna handledning beskrivs hur redovisningen av provvärderingsresultatet och riktvärdekartorna ska ske. Denna redovisning ska LMV lämna senast 14 april 2008.

Före det slutliga beslutet senast 1 september 2008 om riktvärdekartor med riktvärdeangivelser, värdeområdesindelningar m.m. ska LMV företa en kontrollvärdering och till Skatteverket senast 10 maj 2008 lämna över aktuella riktvärdekartor och annat underlag för Skatteverkets slutliga beslut samt redovisningen av kontrollvärderingen. Detta ska ske enligt föreskrifterna i 23 § SKVFS 2007:17. Angående kontrollvärderingen, se närmare i avsnitt 3.8.2.

LMV ska vidare enligt 26 § SKVFS 2007:17 senast 30 april 2008 på sätt Skatteverket bestämmer lämna uppgift om värdeområdestillhörighet och riktvärdeangivelser m.m. för varje småhusenhet. Här avses den maskinella avisering som kommer att ske från LMV till Skatteverkets fastighetstaxeringsregister.

Sammanfattningsvis är LMV:s uppgifter följande.

I samråd med Skatteverket

- göra en översiktlig uppföljning och utvärdering av FFT 06
- biträda vid översyn, analys och utveckling av värderingsmodellerna
- konstruera värdetabeller
- upprätta förslag till riktvärdekartor och föreslå prisutvecklingsfaktorer och områden där dessa ska tillämpas

24 *Åtgärder under förberedelsearbetet, Avsnitt 2*

- genomföra central provvärdering i samarbete med Skatteverket och VT
- senare utföra en slutlig kontrollvärdering
- utarbeta dokumentation och redovisning av resultatet
- digitalisera nya och förändrade värdeområden och påföra värdeområdestillhörighet samt på ADB-medium redovisa resultatet till Skatteverket
- samordna det värderingstekniska förberedelsearbetet
- ta fram utbildningsmaterial och medverka vid utbildningen vid förberedelsearbetet
- ta fram underlagsmaterial till den information som ska lämnas om resultatet av förberedelsearbetet och medverka vid eventuella informationsseminarium.



## 3 Förberedelser småhusenheter

### 3.1 Inledning

Förberedelsearbetet inför den förenklade fastighetstaxeringen år 2009 bedrivs centralt och regionalt av Skatteverket och LMV. Avsikten med detta arbete är att det ska ge underlag och förutsättningar i övrigt för Skatteverkets föreskrifter, allmänna råd m.m. som vid FFT09 ska komplettera reglerna i FTL och FTF om taxeringen av småhus.

I första hand gäller förberedelsearbetet de riktvärden och riktvärdeangivelser som ska bestämmas för småhus och tomtmark. Vid förberedelsearbetet ska underlag tas fram som gör det möjligt att bestämma riktvärdena för denna egendom så att de står i överensstämmelse med reglerna i 8 och 12 kap. FTL för värdering av sådan egendom. Vidare ska det framtagna materialet göra det möjligt att bestämma riktvärdenas storlek i enlighet med den stadgade taxeringsvärdenivån, dvs. 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringsåret (5 kap. 2–4 §§ FTL).

Förberedelsearbetet sker i två etapper. I den första företas de särskilda förberedelseåtgärder som behövs i fråga om de värderingsmetoder som ska tillämpas vid taxering av småhusenheter och förslag till riktvärdekartor med indelning i värdeområden, provvärderingsområden och riktvärdeangivelser tas fram.

I nästa etapp sker en kontroll av förslagen till riktvärdekartorna med den föreslagna indelningen i värdeområden och provvärderingsområden samt de föreslagna riktvärdeangivelserna. Detta provvärderingsarbete utförs av Skatteverket och LMV. Undersökningen sker med utgångspunkt från de representativa överlåtelser (provvärderingsobjekt) som skett under tiden 2005–2007.

Provvärderingen syftar förutom till att testa de föreslagna riktvärdekartorna också till en prövning av de preliminära föreskrifter om klassindelning av värdefaktorer, klassindelnings-

grunder och värdetabeller m.m. och de preliminära allmänna råd som Skatteverket ska ha föreslagit senast den 15 maj 2008 (jfr 3 kap. 5 § FTF). Föreskrifterna liksom Skatteverkets allmänna råd fastställs slutligt senast den 1 september 2008.

I detta kapitel redogörs först för vad som avses med riktvärdekarta, som är det dokument som ska uppta besluten om riktvärdeangivelserna och värdeområdena. Till största delen innehåller emellertid kapitlet en beskrivning av tillvägagångssättet i de huvudsakliga skedena av förberedelsearbetet, dvs. förberedelseåtgärderna i fråga om värderingsmetodiken, värdeområdena, provvärderingsområdena, riktvärdena och riktvärdeangivelserna samt provvärderingsarbetet. Slutligen finns ett avsnitt om avslutande åtgärder och beslut, där bl.a. den s.k. kontrollvärderingen redovisas, och ett om information under förberedelsearbetet.

Det värderingstekniska förberedelsearbetet kan sammanfattningsvis sägas bestå av följande arbetsmoment:

- Översyn av värderingsmetoderna för småhusenheter.
- Insamling och bearbetning av ortsprismaterial.
- Förslag till indelning i värdeområden
- Förslag till riktvärdeangivelser för värdeområdena
- Provvärdering.
- Beslut och redovisning av riktvärdekarta S och tillhörande provvärderingar och kontrollvärdering.

### **3.2 Riktvärdekarta**

Värderingen av småhusenheter ska ske med utgångspunkt i riktvärden. Dessa ska bestämmas så att de vid normala förhållanden motsvarar 75 % av enhetens marknadsvärde. Riktvärdena bestäms för kombinationer av i FTL föreskrivna värdefaktorer, dvs. egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Med undantag för vissa i 7 kap. 3 § FTL angivna värdefaktorer indelas värdefaktorerna i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

I enlighet med bestämmelserna i 7 kap. 2 § FTL ska riket indelas i värdeområden både för byggnaderna och för marken. Vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2009 av småhusenheter ska besluten om indelning i värdeområden för byggnader och mark samt tillämpliga riktvärdeangivelser dokumenteras på rikt-

värdekarta. Med riktvärdeangivelse avses i 7 kap. 3 § FTL de uppgifter om värdenivåer som inom varje värdeområde erfordras för att enligt föreskriven värderingsmetod bestämma riktvärdet.

För riktvärdekartorna finns allmänna regler om betydelse, innehåll och utformning. Vidare gäller en del speciella regler för innehållet i och upprättandet av riktvärdekartor för taxeringen av småhusenheter.

### **3.2.1 Allmänna regler**

#### **1 § SKVFS 2007:17**

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

Föreskriften innefattar en allmän definition av vad som faktiskt avses med en riktvärdekarta. Den rättsliga betydelsen av riktvärdekartan vid taxeringen anges i 8 § SKVFS 2007:17.

#### **8 § SKVFS 2007:17**

Riktvärdekarta S innefattar Skatteverkets beslut om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av småhusen och tomtmarken.

Vad beslutet enligt 8 § SKVFS 2007:17 avser anges i 2 §, där det fastslås vad beslutet, som anges på varje särskild riktvärdekarta, omfattar.

#### **2 § SKVFS 2007:17**

En riktvärdekarta omfattar utöver kartbilden även till denna ansluten dekal och beskrivning med däri antecknade riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m.

Inför FFT09 ska enligt 7 § SKVFS 2007:17 riktvärdekartor upprättas gemensamt för småhus och tomtmark (riktvärdekarta S).

#### **7 § SKVFS 2007:17**

Riktvärdekarta skall upprättas gemensamt för småhus och tomtmark för småhus ingående i småhusenhet (riktvärdekarta S).

#### **3 § SKVFS 2007:17**

En riktvärdekarta skall utformas på sådant sätt och upprättas på sådant kartunderlag att det entydigt framgår till vilket värdeområde varje värderingsenhet hör och vilka riktvärdeangivelser och andra bestämmelser som skall tillämpas inom varje värdeområde.

**4 § SKVFS 2007:17**

På en riktvärdekarta skall gränser för värdeområden utmärkas genom gränsmarkeringar. Olika slag av gränsmarkeringar, kompletteringar och förtydliganden till riktvärdeangivelserna på kartan samt sådana särskilda förutsättningar för riktvärdeangivelserna, som sägs i 5 §, skall anges på dekalen eller i beskrivningen till kartan. Dekal och beskrivning skall utformas enligt av Skatteverket fastställt formulär.

**5 § SKVFS 2007:17**

Förutsätter riktvärdet annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden för en värdefaktor, skall detta anges på riktvärdekartan.

**6 § SKVFS 2007:17**

I ett värdeområde får inte ingå delområden med så skilda värdenivåer att olika riktvärdeangivelser kan anges för delområdena.

Riktvärdekarta S utgör bilaga till Skatteverkets beslut. Riktvärdekartorna blir därigenom beslutsdokument avseende Skatteverkets beslut om indelningen i värdeområden och provvärderingsområden samt riktvärdeangivelser och andra bestämmelser som enligt gällande föreskrifter skall anges på kartorna.

De uppgifter som behövs för att bestämma riktvärdet för bl.a. byggnader och mark inom ett värdeområde ska framgå av den riktvärdeangivelse som enligt 7 kap. 3 § FTL ska finnas på riktvärdekartan för olika slag av egendom inom värdeområdet.

**3.2.2 Riktvärdekarta S**

Besluten beträffande småhusenheter ska vid FFT09 dokumenteras genom riktvärdekarta S. Där ska således värdeområden och riktvärdeangivelser för byggnader och mark på småhusenheter redovisas. Besluten fattas av Skatteverket.

**9 § SKVFS 2007:17**

Riktvärdekarta S skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för småhus,
2. indelningen i värdeområden för tomtmark för småhus,
3. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för småhus och
4. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för tomtmark.

**Riktvärdeangivelser**

De uppgifter som behövs för att bestämma riktvärdet för byggnader och mark, ingående i en småhusenhet, ska framgå av den riktvärdeangivelse som enligt 7 kap. 3 § FTL ska finnas på riktvärdekartan.

I det följande redovisas de riktvärdeangivelser för småhus och tomtmark på småhusenheter som ska tillämpas under förberedelserna till FFT09.

### Småhus

#### 11 § andra stycket SKVFS 2007:17

Riktvärdeangivelse för småhus ska för de tre klasserna av värdefaktor bygnadskategori – friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus – innefatta uppgift om vilken S-nivåfaktor och vilken SO-tabell som skall gälla inom varje värdeområde.

*Exempel* på riktvärdeangivelse för småhus:

FKR 5,0/80

FKR anger om riktvärdeangivelsen avser friliggande småhus, kedjehus m.m. och/eller radhus

5,0 är beslutad S-nivåfaktor

80 är beslutad SO-tabell

### Tomtmark

#### 12 § andra stycket SKVFS 2007:17

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall för de tre klasserna av värdefaktor typ av bebyggelse – tomtmark avseende friliggande hus, kedjehus m.m. respektive radhus – inom ett värdeområde innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens riktvärde i kronor,
3. korrigeringsbelopp vid avvikelser 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 avvikelser från normaltomtens VA-klass.

*Exempel* på riktvärdeangivelse för tomtmark vid värdering enligt huvudregeln med utgångspunkt från normaltomtens riktvärde och egenskaper:

FKR 800 100 000/30

B 1,5/1,2 VA1/8 000

FKR anger om riktvärdeangivelsen avser tomtmark för friliggande småhus, kedjehus m.m. och/eller radhus,

800 anger normaltomtens storlek i kvm,

100 000 anger normaltomtens riktvärde i kr,

30 anger korrigeringsbelopp för större eller mindre tomt än normaltomten i kr per kvm,

B 1,5/1,2 anger belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2. Belägenhetsfaktorerna för övriga belägenhetsklasserna framgår av tabell (se 18 § SKVFS 2007:17),

VA1 anger VA-klass för normaltomten och

8 000 anger skillnad i kr mellan två närliggande VA-klasser av de sex VA-klasserna som ska finnas.

*Exempel* på riktvärdeangivelse för tomtmark vid värdering per kvm enligt 12 § SKVFS 2007:17.

FKR 80

B 1,5/1,2 VA1 8 000

FKR anger om riktvärdeangivelsen avser tomtmark för friliggande småhus, kedjehus och/eller radhus,

80 anger värde i kr per kvm,

B 1,5/1,2 anger belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,

VA1 anger VA-klass för normaltomten och

8 000 anger skillnad i kr mellan två närliggande VA-klasser av de sex VA-klasser som ska finnas.

### 3.3 Bearbetning av ortspriser

#### Ortsprismetoden

Den grundläggande regeln för värderingen vid fastighetstaxeringen är att taxeringsvärdet ska bestämmas till 75 % av marknadsvärdet (se 5 kap. 2 § FTL). I 5 kap. 5 § FTL redovisas de värderingsmetoder som får tillämpas vid fastighetstaxeringen för att bestämma marknadsvärdet, nämligen ortsprismetoden, avkastningsberäkningar och produktionskostnadsberäkningar.

De värderingsmodeller för olika slag av fastigheter som finns i 8–15 kap. FTL utgår från de nämnda värderingsmetoderna. Som regel ska värderingen därvid ske enligt ortsprismetoden. Detta gäller vid taxeringen av småhusenheter.

#### 5 kap. 5 § första stycket 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.

**Fastighetsregister  
m.m.**

I lag (2001:181) om behandling av uppgifter i skatteförvaltningens beskattningsverksamhet och i förordning (2001:588) om behandling av uppgifter i skatteförvaltningens beskattningsverksamhet regleras numera hanteringen av personuppgifter inom Skatteverket. De register, främst ortsprisregistret (jfr 1A kap. FTF), som används under förberedelsearbetet omfattas också av denna lagstiftningen.

**Ortsprismaterial**

Ortsprismaterialet hämtas vad gäller småhusenheter från LMV:s fastighetsprissystem (FPS). Detta upprättas med ledning av de uppgifter ur lagfartsansökningarna som redovisas av inskrivningsmyndigheterna. Lagfartsuppgifterna kompletteras med uppgifter om bl.a. ägarkategori, areal, typ av fastighet och andra uppgifter t.ex. uppgifter om byggnadernas storlek och ålder.

I 19 kap. 8 och 10 §§ FTL finns regler som möjliggör en komplettering av ortsprismaterialet inför en förenklad småhustaxering genom en förtida uppgiftsinsamling. Sådan förtida uppgiftsinsamling kommer inte att genomföras inför FFT09.

Enligt 5 kap. 5 § FTL ska vid bestämmande av marknadsvärdet vid tillämpning av ortsprismetoden inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset. Icke representativa köp ska således på grund av denna bestämmelse samt reglerna i 1A kap. FTF och 13 § SKVFS 2007:17 gallras bort ur ortsprismaterialet, se avsnitt 3.3.1.

**3.3.1 Insamling och granskning**

**13 § SKVFS 2007:17**

Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekarta S, skall bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar avseende representativa köp under åren 2005–2007 av obebyggda och bebyggda småhusenheter som enligt bestämmelserna i 1A kap. FTF efter däri föreskriven gallring och granskning tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. De köpeskillingar som erlagts vid dessa köp skall även ligga till grund för provvärderingarna.

Om inte alla försålda småhusenheter inom ett värdeområde behöver ingå i provvärderingen för att en värderingstekniskt godtagbar bedömning av 2007 års marknadsvärdenivå skall kunna göras, skall i första hand köp under 2007 läggas till grund för nivåbestämningen. I andra hand skall köp under 2006 användas och därefter köp under 2005.

**Representativa  
köp**

Enligt 5 kap. 5 § FTL skall vid bestämmande av marknadsvärdet vid tillämpning av ortsprismetoden inte beaktas sådana

försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset. Icke representativa köp skall således på grund av denna bestämmelse samt reglerna i 1 A kap. FTF och 13 § SKVFS 2007:17 gallras bort ur ortsprismaterialet. Bortgallringen av icke representativa köp sker under insamlingen och granskningen av ortsprismaterialet.

En utförlig redogörelse för innehållet i Skatteverkets ortsprisregister och den granskning och gallring av ortsprismaterialet som sker i samband med hanteringen av registret finns i Skatteverkets Handledning för granskning och gallring – ORTSPRISREGISTRET.

Granskningen av ortsprismaterialet sker dels genom en maskinell förgallring av ortsprismaterialet, som skiljer sig för de olika taxeringsenhetstyperna, dels genom manuell granskning av de kvarvarande köpen, som är schematisk vad avser småhusenheterna och mera noggrann beträffande hyreshus-, industri-, elproduktions- och lantbruksenheterna.

I fråga om arbetet med gallringen och granskningen av ortspriserna gäller i korthet att LMV samlar in de överlåtelser som utgör utgångsmaterialet för ortsprisregistret och gör den maskinella förgallringen av detta material. LMV upprättar vidare listor över de köp som skall redovisas till Skatteverket för den regionala granskningen samt i enlighet med bestämmelserna i 1 A kap. FTF över de överlåtelser som gallrats bort genom LMV:s maskinella förgallring och Skatteverkets manuella granskning. LMV lämnar redovisning på förteckningar till Skatteverket över bortgallrade överlåtelser.

Gallringen och granskningen utförs regionalt. Skatteverket har ansvaret för denna gallring och granskning.

### **Gallring**

När tillgången på köp är stor – som normalt är fallet beträffande bebyggda småhusenheter – bör alla köp vars representativitet kan ifrågasättas gallras bort liksom köp där tveksamhet kan råda om de registrerade uppgifterna om värdefaktorer var riktiga vid köpetillfället. Inte heller bör köp som avser fastighet med mer än en värderingsenhet småhus och en värderingsenhet tomtmark tas med.

Beträffande de fåtaliga köpen av obebyggda småhusenheter kan det däremot vara motiverat att även analysera mindre representativa köp.

De bestämmelser och rutiner som gäller för gallring av överlåtelser och uppgifter som ska finnas i ortsprisregistret redo-



visas i Skatteverket Handbok för granskning och gallring – ORTSPRISREGISTRET.

Inom områden där det saknas eller finns för få köp av fastigheter, som innehas med äganderätt, kan provvärdering ske av tomträttsfastigheter om sådana överlåtits. Det måste dock beaktas att köpeskillningar för tomträttsfastigheter avser äganderätt till byggnad och tomträtt till marken medan provvärderingen ska avse äganderätt till byggnad och mark.

I orter eller områden där tomträtter förekommer i stor omfattning bör en jämförelse av marknadsvärdenivåerna mellan tomträtter och äganderättsfastigheter göras. Om jämförelsen tyder på att marknadsvärdeskillnaden i 2007 års nivå är liten (mindre än 10 %) bör köp av tomträttsfastigheter kunna ingå i provvärderingsmaterialet utan särskild korrigering. Visar jämförelsen att värdeskillnaden sannolikt är 10 % eller mera bör inte tomträttsfastigheter ingå i samma provvärderingsmaterial som äganderättsfastigheter.

I områden som så gott som uteslutande innehåller köp av tomträtter kan provvärdering genomföras på grundval av dessa köp, men valet av SV-tabell bör ske med beaktande av värdeskillnaden vid jämförelse med jämförbara områden med äganderättsfastigheter.

#### **20 § SKVFS 2007:17**

Lantmäteriverket skall senast den 16 februari 2008 till skatteverket lämna en förteckning över vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av småhus och tomtmark, som föreslås som provvärderingsobjekt, samt en förteckning över bortgallrade överlåtelse. Grunderna för gallringen skall redovisas i varje enskilt fall.

Skatteverket skall granska urvalet av provvärderingsobjekt och senast den 1 mars 2008 till Lantmäteriverket lämna uppgifter om valda provvärderingsobjekt och det preliminära förslaget till riktvärdekarta S enligt 27 §.

### **3.3.2 Dokumentation**

De överlåtelse som kvarstår efter gallringen enligt 1A kap. FTF ska enligt 15 § SKVFS 2007:17 ligga till grund för prov- och kontrollvärderingen.

Gallring av provvärderingsmaterial ska dokumenteras genom anteckningar i föreskriven förteckning (jfr 17 och 25 § SKVFS 2007:17). I princip får inga köp gallras bort utan motivering. För att underlätta eventuella framtida granskningar av provvärderingsmaterialet bör gallringskriterierna anges med hjälp av det

kodsystem som redovisas i Skatteverkets Handbok för granskning och gallring – ORTSPRISREGISTRET.

### 3.3.3 Prisutvecklingsfaktorer

#### 5 kap. 4 § andra stycket FTL

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet skall korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret.

#### 14 § första och andra styckena SKVFS 2007:17

Med ledning av de representativa köpen av bebyggda småhusenheter under åren 2005–2007 skall undersökas om marknadsvärdenivån för sådana enheter förändrats under perioden. Vid förändringar av marknadsvärdenivån skall prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillingarna kan korrigeras att avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under år 2007. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, skall flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas. Därvid får olika prisutvecklingsfaktorer bestämmas för permanenthus och fritidshus.

Lantmäteriverket skall senast den 26 februari 2008 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 15 mars 2008 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

Provvärderingen ska grundas på den genomsnittliga marknadsvärdenivån under år 2007. Särskilt för arbetet med tabellverket, men också för nivåläggningen i enskilda områden kommer det att vara nödvändigt att använda köp från hela perioden 2005–2007. För att köpeskillingarna ska bli jämförbara måste således köpeskillingen multipliceras med en prisutvecklingsfaktor. Prisutvecklingsfaktorn för en viss tidsperiod anger hur prisutvecklingen förändrats från denna tidsperiod fram till 2007.

Prisutvecklingsfaktorn beräknas av LMV med ledning av provvärderingsmaterialet för olika områden. Beräkningar görs för större områden (kommundel, kommun, kombinationer därav eller län). Delning av kommun sker främst för att olika glesbygdsregioner eller övriga delar med likartade förhållanden, t.ex. kommuncentra, ska kunna särskiljas. Dessutom får olika prisutvecklingsfaktorer bestämmas dels för fritidshus, dels för småhus för permanent boende. Prisutvecklingsfaktorer bör normalt inte beräknas för prisutveckling som grundas på färre köp än 300 under perioden 2005–2007.

Prisutvecklingsfaktorerna anges för varje kvartal. Prisutvecklingsfaktorerna redovisas och inregistreras i LMV:s fastighets-

databas och de kommer till användning bl.a. vid provvärderingen, se avsnitt 3.7.

I föreskriften i 14 § SKVFS 2007:17 anges att skilda prisutvecklingsfaktorer kan bestämmas för

- permanenthus
- fritidshus
- områden med olika prisutveckling

Om ett godtagbart köpeskillingsmaterial för den aktuella regionen föreligger, bör alltid slutsatser beträffande prisutvecklingen dras ifrån detta. Om mera precisa uppgifter om prisutvecklingen saknas eller om köpeskillingsmaterialet är osäkert, bör den för länet eller kommunen genomsnittliga prisutvecklingsfaktorn utnyttjas (jfr 5 kap. 5a § FTL).

Tillräckligt ortsprisunderlag för att bestämma en särskild prisutvecklingsfaktor för obebyggda fastigheter saknas ofta. Särskilda prisutvecklingsfaktorer för obebyggda småhusenheter kan därför inte bestämmas i dessa fall.

### 3.4 Översyn av värderingsmetodiken

#### 3.4.1 Allmänt

#### Grunder för värdering

Den i FTL föreskrivna värderingen av byggnader och mark ingående i småhusenheter med utgångspunkt i riktvärden ska leda till ett taxeringsvärde som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde andra året före den allmänna fastighetstaxeringen av enheten. Vid FFT09 ska riktvärdena således vara så bestämda att de leder till att småhusenheterna erhåller ett taxeringsvärde som motsvarar 75 % av deras genomsnittliga marknadsvärde under 2007.

Den värderingsmetod som i första hand får användas vid fastighetstaxeringen är ortsprismetoden. I andra hand får avkastningsberäkningar användas om så är föreskrivet. Det samma gäller produktionskostnadsberäkningar. För småhusenheterna tillämpas med få undantag ortsprismetoden.

#### 7 kap. 3 § FTL

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden ...

**7 kap. 4 § 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 §§.

Avvikelse får dock förekomma, om den föranleds av klassindelning av värdefaktorer eller anpassning till fastställda tabell- eller värdeserier.

**5 kap. 2 § FTL**

Basvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde.

**5 kap. 4 § FTL**

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän 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.

<b>Värderingsenhet</b>	Ett riktvärde ska normalt avse värdet av egendom som ska värderas för sig, en s.k. värderingsenhet (jfr 6 kap. 1 § FTL). I 6 kap. finns regler om indelningen i värderingsenheter.
<b>Normenhet</b>	Riktvärdena ska relateras till egendom som ska taxeras och som är beskaffad på visst i FTL föreskrivet sätt, en s.k. normenhet, vilket redovisas för småhusen (normhus) och tomtmarken (normaltomt) under avsnitten 3.6.2 och 3.6.3.
<b>Värderingsmetodiken</b>	Grunderna för värderingsmetodiken vid fastighetstaxering anges i 7 kap. FTL. Där föreskrivs att värderingen ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Riket ska indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag som ska värderas med ledning av riktvärden (jfr 7 kap. 1–3 §§ FTL).
<b>Värderingsregler</b>	Värderingsmodellerna för de olika slagen av byggnader och ägoslag finns i 8–15 kap. FTL. Där definieras bl.a. de värdefaktorer som särskilt ska beaktas vid bestämmande av riktvärdet för den egendom som är i fråga. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till en fastighet och som har betydelse för fastighetens marknadsvärde. Riktvärdena bestäms för kombinationer av de värdefaktorer som enligt reglerna särskilt ska beaktas vid värderingen av en byggnadstyp eller ett ägoslag. Värdefaktorerna – med undantag såvitt gäller småhusenheterna av värdefaktorn storlek – indelas i klasser (jfr 7 kap. 3 § FTL).

Reglerna i FTL om värderingsmetoderna och värdefaktorerna för småhusenheter, som ska tillämpas under förberedelserna inför FFT09, redovisas i avsnitten 3.4.4–3.4.7.

Värderingsreglerna i 8 och 12 kap. FTL för småhusenheterna är i princip oförändrade inför FFT09. De delar av värderingsmodellen som förändrats avser främst klassificeringen av värdefaktorerna närhet till strand och standard. I vissa delar torde reglerna i FTF och Skatteverkets föreskrifter om värderingen komma att ändras.

**Olika värderingsmetoder**

För värdering av småhusenheter tillämpas två värderingsmodeller:

1. Värderingsmodell för småhus
2. Värderingsmodell för tomtmark

Vid värdering av bebyggda småhusenheter används värderingsmodellen för tomtmark för att bestämma markvärdet och värderingsmodellen för småhus för att bestämma byggnadsvärdet. Taxeringsenhetens sammanlagda värde utgör summan av mark- och byggnadsvärde.

**Principiell utformning**

Alla värderingsmodeller som används vid fastighetstaxeringen är uppbyggda efter gemensamma principer. I korthet kan dessa beskrivas enligt följande:

1. Den egendom (taxeringsenhet) som ska värderas delas in i värderingsenheter.
2. För varje värderingsenhet bestäms alltid en eller flera värdepåverkande egenskaper som ska beaktas i värderingen. Dessa egenskaper kallas värdefaktorer. FTL, FTF och Skatteverkets föreskrifter m.m. reglerar i detalj hur dessa ska kvantifieras och klassificeras. Läget beaktas genom att värderingsenhetens värdeområdestillhörighet bestäms.
3. Med ledning av de värdefaktorer som bestämts för en värderingsenhet och riktvärdekartans riktvärdeangivelser fastställs sedan ett riktvärde för värderingsenheten som ska svara mot den aktuella kombinationen av värdefaktorer som bestämts för enheten.
4. Summan av riktvärdena för de värderingsenheter som ingår i egendomen motsvarar normalt taxeringsvärdet. Under vissa förutsättningar kan dock riktvärdena justeras med hänsyn till säregna förhållanden.

### 3.4.2 Nivåfaktorer och värdetabeller

<b>Normhuset</b>	<p>Värderingen av ett småhus utgår från normenheten för småhuset (normhuset) som i första hand regleras i 8 kap. 2 § FTL. Normhuset utgörs av ett friliggande småhus, som är uppfört under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker, dvs. år 1986, av normal storlek och standard samt är det enda huset på en tomt som utgör en självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad.</p>
<b>S-nivåfaktorer</b>	<p>Enligt 1 kap. 3 § FTF ska skilda värdenivåer för småhus anges i förhållande till en normenhet avseende småhus och uttryckas genom en nivåfaktor. Enligt 1 kap. 6 § FTF betecknas denna S-nivåfaktor.</p> <p>S-nivåfaktorn ingår som komponent vid beräkningen av riktvärdet för småhus. S-nivåfaktorn ska i enlighet med reglerna i 1 kap. 6 § FTF ange taxeringsvärdet av ett normhus för småhus i 100 000-tal kr.</p> <p>LMV ska enligt 19 § SKVFS 2007:17 senast den 1 februari 2008 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till vilka S-nivåfaktorer som ska tillämpas vid FFT09 och senast den 30 april 2008 slutligt förslag till sådana faktorer.</p>
<b>SV-tabeller</b>	<p>För värderingen av småhusen gäller enligt 1 kap. 6 § FTF och 18 § SKVFS 2007:17 vid förberedelserna till FFT09 att tabeller ska upprättas över relativa värden (grund- och marginalvärden) för småhus med värdeår 1992 vid varierande storlek och standard (SV-tabeller).</p> <p style="text-align: center;"><b>11 § SKVFS 2007:17</b></p> <p>Riktvärdeangivelse för småhus skall upprättas för varje värdeområde för småhus och avse en värderingsenhet, bestående av ett småhus enligt 8 kap. 2 § FTL, (normhus).</p> <p>Riktvärdeangivelse för småhus skall för de tre klasserna av värdefaktor byggnadskategori – friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus – innefatta uppgift vilken S-nivåfaktor och vilken SO-tabell som skall gälla inom varje värdeområde.</p> <p>LMV ska enligt 18 § SKVFS 2007:17 senast den 7 december 2007 lämna preliminärt förslag till SV-tabeller till Skatteverket.</p>
<b>SO-tabeller</b>	<p>Vid förberedelsearbetet inför FFT09 ska enligt 18 § SKVFS 2007:17 upprättas tabeller avseende åldersinverkan (SO-tabeller).</p>

**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 fastighetstaxering av småhusenheter sker och som har normal standard skall åldersfaktorn vara 1,00.

Det skall upprättas sju SO-tabeller S. Tabellerna skall betecknas med procenttalen 65, 70, 75, 80, 85, 90 och 95. Dessa beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus som har samma ålder och standard som normhuset. Procenttalen visar den andel härav som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts under det sjuttonde året före det år då normhuset uppfördes.

LMV ska enligt 18 § SKVFS 2007:17 senast den 7 december 2007 lämna preliminärt förslag till SO-tabeller med åldersfaktorer och klassindelning av värdefaktorerna ålder och standard till Skatteverket.

**FV-tabell**

För bedömningen av värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållande och värdeordning vid värdering av småhus ska det enligt 1 kap. 6 § FTF finnas en särskild tabell, se avsnitt 3.4.5.

**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.

LMV ska enligt 18 § SKVFS 2007:17 senast den 7 december 2007 lämna preliminärt förslag till FV-tabell med nedräkningsfaktorer och klassindelning av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

**Tomtvärdetabell**

**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.

LMV ska enligt 18 § SKVFS 2007:17 senast den 7 december 2007 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till tomtvärdetabell.

De prisutredningar som gjorts inför tidigare allmänna fastighetstaxeringar visar att det för friliggande småhusenheter finns ett starkt samband mellan normaltomtens värde och värdet av ett normhus. I de fall tillgången på köp av obebyggd tomtmark är obetydlig eller saknas bör därför bestämningen av normal-

tomtens värde för friliggande småhusenheter knyts till det totalvärde som fastläggs för en småhusenhet som består av en normaltomt och ett normhus. Detta regleras i 5 kap. 5a § FTL.

Tomtvärdetabellen grundas på köp av tomter avsedda för friliggande bebyggelse. Beträffande radhus- och kedjehusbebyggelse för vilken köp av enstaka obebyggda tomter helt saknas i riket får relationen mellan mark- och byggnadsvärdena bestämmas med hjälp av i första hand produktionskostnadsberäkningar (jfr 5 kap. 5 § FTL).

Avsikten är alltså att – i de fall köp av obebyggd tomtmark saknas eller köpen är fåtaliga – bestämningen av riktvärdet för normaltomten ska knytas direkt till valet av S-nivåfaktor.

### **3.4.3 Gången vid förberedelserna**

Skatteverket beslutar om föreskrifter och om allmänna råd m.m. om klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder och värdetabeller.

Till grund för Skatteverkets beslut om regler för värderingsmetodiken ligger omfattande förberedelser där preliminära förslag tas fram av LMV. Före Skatteverkets beslut om värderingsregler ska en provvärdering göras av LMV. LMV gör vidare ytterligare provvärderingar för att kontrollera vilka taxeringsvärdenivåer som följer av de framlagda förslagen. Skatteverket fattar här efter sitt slutliga beslut i fråga om värderingsmetodiken.

Gången i fråga om förberedelserna är översiktligt följande:

- Skatteverket beslutar senast den 1 oktober 2007 om föreskrifter för förberedelsearbetet (19 kap. 9 § FTL)
- Senast den 15 november 2007 ska Skatteverket lämna förslag till värderingsföreskrifter (jfr 19 kap. 1 § FTL)
- Senast den 7 december 2007 ska LMV enligt 18 § SKVFS 2007:17 till Skatteverket lämna preliminära förslag avseende
  1. SV-tabeller
  2. SO-tabeller
  3. FV-tabell för småhus och tomtmark samt
  4. Tomtvärdetabell
- Senast den 1 september 2008 ska Skatteverket fastställa



- värderingsföreskrifter (jfr 19 kap. 7 § FTL)
- allmänna råd om värderingen (3 kap. 6 § FTF)
- Senast den 1 september 2008 ska Skatteverket besluta om de kompletterande allmänna råd för värderingen som behövs inom respektive region (3 kap. 7 § FTF).
- Senast den 1 september 2008 ska Skatteverket fastställa
  - föreskrifter om indelning i värdeområden (19 kap. 7 § FTL)
  - föreskrifter om indelning i provvärderingsområden (19 kap. 7 § FTF)
  - Allmänna råd om tillämpliga riktvärdeangivelser (3 kap. 6 § FTF)
  - kompletterande allmänna råd för värderingen (3 kap. 5 § FTF)

#### **3.4.4 Värderingsmetod för småhus**

**Definition småhus** Definitionen av byggnadstypen småhus finns i 2 kap. 2 § FTL.

**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. ---

**Värderingsenhet** Regleringen av vilken egendom som ska utgöra värderingsenhet avseende småhus och som riktvärdet för sådan byggnad ska avse finns i 6 kap. 2 och 3 §§ FTL.

**6 kap. 2 § första och andra styckena FTL**

Varje ... småhus ... med värde av minst 50 000 kr 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 taxeringsenheten.

Med komplementhus avses byggnad som funktionellt hör samman med småhuset – garage, förråd eller dylikt (jfr 2 kap. 2 § FTL).

**6 kap. 2 § tredje stycket FTL**

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.

Huvudregeln är således att varje småhus ska utgöra en värderingsenhet. Särskilda indelningsregler har dock lämnats om uppdelning av ett småhus i flera värderingsenheter.

**6 kap. 5 § FTL**

Är ett småhus ... inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

**Värderingsregler**

De särskilda reglerna för värdering av småhus vid fastighetstaxeringen finns i 8 kap. FTL.

Enligt 8 kap. 1 § ska riktvärdet för småhus utgöra värdet av ett småhus med tillhörande garage, förråd och liknande byggnader. Normhuset, för vilket riktvärde ska anges i en fastställd värdeserie, regleras i 2 §. Det ska utgöras av ett småhus som har uppförts under sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker (1986), som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som är en självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad. I 3 § föreskrivs de värdefaktorer som ska tillämpas för att bestämma riktvärdet för småhusen inom ett värdeområde. De avser storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. Värdefaktorerna definieras i 3 § enligt följande.

**8 kap. 3 § FTL**

...	
Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	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. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.
Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

Fastighetsrättsliga förhållanden 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). ...

Värdeordning Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

En närmare redovisning avseende främst reglerna i FTL lämnas i avsnitt 3.4.5.

#### **Hantering**

Som framgått under avsnitt 3.4.2 ska LMV under inledningen av förberedelsearbetet beträffande tomtmarken enligt 18 § SKVFS 2007:17 lämna förslag till tabeller för värderingen av småhus (SV-, SO- och FV-tabell). Vidare ska LMV enligt 19 § SKVFS 2007:17 senast den 1 februari 2008 lämna preliminärt och enligt 22 § senast den 30 april 2008 slutligt förslag till riktvärdekarta S med bl.a. förslag till indelning i värdeområden och riktvärdeangivelser för småhus.

#### **Riktvärdeangivelse – normhus**

Bestämmelserna om riktvärdeangivelser för småhus som ska redovisas för varje typ av bebyggelse finns i 11 § SKVFS 2007:17.

En SV-tabell ska utvisa värderelationerna för småhus med värdeår 1986 vid olika storlek och standard. Relationstalet för ett normhus ska vara 100 000 kr. I den mån värderelationerna är olika vid skilda marknadsvärdenivåer ska flera tabeller utformas.

En SO-tabell ska genom åldersfaktorer av olika storlek utvisa värderelationerna för småhus med skilda värdeår i förhållande till ett normhus med värdeår 1986. Värderelationer ska även differentieras med avseende på småhusets standard om detta är motiverat. Flera relationstabeller kan erfordras för att skillnader i prisbildningen ska kunna beaktas.

Antalet S-nivåfaktorer beräknas preliminärt bli 59 stycken.

#### **Värderingsgång m.m.**

Bestämmandet av byggnadsvärdet för de småhus som finns på en småhusenhet kommer normalt att tillgå på följande sätt.

1. Byggnadsbeståndet inom en taxeringsenhet indelas i värderingsenheter

2. För varje värderingsenhet bestäms följande värdefaktorer.

Storlek, dvs. småhusets värdearea.

Ålder, vilken anges genom ett värdeår som bestäms med ledning av nybyggnadsåret och senare om- och tillbyggnader.

Standard, som avser byggnadsmaterial och utrustning.

Byggnadskategori, som här i princip anger om småhuset är friliggande, kedjehus eller radhus.

Fastighetsrättsliga förhållanden, som anger om den tomtmark, som småhuset ligger på, är självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet ska hänsyn tas till möjligheter att bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte värderingsenhet belägen inom grupp-husområde.

Värdeordning, som är husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

3. Taxeringsenhetens värdeområdestillhörighet har bestämts vid förberedelsearbetet. I vissa fall bör en kontroll ske genom att värderingsenheten identifieras på riktvärdekartan. För värderingsenheterna beslutade riktvärdeangivelser finns redovisade såväl på deklarationsblanketten som digitalt.
4. I SV-tabellen avläses för varje värderingsenhet det relativa värdet med hjälp av enhetens storlek och standard. I SO-tabellen avläses åldersfaktorn för enheten med hjälp av värdeår och standard. I FV-tabellen avläses nedräkningsfaktorn med ledning av fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. S-nivåfaktorn avläses i riktvärdeangivelsen.
5. Värderingsenheternas riktvärden beräknas enligt en i 1 kap. 7c § FTF angiven formel.
6. De riktvärden som beräknats för varje värderingsenhet ska i förekommande fall justeras för säregna förhållanden (se nedan) och därefter sammanläggas till taxeringsenhetens byggnadsvärde.

## **Justering**

### **7 kap. 5 § tredje stycket FTL**

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 för småhus kan behöva justeras för säregna förhållanden på grund av egenskap hos småhuset som inte särskilt beaktats när riktvärdet bestämts. Inverkan av de säregna förhållandena måste dock vara påtaglig, vilket ansetts innebära minst 3 %. Justering ska således göras om de säregna förhållandena påverkar riktvärdet med mer än 3 %, dock minst 25 000 kr.

Arten av det säregna förhållandet ska alltid redovisas.

### **3.4.5 Värdefaktorer för småhus**

Följande egenskaper hos småhuset (värdefaktorer) ska alltid bestämmas:

- storlek
- ålder
- standard
- byggnadskategori
- fastighetsrättsliga förhållanden och
- värdeordning

För värdefaktorerna, med undantag för värdefaktorn storlek, finns en klassindelning. Samma indelning används i hela riket.

#### **3.4.5.1 Storlek**

##### **8 kap. 3 § FTL**

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

Närmare regler om värdefaktorn storlek för småhus finns i 7–9 §§ SKVFS 2005:6. Storleken anges som småhusets värdeyta, vilken enligt 7 § – liksom boyta och biyta – ska anges i hela kvm. Någon klassindelning ska enligt 7 kap. 3 § FTL inte göras.

#### **Värdeyta**

Värdeytan bestäms enligt 9 § som summan av boyta och ett tillägg motsvarande 20 % av sådan biyta som kan nås inifrån huset genom dörr eller liknande. I tvåbostadshus ska biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas. Tillägget får uppgå till högst 20 kvm.

#### **Boyta**

Med boyta avses bruksarea (BRA) för bostadsutrymmen enligt svensk standard (SS 02 10 53).

#### **Biyta**

Med biyta avses bruksarea (BRA) för biutrymmen enligt svensk standard (SS 02 10 53).

**Komplementhus** Till småhus hör enligt 2 kap. 2 § FTL komplementhus såsom garage, förråd eller annan mindre byggnad. Komplementhusets yta ska inte påverka småhusets värdeyta. För gränsdragningen mellan småhus och komplementhus gäller bl.a. enligt SKVFS 2005:6 att byggnad med biutrymmen som är sammanbyggd med ett småhus räknas som del av småhuset, om det kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Om sådan förbindelse saknas utgör byggnaden komplementhus.

**Provvärdering** Vid provvärderingen används registrerad uppgift över värdefaktorn storlek (värdeyta).

### 3.4.5.2 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 ...

För värdefaktorn ålder finns närmare regler främst i 10 § SKVFS 2005:6. Reglerna där avser i första hand småhusets värdeår och nybyggnadsår samt jämkning av värdeår. Åldern ska vidare 8 § anges i hela år.

**Värdeår** Värdefaktorn ålder anges enligt 8 § SKVFS 2005:6 genom ett värdeår. Värdeåret utgörs, om till- eller ombyggnad inte skett, av byggnadens nybyggnadsår.

**Nybyggnadsår** Med nybyggnadsår avses enligt 10 § SKVFS 2005:6 det år då den övervägande delen av småhuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Som nybyggnadsår för byggnader, uppförda 1929 eller tidigare anges 1929.

Om exakt uppgift om nybyggnadsår saknas bör

- om deklaranter angivit två årtal, det tidigare året anges (t.ex. 56/57 – ange 56)
- om deklaranter angivit en period, mittenåret anges (t.ex. 56–58 – ange 57, 56–59 ange 57).

**Jämkning av värdeår** Har en byggnad varit föremål för tillbyggnad eller ombyggnadsåtgärder som ändrat boytans storlek ska värdeåret enligt 10 § SKVFS 2005:6 jämkas.

Jämkning av värdeår bör göras om småhuset varit föremål för tillbyggnader eller ombyggnader som inneburit ökning av boytan med mer än 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 boytan som färdigställts vid de skilda tidpunkterna.

*Exempel 1*

En byggnad är ursprungligen uppförd 1914. Den ursprungliga byggnaden innehåller 65 kvm boyta. 1968 gjordes en tillbyggnad som innehåller 55 kvm boyta.

Det tidigaste nybyggnadsår som får anges är 29. Jämkningsen beräknas utifrån detta.

$$\text{Jämkt värdeår} = \frac{65}{120} \times 29 + \frac{55}{120} \times 68 = 47$$

Avrundning till hela år ska ske.

*Exempel 2*

Samma byggnad som i föregående exempel har dessutom varit föremål för ombyggnad 2003, varvid en tidigare oinredd vind inretts till bostadsutrymme. Vindens boyta är 30 kvm.

$$\text{Jämkt värdeår} = \frac{65}{150} \times 29 + \frac{55}{150} \times 68 + \frac{30}{150} \times 103 = 58$$

**Provvärdering**

Finnes kännedom om provvärderingsobjekt som varit föremål för omfattande tillbyggnader bör värdeåret för dessa bedömas med ledning av ovan beskrivna regler. I övriga fall bör provvärderingsobjektens värdeår bestämmas utifrån registrerade uppgifter. Vid osäkerhet bör köpet gallras bort.

**3.4.5.3 Standard**

**8 kap. 3 § FTL**

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

**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 delsumma som i särskilda fall kan jämkas.

	<p>Inför FFT09 har förslag till dels reviderade standardfrågor, dels ny poängsättning tagits fram (se bilaga 2).</p>
<b>Standardpoäng</b>	<p>Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen ska ligga en poängberäkning som för varje huvudområde ger en delsumma.</p>
<b>Huvudområde</b>	<p>Poängberäkningen görs för vart och ett av fem huvudområden och avser småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Exteriör</li><li>– Energihushållning</li><li>– Kök</li><li>– Sanitet</li><li>– Övrig interiör</li></ul> <p>Den totala poängen för ett huvudområde betecknas delsumman för området. De sammanlagda delsummorna för huvudområdena utgör småhusets standardpoäng, om inte jämkning av en delsumma sker.</p>
<b>Delsumma</b>	<p>Delsumman inom respektive huvudområde bestäms utifrån poäng för var och en av de frågor avseende huvudområdet som framgår av standardfrågorna i deklARATIONEN.</p>
<b>Jämkning av delsumma</b>	<p>Delsumman för ett huvudområde ska i första hand bestämmas genom summering av poängen enligt de frågor som ställts för detta område. Om byggnadsmaterial och utrustning är av mycket hög eller mycket låg standard får delsumman jämkas. Jämkning kan också ske om annat byggnadsmaterial eller annan utrustning än som anges i bilagan är av mycket hög eller mycket låg standard och poängsumman för huvudområdet därför uppenbarligen kommer att ge en felaktig bild av den faktiska standarden.</p> <p>Jämkning av en delsumma får enligt bestämmelsen inte medföra att antalet standardpoäng överstiger det maximala antalet standardpoäng, som kan erhållas för huvudområdet. Inte heller får jämkningen medföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0. Förslag till poängsättning av standardfrågorna kommer att lämnas av LMV senast den 1 februari 2008.</p>
<b>Provvärdering</b>	<p>Standardklassificeringen för provvärderingsobjekten uppskattas med ledning av uppgifter avseende standard vid senaste</p>



taxering, vilka omvandlas att motsvara standardbedömningen enligt den nya modellen och poängsättningen enligt bilaga 2.

### **Byggnadskategori**

#### **8 kap. 3 § FTL**

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

I 13 § SKVFS 2005:6 finns bestämmelser om de klasser som värdefaktorn byggnadskategori kan indelas i och om definitioner avseende de olika klasserna.

### **Klasser**

Följande klasser förekommer:

Friliggande hus (F)

Kedjehus m.m. (K)

Radhus (R)

#### **Friliggande hus**

Med friliggande hus avses enligt 13 § jämförd med 2 § SKVFS 2005:6 ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus. Ett friliggande småhus är således som regel uppfört helt fristående och avståndet mellan bostadsdelarna inom detaljplaneområde uppgår i regel till minst 9 m.

#### **Kedjehus**

Med kedjehus m.m. avses enligt 13 § jämförd med 2 § SKVFS 2005:6 ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus t.ex. kedjehus, kopplade hus, atriumhus, parhus och grändhus.

#### **Radhus**

Med radhus avses enligt 13 § jämförd med 2 § SKVFS 2005:6 varje småhus i en rad om minst tre småhus vilkas bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra. (Sammanbyggda radhus med två bostäder på en och samma fastighet indelas dock som hyreshus och ska värderas som sådana.)

### **Provvärdering**

Vid provvärderingen används registrerad uppgift om byggnadskategori.

#### **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). ...”

Indelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen sker enligt huvudregeln i FTL och 14 § SKVFS 2005:6 med hänsyn till motsvarande indelning av den tomtmark som småhuset ligger på.

**Klasser/ej grupphus**

För småhus som inte ingår i grupphusområde ska följande tre klasser finnas.

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 egen fastighet.

**Klasser/grupphus**

För småhus som ingår i grupphusområde ska följande två klasser finnas.

Klass 1: Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.

Klass 2: Övriga.

**Grupphusområde**

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 ska inte gälla komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och fritidshus på arrenderad mark.

Den preliminära utformningen av FV-tabellen framgår nedan.

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1					
Klass 2					

Riktvärde för småhus beläget på tomt tillhörande klass 1 är enligt FV-tabellen det värde som kan beräknas genom att multiplicera SV-tabellens relativa värde med åldersfaktorn enligt SO-tabellen och S-nivåfaktorn. Förslag till korrigeringsbelopp för de övriga klasserna kommer att tas fram under förberedelsearbetet.

**Provvärdering**

Vid provvärderingen ska endast taxeringsenheter som utgör självständig fastighet, dvs. tillhör klass 1, ingå i provvärderingsmaterialet. Värdeinverkan av övriga klasser analyseras i särskild ordning.

**3.4.5.4 Värdeordning**

**8 kap. 3 § FTL**

... Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänsesende inom tomt.

**Klasser**

Värdefaktorn värdeordning indelas enligt 15 § SKVFS 2005:6 i två klasser.

Klass 1: Mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.

Klass 2: Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhusen.

Värdet för klass 1 beräknas genom att SV-tabellens relativvärde multipliceras med åldersfaktorn enligt tillämplig SO-tabell och rekommenderad S-nivåfaktor.

Värdet för klass 2 bör vara 50 % av angivet värde i klass 1.

Angående FV-tabellen med klassindelning av värdefaktorn värdeordning, se ovan.

**Provvärdering**

Vid provvärderingen används registrerad uppgift om värdeordning. Saknas uppgifter bör klass 1 tillämpas.

**3.4.6 Värderingsmetod för tomtmark**

**Definition tomtmark**

Vad som förstås med tomtmark anges i 2 kap. 4 § FTL. Vad gäller småhusenheterna anges i huvudsak i definitionen att med tomtmark avses mark som upptas av småhus samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till småhuset. Motsvarande gäller också för mark till obebyggd fastighet, som bildats för småhusändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden ska marken utgöra tomtmark bara om det är uppenbart att den får bebyggas.



Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd eller är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. ...
Närhet till strand	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.

En närmare redovisning avseende främst reglerna i FTL och SKVFS 2005:6 om värdefaktorerna för tomtmarken lämnas i avsnitt 3.4.7.

#### **Hantering**

Som framgått under avsnitt 3.4.2 ska LMV under inledningen av förberedelsearbetet beträffande tomtmarken enligt 18 § SKVFS 2007:17 till Skatteverket lämna förslag till en tomtvärdeatabell som utvisar det genomsnittliga tomtmarksvärdet vid skilda S-nivåfaktorer för tomter avseende olika typer av bebyggelse. Vidare ska LMV enligt 29 § SKVFS 2007:17 senast den 1 februari 2008 lämna preliminärt och enligt 22 § senast den 30 april 2008 slutligt förslag till riktvärdekarta S med bl.a. förslag till indelning i värdeområden av tomtmark och riktvärdeangivelser för sådan mark.

#### **Riktvärdeangivelse normaltomt**

Bestämmelserna om de riktvärdeangivelser för tomtmarken som ska redovisas för varje typ av bebyggelse finns i 12 § SKVFS 2007:17. Dessa bestämmelser redovisas i avsnitt 3.6.3.

#### **Värderingsgång m.m.**

Bestämmandet av markvärdet för en småhusenhet kommer att normalt tillgå på följande sätt.

1. Tomtmarken inom en taxeringsenhet indelas i värderingsenheter.
2. För varje värderingsenhet bestäms följande värdefaktorer
  - storlek
  - vatten och avlopp
  - fastighetsrättsliga förhållanden
  - typ av bebyggelse
  - närhet till strand

För värdefaktorerna utom värdefaktorn storlek finns en klassindelning. Samma indelning används i hela riket. En tomts egenskaper beskrivs således genom angivande av vilka klasser

som olika värdefaktorer indelats i. Man talar då om en tomts klassindelningsdata.

3. För taxeringsenheten bestäms tillämpligt värdeområde. Riktvärdeangivelserna och taxeringsenheternas områdestillhörighet finns redovisade såväl på deklarationsblanketter som i FTR.
4. Värderingsenheternas riktvärden kan därefter beräknas. Detta sker som regel i den ordning som anges i 1 kap. 35c § FTF.

På riktvärdekartan avläses i riktvärdeangivelsen riktvärdet av normaltomten för aktuell bebyggelseyp. Olika riktvärden kan vara angivna beroende på typ av bebyggelse.

Korrigerig sker för avvikelse i storlek med angivet värde per kvm upp till dubbla och ner till halva normaltomtens storlek. Avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

Korrigerig sker för närhet till strand med angiven belägenhetsfaktor; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

Korrigerig sker för avvikelse för angiven VA-klass.

Korrigerig sker då värderingsenhet inte utgör självständig fastighet. Avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

5. De riktvärden som beräknats för varje värderingsenhet ska i förekommande fall justeras för säregna förhållanden och därefter sammanläggas till taxeringsenhetens markvärde.

## **Justering**

### **7 kap. 5 § tredje stycket FTL**

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 för tomt till småhus kan behöva justeras för säregna förhållanden på grund av egenskap hos tomtens som inte särskilt beaktats när riktvärdet bestämts. Justering ska göras om skillnaden i värde uppgår till minst 3 %, dock minst 25 000 kr. Arten av det säregna förhållandet ska alltid anges.

Arten av det säregna förhållandet ska alltid redovisas.

### **3.4.7 Värdefaktorer för tomtmark**

Följande egenskaper hos tomtmarken (värdefaktorer) ska alltid bestämmas:

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

För samtliga värdefaktorer utom storlek finns en klassindelning. Samma klassindelning används för hela landet.

#### 3.4.7.1 Storlek

##### Definition

##### 12 kap. 3 § FTL

... Med storlek avses tomtmarkens areal ...

Tomtmarkens areal ska enligt 1 § SKVFS 2005:6 anges i hela kvm. Någon klassindelning ska enligt 7 kap. 3 § FTL inte göras.

##### Korrigerig

Hänsyn till storleken ska enligt 1 kap. 35c § FTF tas genom att riktvärdet ökas eller minskas då tomtstorleken är större respektive mindre än normaltomten. Normaltomtens storlek ska enligt 12 § SKVFS 2007:17 framgå av riktvärdeangivelsen.

Korrigeringsbeloppet i kr/kvm anges på riktvärdekartan för varje värdeområde för tomtmark. Korrigerig av riktvärdet ska dock ske nedåt endast till riktvärdet för halva normaltomtens storlek och uppåt högst till riktvärdet för dubbla normaltomtens storlek. Tomtareal under halva normaltomtens storlek och över dubbla normaltomtens storlek påverkar således inte riktvärdet.

##### Provvärderig

Värdefaktorn storlek bestäms vid provvärderiggen utifrån registrerad uppgift om tomtstorlek.

#### 3.4.7.2 Vatten och avlopp

##### 12 kap. 3 § FTL

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

##### Klasser

Närmare regler om klassindelningen av värdefaktorn vatten och avlopp finns i 5 § SKVFS 2005:6 Värdefaktorn vatten och avlopp ska enligt denna bestämmelse indelas i sex klasser (VA-klasser). Dessa är

Klass 1 Kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp.

- Klass 2 Kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp.  
Enskilt vatten året om och kommunalt WC-avlopp.
- Klass 3 Enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp.
- Klass 4 Kommunalt eller enskilt vatten året om. Ej WC-avlopp.
- Klass 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.
- Klass 6 Ej vatten och ej WC-avlopp.

#### **Definitioner**

I 5 § SKVFS 2005:6 lämnas följande definitioner avseende VA-klasserna.

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.

#### **Korrigerings**

I 1 kap. 35c § FTF finns regler för de fall då VA-klassen för en tomt avviker från normaltomtens VA-klass. Om värderingsenhetens VA-klass är lägre än den som gäller för normaltomten, ska vid beräkning av riktvärdet för värderingsenheten riktvärdet för normaltomten minskas med korrigeringsbeloppet för avvikande VA-klass för varje klass som understiger normaltomtens. Om värderingsenhetens VA-klass är högre än den som anges för normaltomten, ska riktvärdet för normaltomten ökas med korrigeringsbeloppet för varje klass som överstiger normaltomtens.

I riktvärdeangivelsen anges enligt 12 § SKVFS 2007:17 vilken VA-klass som normaltomten förutsätts ha. Vidare anges i riktvärdeangivelsen korrigeringsbelopp i kr per klass vid avvikelser från normaltomtens VA-klass. Korrigeringsbeloppet mellan klasserna VA 1 och VA 6, som normalt ska svara mot 75 % av



kostnaden för anslutning till kommunal VA-anläggning, är således lika med fem korrigeringsbelopp. I värdeområden med låga tomtmarksvärden kan värdeskillnaden mellan klasserna VA 1 och VA 6 svara mot en lägre andel av anslutningsavgiften.

*Exempel*

Om normaltomten för ett värdeområde tillhör VA-klass 2 och den tomt som ska taxeras tillhör VA-klass 4 ska riktvärdet minskas med två korrigeringsbelopp.

Korrigeringsbelopp anges i jämna 2 000-tal kr.

**Provvärdering**

Vid provvärderingen ska klassificering av värdefaktorn vatten och avlopp ske utifrån registrerad uppgift om det inte är känt att den är felaktig.

**3.4.7.3 Fastighetsrättsliga förhållanden**

**12 kap. 3 § FTL**

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

**Klasser – ej grupphus**

För värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde ska följande tre klasser bestämmas.

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.

**Korrigerig – ej grupphus**

För riktvärdet för tomtmark förutsätts enligt 12 § SKVFS 2007:17 alltid att normaltomten utgör självständig fastighet (klass 1). För värderingsenheter som tillhör annan klass än klass 1 ska värdet enligt 1 kap. 35c § FTF korrigeras.

För tomter i klass 2 bör ett avdrag göras med 10 000 kr från värdet för klass 1.

Riktvärdet för tomter i klass 3 bör utgöra 50% av riktvärdet för klass 1. Värdet i klass 3 bör dock ej överstiga värdet av en

	<p>motsvarande tomt i klass 2. Negativa tomtmarksvärden förekommer inte.</p>
<b>Klasser – grupp</b>	<p>För värderingsenhet avseende tomtmark som ingår i gruppområde ska följande två klasser bestämmas</p> <p>Klass 1 Värderingsenhet som utgör en eller flera självständiga fastigheter.</p> <p>Klass 2 Övriga</p>
<b>Korrigeringsgrupp</b>	<p>För riktvärdet för tomtmark förutsätts enligt 12 § SKVFS 2007:17 alltid att normaltomten utgör självständig fastighet (klass 1). För värderingsenheter som tillhör annan klass än klass 1 ska värdet enligt 1 kap. 35c § FTF korrigeras.</p> <p>LMV ska enligt 18 § SKVFS 2007:17 senast den 7 december 2008 lämna förslag till korrigeringsfaktorer i FV-tabellen.</p>
<b>Provvärdering</b>	<p>Vid provvärderingen ska endast taxeringsenheter som utgör självständig fastighet, dvs. tillhör klass 1, ingå i provvärderingsmaterialet.</p> <p><b>3.4.7.4 Typ av bebyggelse</b></p> <p><b>12 kap. 3 § FTL</b></p> <p>... Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus ...</p>
<b>Klasser</b>	<p>I 2 § SKVFS 2005:6 finns bestämmelser om de klasser som värdefaktorn typ av bebyggelse kan indelas i och definitioner avseende de olika klasserna.</p> <p>Följande tre klasser förekommer.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Friliggande hus (F)</li><li>– Kedjehus m.m. (K)</li><li>– Radhus (R)</li></ul>
<b>Definitioner</b>	<p><b>Friliggande hus</b></p> <p>Med friliggande hus avses enligt 2 § ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus. Ett friliggande småhus är således som regel uppfört eller avses uppföras helt fristående och avståndet mellan bostadsdelarna inom detaljplaneområden uppgår i regel till minst 9 m.</p>

### **Kedjehus m.m.**

Med kedjehus m.m. avses enligt 2 § ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus, t.ex. kedjehus, kopplade hus, atriumhus, parhus och grändhus.

### **Radhus**

Med radhus avses enligt 2 § varje småhus i en rad om minst tre småhus vilkas bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

## **Riktvärdeangivelse**

Om flera typer av bebyggelse förekommer inom ett värdeområde och riktvärdeangivelserna inte kan avse alla förekommande slag av småhus måste flera riktvärdeangivelser anges för värdeområdet.

Om riktvärdeangivelsen avser samtliga typer av bebyggelse anges således FKR framför normaltomtens storlek.

Om riktvärdet avser en eller två klasser anges detta med respektive bokstäver, t.ex. F eller KR.

Inom ett värdeområde med både friliggande hus och kedjehus m.m. anges normalt samma riktvärde för de båda typerna. Detta sammanhänger med att det kan vara svårt att skilja på inverkan på värdefaktorn storlek och typ av bebyggelse. Förekommande värdeskillnader beaktas då genom värdefaktorn storlek.

## **Provvärdering**

Vid provvärderingen används registrerade uppgifter om värdefaktorn typ av bebyggelse.

### **3.4.7.5 Närhet till strand**

#### **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.

Inför FFT09 har förslag till ny klassindelning av värdefaktor närhet till strand utarbetats (se bilaga 1).

I 3 och 4 §§ bilaga 2 finns bestämmelser om indelningen av värdefaktorn närhet till strand i klasser (belägenhetsklasser). I 1 kap. 35a § FTF regleras vidare de belägenhetsfaktorer som ska anges i riktvärdeangivelsen för de olika belägenhetsklasserna.

### 3 § SKV:s förslag till föreskrifter (bilaga 2)

Värdefaktorn närhet till strand ska, om inte annat föreskrivs i 4 §, med utgångspunkt från det horisontellt mätta minsta avståndet mellan byggnadsplatsen och strandlinjen indelas enligt följande.

Belägenhetsklass	Byggnadsplatsens avstånd från strandlinjen
1 (strand)	högst 75 m och egen strand
2 (strandnära)	högst 75 m utan egen strand
3 (strandnära)	mer än 75 m högst 150 m
4 (inte strand eller strandnära)	mer än 150 m

### 4 § SKVFS 2005:6

Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus på vilken byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen skall indelas i belägenhetsklass 1, eller om området mellan byggnadsplatsen och en högst 75 m däriifrån 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 vad 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 strandlinjen, om stranden används som badplats eller liknande av allmänheten i annat än ringa omfattning.

Om kortast möjliga gångväg från byggnadsplatsen till strandlinjen är mer än 300 m skall värderingsenhet som enligt huvudregeln indelas i belägenhetsklass 2–3, i stället hänföras till belägenhetsklass 4.

#### Belägenhetsfaktorer

En belägenhetsfaktor ska anges i riktvärdeangivelsen för belägenhetsklasserna strand (klass 1) och strandnära (klass 2). Belägenhetsfaktorerna anges i tur och ordning för klass 1 och 2. Belägenhetsfaktorn för normaltomten är enligt 1 kap. 35a § 1,0.

Belägenhetsfaktorn enligt riktvärdeangivelsen för den belägenhetsklass som värderingsenheten tillhör ingår som multiplikator i den formel som enligt 1 kap. 35c § FTF tillämpas för beräkningen av riktvärdet för tomtmarken.

Om samma riktvärde ska tillämpas i samtliga klasser blir beteckningen B 1,0/1,0.

#### Provvärdering

Vid förberedelsearbetet inför FFT09 undersöks om det går att reducera antalet belägenhetsklasser till 4. Förslaget framgår av bilaga 2. LMV lämnar dessutom, enligt 18 § SKVFS 2007:17, senast den 7 december 2007 förslag till belägenhetsfaktorer.

## 3.5 Indelning i värdeområden

### 3.5.1 Allmänt

#### Grunder för indelningen

Som framgått av avsnitt 3.4 ska alla byggnader och ägoslag värderas med ledning av riktvärden. För egendom som ska värderas på det sättet, dvs. i princip all egendom utom markanläggningar, ska riket enligt 7 kap. 2 § FTL indelas i värdeområden. För dessa gäller vidare.

#### 7 kap. 2 § andra stycket FTL

Värdeförhållandena inom ett värdeområde skall i allt väsentligt vara enhetliga. Värdeområde skall därför bestämmas så att inverkan av de värdet faktorer, som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall kunna bedömas enligt enhetliga regler.

De allmänna normerna för indelningen i värdeområden finns i 10 § SKVFS 2007:17.

#### 10 § SKVFS 2007:17

Ett värdeområde för tomtmark får omfatta endast ett län eller del av ett län. Ett värdeområde för småhus får omfatta endast ett värdeområde avseende tomtmark.

Vid indelningen i värdeområde skall vid särskild fastighetstaxering 2008 tillämpad riktvärdekarta läggas till grund.

Genom indelningen i värdeområden beaktas allmänt lägesinverkan genom den nivåfaktor och riktvärdet för normaltomten, som bestäms för värdeområdet och som är relaterad till värdenivån inom området.

#### Nya värdeområden FFT09

Vid FFT09 ska värdeområdesindelningen från SFT 08 ändras och kompletteras med hänsyn till småhusbebyggelsens utveckling och till de erfarenheter som vunnits vid tillämpningen av 2006 års riktvärdekarta samt anpassas till ev. förändringar av värderelationerna inom enskilda värdeområden.

#### Förberedelserna

HK beslutar föreskrifter om indelningen i värdeområden för småhusen och för tomtmarken (jfr 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL).

Till grund för beslut om värdeområdesindelningen ligger preliminära förslag om indelningen som lämnas av LMV och som prövas vid provvärdering. Därefter fattar Skatteverket först preliminärt, sedan slutligt beslut om värdeområdesindelningen.

#### Hanteringen

Gången i fråga om förberedelsearbetet för värdeområdesindelningen är översiktligt följande.

- LMV ska senast den 1 februari 2008 till Skatteverket lämna preliminära förslag till värdeområdesindelning för småhus och tomtmark på riktvärdekarta S (jfr 19 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 14 april 2008 ska LMV redovisa förslaget till värdeområdesindelning för Skatteverket och dess referensgrupper (jfr 21 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 30 april 2008 lämnar LMV till Skatteverket sitt slutliga förslag till värdeområdesindelningen (jfr 22 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 10 maj 2008 ska LMV verkställa de ändringar som Skatteverket bestämt (jfr 23 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 1 juni 2008 ska Skatteverket besluta preliminärt om värdeområdesindelningen (19 kap. 5 § FTL).
- Senast den 1 september 2008 ska Skatteverket besluta slutligt om värdeområdesindelningen för småhus och tomtmark (jfr 19 kap. 7 § FTL).

### **3.5.2 Värdeområden för småhus och tomtmark till småhus**

Riket ska enligt 7 kap. 2 § FTL delas in i värdeområden för byggnader och ägoslag. Enligt denna bestämmelse är det en avgörande förutsättning för indelningen att värdeförhållandena inom ett värdeområde i allt väsentligt ska vara enhetliga. Därför ska enligt 7 kap. 2 § FTL värdeområdena bestämmas så att inverkan av de riktvärdegrundande faktorerna kan bedömas enligt enhetliga regler.

#### **Indelningen**

För att kunna bedöma om sådan enhetlighet i fråga om värdeförhållandena föreligger som enligt föreskrifter i 7 kap. 2 § FTL förutsätts för indelningen i värdeområden bör de riktlinjer följas som anges nedan.

Ett värdeområde för tomtmark ska avgränsas så att variationer i marknadsvärdet i allt väsentligt är hänförliga till skillnad i värdet faktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Inom varje värdeområde för småhus ska enligt 8 kap. 3 § FTL riktvärde bestämmas för skilda förhållanden av värdet faktorerna storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. Dessa värde-

faktorer ska således inom värdeområdet kunna bedömas enligt enhetliga regler.

Fastigheternas beskaffenhet inom värdeområdet bör vara så enhetlig som möjligt. Detta måste dock vägas mot önskan om ett stort antal försäljningar inom området. Om antalet köp understiger det önskade – vilket är det normala för obebyggd tomtmark – får indelningen grundas på jämförelser över värdeområdesgränser.

Saknas tillräckligt antal provvärderingsobjekt ska provvärdering även ske för grupper av värdeområden. Dessa bildar då tillsammans ett provvärderingsområde (jfr 5 kap. 5a § FTL).

Marknadsvärdets variationer ska bedömas utifrån de skillnader i prisnivå som föreligger för tomtmark. Dessa bedöms i första hand med utgångspunkt från köp av obebyggda fastigheter. Ortsprismaterial finns att tillgå i Ortsprisregistret. I den mån köp saknas bestäms normaltomtens värde utifrån tomtvärde Tabellen (jfr 5 kap. 5a § FTL och 1 kap. 35b § FTF).

Den indelning i värdeområden som gjordes vid den särskilda fastighetstaxeringen 2008 ska som regel utgöra utgångspunkt vid arbetet med översynen av värdeområdesindelningen vid 2009 års taxering. För att underlätta det administrativa arbetet i fastighetstaxeringen men också för att öka förståelsen för och insynen i fastighetstaxeringen ska värdeområdesindelningen vid FFT09 utformas så att det råder ett ”ett till ett förhållande” mellan värdeområdesindelningen för småhus och indelningen för tomtmark till småhus.

En lämplig arbetsgång vid indelningen i värdeområden kan vara följande.

#### **Genomgång av riktvärdekartorna från SFT 08**

Riktvärdekartorna från SFT 08 bör studeras ingående och de bör alltid vara en utgångspunkt för det fortsatta arbetet.

Behovet av en revidering av värdeområdesindelningen för tomtmark sammanhänger främst med bebyggelseutvecklingen samt om det skett några förändringar beträffande affärscentra eller kommunikationsnätet. Förskjutningar av värderelationer inom värdeområden kan ha skett till följd av att marknaden har förändrats. I de fall detta medför att 2008 års indelning i värdeområden inte uppfyller kraven på att värdeförhållandena inom ett värdeområde i allt väsentligt ska vara enhetliga bör en revidering av områdesindelningen ske.

### **Studier av prisbildning på bebyggda småhusfastigheter**

En preliminär förändring av områdesindelningen på riktvärdekartan (SFT 08) bör även göras med utgångspunkt från allmän kännedom om marknaden inom området t.ex. länet eller kommunen och erfarenhetsmässiga kunskaper om hur marknadsvärdena varierar. Som ett viktigt hjälpmedel räknar LMV fram statistik över genomsnittliga köpeskillingskoefficienter för olika kommuner eller kommundelar.

För värdeområden med många köp kommer LMV också att tillhandahålla särskilda analys hjälpmedel. Med hjälp av statistiska metoder kan det studeras om det finns anledning att dela upp stora värdeområden i flera mindre.

Efter den preliminära indelningen i värdeområden för småhus ska de köp som ingår i det totala ortsprisunderlaget för både småhus och tomtmark sorteras på det värdeområde för småhus där egendomen är belägen.

### **Studier av prisbildningen på obebyggda småhusfastigheter**

Som tidigare nämnts torde det höra till undantagen att det skett så många köp av obebyggd tomtmark att indelningen i värdeområden skulle kunna ske med ledning av de vid köpen konstaterade skillnaderna i prisnivå. Om detta emellertid är fallet, ska naturligtvis indelningen i värdeområden följa de konstaterade skillnaderna i prisnivå.

### **Avgränsningar med hänsyn till typ av bebyggelse och närhet till strand**

När bebyggelsen är mycket blandad eller när någon typ av bebyggelse endast förekommer i mindre omfattning inom ett större område får flera typer av bebyggelse förekomma inom ett värdeområde. Skilda riktvärdeangivelser kan i sådant fall behöva anges för varje förekommande typ av bebyggelse, dvs. friliggande småhus, kedjehus m.m. och radhus.

Inom tätbebyggda områden där läget i förhållande till strand är särskilt betydelsefullt för marknadsvärdena, t.ex. i attraktiva kustområden, bör denna värdeinverkan beaktas i värdeområdesindelningen i så stor utsträckning som möjligt.

### **Lokalkännedom, läge, planstandard m.m.**

Då ortsprismaterialet inte ger tillräcklig ledning bör områdesavgränsningen göras med utgångspunkt från lokalkännedom



om hur marknadsvärdet erfarenhetsmässigt varierar. Det som främst påverkar marknadsvärdet är

- läge i förhållande till tätort, tätortscentrum, kommunikationer etc.
- läge i förhållande till attraktivt område, t.ex. park
- läge i förhållande till mindre attraktivt område t.ex. bullrande industri, motorväg, kraftledning eller annat störande inslag i omgivningen
- planstandard – planbestämmelser, byggrätter, gemensamhetsanläggningar, standard på VA- och gatunät etc.
- områdets attraktivitet (kan samvariera med ovanstående egenskaper men gör det inte nödvändigtvis)

### **Hjälpmedel**

Vid indelningen i värdeområden kan vägledning hämtas från främst följande dokument m.m.

Riktvärdekarta från SFT 08 ska användas som underlag för områdesindelningen.

Bestämmelsekarta och detaljplan bör användas för att avgränsa områden med olika typ av byggrätt. Även kommunala översiktsplaner och andra dokument kan ge värdefulla upplysningar.

Vidare kan kontakter med kommunens planeringsorgan eller motsvarande ge värdefull information beträffande förväntade planutvidgningar, kommande planer m.m. så att värdeområdesindelning kan göras så att de detaljplaner som kommer att gälla vid ingången av 2009 beaktas.

Karta som utvisar verksamhetsområdet för kommunens VA-nät är väsentlig för gränsdragning mellan värdeområden av landsbygdskaraktär och övriga mer tätortsanknutna områden.

### **Den praktiska gränsdragningen**

Som gränser mellan värdeområden bör i första hand väljas

- plangränser, t.ex. gräns mellan olika markanvändning inom plan
- naturliga gränser, t.ex. parker, vattenområden, större vägar och trafikleder

- inom ett bebyggelseområde bör gränserna inte dras i vägar och gator utan inne i kvarteren, eftersom fastigheterna vid en mindre gata ofta uppfattas ha ett likartat läge

### **Förslag till indelning**

Med ledning av tidigare gällande riktvärdekarta och förändringar i efterfrågan på olika slag av småhus och studier av prisbildningen på obebyggda och bebyggda småhusfastigheter upprättas ett förslag till värdeområdesindelning.

LMV ska senast 1 februari 2008 lämna förslag till värdeområdesindelning på riktvärdekarta S till Skatteverket (jfr 19 § SKVFS 2007:17).

LMV inhämtar senast 1 mars 2008 synpunkter på förslaget från Skatteverket (jfr 20 § SKVFS 2007:17).

## **3.6 Bestämning av riktvärdeangivelser**

### **3.6.1 Allmänt**

Skatteverket beslutar preliminärt och slutligt om riktvärden för egendom som ingår i småhusenhet (jfr 3 kap. 5–6 § FTF).

Riktvärdena för småhus och för tomtmark ska bestämmas i enlighet med riktvärdeangivelser, som ska finnas på riktvärdekarta S och som ska avse tomtmark och småhus inom ett värdeområde. I en riktvärdeangivelse ska de uppgifter finnas om värdenivån m.m. som behövs inom varje värdeområde för att bestämma riktvärdet på den egendom som ska taxeras (jfr 7 kap. 3 § fjärde stycket FTL).

Det är således Skatteverkets beslut om vilka uppgifter om värdefaktorer m.m. som ska ingå i riktvärdeangivelserna för småhusen och tomtmarken inom de olika värdeområdena som avgör riktvärdenas storlek.

Vilka uppgifter som ska ingå i riktvärdeangivelserna för småhusen och tomtmarken har föreskrivits i SKVFS 2007:17. De är enligt 11 § för småhusen S-nivåfaktor och SO-tabell. För tomtmarken avser uppgifterna enligt huvudregeln i 12 § normaltomtens storlek, riktvärde och VA-klass samt korrigeringsbelopp för större och mindre tomt än normaltomten, belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasser och korrigeringsbelopp mellan närliggande VA-klasser; se vidare om riktvärdeangivelsernas innehåll bl.a. avsnitt 3.2, 3.6.2 och 3.6.3.

Utöver själva riktvärdeangivelsen ska samtliga värdeområden ges ett namn och översiktligt beskrivas.

Riktvärdeangivelsernas innehåll är således avgörande för utfallet av taxeringen. Under förberedelsearbetet lämnas därför i flera omgångar förslag av LMV avseende riktvärdeangivelsernas innehåll vilka testas vid de provvärderingar som enligt FTL och SKVFS 2007:17 ska företas. Förslagen till riktvärdeangivelser och de provvärderingar av småhusen och tomtmarken som företas inom de olika värdeområdena syftar till att uppgifterna i riktvärdeangivelserna ska leda till riktvärden och taxeringsvärden enligt den lagstadgade taxeringsvärdenivån, dvs. 75 % av marknadsvärdet.

Till grund för förslagen om riktvärdeangivelser och provvärderingarna av dem ska ligga den i avsnitt 3.4 och 3.5 angivna värderingsmetodik och gjorda indelningen i värdeområden. För att kunna bedöma om de föreslagna riktvärdeangivelserna leder till avsett resultat krävs att de värdefaktorer som ingår i den redovisade värderingsmodellen klassificeras enligt de av Skatteverket preliminärt framtagna regler, som redovisats i avsnitten 3.4.4–3.4.7.

### Hanteringen

Gången i fråga om förberedelsearbetet avseende riktvärdena och riktvärdeangivelserna är i stort sett följande.

- LMV ska senast den 1 februari 2008 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekarta S med bl.a. riktvärdeangivelser för småhus och tomtmark inom varje värdeområde. Detta förslag som bl.a. grundar sig på riktvärdeangivelser från FFT06 med justering för prisutvecklingen därefter, benämns ”LMV:s första ansats” (jfr 19 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 14 april 2008 ska LMV till Skatteverket lämna ett överarbetat förslag till riktvärdekarta S med bl.a. riktvärdeangivelser (jfr 21 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 30 april 2008 ska LMV till Skatteverket lämna slutligt förslag till riktvärdeangivelser för småhus och tomtmark (jfr 22 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 15 maj 2008 ska LMV till Skatteverket för varje värdeområde tomtmark lämna uppgift om föreslagna riktvärdeangivelser för tomtmark och småhus på sätt Skatteverket närmare bestämmer (jfr 26 § SKVFS 2007:17).

- Senast den 1 september 2008 fastställer Skatteverket riktvärdeangivelserna för småhus och tomtmark (3 kap. 6 § FTF).

Samtidigt som LMV senast den 14 april 2008 överlämnar överarbetade förslag till riktvärdeangivelser till Skatteverket, ska LMV till Skatteverket överlämna beräkningar som visar vilka genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som de föreslagna riktvärdena leder till. Beräkningarna ska vara gjorda på det sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§ SKVFS 2007:17 för den kontrollvärdering, som LMV ska göra åt Skatteverket, innan Skatteverket fattar sitt slutliga beslut om riktvärdena. Angående förfarandet vid kontrollvärdering, se vid avsnitt 3.8.

### 3.6.2 Riktvärdeangivelse för småhus

#### 11 § SKVFS 2007:17

Riktvärdeangivelse för småhus skall upprättas för varje värdeområde för småhus och avse en värderingsenhet, bestående av ett småhus enligt 8 kap. 2 § FTL (normhus).

Riktvärdeangivelse för småhus skall för de tre klasserna av värdefaktorn byggnadskategori – friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus – innefatta uppgift om vilken S-nivåfaktor och vilken SO-tabell som skall gälla inom varje värdeområde.

#### 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 S-nivåfaktorn. 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.

De uppgifter som ska ingå i riktvärdeangivelsen är dels tillämplig S-nivåfaktor som anger värdenivån för respektive värdeområde, dels tillämplig SO-tabell som anger värderationerna mellan småhus med olika ålder.

SO-tabellerna ska enligt 1 kap. 6 § FTF utvisa åldersfaktorn för småhus vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. För småhus färdigställda under år 1992 ska åldersfaktorn vara 1,00; beträffande SO-tabellen se vidare avsnitt 3.4.2. För exempel på riktvärdeangivelser för småhus, se vidare avsnitt 3.2.2.

För att bestämma riktvärdet för ett småhus behövs kännedom om vilken S-nivåfaktor och SO-tabell som ska tillämpas. Dessa framgår av riktvärdekarta S för värdeområdet. Av 1 kap. 6 §

FTF framgår vidare att riktvärdet för småhus bestäms genom att det relativa värdet enligt tillämplig SV-tabell multipliceras med för värdeområdet tillämplig S-nivåfaktor, åldersfaktor enligt SO-tabell och nedräkningsfaktor enligt FV-tabellen (beträffande SV-tabellen, se vidare avsnitt 3.4.2).

För tillämpning av SV-tabellen – som utgår från en värdenivå av 100 000 kr för normhuset – krävs en bestämning av värdefaktorerna storlek och standard. För SO-tabellen krävs en bestämning av värdefaktorerna ålder och standard. För värderingen kan i övrigt krävas en bestämning även av värdefaktorerna byggnads-kategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

Om det för riktvärdet inom värdeområdet förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för någon annan värdefaktor, ska det enligt 5 § SKVFS 2007:17 anges på riktvärdekartan.

## Normhus

SV-tabellerna betecknas utifrån värdenivån på ett s.k. normhus. Enligt 8 kap. 2 § FTL och 1 kap. 6 § FTF ska S-nivåfaktorerna uttrycka taxeringsvärdet i 100 000-tal kr för ett normhus. Detta ska enligt bestämmelsen utgöras av ett friliggande småhus som är uppfört år 1986, av normal storlek och standard och som är det enda huset på en tomt som består av en självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad. Beträffande normhuset, se även avsnitt 3.4.2.

### 3.6.3 Riktvärdeangivelse för tomtmark

## Riktvärdeangivelse

#### 12 § första stycket SKVFS 2007:17

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall upprättas för varje värdeområde för tomtmark och avse en tomt som utgör en självständig fastighet.

I det följande anges först vad riktvärdeangivelsen för tomtmark ska innehålla då värderingen ska ske enligt huvudregeln, dvs. för tomt som utgör en värderingsenhet. Samma regler tillämpas för värderingsenhet som utgör del av tomt. Utgångspunkten är då normaltomtens värde och beskaffenhet. Föreskrifterna härom redovisas också i det följande.

#### 12 § andra stycket SKVFS 2007:17

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall för de tre klasserna av värdefaktorn typ av bebyggelse – tomtmark avseende friliggande hus, kedjehus m.m. respektive radhus – inom ett värdeområde innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens riktvärde i kronor,

3. korrigeringsbelopp 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.

### **Normaltomt**

De uppgifter som behövs i riktvärdeangivelsen för att särskilt inom varje värdeområde värdera tomtmarken är uppgifter om normaltomten och värdefaktorerna typ av bebyggelse, närhet till strand och vatten och avlopp. Därutöver ska enligt 12 kap. 3 § FTL värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden bestämmas för tomtmarken. Om det för riktvärdet inom värdeområdet förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för någon annan värdefaktor, ska det enligt 5 § SKVFS 2007:17 anges på riktvärdekartan.

Värderingen av tomtmarken utgår från värdet av och egenskaperna hos en normaltomt.

Detta sker dels genom att riktvärdet för en normaltomt för varje värdeområde anges på riktvärdekartan, dels genom att regler finns för hur riktvärdet för tomter som avviker från normaltomten ska bestämmas. Dessa regler återfinns i riktvärdeangivelsen.

Riktvärdeangivelsen bör bestämmas med ledning av

- ortspriser för obebyggda fastigheter och saneringsobjekt
- tomtvärdetabellen över genomsnittligt normaltomtsvärde vid olika S-nivåfaktorer (jfr 5 kap. 5a § FTL och 1 kap. 35b § FTF)

I första hand bör prisnivån för tomtmark inom det aktuella området bestämmas med ledning av priser på obebyggda fastigheter och saneringsobjekt. Om köpesumman avser bebyggd tomtmark, där byggnaden avses rivas, måste priset korrigeras nedåt med uppskattad kostnad för eventuell evakuering och rivning.

En jämförelse med omkringliggande områden samt andra delar av länet kan vara av intresse liksom jämförelse med angränsande län.

Normaltomten förutsätts således alltid vara omedelbart bebyggbar och utgöra en självständig fastighet samt vad avser närhet till strand vara hänförlig till belägenhetsklass motsvarande ej strand eller strandnära. Däremot kan storlek och vatten- och avloppsförhållanden alltid variera. Belägenhets-

faktorn avseende belägenhetsklassen för normaltomten ska vara 1,0. Om olika typer av bebyggelse förekommer inom ett värdeområde och riktvärdet inte är oberoende av bebyggelse-typen måste en normaltomt för varje bebyggelsetyp anges. Beträffande andra egenskaper förutsätts att de är av sådan beskaffenhet som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

För att man ska veta vilka egenskaper som normaltomten förutsatts ha vid riktvärdets bestämmande ska normaltomtens klassindelningsdata anges på riktvärdekartan. Detta sker genom uppgifter i den riktvärdeangivelse som enligt 12 § SKVFS 2007:17 ska anges för varje typ av bebyggelse inom ett värdeområde. För exempel på riktvärdeangivelse för tomtmark grundad på denna bestämmelse, se avsnitt 3.2.2.

Klass för fastighetsrättsliga förhållanden anges inte då normaltomten alltid ska tillhöra klass 1.

#### **1 kap. 35a andra stycket FTF**

Riktvärdeangivelsen för normaltomten får endast anges till följande i taxeringsvärdenivå anpassade värden:

1. Om värdet inte överstiger 500 000 kr: 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 kr: värde i hela 50 000-tal kronor.
3. Om värdet överstiger 1 000 000 kr: värde i hela 100 000-tal kronor.
4. Om värdet överstiger 2 000 000 kr: värde i hela 200 000-tal kronor.

## **3.7 Provvärdering**

### **3.7.1 Allmänt**

#### **Syfte**

Syftet med provvärderingen är att undersöka om riktvärdekartans bestämmelser om hur riktvärdena ska beräknas leder till den föreskrivna 75-procentiga taxeringsvärdenivån.

#### **Regler**

Provvärdering för småhusenheter regleras i första hand i 19 kap. 3 § FTL.

#### **19 kap. 3 § FTL**

Lantmäteriverket och Skatteverket skall undersöka vilka riktvärde-tabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av länet. Förslag härom skall upprättas. Undersökningen skall även omfatta upprättande av förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Lantmäteriverket och Skatteverket skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra–fjärde styckena leder till basvärden som svarar mot basvärdenivån enligt 5 kap. 2 § (provvärdering). Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Provvärdering skall göras för varje värdeområde och omfatta det antal överlåtelse inom området (provvärderingsobjekt) som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering göras för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer beslutar närmare föreskrifter om indelningen i provvärderingsområden. Ett sådant beslut får inte överklagas.

Skatteverket har lämnat de grundläggande reglerna för provvärderingsarbetet vid FFT09 i 15 § SKVFS 2007:17.

#### **15 § SKVFS 2007:17**

Under förberedelsearbetet skall provvärderingar ske för kontroll av vilken taxeringsvärdenivå som uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. Provvärderingarna skall göras utifrån de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriverket skall lämna enligt 19 och 21 §§ och som Skatteverket skall besluta om enligt 19 kap. 3 och 5 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Den provvärdering som sker enligt 16 § betecknas kontrollvärdering. Till grund för denna provvärdering skall ligga de representativa köp som anges i 14 §. Vid kontrollvärderingen skall dock köp av obebyggd tomtmark och köp avseende fastigheter bestående av tre eller fler värderingsenheter undantas. Köp av obebyggd tomtmark skall utvärderas särskilt. Utöver den kontroll, som föreskrivs i 13 § första stycket, skall vid provvärderingarna även göras en analys av de prisutvecklingsfaktorer som tillämpats vid beräkningarna. Härvid skall taxeringsvärdenivåer och spridning anges för 2005, 2006 och 2007.

Provvärdering skall ske för varje värdeområde och omfatta det antal provvärderingsobjekt inom området som bedöms erforderligt med hänsyn till områdets omfattning. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering ske för ett provvärderingsområde. Det skall framgå av en särskild förteckning, som skall tas in i beskrivningen till riktvärdekartan, vilka värdeområden som tillsammans bildar ett provvärderingsområde. Varje provvärderingsområde skall ha ett särskilt nummer.

#### **Åtgärder**

Provvärderingen ska således utgå ifrån dels Skatteverkets förslag till föreskrifter om

- klassindelning av värdefaktorer
- klassindelningsgrunder
- värdeserier och värdetabeller



dels av LMV och Skatteverket föreslagna riktvärdeangivelserna m.m. för

- småhus (S-tabeller och S-nivåfaktorer)
- tomtmark (riktvärde för normaltomt, dess storlek m.m.)

dels av LMV och Skatteverket föreslagen värdeområdesindelning för

- småhus
- tomtmark

Riktvärdeangivelserna och värdeområdesindelningen finns angivna på riktvärdekarta S.

Riktvärdekartorna och deras innehåll är således föremålet för provvärderingen.

### **Hanteringen**

Såsom framgått är det i praktiken LMV som utför provvärderingen. Tillvägagångssättet har kort beskrivits i avsnitt 2.3.2 och 2.4. LMV:s första förslag till värdeområdesindelningar och riktvärdeangivelser, som sedan ska prövas och överarbetas vid provvärderingsarbetet, ska enligt 19 § SKVFS 2007:17 lämnas till Skatteverket senast den 1 februari 2008.

Provvärdering pågår från den tidpunkt då Skatteverket mottagit LMV:s första förslag enligt 19 § SKVFS 2007:17 senast den 1 februari 2008, till dess Skatteverket preliminärt tagit ställning till den enligt riktvärdekarta S gjorda indelningen i värdeområden och de bestämda riktvärdeangivelserna, senast den 1 juni. Till Skatteverkets beslut ska också fogas en redovisning av provvärderingen enligt särskilda föreskrifter i 15–17 §§ SKVFS 2007:17. I dessa paragrafer har Skatteverket fast lagt ramen för provvärderingsarbetet under förberedelsearbetet.

#### **21 § SKVFS 2007:17**

Lantmäteriverket skall senast den 14 april 2008 till Skatteverket och dess referensgrupper överlämna och redovisa ett överarbetat förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget skall fogas redovisning av tillämpade provvärderingsområden och företagen provvärdering som visar de genomsnittliga basvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna skall redovisas på sätt som föreskrivs i 18 och 19 §§.

#### **22 § SKVFS 2007:17**

Lantmäteriverket skall senast den 30 april 2008 till Skatteverket lämna sitt slutliga förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget skall fogas beräkningar som visar de genomsnittliga basvärdenivåer som

förslaget leder till. Beräkningarna skall redovisas på sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§.

#### **19 kap. 5 § FTL**

Skatteverket skall, i samråd med statens lantmäteriverk senast den 1 juni året före det år då allmän fastighetstaxering därom äger rum upprätta förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet och riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet. På samma gång skall det föreslås ändringar som behövs i de förslag till föreskrifter som avses i 1 § andra–fjärde styckena.

Referensgrupp skall under arbetets gång beredas möjlighet att lämna synpunkter.

Vid provvärderingen beräknas riktvärden enligt den värderingsmetodik som är föreslagen för förberedelsearbetet inför FFT09. Beräknade värden för provvärderingsobjekten jämförs sedan med erlagda köpeskillingar. Provvärderingen ska omfatta de fastigheter för vilka representativa köp har skett under åren 2005–2007. Vid uppskattningen av vad fastigheter, som sålts före 2007, skulle ha betingat vid en försäljning under 2007, ska de faktiskt erlagda köpeskillingarna ligga till grund men räknas om med angivna prisutvecklingsfaktorer till den marknadsvärdenivå som gällde i genomsnitt under år 2007.

Under provvärderingen utförs således en taxering av objekten efter de föreslagna föreskrifterna och riktvärdeangivelserna för att se om dessa leder till den föreskrivna taxeringsvärdenivån.

#### **Kontroll- redovisning**

Provvärderingen ska analyseras för ett antal olika typer av småhusenheter. Redovisningen ska ske enligt reglerna i 16 och 17 §§ SKVFS 2007:17 om kontrollvärderingen. Med kontrollvärdering avses enligt 15 § SKVFS 2007:17 den provvärdering som ska göras i anslutning till Skatteverkets preliminära beslut om riktvärdekartor senast den 1 juni 2008.

#### **16 § SKVFS 2007:17**

För varje värdeområde respektive provvärderingsområde för småhus och för tomtmark skall kontrollvärderingen redovisas på sätt Skatteverket närmare föreskriver.

För varje län och kommun skall vid kontrollvärderingen vidare göras en redovisning av basvärdenivån för de bebyggda småhusenheterna, fördelade efter följande grunder,

1. enheter med en belägenhetsfaktor större än 1,0
2. friliggande hus, kedjehus och radhus
3. fyra åldersgrupper
4. tre standardgrupper
5. fyra storleksgrupper
6. småhus, inrättade för boende året om (permanentus)
7. småhus, inrättade för fritidsboende (fritidshus) och

8. värdeområden med en taxeringsvärdenivå (T/K) som överstiger 0,80 och grundar sig på minst 5 överlåtelse.

Om ett värdeområde innehåller en kommunenkav skall köp inom enklaven redovisas tillsammans med detta värdeområde.

#### **17 § SKVFS 2007:17**

Kontrollvärderingen skall utöver redovisningen enligt 16 § innehålla förteckningar över de provvärderingsobjekt, som legat till grund för beräkningarna. Förteckningarna, som för bebyggda småhusenheter skall upprättas per värdeområde för småhus och för obebyggda småhusenheter per värdeområde för tomtmark, skall innehålla

- a) identifikation, t.ex. fastighetsbeteckning,
- b) köpedatum,
- c) köpeskilling, justerad köpeskilling, prisutvecklingsfaktor, omräknad köpeskilling och vikt för köpet,
- d) klassindelningsdata för värderingsenheterna, taxeringsvärde enligt föreslagna riktvärdeangivelser och
- f) taxeringsvärdet dividerat med omräknad köpeskilling (T/K).

Redovisningen skall även innehålla en förteckning över de köp som ingått i ortsprismaterialet men inte utnyttjats vid kontrollvärderingen. Grunderna för bortgallring skall anges i varje enskilt fall. Förteckningen skall upprättas per kommun. I förteckningen skall anges till vilket värdeområde varje småhusenhet hör.

Reglerna i 16 och 17 §§ SKVFS 2007:17 avser i första hand den kontrollvärdering som sker sedan riktvärdekartan i princip är färdig. De provvärderingar som sker i anslutning till LMV:s preliminära och slutliga förslag till riktvärdekarta ska emellertid enligt 16 § SKVFS 2007:17 ske på samma sätt.

I 16 § SKVFS 2007:17 regleras hur de köp av småhusfastigheter som ingår i kontroll- och provvärderingarna ska redovisas.

I 17 § SKVFS 2007:17 föreskrivs hur kontroll- och provvärderingarna ska sammanställas och förtecknas.

### **3.7.2 Urval av provvärderingsobjekt**

Som angetts i avsnitt 3.3 ska i det ortsprismaterial som bl.a. ska ligga till grund för provvärderingarna ingå representativa köp under perioden 2005–2007.

#### **15 § andra stycket SKVFS 2007:17**

Provvärdering skall ske för varje värdeområde och omfatta det antal provvärderingsobjekt inom området som bedöms erforderligt med hänsyn till områdets omfattning. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering ske för ett provvärderingsområde. Det skall framgå av en särskild förteckning, som skall tas in i beskrivningen till riktvärdekartan, vilka värdeområden som tillsammans bildar ett provvärderingsområde. Varje provvärderingsområde skall ha ett särskilt nummer.

**Antal provvärderingsobjekt**

Provvärderingen ska omfatta ett lämpligt antal provvärderingsobjekt. Dessa ska väljas så att de utgör ett representativt urval av i värdeområdet förekommande slag av småhusenheter. Ett värdeområde med en enhetlig typ av småhusenheter kräver således färre provvärderingsobjekt än ett område där många olika slags småhusenheter finns. Antalet objekt bör mot denna bakgrund normalt variera mellan 15 och 50. Det är bättre att lägga ned omsorg på att välja objekt som är representativa för de småhusenheter som finns i värdeområdet, än att ta med så många objekt som möjligt. Då det finns gott om representativa objekt bör i första hand de äldre köpen utgå.

**Val av provvärderingsobjekt**

**13 § SKVFS 2007:17**

Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekarta S, skall bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar avseende representativa köp under åren 2005–2007 av obebyggda och bebyggda småhusenheter som enligt bestämmelserna i 1A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) efter däri föreskriven gallring och granskning tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. De köpeskillingar som erlagts vid dessa köp skall även ligga till grund för provvärderingarna.

Om inte alla försålda småhusenheter inom ett värdeområde behöver ingå i provvärderingen för att en värderingstekniskt godtagbar bedömning av 2007 års marknadsvärdenivå skall kunna göras, skall i första hand köp under 2007 läggas till grund för nivåbestämningen. I andra hand skall köp under 2006 användas och därefter köp under 2005.

Vid val av provvärderingsobjekt bör således följande iakttas att

- provvärderingsobjekten ska om möjligt representera fastigheter i olika lägen inom området och fastigheter med småhus av olika beskaffenhet och ålder, så att alla slag av fastigheter inom värdeområdet kontrolleras vid provvärderingen
- köpen ska ha skett så sent som möjligt. I första hand väljs därför köp från 2007, i andra hand köp från 2006 och först därefter köp från 2005
- tveksamma köp t.ex. där intressegemenskap mellan köpare och säljare kan ha förekommit och köp där kunskapen om värdefaktorernas storlek vid köpetillfället är osäkra ska normalt gallras bort.

Någon gallring enbart av det skälet att kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde (K/T) är extremt låg eller hög vid ett köp bör inte förekomma.

För de köp där K/T ej redovisas i FPS överensstämmer den överlåtna egendomen inte med den egendom som taxeringsvärdet avser. Om man säkert kan fastställa köpets omfattning samt däremot svarande taxeringsdata kan det ändå användas vid provvärderingen. Detta gäller främst köp av obebyggd tomtmark.

Grunderna för att bedöma vilka köp som kan anses representativa har redovisats under avsnitt 3.3 och 3.3.1.

### **3.7.3 Korrigering och viktning av köpen**

#### **14 § SKVFS 2007:17**

Med ledning av de representativa köpen av bebyggda småhusenheter under åren 2005–2007 skall undersökas om marknadsvärdenivån för sådana enheter förändrats under perioden. Vid förändringar av marknadsvärdenivån skall prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillingarna kan korrigeras att avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under år 2007. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, skall flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas. Därvid får olika prisutvecklingsfaktorer bestämmas för permanentus och fritidshus.

Lantmäteriverket skall senast den 26 februari 2008 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 15 mars 2008 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

Vid bestämning av 2007 års marknadsvärdenivå skall följande vikter användas: köp ingångna 2005 vikt 0,60, köp ingångna 2006 vikt 0,80 och köp ingångna 2007 vikt 1,00.

Vid provvärderingen bör olika stor vikt läggas vid skilda köp. Skälet härför är främst att 2005–2007 års köp inte är lika representativa för förhållandena på marknaden 2007 som köpen från nivååret 2007. 2005 och 2006 års köp korrigeras därför till att avse den marknadsvärdenivå som gällde under 2007, nivååret. Viktningen kan då också kompensera för viss osäkerhet i prisutvecklingsfaktorerna.

### **3.7.4 Värdefaktorer för provvärderingsobjekten**

Tillämpliga värdefaktorer för provvärderingsobjekten bestäms normalt med hjälp av uppgifter från tidigare taxeringar av en fastighet.

Om det kan befaras att de klassindelingsdata för värdefaktorer som gällde vid tidigare taxering inte är riktiga och korrigering inte kan ske, ska köpet utgå.

### 3.7.5 Genomförande och redovisning

#### Genomförande

Sedan de köp som ska ingå i de olika beräkningsomgångarna enligt 15–17 §§ SKVFS 2007:17 bestämts, beräknas taxeringsvärdena för de olika objekten. Beräkningen utgår från vad som är känt om småhusenheterna enligt tidigare taxeringar eller på annat sätt.

#### Underlag

Till grund för Skatteverkets bedömningar och ställningstaganden vid provvärderingen föreligger

1. Förslag till riktvärdekartor S med
  - värdeområdesindelningar och
  - riktvärdeangivelser för tomtmark och småhus
2. Förslag till tabeller och nivåfaktorer m.m.
  - SV-tabeller
  - SO-tabeller
  - S-nivåfaktorer för småhus
  - FV-tabell
  - regler om hur olika fastighetsrättsliga förhållanden inverkar på tomtmarkens värde
3. Förslag till provvärderingsobjekt och prisutvecklingsfaktorer
4. Förslag till föreskrifter och allmänna råd i övrigt.

Som ytterligare underlag för bedömningar och ställningstaganden kan Skatteverket och LMV inhämta det kompletterande material som bedöms erforderligt. Hit hör bl.a. uppgifter om nytillkomna köp – främst från slutet av 2007 – som inte ingått i provvärderingsmaterialet.

För att undvika omotiverade nivåskillnader i förhållande till närliggande områden som inte kan förklaras utifrån ett marknadsresonemang, måste jämförelse med och anpassning till omkringliggande värdeområden ske.

Om någon del av värdeområdet visar tydliga tendenser till avvikelser från övriga delar inom området bör områdesindelningen ses över.

Det ortsprismaterial avseende bebyggda fastigheter som tas fram för provvärdering bör analyseras i samband med valet av

riktvärdeangivelser för tomtmark. Avvikande värdenivå inom ett värdeområde för småhus innebär att det är nödvändigt att utöver S-nivåfaktor och åldersinverkan också differentiera riktvärdeangivelserna för tomtmarken.

Underlag för bestämmande av riktvärdeangivelser med hänsyn till tomtmarkens närhet till strand, bör tas fram genom en särskild analys av köp avseende bebyggda fastigheter med egen strand respektive ”strandnära”. Eftersom tillgången på sådana köp ofta är begränsad måste undersökningen avse relativt stora områden, t.ex. hela eller delar av län.

### **Huvudregel**

Den nivåfaktor bör väljas som ger den taxeringsvärdenivå som närmast anknyter till 0,75. Dessutom bör T/K-medelvärdet för olika åldersklasser nära ansluta till 0,75. Nyttillkomna köp och andra köp som har hanterats manuellt, kan motivera val av annan nivåfaktor eller värdetabell än den som föreslagits eller ändring av riktvärdeangivelser för tomtmark.

Jämförelse med och anpassning till angränsande värdeområden för småhus bör ske såväl inom regionen som med angränsande regioner för att undvika skillnader i värdenivåer som ej kan förklaras utifrån vad som är känt om prisbildningen. Om områdes indelningen korrigerats eller om nytt val av S-nivåfaktor eller SO-tabell har skett, ska ny provvärdering ske.

Utfallet av en provvärdering bör analyseras närmare av LMV och Skatteverket. Som underlag för analysen används följande material:

- Genomsnittligt T/K för varje värdeområde.
- Resultat för provvärderingsobjekt med närhet till strand.
- Spridningsmått (standardavvikelse för T/K).
- Särskild redovisning av observationer med extremt T/K-värde.
- Redovisning av T/K med avseende på provvärderingsobjektens åldersklass.
- Fullständig lista över samtliga provvärderingsobjekt med värdefaktorer, omräknad köpeskillning, taxeringsvärde och T/K.

### **Redovisning**

Beräkningarna av provvärderingsobjektens taxeringsvärden samt taxeringsvärdenivåer redovisas i enlighet med Skatteverkets föreskrifter för förberedelsearbetet.

Skatteverkets referensgrupps ställningstaganden i fråga om provvärderingsresultatet protokollförs (jfr 24 § SKVFS 2007:17).

**19 kap. 5 § FTL**

Skatteverket skall, i samråd med statens lantmäteriverk senast den 1 juni året före det år då allmän fastighetstaxering därom äger rum upprätta förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet och riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet. På samma gång skall det föreslås ändringar som behövs i de förslag till föreskrifter som avses i 1 § andra–fjärde styckena.

Referensgrupp skall under arbetets gång beredas möjlighet att lämna synpunkter

**26 § SKVFS 2007:17**

För varje småhusenhet skall statens lantmäteriverk på sätt Skatteverket närmare bestämmer till Skatteverket senast den 30 april 2008 lämna uppgift om till vilket värdeområde enhetens tomtmark hör.

Senast den 15 maj 2008 skall statens lantmäteriverk till Skatteverket för varje värdeområde för tomtmark lämna uppgift om föreslagna riktvärdeangivelser för tomtmark och småhus samt beskrivningar på sätt Skatteverket närmare bestämmer.

## **3.8 Avslutande åtgärder och beslut**

### **3.8.1 Allmänt**

Under tiden mellan Skatteverkets preliminära beslut om riktvärdekarta senast den 1 juni 2008 och Skatteverkets slutliga beslut om föreskrifter, riktvärdekarta S och allmänna råd den 1 september 2008 ska LMV iordningställa riktvärdekarta S och utföra kontrollvärdering.

Arbetsgången under denna period är översiktligt följande.

- Senast den 10 maj 2008 ska LMV till Skatteverket lämna reviderade riktvärdekartor och redovisning av företagen kontrollvärdering (jfr 23 § SKVFS 2007:17).
- LMV ska på sätt Skatteverket bestämmer senast den 30 april 2008 samt senast 15 maj 2008, lämna uppgift om värdeområdestillhörighet och tillämpliga riktvärdeangivelser för varje småhusenhet (jfr 26 § SKVFS 2007:17).
- Senast den 1 september 2008 ska Skatteverket besluta om värderingsföreskrifter och allmänna råd om värderingen (19 kap. 7 § FTL och 3 kap. 6 § FTF).
- I fråga om riktvärdekarta S fattar Skatteverket definitivt beslut senast den 1 september 2008 om indelningen i värdeområden och riktvärdeangivelser (jfr 19 kap. 7 § FTL).



## Arbetsgång

### 3.8.2 Jämkning och kontrollvärdering

Sedan LMV avgett sitt slutliga förslag till riktvärdekarta S och därtill hörande provvärdering ska Skatteverket besluta om eventuella revideringar i riktvärdekarta S.

Beslutas om revideringar ska LMV företa de åtgärder i fråga om riktvärdekartorna som behövs och göra en kontrollvärdering på grundval av de avsedda jämkningarna. Enligt 23 § SKVFS 2007:17 ska LMV redovisa resultatet av nämnda arbetsuppgifter till Skatteverket senast den 10 maj 2008.

Lantmäteriverket skall senast den 10 maj 2008 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämt av Lantmäteriverkets i 22 § angivna slutliga förslag till riktvärdekarta S och genomföra en kontrollvärdering enligt 16 och 17 §§.

#### 25 § SKVFS 2007:17

LMV skall till Skatteverket överlämna den redovisning av kontrollvärderingen, som anges i 16 och 17 §§, och de förteckningar över köp som avses i 19 §. Redovisningen och förteckningarna skall förvaras hos Skatteverket.

LMV ska samtidigt med jämkningen iordningställa riktvärdekartorna i enlighet med Skatteverkets direktiv.

Om Skatteverket finner att riktvärdekartorna m.m. bör revideras, ska LMV enligt 23 § SKVFS 2007:17 utföra en kontrollvärdering på grundval av riktvärdekartorna m.m. i deras jämkade skick. Kontroller av motsvarande slag har redan dessförinnan utförts i samband med de provvärderingar som gjorts tidigare.

Den första provvärderingen ska enligt 20 § SKVFS 2007:17 utföras av LMV innan LMV senast den 14 april 2008 lämnar Skatteverket överarbetade förslag till riktvärdekarta S. Till det förslaget fogas beräkningar, utförda såsom en kontrollvärdering enligt 16 och 17 §§ SKVFS 2007:17, som visar vilka genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till.

Den andra provvärderingen ska enligt 22 § SKVFS 2007:17 utföras innan LMV:s redovisar sitt slutgiltiga förslag till riktvärdekarta S senast den 30 april 2008.

Någon skillnad beträffande utförande och redovisning mellan de båda provvärderingarna och den slutliga kontrollvärderingen, som LMV enligt 22 § SKVFS 2007:17 ska ha gjort senast den 10 maj 2008, finns inte. Beteckningen kontrollvärdering på den slutliga kontrollen av Skatteverkets beslut om

riktvärdekarta S har tillkommit för att skilja den från de provvärderingar som skett utifrån tidigare förslag till riktvärdekarta S och som inte längre är av betydelse för taxeringen sedan den slutliga riktvärdekartan S beslutats senast den 1 september 2008. Förfarandet vid kontroll- och provvärderingar har redovisats i avsnitt 3.7. Även kontrollvärderingen ska utföras så att de uppgifter som anges i 16 och 17 §§ SKVFS 2007:17 kan lämnas.

### 3.8.3 Skatteverkets slutliga beslut

#### Tidpunkter

#### 6 kap. 1 § första stycket FTF

Skatteverket skall meddela de ytterligare verkställighetsföreskrifter som behövs till bestämmelserna i FTL.

#### 3 kap. 6 § FTF

Skatteverket skall senast 1 september året före taxeringsåret fastställa allmänna råd avseende riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen. Skatteverket skall vidare senast samma dag fastställa de ytterligare allmänna råd avseende fastighetstaxeringen som behövs.

## 3.9 Information till allmänheten

Olika informationsinsatser kommer att vidtas för att dels sprida allmän information om hur förberedelsearbetet och taxeringen går till, dels ge information om resultatet av det arbete som utförs av Skatteverket och LMV. Ett annat syfte är att lämna allmänna upplysningar om värdeområdesavgränsningar och värdenivåer. Informationsinsatserna syftar inte till att ge enskilda fastighetsägare besked om hur taxeringsvärdet på den egna fastigheten kommer att förändras vid FFT09.

Informationen sprids på olika sätt. Massmedia tillställs en redovisning av hur förberedelsearbetet inför FFT09 genomförs. Skatteverket avser att redovisa resultatet av förberedelsearbetet i juni månad 2008.

I övrigt bör Skatteverket med biträde av LMV under juni månad 2008 i möjlig utsträckning ställa upp på informationsträffar, om sådana efterfrågas av fastighetsägare eller andra.

# Skatteverkets författningssamling

Bilaga 1

ISSN 1652-1420

---

## Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2009 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter;

**SKVFS 2007:17**  
**Fastighetstaxering**Utkom från trycket  
den 3 december 2007

beslutade den 26 november 2007.

Skatteverket föreskriver med stöd av 19 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

### Riktvärdekartas innehåll m.m.

**1 §** Med riktvärdekarta avses karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt förteckning över de riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som ska gälla inom värdeområdet.

**2 §** En riktvärdekarta omfattar utöver kartbilden även till denna ansluten dekal och beskrivning med däri antecknade riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m.

**3 §** En riktvärdekarta ska utformas på sådant sätt och upprättas på sådant kartunderlag att det entydigt framgår till vilket värdeområde varje värderingsenhet hör och vilka riktvärdeangivelser och andra bestämmelser som ska tillämpas inom varje värdeområde.

**4 §** På en riktvärdekarta ska gränser för värdeområden utmärkas genom gränsmarkeringar. Olika slag av gränsmarkeringar, kompletteringar och förtydliganden till riktvärdeangivelserna på kartan samt sådana särskilda förutsättningar för riktvärdeangivelserna, som sägs i 6 §, ska anges på dekalen eller i beskrivningen till kartan. Dekal och beskrivning ska utformas enligt av Skatteverket fastställt formulär.

**5 §** Förutsätter riktvärdet annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden för en värdefaktor, ska detta anges på riktvärdekartan.

**6 §** I ett värdeområde får inte ingå delområden med så skilda värdenivåer att olika riktvärdeangivelser kan anges för delområdena.

### Riktvärdekarta S; värdeområden och riktvärdeangivelser

**7 §** Riktvärdekarta ska upprättas gemensamt för småhus och tomtmark för småhus ingående i småhusenhet (riktvärdekarta S).

**SKVFS 2007:17**

**8 §** Riktvärdekarta S innefattar Skatteverkets beslut om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av småhusen och tomtmarken.

**9 §** Riktvärdekarta S ska utvisa

1. indelningen i värdeområden för småhus,
2. indelningen i värdeområden för tomtmark för småhus,
3. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för småhus och
4. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för tomtmark.

**10 §** Ett värdeområde för tomtmark får omfatta endast ett län eller del av ett län. Ett värdeområde för småhus får omfatta endast ett värdeområde avseende tomtmark.

Vid indelningen i värdeområden ska den riktvärdekarta som tillämpas vid särskild fastighetstaxering 2008 tillämpad riktvärdekarta utgöra grund för indelningen.

**11 §** Riktvärdeangivelse för småhus ska upprättas för varje värdeområde och avse en värderingsenhet, bestående av ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), (normhus).

Riktvärdeangivelse för småhus ska för de tre klasserna av värdefaktorn byggnadskategori – friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus – innefatta uppgift om vilken S-nivåfaktor och vilken SO-tabell som ska gälla inom varje värdeområde.

**12 §** Riktvärdeangivelse för tomtmark ska upprättas för varje värdeområde för tomtmark och avse en tomt som utgör en självständig fastighet.

Riktvärdeangivelse för tomtmark ska för de tre klasserna av värdefaktorn typ av bebyggelse – tomtmark avseende friliggande hus, kedjehus m.m. respektive radhus – inom ett värdeområde innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens riktvärde i kronor,
3. korrigeringsbelopp vid avvikelse från normaltomtens storlek i kronor per kvadratmeter,
4. belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,
5. klass för vatten och avlopp för normaltomten och
6. korrigeringsbelopp i kronor per klass vid avvikelse från normaltomtens klass för vatten och avlopp.

### **Ortsprismaterial**

**13 §** Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekarta S ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar avseende representativa köp under åren 2005–2007 av obebyggda och bebyggda småhusenheter som enligt bestäm-

melserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) efter däri föreskriven gallring och granskning tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. De köpeskillingar som erlagts vid dessa köp ska även ligga till grund för provvärderingarna.

Om inte alla försålda småhusenheter inom ett värdeområde behöver ingå i provvärderingen för att en värderingstekniskt godtagbar bedömning av 2007 års marknadsvärdenivå ska kunna göras, ska i första hand köp under 2007 läggas till grund för nivåbestämningen. I andra hand ska köp under 2006 användas och därefter köp under 2005.

**14 §** Med ledning av representativa köp av bebyggda småhusenheter under åren 2005–2007 ska undersökas om marknadsvärdenivån för sådana enheter förändrats under perioden. Vid förändringar av marknadsvärdenivån ska prisutvecklingsfaktorerna differentieras med avseende på dessa skillnader. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, ska flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas. Därvid får olika prisutvecklingsfaktorer bestämmas för permanenthus och fritidshus.

Lantmäteriverket ska senast den 26 februari 2008 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 15 mars 2008 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

Vid bestämning av 2007 års marknadsvärdenivå ska följande viktning göras: för köp ingångna 2005 är faktorn 0,60, för köp ingångna 2006 är faktorn 0,80 och för köp ingångna 2007 är faktorn 1,00.

### **Provvärdering**

**15 §** Under förberedelsearbetet ska provvärdering ske för kontroll av vilken taxeringsvärdenivå som uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. Provvärderingarna ska göras utifrån de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriverket ska lämna enligt 19 och 21 §§. De representativa köp som anges i 13 § ska ligga till grund för provvärderingarna. Den provvärdering som ska göras enligt 16 § betecknas kontrollvärdering. Vid kontrollvärderingen ska dock köp av obebyggd tomtmark och köp avseende fastigheter bestående av tre eller flera värderingsenheter undantas. Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt. Utöver den kontroll, som föreskrivs i 13 § första stycket, ska vid provvärderingarna även göras en analys av de prisutvecklingsfaktorer som tillämpats vid beräkningarna. Härvid ska taxeringsvärdenivåer och spridning anges för åren 2005, 2006 och 2007.

Provvärdering ska ske för varje värdeområde och omfatta det antal provvärderingsobjekt inom området som bedöms erforderligt med hänsyn till områdets omfattning. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering istället ske för ett provvärderingsområde. Det ska framgå av en särskild förteckning, som ska tas in i beskrivningen till riktvärdekartan, vilka

**SKVFS 2007:17**

**SKVFS 2007:17**

värdeområden som tillsammans bildar ett provvärderingsområde. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

**16 §** För varje värdeområde respektive provvärderingsområde för småhus och för tomtmark ska Lantmäteriverket redovisa gjord kontrollvärdering till Skatteverket på sätt som Skatteverket närmare bestämmer.

Vid kontrollvärderingen ska redovisning göras avseende taxeringsvärdenivån för de bebyggda småhusenheterna, fördelade efter följande grunder,

1. enheter med belägenhetsfaktor större än 1,0,
2. friliggande hus, kedjehus och radhus,
3. fyra åldersgrupper,
4. tre standardgrupper,
5. fyra storleksgrupper,
6. småhus, inrättade för boende året om (permanenthus),
7. småhus inrättade för fritidsboende (fritidshus) och
8. värdeområden med en taxeringsvärdenivå (T/K) som överstiger 0,80 och grundar sig på minst 5 överlåtelser.

Om ett värdeområde innehåller en kommunenklav (delområde av en kommun belägen inom en annan kommun) ska köp inom enklaven redovisas tillsammans med detta värdeområde.

**17 §** Kontrollvärderingen ska, utöver redovisningen enligt 16 §, innehålla förteckningar över de provvärderingsobjekt, som legat till grund för beräkningarna. Förteckningarna, som för bebyggda småhusenheter ska upprättas per värdeområde för småhus och för obyggda småhusenheter per värdeområde för tomtmark, ska innehålla:

- a) identifikation, t.ex. fastighetsbeteckning,
- b) köpedatum,
- c) köpeskilling, justerad köpeskilling, prisutvecklingsfaktorer, korrigerad köpeskilling och den faktor som använts vid viktning av köpet,
- d) klassindelingsdata för värderingsenheterna,
- e) värden för värderingsenheterna samt delvärden och taxeringsvärde enligt de föreslagna riktvärdeangivelserna och
- f) taxeringsvärde dividerat med korrigerad köpeskilling (T/K).

Redovisningen ska även innehålla en förteckning över de köp som ingått i ortsprismaterialet men som inte har utnyttjats vid kontrollvärderingen. Grunderna för bortgallring ska anges i varje enskilt fall. Förteckningen ska upprättas per kommun. I förteckningen ska anges till vilket värdeområde varje småhusenhet hör.

**Förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller m.m.**

**18 §** Lantmäteriverket ska på sätt Skatteverket bestämmer närmare utforma preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller m.m. för småhusenheter. 1–15 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2005:6) om värderingen vid förenklad

fastighetstaxering av småhusenheter 2006 ska ligga till grund för förslagen.

**SKVFS 2007:17**

Om inte annat anges särskilt ska Lantmäteriverkets förslag lämnas till Skatteverket vid följande tidpunkter,

1. förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende tomtmark till småhus enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) senast den 13 oktober 2007,

2. förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) senast den 16 november 2007,

3. förslag till värden i SV-tabellerna, SO-tabellerna, FV-tabellerna, tabell över belägenhetsfaktorer och tomtvärdetabellen senast den 7 december 2007 samt

4. förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende småhus enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen senast den 1 januari 2008 och

5. övriga förslag avseende allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 1 mars 2008.

### **Arbetet med riktvärdekartor, provvärdering m.m.**

**19 §** Lantmäteriverket ska senast den 1 februari 2008 i den ordning Skatteverket bestämmer till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekarta S.

**20 §** Lantmäteriverket ska senast den 16 februari 2008 till Skatteverket lämna en förteckning över vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av småhus och tomtmark, som föreslås som provvärderingsobjekt, samt en förteckning över bortgallrade överlåtelse. Grunderna för gallringen ska redovisas i varje enskilt fall.

Skatteverket ska granska urvalet av provvärderingsobjekt och senast den 1 mars 2008 till Lantmäteriverket lämna uppgifter om valda provvärderingsobjekt och det preliminära förslaget till riktvärdekarta S enligt 17 §.

**21 §** Lantmäteriverket ska senast den 14 april 2008 till Skatteverket och dess referensgrupper överlämna och redovisa ett överarbetat förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget ska fogas redovisning av tillämpade provvärderingsområden och företagen provvärdering som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna ska redovisas på sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§.

**22 §** Lantmäteriverket ska senast den 30 april 2008 till Skatteverket lämna sitt slutliga förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget ska fogas beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna ska redovisas på sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§.

**23 §** Lantmäteriverket ska senast den 10 maj 2008 verkställa de ändringar av Lantmäteriverkets i 22 § angivna slutliga förslag till rikt-

**SKVFS 2007:17** värdekarta S som Skatteverket bestämmer och genomföra en kontrollvärdering enligt 16 och 17 §§.

### Övrigt

**24 §** Vid sammanträde med Skatteverkets referensgrupp ska protokoll föras.

**25 §** Lantmäteriverket ska till Skatteverket överlämna den redovisning av kontrollvärderingen, som anges i 16 och 17 §§, och de förteckningar över köp som avses i 17 §. Redovisningen och förteckningarna ska förvaras hos Skatteverket inom respektive län.

**26 §** För varje småhusenhet ska Lantmäteriverket lämna uppgift om till vilket värdeområde enhetens tomtmark hör. Uppgifterna ska lämnas till Skatteverket senast den 30 april 2008 och på det sätt som Skatteverket närmare bestämmer.

För varje värdeområde för tomtmark ska Lantmäteriverket lämna uppgift om föreslagna riktvärdeangivelser för tomtmark och småhus samt lämna beskrivningar på sätt Skatteverket närmare bestämmer. Uppgifterna ska lämnas till Skatteverket senast den 15 maj 2008.

---

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 januari 2008, då Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2009 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter (SKVFS 2007:6) ska upphöra att gälla. Föreskriften ska dock tillämpas först den dag som den i proposition 2007/08:27 föreslagna lagen om fastighetstaxering av småhusenheter år 2009 träder i kraft. Fram till den dagen ska de äldre föreskrifterna fortfarande gälla.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg  
(Rättsavdelningen, rättsenhet 4)



## Bilaga 2

### Skatteverkets förslag till föreskrifter om värderingen vid fastighetstaxering av småhusenheter 2009

beslutade den 12 november 2007.

Skatteverket beslutar med stöd av 19 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) förslag till föreskrifter om värderingen vid fastighetstaxering att tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2009 års fastighetstaxering.

#### 1.1 Tomtmark

**1 §** Tomtmarkens areal ska anges i hela kvadratmeter.

**2 §** Värdefaktorn typ av bebyggelse ska indelas i klasserna tomtmark för friliggande hus (F), för kedjehus m.m. (K) och för radhus (R).

Med friliggande hus 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.

**3 §** Värdefaktorn närhet till strand ska, om inte annat föreskrivs i 4 §, med utgångspunkt från det horisontellt mätta minsta avståndet mellan byggnadsplatsen och strandlinjen indelas enligt följande.

<b>Belägenhetsklass</b>	<b>Byggnadsplatsens avstånd från strandlinjen</b>
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. (inte strand eller strandnära)	mer än 150 m

**4 §** Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus ska 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 strandlinjen, 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 ska värderingsenhet som enligt huvudregeln indelas i belägenhetsklass 2-3, i stället hänförs till belägenhetsklass 4.

**5 §** Värdefaktorn vatten och avlopp ska 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. wc-avlopp saknas, eller
5. kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommervatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som förts till klasserna 1-4.
6. Vatten och wc-avlopp saknas.

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.

**6 §** Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser.

- |         |  |
|---------|--|
| Klass 1 | Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter. |
| Klass 2 | Värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.               |
| Klass 3 | Värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.          |

För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde ska värdefaktorn indelas i följande två klasser.

Klass 1 Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2 Övriga värderingsenheter för tomtmark.

## **1.2 Småhus**

**7 §** 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.

**8 §** Värdefaktorn storlek anges som 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 ska biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas. Tillägget för biyta får uppgå till högst 20 kvadratmeter. Värdeyta, boyta, biyta och tillägg för biyta ska anges i hela kvadratmeter.

Med boyta avses boarea enligt svensk standard SS 02 10 53.

Med biyta avses biarea enligt svensk standard SS 02 10 53.

**9 §** 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 ska 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. Ålder ska anges i hela år.

**10 §** Standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning ska åsättas i enlighet med vad som anges i tabellen för standardberäkning, bilaga 1.

**11 §** Sedan delsummorna för de olika huvudområdena beräknats, 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 byggmaterial eller annan utrustning än som anges i bilaga 1 är av mycket hög eller mycket låg standard och poängsumman för huvudområdet därför uppenbarligen ger en felaktig bild av den faktiska standarden.

Jämkning av en delsumma får inte medföra att antalet standardpoäng överstiger det maximala antalet standardpoäng, som enligt bilaga 1 kan erhållas för huvudområdet. Inte heller får jämkningsenheten medföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

**12 §** I fråga om värdefaktorn byggnadskategori ska klassen typ av bebyggelse indelas i friliggande hus (F), kedjehus m.m. (K) och radhus (R).

För friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus gäller vad som sägs i 2 § andra stycket.

Med bostadslägenhet avses ett eller flera rum, inrättade för boende, med egen ingång och med kök eller annan kokmöjlighet.

**13 §** Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska 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.

För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde ska värdefaktorn indelas i följande två klasser.

Klass 1 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.

Klass 2 Övriga småhus.

**14 §** Värdefaktorn värdeordning ska 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 småhus.

## Huvudområde Exteriör

## Bilaga 1

### *Fasadbeklädnad*

Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av

- tegel eller stenmaterial 4
- trä, puts, fibercement plåt eller plast 3

### *Garage*

- finns i huset (inte källarplan) eller på tomten, med plats för en bil 2
- finns i huset (inte källarplan) eller 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 2003 eller senare 3

Takbeläggningen är till mer än hälften utbytt 2003 eller senare 3

Maximal delsumma Exteriör 15

## Huvudområde Energihushållning

### *El*

El finns indragen 4

### *Fönster*

Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av - två- eller treglasfönster 2

### *Uppvärmning*

Uppvärmningssystem finns (dock inte enbart vedspis, kakelugn, fristående elradiatorer eller luftvärmepump utan luftkanaler) 3

### *Underhålls- och ombyggnadsstandard*

Elsystemet är utbytt 2003 eller senare 3

Maximal delsumma Energihushållning 12

## Huvudområde Kök

### *Utrustning m.m.*

Bedöm om kökets utrustning och inredning har

- enkel standard 3
- normal standard 6
- hög standard 9

### *Underhålls- och ombyggnadsstandard*

Köksinredning (skåp, bänkar och liknande) och utrustning är utbytta 2003 eller senare. 3

Maximal delsumma Kök 12

## Huvudområde Sanitet

### Vatten

I huset finns indraget	
- åretruntvatten	4
- sommarvatten	3

### wc

Finns wc	
- ja	3

### Bad, dusch

I bostadsplan (inkl. sluttningsvåning) finns	
- ett bad- eller duschutrymme	1
- två eller flera bad- eller duschutrymmen	2

### Tvättutrymme

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 byggnaden är utbytta 2003 eller senare	3
---	---

Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggbeklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 2003 eller senare.	3
--	---

Maximal delsumma Sanitet	16
--------------------------	----

## Huvudområde Övrig interiör

### Öppen spis, allrum

Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i byggnaden	2
--	---

I källare finns allrum eller liknande inrett utrymme större än 15 kvm	2
---	---

Maximal delsumma Övrig interiör	4
---------------------------------	---