

Handledning för fastighetstaxering 2009

Taxeringsregler



Fritzes

ett Wolters Kluwer-företag

106 47 Stockholm Tel 08-690 91 90 Fax 08-690 91 91 order.fritzes@nj.se www.fritzes.se

ISBN 978-91-38-32472-1

SKV 358 utgåva 4

Elanders i Vällingby 2008

Förord

Allmän fastighetstaxering (AFT) har enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, sedan 1988 skett vartannat år för de olika taxeringsenhetstyperna enligt en i lagen fastställd tidsplan. Enligt denna ska allmän fastighetstaxering ske av varje taxeringsenhetstyp vart sjätte år. Den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen ersatte tidigare gällande ordning då allmän fastighetstaxering av alla taxeringsenheter skulle ske samtidigt vart femte år.

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

Genom riksdagsbeslutet 2001 har det 1996 införda omräkningsförfarandet tagits bort fr.o.m. 2003 års fastighetstaxering. I stället har ett system med förenklade fastighetstaxeringar (FFT) förts in. Sådana taxeringar ska enligt det nya systemet äga rum för småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter det tredje året under perioden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna av respektive taxeringsenhetstyp. Det innebär att antingen en förenklad eller en allmän fastighetstaxering äger rum vart tredje år för dessa typer av taxeringsenhet. FFT skedde första gången för hyreshusenheter 2004, för småhusenheter 2006 och för lantbruksenheter 2008. Nästa FFT för var och en av dessa taxeringsenhetstyper sker efter ytterligare sex år. Industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter ingår inte i systemet med förenklade fastighetstaxeringar.

Den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenheterna som enligt den fastlagda ordningen skulle äga rum 2009 har enligt riksdagsbeslut 2008 ersatts med en förenklad fastighetstaxering av dessa taxeringsenheter (prop. 2007/08:27, SFS 2007:1412).

Särskild fastighetstaxering (SFT) sker varje år i fråga om de fastigheter som det året inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering. Vid särskild fastighetstaxering sker ändring av den taxering som bestämts vid allmän eller förenklad fastighetstaxering bara om det föreligger s.k. nytaxeringsgrund.

Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering är till största delen reglerad genom bestämmelser i FTL och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. FTL har fr.o.m. 2003 ändrats genom SFS 2003:230, 650 och 1201, 2004:279 och 2007:1416. FTF har fr.o.m. 2003 ändrats genom SFS 2003:204 och 963, 2004:281, 2005:251, 2006:327 och 1218, 2007:181 samt 2008:188. I övrigt har Skatteverket inför FFT09 med stöd av 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL resp. 6 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2009 och om allmänna taxeringsregler vid denna taxering. Föreskrifterna om allmänna taxeringsregler och om värderingen av småhusenheterna finns i SKVFS 2008:7 respektive SKVFS 2008:4. Vidare har föreskrifter meddelats för det förberedande arbetet med den förenklade fastighetstaxeringen 2009, SKVFS 2007:17.

Skatteverket lämnar också allmänna råd om bl.a. riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen. De allmänna råden inför 2009 års taxering lämnas med stöd av 3 kap. 6 § FTF och de finns i SKV A 2008:21 samt SKV A 2008:7. De avser de allmänna taxeringsreglerna respektive värderingen av småhusenheterna.

Skatteverket har samlat regler och kommentarer om förberedelsearbetet för fastighetstaxeringen och om granskning och gallring samt värdering och taxering i handledningar.

För taxeringsarbetet har bestämmelserna om fastighetstaxeringen funnits sammanställda i Handbok för fastighetstaxering. Handboken har t.o.m. 2003 utgivits av RSV och därefter av Skatteverket. Inför AFT 88, 94, 00 och 07 har bestämmelser och kommentarer sammanställts angående dels de allmänna taxeringsregler som gällt vid respektive taxering, dels värderingen av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter vid respektive allmän fastighetstaxering. Dessa sammanställningar har betecknats Handbok för fastighetstaxering 1988 resp. 1994, 2000 samt Handledning för fastighetstaxering 2007. Bestämmelser och kommentarer avseende lantbruksenheter vid taxeringarna 1992, 1998 och 2005 finns samlade i Handbok för fastighetstaxering 1992, 1998 respektive 2005 samt för småhusenheterna i Handbok för fastighetstaxering 1996 och 2003. Inför FFT 2009 har motsvarande bestämmelser och kommentarer sammanställts i Handledning för förenklad fastighetstaxering 2009. Beträffande förberedelsearbetet, se vidare Handledning förberedande åtgärder inför förenklad fastighetstaxering 2009.

Handledningen inför taxeringen år 2009 består av två delar. I den första behandlas allmänna taxeringsregler och i den andra regler m.m. om värderingen av småhusenheter.

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

Solna september 2008

Vilhelm Andersson

Innehåll

Förord.....	3
Förkortningslista	11
Del 1. Allmänna taxeringsregler	13
1 Allmänt.....	15
1.1 Vad är fastighetstaxering.....	15
1.2 Vad ska taxeras	17
1.3 Ägare av fastighet.....	26
1.4 Beskaffenhets tidpunkt	28
1.5 Taxeringsperiod.....	29
2 Indelning av byggnader och mark.....	31
2.1 Indelning av byggnader	32
2.1.1 Småhus	33
2.1.2 Hyreshus.....	35
2.1.3 Ekonomibyggnad	36
2.1.4 Kraftverksbyggnad	36
2.1.5 Industribyggnad.....	36
2.1.6 Specialbyggnad	37
2.1.7 Övrig byggnad.....	43
2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägandeprincipen.....	44
2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder.....	46
2.2 Indelning av mark	48
2.2.1 Tomtmark	49
2.2.2 Tåktmark	54
2.2.3 Åkermark	55
2.2.4 Betesmark.....	55
2.2.5 Skogsmark.....	56
2.2.6 Skogsimpediment.....	57
2.2.7 Övrig mark	58

3	Skatte- och avgiftsplikt	59
3.1	Allmänt.....	59
3.2	Specialbyggnader	59
3.3	Nationalpark.....	60
3.4	Lantbruk för vård- eller skoländamål.....	60
3.5	Egendom som ägs av vissa institutioner	61
4	Taxeringsenhet	63
4.1	Allmänt.....	63
4.2	Samma ägare	63
4.3	Samma kommun.....	65
4.4	Samma skatte- och avgiftspliktsförhållande.....	65
4.5	Taxeringsenhetstyper.....	66
4.5.1	Allmänt.....	66
4.5.2	Bostadsbyggnad på lantbruksenhet	67
4.5.3	Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark	68
4.5.4	Specialregel för samfällighet.....	69
4.6	Särskilda indelningsregler.....	69
4.6.1	Allmänt.....	69
4.6.2	Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet.....	69
4.6.3	Täktmark	70
4.6.4	Brukningenhet för lantbruk.....	71
4.6.5	Växthus och djurstallar	71
4.6.6	Elproduktionsenheter	72
4.6.7	Statens fastigheter	72
5	Värderingsgrunder och värderingsregler.....	73
5.1	Taxeringsvärde.....	73
5.1.1	Allmänt.....	73
5.1.2	Taxeringsvärdenivå	73
5.1.3	Marknadsvärde	73
5.1.4	Nivåår	74
5.1.5	Värderingsmetoder	75
5.2	Delvärden m.m.	77
5.2.1	Allmänt.....	77
5.2.2	Storlekskorrektur för lantbruk	78
5.2.3	Tomtvärdetabeller	78
5.3	Värderingsenhet	79
5.3.1	Allmänt.....	79

5.3.2	Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet	80
5.4	Särskilda värderingsregler	80
5.4.1	Mervärdeprincipen, pågående markanvändning, saneringsbyggnad.....	80
5.4.2	Byggnad under uppförande	82
5.4.3	Mark	84
5.4.4	Egendom för vilken värde inte bestäms	84
5.5	Riktvärden	85
5.6	Säregna förhållanden.....	90
5.6.1	Justering för säregna förhållanden	90
5.6.2	Slutligt värde efter justering.....	91

Del 2. Värdering av småhusenheter 93

1	Allmänt.....	95
2	Värderingsmodell.....	97
2.1	Allmänt.....	97
2.2	Värdefaktorer och klassindelning.....	98
2.2.1	Småhus	102
2.2.2	Tomtmark	102
2.3	Värdeområden.....	103
2.4	Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser.....	104
2.4.1	Allmänt.....	104
2.4.2	Riktvärdekarta S.....	107
2.4.2.1	Småhus	108
2.4.2.2	Tomtmark	111
3	Arbetsgången	117
3.1	Byggnadstyper och ägoslag m.m.....	117
3.2	Småhus	117
3.3	Tomtmark	118
3.4	Delvärden, taxeringsvärde m.m.	118
4	Värderingsenhet	121
4.1	Allmänt.....	121
4.2	Småhus	121
4.3	Tomtmark	125

5	Riktvärde för småhus	131
5.1	Allmänt.....	131
5.2	Klassificering av värdefaktorer	132
5.2.1	Storlek	132
5.2.2	Ålder.....	134
5.2.3	Standard	135
5.2.4	Byggnadskategori.....	142
5.2.5	Fastighetsrättsliga förhållanden.....	143
5.2.6	Värdeordning.....	144
5.3	Beräkning av riktvärde.....	145
6	Riktvärde för tomtmark.....	147
6.1	Allmänt.....	147
6.2	Klassificering av värdefaktorer	149
6.2.1	Storlek	149
6.2.2	Vatten och avlopp	150
6.2.3	Fastighetsrättsliga förhållanden.....	151
6.2.4	Typ av bebyggelse.....	154
6.2.5	Närhet till strand.....	154
6.3	Beräkning av riktvärde.....	157
7	Justering för säregna förhållanden	159
7.1	Allmänt.....	159
7.2	Småhus	162
7.3	Tomtmark	167
Bilaga 1:	SKVFS 2008:4.....	177
Bilaga 2:	Tabell för grund och marginalvärden (SV-tabell)	184
Bilaga 3:	Tabeller för åldersinverkan (SO-tabell S).....	187
Bilaga 4:	FV-tabell S	190
Bilaga 5:	Tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell).....	191
Bilaga 6:	Tomtvärdetabell	192
Bilaga 7:	Beskrivning av störningsklasserna avseende buller	194
Bilaga 8:	Medelvärde Tobins Q år 2006.....	196

Sakregister Fel! Bokmärket är inte definierat.

Förkortningslista

AFT	Allmän fastighetstaxering
BOA	Boarea
BTA	Bruttoarea
DoU	Drift och underhåll
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FFT	Förenklad fastighetstaxering
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
JB	Jordabalken
LOA	Lokalarea
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
Prop.	Proposition
RR	Regeringsrätten
RSFS	Riksskatteverkets författningssamling
RSV	Riksskatteverket
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SCB	Statistiska Centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SFT	Särskild fastighetstaxering
SKV A	Skatteverkets allmänna råd
SKVFS	Skatteverkets föreskrifter
SNI	Standard för svensk näringsgrensindelning
SS	Svensk Standard
3D	Tredimensionell

Del 1. Allmänna taxeringsregler

1 Allmänt

1.1 Vad är fastighetstaxering

Taxeringsbeslut

1 kap. 1 § FTL

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatte- och avgiftsplikt.

Det som sägs om avgiftsplikt och avgiftsfrihet i denna lag avser kommunal fastighetsavgift enligt lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.

Allmän fastighetstaxering ska ske vart annat år enligt en särskild tidsplan. Denna tidsplan innebär att de olika taxeringsenhetstyperna blir föremål för allmän fastighetstaxering vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna blir taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet dessutom föremål för en mindre ingående fastighetstaxering, den förenklade fastighetstaxeringen, FFT.

Vid särskild fastighetstaxering, SFT, vilken ska ske varje år utom då respektive taxeringsenhetstyp är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering, fastställs närmast föregående års taxering oförändrad, om inte ny taxering enligt vissa förutsättningar ska ske. Ny taxering innebär en ny värdering av fastigheter som förändrats eller tillkommit sedan den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen.

De huvudsakliga besluten för de fastigheter som ska taxeras avser

- hur de ska indelas i taxeringsenheter,
- om taxeringsenheterna är skatte- eller avgiftspliktiga eller ej,
- vilken typ av taxeringsenhet de utgör och
- vilket taxeringsvärde de ska åsättas.

Till grund för dessa beslut ligger en klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m.

Grundläggande för klassificeringen är en indelning i byggnadstyper och ägoslag. Den indelningen regleras i 2 kap. FTL.

Fastighetstaxeringen innebär således att beslut ska fattas om taxeringsenheternas taxeringsvärden, skatte- och avgiftsplikt, typ av taxeringsenhet, m.m. som ska tjäna som underlag såväl vid beskattningen som i andra sammanhang. I fråga om beskattningen kan nämnas betydelsen av dessa beslut för fastighetsskatten, fastighetsavgiften och vid inkomstbeskattningen. De bestämmelser som fanns i FTL om skatteplikt, skattefrihet och skattskyldighet har fr.o.m. 2008 ändrats att i stället avse skatte- och avgiftsplikt, skatte- och avgiftsfrihet samt skatte- och avgiftsskyldighet. Skälet till detta är införandet av den kommunala fastighetsavgiften. Genom lagändringar, som gjorts i 1 kap. 1 §, 3 kap. 1–4 §§, 4 kap. 4 §, 5 kap. 1 §, 16 kap. 2 §, 18 kap. 1 § och 20 kap. 4 § FTL, ska det framgå att fastighetstaxeringen utöver kopplingen till systemet med statlig fastighetsskatt ska ha en koppling till systemet med kommunal fastighetsavgift enligt lagen 2007:1398 (se prop. 2007/08:27 bl.a. s. 136).

All skatte- och avgiftspliktig egendom ska åsättas taxeringsvärde. Taxeringsvärde ska däremot enligt 1 kap. 1 § FTL aldrig åsättas skatte- och avgiftsfri egendom. Vidare gäller enligt 7 kap. 16 § FTL att värde inte ska bestämmas för viss skatte- och avgiftspliktig egendom. Se vidare under avsnitt 5.4.3.

Schematiskt beskrivet ska de huvudsakliga besluten och åtgärderna vid fastighetstaxeringen företas i följande ordning.

<u>Beslut/åtgärd</u>	<u>FTL</u>	<u>Avsnitt</u>
1. Indelning görs i <u>byggnadstyper</u> och <u>ägoslag</u>	2 kap.	2
2. <u>Skatte- och avgiftsplikt</u> fastställs	3 kap.	3
3. Indelning görs i <u>taxeringsenheter</u> och <u>typ av taxeringsenhet</u> bestäms	4 kap.	4
4. <u>Värderingen</u> utförs		
a) Indela i <u>värderingsenheter</u>	6 kap.	5.3
b) Bestäm och klassificera	7 kap.	5.5
<u>värdefaktorer</u> för värderingsenheten	3 §	
c) Bestäm <u>riktvärde</u> för värderingsenheten	7 kap.	5.5
	4 §	
d) Bestäm om <u>storlekskorrektur</u>	7 kap.	5.2.2
och/eller <u>justering</u> för säregna förhållanden ska ske	4 a och 5 §§	5.6

- e) Beräkna delvärden och totalt taxeringsvärde 5 kap. 5.1–5.2

Föreskrifter m.m.**1 kap. 2 FTL**

Vid fastighetstaxering skall iakttas att taxeringarna blir överensstämmande med föreskrifterna om fastighetstaxering samt likformiga och rättvisa.

Reglerna om fastighetstaxering finns i första hand i FTL och FTF.

Därutöver gäller de föreskrifter som Skatteverket, med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF fastställer för fastighetstaxeringen. Vidare ska Skatteverket enligt 2 § första stycket punkt 2 förordningen (2007:780) med instruktion för Skatteverket genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet. Skatteverket ska även meddela allmänna råd avseende riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen (se 3 kap. 6 § och 8 kap. 2 § FTF). Skatteverket lämnar också information, kommentarer m.m. angående fastighetstaxeringen. De Skatteverkets skrivelser som finns angivna i not 1–14 i denna handledning redovisas på Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se.

Regeringsrätten (RR) meddelar prejudicerande avgöranden i fastighetstaxeringsmål till ledning för fastighetstaxeringen.

Domstolar och andra myndigheter är bundna av de regler som utfärdats i föreskriftsform, dvs. lagar, förordningar och föreskrifter som myndighet fått bemyndigande att meddela. Från föreskrifter får avvikelser endast ske efter lagprövning enligt 11 kap. 14 § regeringsformen. I fråga om övriga regler, dvs. fastställda allmänna råd, m.m. föreligger inte sådan bundenhet. Allmänna råd för fastighetstaxeringen och beskattningen i övrigt tjänar till vägledning och följs som regel.

1.2 Vad ska taxeras

1 kap. 4 § FTL

Bestämmelserna i denna lag om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.

Till sådan byggnad skall räknas egendom, som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, i den mån den tillhör byggnadens ägare.

Av 1 kap. 1 § FTL framgår att besluten vid fastighetstaxeringen om skatte- och avgiftsplikt, taxeringsenhetsindelning, typ av taxeringsenhet samt taxeringsvärde ska avse fastigheter. Med fastighet avses därvid samma egendom som omfattas av det

civilrättsliga fastighetsbegreppet såsom det definieras i jordabalken (JB), dvs. i första hand jorden, som är indelad i fastigheter, och i andra hand de s.k. fastighetstillbehören, som utgörs av de allmänna fastighetstillbehören, byggnadstillbehören och industritillbehören (jfr 1 kap. 1 § samt 2 kap. 1–3 §§ JB). Fr.o.m. 2004 har fastighetsbegreppet i JB utvidgats så att det även omfattar ett nytt slags fastigheter, tredimensionella fastigheter.

1 kap. 1 § JB

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

Sämjedelning är utan verkan.

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

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

För att byggnad civilrättsligt ska utgöra fast egendom måste den ägas av samma person som äger fastighetens mark. Annars är byggnaden lös egendom. Om byggnadstillbehören eller industritillbehören ägs av någon annan än byggnadens ägare utgör de lös egendom.

Den egendom som ska taxeras är således i första hand fastighet. På grund av bestämmelserna i 1 kap. 4 § FTL ska även viss lös egendom omfattas av fastighetstaxeringen. Enligt bestämmelsen ska byggnad som är lös egendom, dvs. byggnad på annans mark, jämsställas med fastighet vid fastighetstaxeringen. Egendom som skulle ha utgjort byggnadstillbehör och industritillbehör, om byggnadens ägare också ägt marken, ska beaktas vid taxeringen av byggnaden. Tillhör således byggnadstillbehör eller industritillbehör ägaren till byggnad på annans mark, betraktas de som fast egendom i FTL:s mening.

Allmänna råd¹:

Husbåt, för vilken bygglov meddelats för minst fem år, bör klassificeras som byggnad

- om den är fast förankrad vid kaj eller liknande,

¹ Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 9471-05/111

- är avsedd för stadigvarande bruk på den plats som bygglovet avser och
- är konstruerad så att den endast svårligen kan flyttas till annan plats.

För att klassificeras som byggnad bör husbåt inte kunna förflyttas för egen maskin. Den bör ha permanent förbindelse med land genom ledningar för elektricitet. Om fråga är om bostad bör vatten och avlopp vara anslutet till kommunal eller liknande anläggning. Reglerna i sjölagen (1994:1009) bör vid fastighetstaxeringen inte inverka på klassificeringen av husbåtar. (SKV A 2008:21)

Fastighet

Egendom som ska taxeras är således fastighet, dvs.

- jord, indelad i fastigheter, och tredimensionella fastigheter (1 kap. 1 § JB)
- allmänna fastighetstillbehör (2 kap. 1 § JB)
- byggnadstillbehör (2 kap. 2 § JB)
- industritillbehör (2 kap. 3 § JB)

Vissa äldre rättsinstitut som vattenverk på annans mark är fast egendom och ska taxeras. Detsamma gäller fiskefastighet som sägs i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (tidigare jordeboksfiske).

I detta sammanhang kan påpekas att allmänt vatten inte är fastighetsindelad och inte utgör fastighet, jfr lag (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde. Vatten och mark av detta slag ska därför inte taxeras.

Tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen

1 kap. 1 a § JB

I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

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

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

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

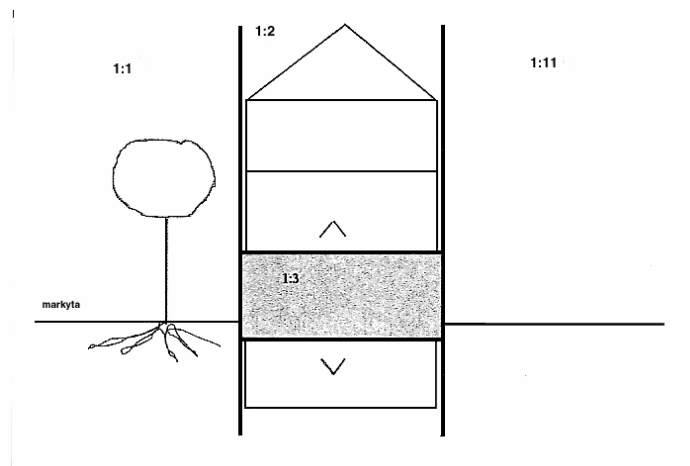
Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål får enligt 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (FBL) bildas endast om

fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Sådan fastighet får inte indelas i byggnadstypen småhus utan ska indelas som hyreshus.

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

Exempel

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



Lös egendom

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

- byggnad på annans mark och
- byggnadstillbehör till sådan byggnad och industritillbehör för verksamheten om tillbehören ägs av byggnadens ägare.

Markanläggning som är lös egendom, dvs. som ligger på annans mark, ska däremot inte taxeras.

Marken

En fastighet i vad den avser mark kan bestå av

- mark som tillhör enskild fastighet,
- andel i samfällad mark (marksamfällighet) och

- servitutsrätt till mark.

Fastighetstillbehör

Till marken hör enligt JB de s.k. fastighetstillbehören. Detta gäller enligt JB i första hand vissa föremål eller anordningar som är anbringade i eller på marken för stadigvarande bruk. Bestämmelser om vad som är tillbehör till fastighet meddelas i 2 kap. JB. Enligt dessa bestämmelser finns det tre grupper av fastighetstillbehör, nämligen allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör. Beträffande gränsdragningen mellan dessa tre grupper gäller i huvudsak följande.

Allmänna fastighetstillbehör

Allmänna fastighetstillbehör är byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten hör till den, om byggnaden eller anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller ledning som tillhör fastighet med ledningsrätt (se 2 kap. 1 § JB).

Gränsdragningen mellan vad som är att hänföra till å ena sidan byggnad och å andra sidan annan anläggning medför ofta svårigheter. En byggnad måste bestå av någon form av byggnadskonstruktion även om den inte behöver utgöras av en husbyggnad. En annan anläggning än byggnad saknar sådana särdrag men ska i vart fall avse något som tillförts fastigheten och som i princip kan bortföras igen, t.ex. asfalterad parkeringsplats.

Anordningar som har en grundläggning och byggnadsstomme men som saknar väggar och tak är att hänföra till byggnadskonstruktion. Hit hör t.ex. oljeraffinaderi och vindkraftverk som därför indelas som byggnad. En sådan byggnadskonstruktion är således alltid en byggnad.

Finns det inom en byggnad utrustning som har en sådan utformning att den självständigt kan ses som en byggnadskonstruktion, behandlas den inte som en särskild byggnad utan anses som byggnadstillbehör till den byggnad där konstruktionen finns.

Det bör observeras att andra regler ifråga om fastighetsbegreppet gäller för beskattningen av näringsverksamhet vid inkomsttaxeringen än vad som gäller enligt JB och vid fastighetstaxeringen. Det inventariebegrepp som gäller för beskattning av näringsverksamhet är således åtskilligt vidare än vad som vid fastighetstaxeringen ska betraktas som lös egendom

(industritillbehör m.m.). Så har vid inkomsttaxeringen t.ex. vindkraftverk och virkestorkar klassificerats som inventarier (jfr Skatterättsnämndens förhandsbesked den 21 december 1998 och Regeringsrättens Årsbok, RÅ, 1975 Aa 729).

Till allmänna fastighetstillbehör som kan vara av intresse vid fastighetstaxeringen hör t.ex. andel i annan samfällighet än marksamfällighet (t.ex. anläggningssamfällighet) och servitutsrätt till byggnad och anläggning. Sådan egendom utgör fast egendom och ska taxeras. (Angående andel i marksamfällighet, se ovan.)

Byggnadstillbehör

I fråga om byggnadstillbehör gäller att till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel. Därtill hör i regel till byggnad även, såvitt angår

- bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskap och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
- butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
- samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
- ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
- fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri (se 2 kap. 2 § första och andra styckena JB).

Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör sådant föremål som anges i första eller andra stycket av 2 kap. 2 § JB till den del av byggnaden där det finns (se 2 kap. 2 § fjärde stycket JB).

Reservdel och dubblett till föremål som angetts hör ej till byggnaden (se 2 kap. 2 § tredje stycket JB).

Industritillbehör

Reglerna om industritillbehör lämnas i 2 kap. 3 § JB. Där stadgas att till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör även maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör dock inte till fastigheten.

Till industritillbehör hänförs exempelvis maskiner inom verkstadsindustri, grafisk industri och textilindustri, där det förutsätts att maskinerna ryms inom ramen för ordinära industribyggnader.

Vid fastighetstaxeringen har det stor betydelse om egendom klassificeras som industritillbehör. För sådan egendom ska nämligen enligt 7 kap. 16 § FTL inte bestämmas något värde; se avsnitt 5.4.3.

Servitut

Enligt huvudregeln i 5 kap. 3 § FTL får bara sådana privaträttsliga förpliktelser beaktas vid fastighetstaxeringen som avser servitut och liknande. Med servitut avses enligt 14 kap. 1 § JB rätt som upplåtits i fastighet (tjänande fastighet) för ägaren av annan fastighet (härskande fastighet) att ta i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Servitut kan också upplåtas enligt FBL, s.k. fastighetsbildningsservitut.

Servitutet är som rättsligt fastighetstillbehör förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlåtas. Servitutet kan avse t.ex. rätt att använda badstrand eller att jaga, ta ved eller husbehovsvirke på den tjänande fastigheten. Värdet av servitutet läggs vid fastighetstaxeringen till den härskande fastighetens värde och belastningen minskar värdet av den tjänande fastigheten.

Servitutsbyggnader

S.k. servitutsbyggnader och servitutsanläggningar regleras i 2 kap. 1 § JB liksom sådana ledningar som inrättats med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144) och som knutits till en fastighet. Enligt bestämmelsen hör sådana byggnader, anläggningar och ledningar, som är uppförda utanför en fastighet, till fastigheten om de är avsedda för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till fastigheten där de finns.

En servitutsbyggnad ska ha uppförts av den härskande fastighetens ägare på annans fastighet eller ha efter uppförandet överlåtits till honom och ha tryggats genom servitut. Servitutsbyggnaden utgör vid fastighetstaxeringen normalt en egen värderingsenhet tillhörande den härskande fastigheten. Rätt för denna att utnyttja mark inom den tjänande fastigheten beaktas genom justering för säregna förhållanden. Har byggnaden uppförts av eller för den tjänande fastighetens ägare tillhör byggnaden denna fastighet. Den härskande fastigheten påförs i

Vissa överlåtna fastighetsföremål

sådant fall vid fastighetstaxeringen såsom säreget förhållande värdet av servitutsrätten att använda byggnaden, t.ex. ett garage.

För att en överlåtelse av ett föremål t.ex. en byggnad, en ledning eller skog ska gälla mot tredje man ska en av de två förutsättningar som anges i 2 kap. 7 § första stycket JB vara uppfylld. Den första förutsättningen innebär att föremålet måste ha skilts från fastigheten på ett sådant sätt att den inte längre kan anses höra till denna. Om så inte skett ska föremålet taxeras tillsammans med fastigheten i övrigt. Så ska exempelvis skog som utstämplats och försålts men inte avverkats vid taxeringsårets ingång taxeras som tillhörig fastigheten.

Överförda byggnader m.m.

Den andra förutsättningen enligt 2 kap. 7 § JB för att en överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet ska gälla mot tredje man är att ett beslut enligt FBL, ledningsrättslagen eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre ska tillhöra fastigheten förts in i fastighetsregistret. Föremålet, t.ex. en byggnad, finns alltså fysiskt kvar på fastigheten men förs rättsligt genom beslutet över till en annan fastighet. En förutsättning för beslutet enligt 7 kap. 14 § FBL är att det beträffande byggnaden finns eller kan bildas ett fastighetsbildningsservitut till förmån för den förvärvande fastigheten.

En överförd byggnad eller anläggning blir efter beslutet en del av den förvärvande fastigheten och kommer normalt att utgöra en värderingsenhet inom den taxeringsenhet som den förvärvande fastigheten bildar. Genom beslut enligt ledningsrättslagen kan en anläggning m.m. som används vid utövandet av ledningsrätt frigöras från den fastighet, till vilken ledningsrätten är knuten (se 12 a § ledningsrättslagen). Äganderätten till anläggningen övergår då från att ha varit fastighetstillbehör till att bli lös egendom som inte taxeras.

Tillfällig byggnad

För att allmänna fastighetstillbehör, t.ex. byggnad och anläggning samt byggnadstillbehör, såsom värmepanna och kamin, ska taxeras måste först bedömningen göras att de är avsedda för stadigvarande bruk på fastigheten. Bedöms t.ex. byggnader och anläggningar vara tillfälliga, utgör de inte fastighetstillbehör och ska inte taxeras.

Allmänna råd:

Byggnad, som med någon grad av säkerhet kan bedömas stå på fastigheten minst fem år, bör anses vara avsedd för stadigvarande bruk. Annan byggnad, som benämns tillfällig byggnad, bör inte taxeras.

Byggnad som har stått på fastigheten i mer än fem år bör inte betraktas som tillfällig annat än undantagsvis. Detta kan vara fallet

om det är uppenbart att den kommer att tas bort inom de närmaste åren. (SKV A 2008:21)

Skräddarsydd byggnad

Exempel på byggnader som inte kan förväntas stå kvar på en fastighet mer än några år är byggnader som är uppställda på enkla plintar eller dylikt, t.ex. de flesta manskapsbodar.

Då en industribyggnad såväl tekniskt som funktionellt har anpassats till maskiner eller annan utrustning som finns i byggnaden så att det är uppenbart att byggnaden med denna utrustning inte är annat än (åtminstone) begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, brukar man tala om en skräddarsydd byggnad. I dessa fall liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst "skal" runt större industriella anordningar utgör maskinerna och utrustningen byggnadstillbehör och inte industritillbehör.

Som exempel på skräddarsydda industribyggnader har brukat nämnas följande.

- Utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till "skal" och är vanliga vid processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar, gruvdrift).
- Tyngre byggnader med avvikande utformning (kraftverk, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk, delar av vissa bryggerier och delar av skeppsvarv).

Överhuvudtaget är den industriella utrustningen så skiftande och utvecklingen på detta område så snabb att det ter sig olämpligt att söka dra en gräns direkt efter den yttre anknytningen. Det avgörande är om en maskin eller dylikt är ägnad för stadigvarande bruk för en viss byggnad. För att en byggnad ska vara skräddarsydd bör byggnaden i princip ha samma livslängd som verksamheten på platsen. Den omständigheten att viss utrustning på grund av förslitning, moderniseringsbehov eller dylikt kan komma att bytas under byggnadens livstid eller att vissa maskiner skulle ha kunnat uppställas i en byggnad som varit användbar för industriell verksamhet i allmänhet förändrar inte bedömningen att hela den utrustning i en skräddarsydd byggnad, som medverkar i den produktion för vilken byggnaden är inrättad, ska utgöra tillbehör till byggnaden.

Den tekniska och ekonomiska utvecklingen har vidare medfört att omfattande och komplexa processmaskiner, processlinjer och annan utrustning, som ofta fordrat särskild grundläggning

och som utgjort del av skräddarsydd byggnad, dvs. varit byggnadstillbehör, numera kan monteras ned och försäljas. Synsättet att skräddarsydd byggnad och byggnadstillbehören till sådan byggnad är särskilt starkt sammanfogade och har samma livslängd förändras därför i de fall byggnaden tillförs ny utrustning som vidmakthåller byggnadens karaktär av skräddarsydd byggnad. En följd härav är således att en äldre byggnad, i vilken tillbehör av ovan nämnd art monterats ned och förts bort, kan efter eventuella kompletterande grundläggningsåtgärder och viss ombyggnad ånyo utrustas för samma ändamål som tidigare eller annat ändamål och åter få karaktär av skräddarsydd byggnad (jfr dock Kammarrättens i Göteborg dom den 8 juli 2003 i mål nr 1023-2001).

Allmänna råd:

För att en byggnad ska anses vara skräddarsydd bör följande krav vara uppfyllda.

1. De tillbehör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med bör ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårligen kan flyttas från byggnaden.
2. Byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad bör förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen.
3. Värdet av maskinerna och utrustningen bör vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden. (SKV A 2008:21)

Detta torde leda till att vissa av de byggnader som används för processindustri (sinterverk, koksverk, masugnar, timmer- och sågintag på sågverken, såghus, torkar, vissa byggnader på massa- och pappersbruk eller byggnader för viss kemisk industri, vatten- och värmekraftverk m.m.) normalt får anses vara skräddarsydda liksom övriga slag av industribyggnader som nämnts ovan som exempel på skräddarsydda byggnader.

Klassificering av fastighetstillbehören på industrifastighet får ske efter allmänna förutsättningar för ifrågakommande typer av industri.

1.3 Ägare av fastighet

Den som äger en fastighet är också enligt huvudregeln skattskyldig till fastighetsskatt och inkomstskatt för fastigheten respektive för dess avkastning och värde. Fastighetsägaren är vidare avgiftsskyldig till fastighetsavgift. Både fysiska och juridiska personer kan äga fastighet. En fastighet kan ägas av flera delägare genom samäganderätt.

Allmänna råd:

Normalt bör man utgå från att den som har lagfart på fastigheten också är ägare av densamma. Annan än lagfaren ägare bör tas upp som ägare endast om äganderätten kan styrkas. (SKV A 2008:21)

Lagfartsförhållandena på en fastighet handläggs av inskrivningsmyndigheten. De framgår av fastighetsregistrets inskrivningsdel som förs av Lantmäteriet. Uppgifter om lagfarter rapporteras kontinuerligt från Lantmäteriet till Skatteverket. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter köpekontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart (jfr avsnitt 4.2).

Vem som är ägare av en fastighet kan vid fastighetstaxeringen ha betydelse t.ex. vid indelningen i byggnadstyp och taxeringsenhet och då skatte- och avgiftspliktsförhållandena ska bestämmas. I en del fall jämföras innehavare av fastighet med ägare. Detta regleras i 1 kap. 5 § FTL.

1 kap. 5 § FTL

Som ägare av fastighet skall i fall som avses nedan anses

- a) den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller i annat fall utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande;
- b) den som innehar fastighet med åborätt, tomträtt eller vattenfallsrätt samt den som eljest innehar fastighet med ständig eller ärftlig besittningsrätt;
- c) innehavare av skogsområde som blivit av staten upplåtet till kanalbolag eller till kommun eller annan menighet;
- d) innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord;
- e) juridisk person, som förvaltar samfällighet och som enligt 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen (1999:1229) är skattskyldig för samfällighetens inkomster; samt
- f) nyttjanderättshavare till täktmark som avses i 2 kap. 4 §, om nyttjanderätten har förvärvats mot engångsvederlag.

Såsom innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord skall anses den tjänsteinnehavare eller annan som författningsenligt äger nyttja fastigheten eller tillgodonjuta dess avkastning.

Skall avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses under b eller d, författningsenligt helt eller delvis tillkomma allmän fond eller inrättning, är denna att anse såsom fastighetens innehavare, såvitt angår fastighetens värde av skogsmark med växande skog och markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

Sedan Svenska kyrkan skiljts från staten fr.o.m. den 1 januari 2000 har tidigare regel om vem som ska anses som ägare till kyrkligt löneboställe utmönstrats. Enligt 46 kap. kyrkoordningen för Svenska kyrkan utgörs prästlönetillgångarna bl.a. av fast egendom som betecknas prästlönefastighet. Prästlönetillgångarna förvaltas av stiftens som fördelar avkastningen på församlingarna.

Stor betydelse för fastighetstaxeringens del har regeln att innehavare av tomträtt till mark ska jämföras med ägare av marken. Det innebär att då någon innehar mark med tomträtt och äger en byggnad som är belägen på den marken, så ska marken och byggnaden vid fastighetstaxeringen anses ha samma ägare och taxeras tillsammans som en taxeringsenhet (jfr 1 kap. 5 § första stycket b och 4 kap. 3 § FTL). Det kan också vara av särskilt intresse att nyttjanderättshavare till täktmark i vissa fall ska jämföras med ägare. Denna bestämmelse gäller då nyttjanderätten förvärvats mot engångsvederlag.

1.4 Beskaffenhetstidpunkt

1 kap. 6 § FTL

Fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

En fastighets användning och beskaffenhet är avgörande t.ex. för indelningen i byggnadstyp och ägoslag och för bedömningen av om den är skatte- eller avgiftspliktig eller inte och till vilken typ av taxeringsenhet den ska hänföras. Det är användningen och beskaffenheten vid taxeringsårets början som ska läggas till grund för bedömningen. Denna tidpunkt benämns beskaffenhetstidpunkten. Med taxeringsår avses vid fastighetstaxeringen enligt 1 kap. 3 § FTL alltid det kalenderår som fastighetstaxeringen bestäms för.

Med beskaffenhet avses dels de skilda förhållanden som enligt 7 kap. 3 § och 8–15 kap. FTL ska beaktas då man bestämmer de riktvärdegrundande värdefaktorerna för en fastighet, dels de övriga värdefaktorer som enligt 7 kap. 5 § kan beaktas såsom säregna förhållanden vid justering av det värde som bestämts med ledning av riktvärden; se avsnitt 5.5 och 5.6.

I fråga om småhus avses med beskaffenhet storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning samt de övriga förhållanden på fastigheten som påverkar marknadsvärdet och därmed taxeringsvärdet. I fråga om de övriga byggnadstyperna gäller motsvarande. De förhållanden som i fråga om tomtmark för småhus främst ska ligga till grund för riktvärdena är t.ex. storleken, tillgången till vatten och avlopp, de fastighetsrättsliga förhållandena, typen av bebyggelse och närhet till strand. Exempel på värdefaktorer som normalt inte beaktas i riktvärdet enligt 7 kap. 5 § FTL är radonförekomst och tillgång till swimmingpool. Andra sådana

värdefaktorer som kan behöva beaktas som säregna förhållanden är bristande underhåll och skador av olika slag.

1.5 Taxeringsperiod

Allmän och förenklad fastighetstaxering

1 kap. 7 § FTL

Allmän fastighetstaxering skall ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år taxeras småhusenheter, år 2005 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter samt år 2007 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

1 kap. 7 a § FTL

Förenklad fastighetstaxering skall ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter, år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter samt år 2008 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter.

Bestämmelserna i 1 kap. 7 § FTL avser den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen med taxering av egendom som tillhör skilda taxeringsenhetstyper vart annat år fr.o.m. 2003 års taxering.

Bestämmelserna i 1 kap. 7 a § handlar om förenklad fastighetstaxering, som ska äga rum vart sjätte år för varje taxeringsenhet. Den förenklade taxeringen ska dock avse endast egendom som indelas i taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet. För var och en av dessa taxeringsenhetstyper ska den förenklade fastighetstaxeringen ske tre år efter det att allmän fastighetstaxering ägt rum beträffande respektive taxeringsenhetstyp med början år 2004 för hyreshusenheter. Systemet med förenklade fastighetstaxeringar mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna innebär att en allmän eller en förenklad fastighetstaxering av fastigheter kommer att genomföras varje år.

Genom beslut av riksdagen 2007 ska den fastighetstaxering av småhusenheter 2009, som enligt 1 kap. 7 § FTL skulle skett såsom en allmän fastighetstaxering, i stället ske som förenklad fastighetstaxering (SFS 2007:1412).

Särskild fastighetstaxering

1 kap. 8 § första stycket FTL

Särskild fastighetstaxering skall verkställas varje år enligt bestämmelserna i 16 kap. Sådan taxering skall dock ej ske av taxeringsenhet som taxeras genom allmän eller förenklad fastighetstaxering samma år.

16 kap. 1 § FTL

Vid särskild fastighetstaxering fastställs nästföregående års fastighetstaxering oförändrad om ny taxering enligt 2–5 §§ inte skall ske.

Har en taxeringsenhet ändrats väsentligt under en löpande taxeringsperiod (se nedan) får ny taxering av enheten ske vid särskild fastighetstaxering om förändringen är hänförlig till någon av de i 16 kap. 2–5 §§ FTL angivna nytaxeringsgrunderna.

Den särskilda fastighetstaxeringen ska ske med tillämpning av de allmänna grunder för taxeringen, värderingsregler m.m. som gällde vid ingången av den löpande taxeringsperioden.

**Löpande
taxeringsperiod**

1 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL

Beslut om fastighetstaxering som fattas vid allmän eller förenklad fastighetstaxering eller genom ny taxering vid särskild fastighetstaxering skall gälla från ingången av det taxeringsår då sådan taxering sker till ingången av det taxeringsår då sådant beslut fattas nästa gång.

Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker av en taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker nästa gång.

Enligt 1 kap. 3 § FTL gäller ett beslut om allmän fastighetstaxering av en småhusenhet, hyreshusenhet och lantbruksenhet tre år tills beslut om förenklad fastighetstaxering av enheten fattas under förutsättning att ny taxering vid särskild fastighetstaxering inte sker under de tre mellanliggande åren. Beslutet beträffande taxeringsenheten vid den förenklade taxeringen gäller under samma förutsättning tre år till nästa allmänna fastighetstaxering av enheten.

Med löpande taxeringsperiod för de taxeringsenheter som ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar, dvs. småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter, avses således enligt 1 kap. 3 § tredje stycket tiden – tre år – mellan en allmän och en förenklad fastighetstaxering samt mellan en förenklad och en allmän fastighetstaxering.

Den löpande taxeringsperioden blir därför för dessa taxeringsenheter tre år i stället för som tidigare sex år. För fastigheter som inte ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar är den löpande taxeringsperioden mellan två allmänna fastighetstaxeringar alltså sex år.

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

2 Indelning av byggnader och mark

Byggnadstyper

2 kap. 1 § FTL

Byggnader skall indelas i byggnadstyper och mark i ägoslag på sätt som anges i 2–4 §§. Indelning får inte ske på grundval av tillfällig användning.

Enligt 2 kap. 2 § FTL ska byggnaderna indelas i följande byggnadstyper:

Byggnadstyp	Indelningsgrund
Småhus	Det ändamål som byggnaden är inrättad för
Hyreshus	”
Ekonomibyggnad	”
Kraftverksbyggnad	“
Industribyggnad	”
Specialbyggnad	Byggnadens användningssätt
- försvarsbyggnad	”
- kommunikationsbyggnad	”
- distributionsbyggnad	”
- värmecentral	”
- reningsanläggning	”
- vårdbyggnad	”
- bad-, sport- och idrottsanläggning	”
- skolbyggnad	”
- kulturbyggnad	”
- ecklesiastikbyggnad	”
- allmän byggnad	Byggnadens användningssätt och ägarförhållanden
Övrig byggnad	Resterande byggnader

Ägoslag

Enligt 2 kap. 4 § FTL ska marken indelas i följande ägoslag:

<u>Ägoslag</u>	<u>Indelningsgrund</u>
- Tomtmark	Pågående och tillåten användning
- Tåktmark	Pågående och tillåten användning
- Åkermark	Pågående eller lämplig användning
- Betesmark	Pågående eller lämplig användning
- Skogsmark	Pågående eller lämplig användning
- Skogsimpediment	Markens beskaffenhet
- Övrig mark	Resterande mark

Egendomens användning ska enligt 1 kap. 6 § FTL normalt bestämmas vara den som pågår vid taxeringsårets ingång, den s.k. beskaffenhetstidpunkten. Undantagsvis ska beträffande vissa ägoslag som framgår av den föregående förteckningen i stället tillåten eller lämplig användning läggas till grund för indelningen. Med indelningsgrunden tillåten användning avses sådan användning som är möjlig med hänsyn till gällande detaljplan eller genom tåkttillstånd enligt miljöbalken (MB) eller tidigare naturvårdslagen eller motsvarande. Med lämplig användning avses sådan användning som från fastighetsekonomisk synpunkt är lämplig.

Tillfällig användning

Det kan emellertid inträffa att den användning som pågår måste bedömas vara tillfällig och att den därför enligt 2 kap. 1 § FTL inte ska ligga till grund för klassificeringen av egendomen. Exempelvis kan ett konferenscentrum vid beskaffenhetstidpunkten samt en tid före och efter denna tidpunkt vara uthyrt för kyrkliga ändamål. En sådan användning bör ses som tillfällig och inte medföra ändring av indelning i byggnadstyp från hyreshus till specialbyggnad/ecklesiastikbyggnad.

2.1 Indelning av byggnader

Byggnad, byggnadskropp

Vid fastighetstaxeringen avses med byggnad detsamma som civilrättsligt utgör byggnad (jfr 2 kap. 1 § JB). Beträffande husbåtar, se avsnitt 1.2.

1 § SKVFS 2008:7

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

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

Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning som sägs i andra stycket. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradhuslänga), skall dock indelas som en byggnad (hyreshus), om byggnadskroppen ligger på en fastighet.

Byggnadstyper

Enligt huvudregeln ska i princip alla byggnader indelas i byggnadstyper. Enligt 2 kap. 2 § FTL är byggnadstyperna till antalet sju. Dessa är småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. I samma paragraf finns reglerna för hur indelningen i byggnadstyper ska ske. De olika byggnadstyperna och indelningsgrunderna för dessa redovisas i avsnitt 2.1.1–2.1.7.

Allmänna råd:

Vid indelning i byggnadstyper bör hänsyn inte tas till det ändamål för vilket underliggande mark är avsedd enligt gällande detaljplan. (SKV A 2008:21)

Byggnad under uppförande

Genom RÅ 2005 not. 57 har RR fastslagit att en byggnad ska kategoriseras på samma sätt under tiden för uppförandet som i färdigt skick.

2.1.1 Småhus

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

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

Den avgörande bedömningsgrunden är det ändamål för vilket byggnaden är inrättad. Detta innebär exempelvis att en byggnad som i praktiken används av mer än två familjer ändå ska klassificeras som småhus om den är inrättad som bostad åt högst två familjer.

Allmänna råd:

För att en byggnad ska anses vara inrättad som bostad åt en eller två familjer bör krävas att den är utrustad med för en bostad grundläggande installationer och bekvämligheter. I undantagsfall kan dessa funktioner vara uppdelade mellan två eller flera byggnader på samma tomt om byggnaderna är inrättade för att tillsammans utgöra bostad åt en familj.

Som småhus bör indelas

1. friliggande en- och tvåbostadshus,
2. varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter,
3. varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, och
4. varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden. (SKV A 2008:21)

**Tvåbostadshus
sammanbyggda
med enbostadshus**

I de fall byggnaderna på en fastighet består av tvåbostadshus i mellanlamellerna medan gavelhusen är enbostadshus uppkommer frågan hur dessa byggnader ska indelas i byggnadstyp.

Exempel 1

En fastighet är bebyggd med en byggnadskropp uppdelad på sätt anges i SKVFS 2008:7 i tre självständigt fungerande enheter i rad vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra och den mittersta enheten inrymmer två bostäder medan gavelenheterna inrymmer endast en bostad var. De tre enheterna bör härvid indelas som tre byggnader vilka kategoriseras enligt följande. SKVFS 2008:7 förutsätter för indelning i hyreshus minst två delar med två bostadslägenheter i varje sådan del av en byggnadskropp. Eftersom endast en del av den aktuella byggnadskroppen inrymmer bostäder åt två familjer, ska samtliga byggnader indelas som småhus, byggnadskategori radhus.

Exempel 2

En fastighet är bebyggd med byggnadskropp, uppdelad på sätt anges i SKVFS 2008:7 i fyra självständigt fungerande enheter i rad vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra. De två mittersta enheterna inrymmer två bostäder var medan gavelbyggnaderna inrymmer endast en bostad var. Indelning av de fyra enheterna bör ske enligt följande. Som nämnts förutsätter SKVFS 2008:7 för indelning i hyreshus, minst två delar med två bostadslägenheter i varje sådan del av en byggnadskropp. Då denna förutsättning härvid är uppfylld, ska de två mittersta delarna av byggnadskroppen tillsammans indelas som ett hyreshus. De två gaveldelarna indelas som var sitt kedjehus eftersom definitionen av byggnadskategorin radhus i 13 § SKVFS 2008:4 ska tolkas som ”varje småhus i en rad om minst tre (små)hus”.

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

Det bör särskilt noteras att bostadsbyggnad för minst tre och högst tio familjer indelas som småhus om byggnaden är belägen på registerfastighet som till någon del upptas av mark för lantbruksändamål.

I fråga om klassificeringen av andra byggnader som förutom bostadslägenheter även innehåller lokaler för kontor, butik och liknande (lokallägenheter), se avsnitt 2.1.2.

2.1.2 Hyreshus

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall utgöra hyreshus.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet. ...

Gränsdragningen mot småhus ska således som huvudregel göras vid byggnader som innehåller bostäder åt minst tre familjer. Undantaget från denna regel avser byggnad som ingår i lantbruksenhet. Sådan byggnad ska klassas som småhus så länge den inte innehåller bostäder åt elva familjer eller fler. Tredimensionella fastigheter för bostäder ska alltid indelas som hyreshus. Vid gränsdragningen mot övriga byggnadstyper bör i övrigt följande gälla.

Allmänna råd:

Innehåller byggnaden två lägenheter, en bostad och en lokal, bör den indelas som hyreshus om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen. Innehåller byggnaden tre eller flera lägenheter bör den indelas som hyreshus. Även parkeringshus indelas som hyreshus.

Med kontor bör jämföras utrymmen, inrättade för sådan verksamhet som ofta har samband med kontorsarbete. Som exempel på sådana lokaler kan nämnas lokaler särskilt inrättade för datorer, konferenslokaler och receptionsutrymmen.

Som hyreshus bör, oavsett den pågående användningen, även indelas byggnader som i fråga om standard, planlösning och ljusförhållanden är inrättade för kontor, utställning eller butik. Exempel på

byggnader av sistnämnda slag är vissa hantverkshus och hus i företagsbyar med flexibel konstruktion och hög standard. Dessa byggnader får anses inrättade för det användningssätt som ger den högsta hyresintäkten, dvs. kontorsändamål. (SKV A 2008:21)

2.1.3 Ekonomibyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk. ...

Alla växthus och djurstallar, oavsett hur stora de är och om de har anknytning till lantbruk eller ej, ska indelas som ekonomibyggnad. Normalt torde dock gälla att byggnaderna i fråga ska användas i yrkesmässig verksamhet för att indelas som ekonomibyggnad.

Allmänna råd²:

Ridhus, som inte utgör specialbyggnad, bör normalt indelas som ekonomibyggnad och hänföras till övriga ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60). Ridhus av enkel beskaffenhet bör därvid värderas på samma sätt som byggnad som klassificeras tillhöra byggnadskategori 11. För övriga ridhus bör från anläggningskostnaderna och åldern tjäna till ledning vid värderingen. (SKV A 2008:21)

2.1.4 Kraftverksbyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad. ...

Inför AFT 00 reviderades värderingsmodellen avseende vattenkraft. Som ett led i detta har reglerna vid taxering av elproduktionsenheter anpassats till systematiken i FTL (SFS 1999:635, prop. 1998/99:109). Detta har medfört att en särskild byggnadstyp, kraftverksbyggnad, har införts.

2.1.5 Industribyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad. ...

² Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 115082-05/111

Allmänna råd³:

Med industriell verksamhet bör avses tillverkning av varor.

En biogasanläggning, som till övervägande del används i syfte att framställa biogas, bör indelas som industribyggnad. I de fall biogas tillvaratas som en sekundärprodukt, t.ex. från en deponi av organiskt avfall eller i ett avloppsreningsverk, bör dock den primära verksamheten i byggnaden ligga till grund för indelning i byggnadstyp. (SKV A 2008:21)

Indelningsgrunden innebär att byggnader för livsmedelsindustri, trävaruindustri, kemisk industri, gruv- och täktverksamhet och annan tillverkningsindustri bör indelas som industribyggnad.

2.1.6 Specialbyggnad

Till byggnadstypen specialbyggnad har förts elva olika slag av specialbyggnader som definieras på grundval av byggnadernas användning. Dessa grupper är följande

- Försvarsbyggnad
- Kommunikationsbyggnad
- Distributionsbyggnad
- Värmecentral
- Reningsanläggning
- Vårdbyggnad
- Bad-, sport- och idrottsanläggning
- Skolbyggnad
- Kulturbyggnad
- Ecklesiastikbyggnad
- Allmän byggnad

Specialbyggnaderna har med hänsyn till sitt samhällsnyttiga ändamål undantagits från skatte- och avgiftsplikt (se 3 kap. 2 § FTL). En byggnad som används för dessa i 2 kap. 2 § FTL angivna särskilda ändamål hänförs enligt huvudregeln till gruppen specialbyggnad, oavsett vem som äger byggnaden. Ett undantag utgör dock byggnad som används för de ändamål som gäller för gruppen Allmän byggnad. En sådan byggnad

³ Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 131 87184-07/111

indelas som specialbyggnad bara om den tillhör staten, kommun eller annan menighet.

Försvarsbyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad. ...

Kommunikationsbyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet. ...

Skatte- och avgiftsfriheten enligt 3 kap. 2 § FTL i fråga om kommunikationsbyggnaderna är i första hand avsedd för byggnader eller byggnadskonstruktioner som utgör del av kommunikationsled, t.ex. broar och bryggor.

Byggnader och anläggningar för driftens omedelbara behov, t.ex. fyr och garage, liksom stationshus, godsmagasin, lokstallar, hangarer, terminaler, vänthallar och liknande klassificeras också som kommunikationsbyggnad och indelas som specialbyggnad om de används för allmänna kommunikationsändamål. Däremot har RR i en dom ansett att kontorsutrymmen i en färjetterminal, som inte använts som biljettexpedition eller liknande för linjetrafiken men som ändå betjänade denna trafik, inte skulle anses använda för allmänna kommunikationsändamål (jfr RÅ 1993 ref. 27). I samma dom fann RR att cafeteria som fanns i terminalen men som inte var avskild från vänthallen i övrigt fick till den del den var fritt tillgänglig för de resande anses utgöra en del av vänthallen och därför vara använd för allmän kommunikation.

Användning för allmänna kommunikationsändamål anses normalt föreligga om verksamheten har samband med person- och godsbefordran som utförs med kommunikationsmedel som dels är tillgängliga för allmänheten, dels går i linjetrafik, dels har en viss regelbundenhet i turerna, t.ex. Statens järnvägars person- och godståg samt landsvägsbussar och stadsbussar och färjor som går i linjetrafik. Motsvarande gäller i fråga om byggnader som används av privata bussföretag och privata järnvägar.

Fordon som används i beställningstrafik som t.ex. turistbussar, taxibilar, lastbilar för godsbefordran och charterflygplan torde inte anses vara använda för allmänna kommunikationsändamål. Garage m.m. för sådana fordon torde då inte heller indelas som specialbyggnad.

Verkstäder där det huvudsakliga arbetet består i reparation av fordon, som används för allmänna kommunikationsändamål, klassificeras som kommunikationsbyggnad oavsett storlek. Däremot torde hotell- och restaurangbyggnader som tillhör järnväg inte klassificeras som kommunikationsbyggnad.

Kontorsbyggnader som hör till kommunikationsanläggning och som används för allmän förvaltning utan samband med den direkta driften torde inte heller anses som kommunikationsbyggnad.

Ett godsmagasin som användes som förvaring av skeppsproviant ansågs av RR i ovannämnda dom vara använt för allmän kommunikation, då lagret utgjorde en förutsättning för betjäningen av de resande i trafiken (jfr RÅ 1993 ref. 27).

Distributionsbyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten. ...

Byggnader som ingår i det elektriska kraftöverförings- eller kraftdistributionsnätet, fjärrvärmenätet eller som ingår i överförings- eller distributionsnät för gas klassificeras som specialbyggnad, t.ex. transformator, kopplingsstation och liknande byggnader. Detsamma torde gälla för ledningar i dessa nät liksom för ledning för allmän va-anläggning.

Även byggnad för överföring eller distribution av vatten räknas till distributionsbyggnad.

Värmecentral

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution. ...

Värmecentral klassificeras som specialbyggnad. Därmed avses i första hand till hyresfastighet hörande undercentral, som är kopplad till fjärrvärmeverk, och värmecentral, gemensam för två eller flera fastigheter (lokala värmecentraler). Till sådan värmecentral räknas däremot inte kraftvärmeverk (fjärrvärmeverk, mottrycksanläggning) m.fl. som även är inrättade för yrkesmässig produktion av starkström.

Renings- anläggning

2 kap. 2 § FTL

... Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.

...

Vad som sägs i bestämmelsen om vattenverk, avloppsreningsverk, sopstation och liknande samt om pumpstationer torde gälla även för ledningar i den mån dessa kan anses tillhöra någon av de nämnda typerna av anläggningar. Vid klassificeringen av pumpstationer torde pumpar och pumpanläggningar i enlighet med JB:s regler böra anses tillhöra stationen.

Regeringsrätten har i dom den 21 september 2006 (mål nr 3323-03) funnit att en byggnad som använts för verksamhet avseende återvinning av papper, plast och andra produkter, ska utgöra en sådan med sopstation liknande anläggning som kan indelas som specialbyggnad, reningsanläggning. Returpappershanteringen svarade härvid för 90–95 procent av verksamheten.

En anläggning som tar hand om avfall och där avfallet på olika sätt endast förbereds för någon form av återvinning utan att denna sker i den aktuella anläggningen, bör hänföras till reningsanläggning. Däremot bör en anläggning, som både tar hand om avfall och som dessutom bearbetar avfallet till en återbrukbar produkt, inte hänföras till reningsanläggning. Skulle härvid avfallet användas i t.ex. en verksamhet bestående i att producera och distribuera varmvatten för uppvärmning kan byggnaden i stället hänföras till byggnadstypen värmecentral.

Allmänna råd:

Även destruktionsanläggning bör klassificeras som reningsanläggning, om den är allmänt tillgänglig och inte utgör ett led i en industriell process och är avsedd för destruktion av avfallet vid processen. (SKV A 2008:21)

Vårdbyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn. ...

Om t.ex. åldringar eller utvecklingsstörda vårdas av anhöriga i sitt eller i de anhörigas hem torde detta inte föranleda att bostadsbyggnaderna ska klassificeras som vårdbyggnader. Servicehus, gruppbofästelser och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, indelas inte som

vårdbyggnad, även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn (jfr RÅ 1986 ref. 10 I och II samt RÅ 1993 ref. 30 och RÅ 1995 ref. 25).

En byggnad med en lokalyta om 375 kvm vilken helt användes som tandvårdsklinik, ansågs av RR utgöra en specialbyggnad (se RÅ 1991 ref. 74).

Allmänna råd⁴:

Vid bedömningen av om en byggnad bör indelas som vårdbyggnad bör först definieras vad som avses med sjukvård enligt 1 § hälso- och sjukvårdslagen (1982:763). Företagshälsovård bör klassificeras som sådan användning som medför att byggnaden bör indelas som vårdbyggnad enligt 2 kap. 2 § FTL.

En byggnad, som är inrättad till bostad åt en eller två familjer och som används dels som privat bostad, dels som s.k. HVB-hem (hem för vård eller boende för barn och ungdomar vilka omhändertagits enligt socialtjänstlagen (2001:453)) bör indelas som vårdbyggnad om den till övervägande del används för denna verksamhet. Vid bedömning enligt övervägandeprincipen bör endast boytan ligga till grund för bedömningen med utgångspunkt från att alla utrymmen inom denna är värdemässigt lika.

Förutom den del av byggnaden som uteslutande används av vårdtagarna, t.ex. vårdtagarnas egna rum, bör vid beräkningen även vissa gemensamma utrymmen anses i sin helhet använda för vårdändamål. Förutsättningen för detta bör dock vara att utrymmena huvudsakligen används av vårdtagarna, t.ex. allrum. För det privata boendet vitala funktioner, såsom kök och tvättstuga, bör inte hänföras till vården. (SKV A 2008:21)

I ett antal domar meddelade i maj 2008 (exempelvis mål nr 4281-07) har bl.a. Kammarrätten i Jönköping funnit, med tillämpning av de principer som kommit till uttryck i Regeringsrättens praxis, att byggnad som upptas och används för äldreboende inte kan bedömas som byggnad vilken till övervägande del används för åldringsvård. På grund härav och då byggnaden inte heller – med tillämpning av övervägandeprincipen – kan uppfattas som en byggnad vilken används som hem åt personer i behov av institutionell vård, avslog kammarrätten fastighetsägarens överklagande. Domslutet kom härmed att innebära att den aktuella byggnaden indelas som hyreshus.

⁴ Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 615 665-04/111 resp. 130 148107-05/111

Bad-, sport- och idrottsanläggning

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen. ...

Till denna byggnadsgrupp torde även kunna hänföras raststugor och andra byggnader av liknande karaktär. Byggnader och anläggningar som används enbart för privat bruk ska dock till följd av bestämmelsen inte klassificeras som specialbyggnad.

Skolbyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten
skola som anordnas med statsbidrag och
skola vars undervisning står under statlig tillsyn.
Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor. ...

För byggnad som inrymmer skola som anordnas av annan än staten är kravet för att byggnaden ska klassificeras som specialbyggnad att skolan har föreskriven anknytning till staten. Detta är fallet i fråga om skola som anordnas med statsbidrag eller där undervisningen står under statlig tillsyn. Detsamma torde gälla byggnad vilken används för skola som inte är statlig och som inte får statsbidrag men som står under överinseende av statlig myndighet.

Allmänna råd⁵:

För att kvalificera till sådant elev- eller skolhem för elever vid sådana skolor som anges i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, specialbyggnad, skolbyggnad, bör krävas dels att bostadsbyggnaden är knuten till grund- eller gymnasieskola, dels organisatorisk och fysisk närhet till denna skola. (SKV A 2008:21)

Kulturbyggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande. ...

Som museum torde normalt betraktas lokal som för detta ändamål regelmässigt hålls tillgänglig för allmänheten och som inte till övervägande del används för annat ändamål.

Folketshusbyggnader torde normalt kunna hänföras till denna byggnadstyp endast i de fall lokaler för teater eller biograf-ändamål utgör den övervägande delen av byggnaden.

Även bibliotek torde kunna hänföras till kulturbyggnad.

⁵ Jfr Skatteverkets skrivelse dnr 131 608 791-07/111

**Eclesiastik-
byggnad**

2 kap. 2 § FTL

... Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.
Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet. ...

Bönehus, församlingshem och byggnader för religiös barn- och ungdomsverksamhet (t.ex. söndagsskola) kan vara exempel på byggnader som tillhör gruppen ecklesiastikbyggnader.

Däremot torde på begravningsplats belägen byggnad som till övervägande del innehåller bostäder för begravningsplatsens anställda inte klassificeras som specialbyggnad.

Allmän byggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet. ...

Administrations- och förvaltningsbyggnader klassificeras som specialbyggnad endast om de ägs av staten, kommun eller annan menighet. Med annan menighet förstås församling, kommunförbund o.d. Hit räknas inte kommunalt eller statligt bolag. Som specialbyggnader anses enligt bestämmelsen inte heller byggnader, som är avsedda för statens affärsdrivande verk.

Till byggnader med användning, som är likartad en fritidsgårds, torde kunna hänföras t.ex. ungdomsgårdar och kvartersgårdar. I huvudsak torde endast av kommunen ägda byggnader beröras.

2.1.7 Övrig byggnad

2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Byggnadstypen övrig byggnad utgör en restpost. Hit ska föras de byggnader som inte kan klassificeras som småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller specialbyggnad.

Allmänna råd:

Bland byggnader som bör indelas som övrig byggnad kan nämnas lager utan samband med hyreshus eller industribyggnad. Till övrig byggnad bör också räknas verkstäder i vilka det till övervägande del utförs reparationsarbeten (reparationsverkstäder). (SKV A 2008:21)

Allmänna råd⁶:

Ett djursjukhus som i väsentlig omfattning är utrustat med särskilda installationer bör normalt indelas som övrig byggnad. Då sådana installationer saknas i nämnda omfattning bör djursjukhuset indelas som hyreshus. (SKV A 2008:21)

2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägande-principen

2 kap. 3 § FTL

Byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

Av reglerna i 2 kap. 3 § FTL med den s.k. övervägandeprincipen följer att varje byggnad ska indelas för sig och i den byggnadstyp som byggnaden till övervägande del är inrättad för eller används för (jfr avsnitt 2.1.9). Undantag härifrån gäller dock för vissa mindre byggnader som ligger i anslutning till ett småhus eller ett hyreshus. Den typ av byggnader som avses är byggnad som har utrymmen, vilka på grund av sin funktion lika gärna kan vara inrymda i småhuset eller hyreshuset. Sådant komplementhus till ett småhus som garage, förråd, bastu och annan mindre byggnad indelas därför inte som särskild byggnad, om de finns på samma tomt som ett småhus. Motsvarande gäller för vissa förrådsutrymmen i anslutning till hyreshus (jfr definitionen av småhus i 2 kap. 2 § FTL och definitionen av hyreshus i samma bestämmelse i fråga om byggnad med förrådsutrymme).

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

Tredimensionell fastighetsindelning, vilket kan ske fr.o.m. 2004, kan innebära att olika delar av en byggnadskropp hänförs till skilda fastigheter. I en byggnadskropp med flera våningsplan kan därvid några våningsplan höra till en fastighet medan andra våningsplan hör till en annan fastighet. Vånings-

⁶ Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 131 250621-06/111

plan som hör till olika fastigheter behandlas som skilda byggnader. Övervägandeprincipen ska då tillämpas särskilt för varje sådan byggnad inom samma byggnadskropp och byggnadstypen bestämmas särskilt för varje sådan byggnad (jfr prop. 2003/04:18 s. 20).

Allmänna råd:

I princip bör en byggnad indelas efter byggnadstypen på den del vars värde är övervägande.

I praktiken kan dock indelningen i flertalet fall avgöras med ledning av enklare jämförelser. I mindre komplicerade fall kan avgörandet av vilken byggnadstyp som överväger t.ex. grundas på en jämförelse av storleken av de olika delarnas golvytor. Även andra grunder kan tillämpas vid bedömningen, om de framstår som lämpligare. Om olika delar av byggnaden har väsentligt olika rumshöjd, bör t.ex. de olika delarnas volym läggas till grund för klassificeringen. Om hyresavkastningen från byggnadsdelarna är påtagligt olika, bör avgörandet grundas på den totala hyresavkastningen. Har byggnadsdelarna väsentligen olika användning och utformning och är en hyressättning inte möjlig, som t.ex. för kyrkor och kommunikationsanläggningar, bör byggnadskostnaderna och markvärdena för de olika delarna kunna tjäna till ledning.

I tveksamma fall bör gränsdragningen mellan hyreshus och industribyggnad eller övrig byggnad ske med ledning av en indelning av byggnadens utrymmen i följande grupper.

1. Bostäder och därtill hörande sekundära utrymmen. Ej garage.
2. Kontor, hotell, restauranger, butiker, garage och därtill hörande lager.
3. Produktionslokaler och lager utom lager enligt 2.

Om hyran för utrymmena under 1 och 2 överväger, bör byggnaden indelas som hyreshus. Om hyran för utrymmena under 3 överväger, bör byggnaden däremot indelas som industribyggnad eller övrig byggnad.

Om tre eller flera byggnadsdelar, hänförliga till olika byggnadstyper, förekommer i en och samma byggnad, bör byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande den byggnadstyp, som i förhållande till var och en av de övriga byggnadstyperna är övervägande.

Då den övervägande delen av en byggnad är att hänföra till specialbyggnad, bör – om olika slag av specialbyggnader ingår i specialbyggnadsdelen – byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande det slag av specialbyggnad som överväger. (SKV A 2008:21)

Om en byggnad används t.ex. både för allmänna kommunikationsändamål och för andra kommunikationsändamål får byggnadens indelning göras med utgångspunkt från den trafikform som är övervägande. Övervägandeprincipen blir således avgörande för byggnadstypen då olika byggnadsdelar egentligen borde tillhöra skilda byggnadstyper. Om t.ex. en stationsbyggnad huvudsakligen rymmer hotell och restaurang blir hela byggnaden indelad som hyreshus, även om i denna också finns expeditiionslokaler och väntsalor. Taxeringsvärdet på hyreshus-

enheten ska då bestämmas med ledning av hela byggnadens marknadsvärde.

Flera ändamål

Allmänna råd:

En byggnad kan vara så inrättad att den långsiktigt kan och får användas för flera ändamål utan att någon mer omfattande eller bygglövspliktig ombyggnad behöver företas. Byggnaden kan redan vid uppförandet ha givits en sådan flexibel utformning att flera användningssätt är möjliga. Det är inte heller ovanligt att en byggnad anpassas för nytt ändamål utan att förlora sin lämplighet för det ursprungliga ändamålet. I sådant fall bör byggnaden anses vara inrättad för det ändamål som leder till det högsta värdet. (SKV A 2008:21)

Exempel

En byggnad är inrättad för lagringsändamål. Då behov saknas av lagringsmöjligheter i det aktuella området, har byggnaden ändrats så att den även lämpligen kan användas för butiksändamål, storköp. Ombyggnaden har skett så att byggnaden fortfarande är lika lämplig som tidigare för lagring. Byggnaden kan efter ombyggnaden sägas vara inrättad så att den kan användas för två olika ändamål. Om användningen som butik för storköp leder till ett högre värde, bör byggnaden indelas som hyreshus och riktvärdet bestämmas därefter.

Jfr även bl.a. RÅ 1992 ref. 85 samt RÅ 1993 ref. 21, 39 och 62.

2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder

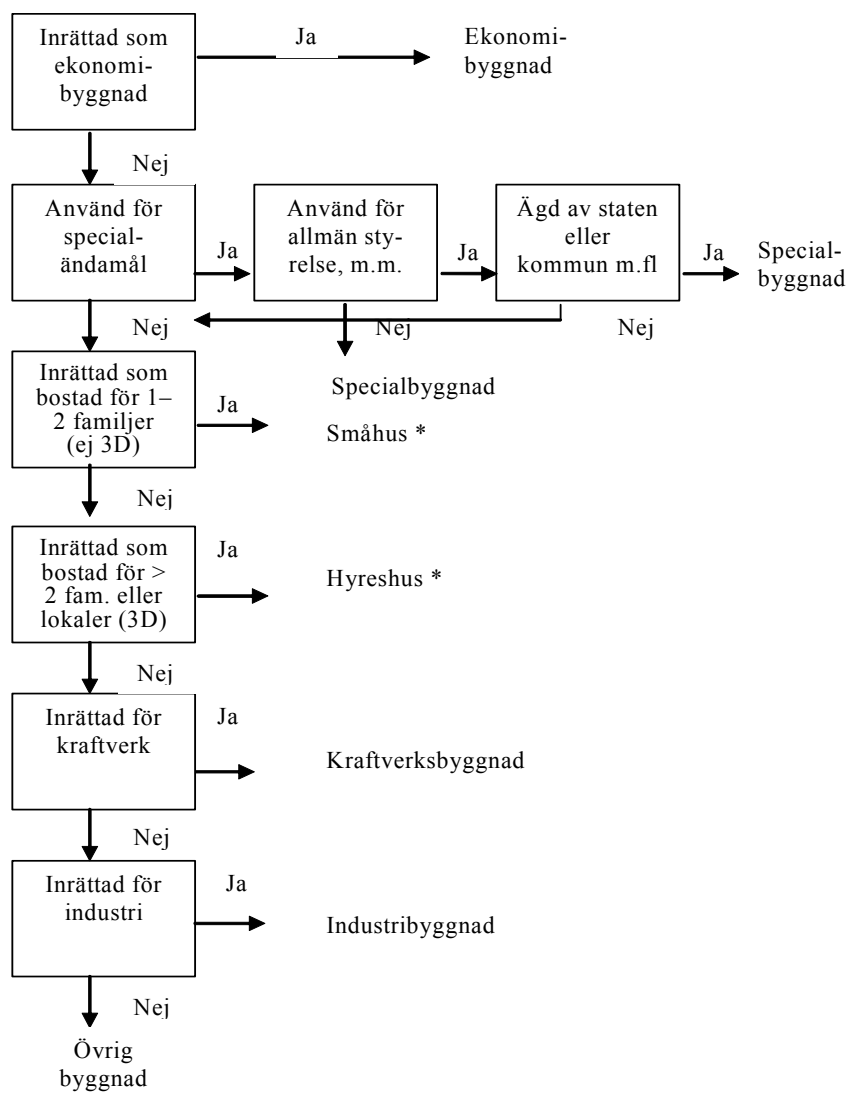
2 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

Indelning i byggnadstyper

Vid indelning i byggnadstyper kan nedanstående schema följas:



* Byggnad inrättad till bostad åt 3–10 familjer som ingår i lantbruksenhet utgör småhus

2.2 Indelning av mark

Mark ska enligt 2 kap. 4 § FTL indelas i följande ägoslag

- Tomtmark
- Tåktmark
- Åkermark
- Betesmark
- Skogsmark
- Skogsimpediment
- Övrig mark

Vidare stadgas i 2 kap. 4 § första stycket FTL att mark som är vattentäckt ska indelas i ägoslag endast om den är tåktmark, jfr husbåtar, avsnitt 1.2.

Allmänna råd⁷:

Vattenfastigheter (fastigheter utan landareal), som inte utgör tåktmark, bör inte åsättas markvärde. Detta bör gälla även om byggrätt föreligger. (SKV A 2008:21)

Indelningen får enligt bestämmelsen inte påverkas av förekomsten av byggnad som ska rivas (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr.

För indelningen av marken i olika ägoslag finns ett flertal indelningsgrunder. Dessa anges i 2 kap. 4 § FTL och framgår närmare under avsnitt 2.2.1–2.2.7.

I 2 kap. 4 § FTL definieras vidare en saneringsbyggnad som en byggnad som ska rivas (se även avsnitt 5.4.1). Sådan byggnad saknar ofta värde och utgör en belastning för fastigheten. Så är dock normalt inte fallet om byggnadsmaterialet från den rivna byggnaden kan återanvändas. Saneringsbyggnaden kan också föranleda en återuppföranderätt, vilket beaktas vid värderingen av marken.

Mark som är bebyggd med saneringsbyggnad ska betraktas som obebyggd på grund av regeln i 2 kap. 4 § FTL om att saneringsbyggnad inte har någon inverkan vid klassificeringen.

⁷ Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 289556-05/111

Allmänna råd⁸:

Föreligger s.k. återuppföranderätt till byggnad med värde under 50 000 kronor bör byggnadens värde, vid bedömningen om marken utgör tomtmark eller inte, grunda sig på en alternativ beräkning av byggnadsvärdet. Värdeyta och standard bör antas oförändrade i förhållande till befintlig byggnad, medan värdeåret bör anses motsvara nyproduktion. Beräkningen bör ske enligt de för värdeområdet gällande riktvärdeangivelserna. (SKV A 2008:21)

2.2.1 Tomtmark

2 kap. 4 § FTL

... Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, skall i sin helhet utgöra tomtmark, ...

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket. ...

Allmänna råd:

För byggnad som används för täkts utnyttjande, t.ex. krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhall och liknande byggnad för driftens omedelbara behov bör någon tomt dock inte avskiljas. (SKV A 2008:21)

Huvudregel

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

I huvudsak indelas följande mark som tomtmark

- tomt, bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad eller byggnad för täkts utnyttjande, om byggnaderna sammanlagt är värda minst 50 000 kr

⁸ Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 35845-05/111

- obebyggd tomt, som avstyckats eller bildats genom annan fastighetsbildning för byggnadsändamål under de senaste två åren
- obebyggd tomt, för vilken giltigt bygglov eller förhandsbesked föreligger.

Allmänna råd:

Vidare bör följande obebyggda mark indelas som tomtmark.

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

2. Obebyggd mark, som senast fem år före taxeringsåret var bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad.

Mark, för vilken genomförandetiden i detaljplan gått ut, bör inte indelas som tomtmark, om den inte kan förväntas bli bebyggd inom tio år från taxeringsårets ingång. (SKV A 2008:21)

Angående tomtmark till småhus, se även avsnitt 4.3 i del 2.

**Tomt, tomtplats
m.m.**

All tomtmark delas upp i bebyggelseenheter som kallas tomter. Någon skillnad i begreppen tomt och tomtplats föreligger inte numera, vilket tidigare var fallet i fråga om tomt inom stadsplan och tomtplats utom stadsplan. Med tomt avses således ett område som är bebyggt eller avses att bebyggas med en byggnad eller med flera byggnader som tillsammans är avsedda att användas för ett ändamål. Tomt omfattar förutom byggnadsplats även till bebyggelsen hörande gårdsplan, trädgård, parkeringsplats, upplagsplats o.d.

Indelning av ett kvarter i tomter kan ske genom upprättande av fastighetsplan, en från fastighetsbildning fristående åtgärd. Tomt kan vara en självständig fastighet eller del av sådan eller bestå av flera fastigheter eller fastighetsdelar.

**2-hektarsregeln,
m.m.**

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

2 kap. 4 § FTL

... Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, skall i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock ej gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap. ...

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

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

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

Undantag från 2-hektarsregeln

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

4 kap. 5 § FTL

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet ...

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

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

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

Avrundnings- regler

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

20 kap. 5 § FTL

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

Totalarealen för lantbruksenhet skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

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

Vidare ska enligt 4 § SKVFS 2008:7 matematisk avrundning enligt Svensk Standard (SS) 014141 tillämpas vid den i 20 kap. 5 § FTL föreskrivna arealredovisningen.

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

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

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

Exempel

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

Exempel 1

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

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggnad och gödselanläggning

1,59 ha används som betesmark.

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

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

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

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

Exempel 2

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

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggnad och gödselanläggning

1,4 ha används som betesmark

0,3 ha är skogsmark.

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

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

Exempel 3

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

0,4 ha används som övrig mark

1,0 ha upptas som betesmark och

2,6 ha utgör skogsmark.

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

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

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

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

2.2.2 Tåktmark

2 kap. 4 § FTL

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

12 kap. 1–3 §§ MB samt vattenlagen har upphört att gälla. Motsvarande regler om tåkttillstånd återfinns numera i 9 kap. MB och förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Allmänna råd:

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

När tåkt pågår utan att tåkttillstånd finns, bör som tåktmark indelas ett område där omfattningen av brytvärd fyndighet uppskattas till tio gånger det hittillsvarande normalårsuttaget, dock endast om detta uttag överstiger 1 000 kubikmeter och återstående fyndighet omfattar minst 10 000 kubikmeter. Pågående tåkt får anses utgöra tåkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, såvida det inte är uppenbart att tåkten nedlagts. (SKV A 2008:21)

Ett klart fall då det enligt det allmänna rådets sista stycke får anses uppenbart att tåkten nedlagts är brist på brytvärda mate-

rial. På täktmark kan finnas byggnader av alla byggnadstyper. För sådana byggnader ska tomtmark avskiljas som en särskild värderingsenhet om byggnaden inte är avsedd för täktens utnyttjande. Till byggnader för täktens utnyttjande räknas främst sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhallar och liknande byggnader för driftens omedelbara behov. Kontor och liknande byggnad samt bostadsbyggnad för ägare eller anställd torde inte anses som byggnad för täktens utnyttjande.

2.2.3 Åkermark

2 kap. 4 § FTL

... Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas. ...

Som åkermark indelas även mark som används för fältmässiga odlingar av köksväxter, frukt och bär.

Allmänna råd:

Betesvallar, som anlagts på åkermark och som ingår i växtföljden och således då och då plöjs upp, bör indelas som åkermark. Detta gäller även de fall då ny vall sås in utan mellanliggande odling av annan gröda.

Mark som tidigare använts till växtodling eller bete men som nu ligger helt eller i huvudsak outnyttjad bör indelas som åkermark, om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig till växtodling eller bete och är lämplig att plöjas.

Om mark är lämplig för växtodling eller bete men däremot inte är lämplig att plöjas, bör den i regel indelas som betesmark.

Mark som används för plantskoleverksamhet och mark med energiskog bör normalt indelas som åkermark. (SKV A 2008:21)

Med energiskog avses här träd och buskar som skördas med 3–5 års mellanrum. Efter ett antal skördar förväntas åkermarken komma att plöjas igen.

Vid tveksamhet om mark som används till bete ska hänföras till åkermark eller betesmark, kan man göra det antagandet att lantbrukaren övergår till kreaturslös drift. Skulle betesmarken i så fall kunna plöjas och användas för t.ex. spannmålsodling, bör marken redovisas som åkermark.

Arealen åkermark ska enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha ska inte redovisas särskilt, se avsnitt 2.2.1.

2.2.4 Betesmark

2 kap. 4 § FTL

... Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas. ...

Allmänna råd:

Mångåriga slätter- och betesvallar, som inte avses bli plöjda på nytt, bör indelas som betesmark, liksom mindre eller oregelbundna inom betesmark belägna markområden, som tidigare använts som åker men som inte längre plöjs.

Mark som tidigare använts till växtodling eller bete men som nu ligger helt eller i huvudsak outnyttjad bör normalt räknas som betesmark om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig till bete men inte är lämplig att plöjas.

Har marken en längre tid inte varit föremål för slätter eller bete och har träd-, busk- eller slyvegetation börjat tränga in, bör den inte indelas som betesmark.

Mark som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion på grund av särskilda förhållanden bör normalt indelas som betesmark. Härmed avses t.ex. mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl. (SKV A 2008:21)

För betesmark gäller motsvarande arealredovisningsregler som för åkermark (se avsnitt 2.2.3). Mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet redovisas därför inte som betesmark, se avsnitt 2.2.1.

2.2.5 Skogsmark

2 kap. 4 § FTL

... Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad skall dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.

Mark skall anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar. ...

Definitionen av skogsmark i 2 kap. 4 § FTL överensstämmer med definitionen av detta ägoslag i skogsvårdslagen (1979:429) i dess betydelse före den 1 januari 2009.

Allmänna råd:

I fråga om vad som ska hänföras till skogsmark vid fastighetstaxeringen bör tillämpas vad som gäller enligt skogsvårdslagen (1979:429) i dess lydelse före den 1 januari 2009. Detta innebär bl.a. att bedömningen av om marken kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar bör göras med ledning av de allmänt använda boniteteringsmetoderna och med utgångspunkt från den produktion som är möjlig med lämpligt trädslag och lämplig skötsel. Hänsyn bör inte tas till den produktionsökning som kan uppnås genom förbättring av marken.

Små områden av andra ägoslag än skogsmark bör räknas som skogsmark om de är mindre än 200 kvadratmeter och belägna helt inom skogsmark. Områden med skogsmark belägna helt inom annat ägoslag bör

indelas som övrig mark om de har en areal understigande 2 500 kvm. (SKV A 2008:21)

Bedömningen av markens produktionsförmåga görs med hänsyn till det skick marken befinner sig i vid ingången av taxeringsåret, den s.k. beskaffenhetstidpunkten. Vissa marker som i och för sig är föremål för annan markanvändning kan komma att räknas som skogsmark. Skogsmark som berörs av naturreservatsföreskrifter eller biotopskydd ska betraktas som skogsmark även om inte markanvändningen syftar till virkesproduktion (se avsnitt 13.3 i del 2 Handbok för fastighets-taxering 2005).

Allmänna råd:

Marker inom vilthägn bör i allmänhet hänföras till skogsmark om de inte är jordbruksmark. (SKV A 2008:21)

Till skogsmark hänförs däremot inte mark som används för plantskole- och fröplantageverksamhet och inte heller mark som används för odling av s.k. ”pyntegrönt”.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad och som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter (jfr lagen om skötsel av jordbruksmark) inte är lämplig för växtodling eller bete räknas i allmänhet som skogsmark. Undantag utgör mark som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion på grund av särskilda förhållanden. Härmed avses t.ex. mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl.

För energiskog finns speciella bestämmelser, jfr avsnitt 2.2.3.

För skogsmark gäller på grund av arealredovisningsreglerna i 20 kap. 5 § FTL liksom för åkermark och betesmark att arealen skogsmark ska redovisas i hela hektar och att mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet inte ska indelas som skogsmark, se avsnitt 2.2.1.

2.2.6 Skogsimpediment

2 kap. 4 § FTL

... Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog. ...

Allmänna råd:

Mark som enligt vedertagna bedömningsgrunder inte kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar och som är belägen i anslutning till skogsmark bör indelas som skogsimpediment, om marken inte bör indelas som tomtmark, täktmark, åkermark eller betesmark. (SKV A 2008:21)

Till skogsimpediment kommer således att hänföras bl.a. nedlagda grustag och torvtäkter om kravet på anslutning till skogsmark uppfylls och om produktionsförmågan för skogsmark inte uppnås.

Angående våtmarker, se Handbok för fastighetstaxering 2005, avsnitt 4.5 i del 2.

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

2.2.7 Övrig mark

2 kap. 4 § FTL

... Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

Som övrig mark indelas som regel bl.a.

- mark inom detaljplan, som är avsedd för allmän plats
- iordningställda och upplåtna allmänna platser, varmed i första hand avses vägar och annan mark för allmänt kommunikationsändamål
- begravningsplatser
- militära övningsfält som inte används för annat ändamål, t.ex. skogsproduktion
- mark för kanaler, järnvägar och andra vägar
- område för flygfält
- hamnområde
- idrottsplatser, skidbackar, golfbanor och obebyggda delar av campingplatser
- kalfjäll
- kraftledningsgator i skogsmark och i skogsimpediment
- mark för ekonomibyggnad
- impediment i anslutning till jordbruksmark, t.ex. vägar och öppna diken, brukningshinder, m.m.

I uppräknningen förekommer mark som, om den är bebyggd med byggnad, normalt kommer att indelas som tomtmark till byggnaden.

3 Skatte- och avgiftsplikt

3.1 Allmänt

3 kap. 1 § FTL

Fastighet är skatte- eller avgiftspliktig, om inte annat anges i 2–4 §§.

Huvudregeln är att fastighet är skatte- och avgiftspliktig om den inte ska undantas enligt reglerna i 3 kap. 2–4 §§ FTL.

Enligt 2–4 §§ undantas viss egendom från skatte- eller avgiftsplikt. Skatte- eller avgiftsfriheten bygger på den samhällsnytta som denna egendom anses medföra. Den egendom, för vilken skatte- eller avgiftsfrihet gäller, utgörs i stort sett av

- specialbyggnad
- egendom som ingår i nationalpark
- lantbruk för vård- eller skoländamål
- byggnad som ägs av vissa institutioner.

Enligt 1 kap. 1 § FTL ska taxeringsvärde inte sättas fastighet som enligt 3 kap. undantas från skatte- och avgiftsplikt.

3.2 Specialbyggnader

3 kap. 2 § första stycket FTL

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas specialbyggnad, sådan byggnad under uppförande samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden. Från skatte- och avgiftsplikt ska också undantas markanläggning som hör till fastigheten.

Indelningen av byggnader i specialbyggnader är grundad på uppfattningen att de aktuella byggnaderna används för samhällsnyttiga ändamål. Specialbyggnaderna har enligt 3 kap. 2 § FTL undantagits från skatte- och avgiftsplikt. Detta gäller även sådan byggnad under uppförande.

Indelningen i byggnadstyper ska enligt den s.k. övervägande-principen ske med hänsyn till vad byggnaden till övervägande delen är inrättad eller används för (jfr 2 kap. 3 § FTL). Indel-

ningen i specialbyggnad sker med hänsyn till byggnadens användningssätt. Som en följd av övervägandeprincipen kommer en byggnad i sin helhet att bli endera helt skatte- och avgiftspliktig eller helt skatte- och avgiftsfri. Någon uppdelning av byggnaden i en skatte- och avgiftspliktig och en skatte- och avgiftsfri del ska således inte göras.

Även tomtmark och övrig mark som hör till specialbyggnad ska undantas från skatte- och avgiftsplikt. Obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med specialbyggnad torde däremot vara skatte- och avgiftspliktig. Markanläggningar som hör till specialbyggnad ska också vara skatte- och avgiftsfria. Markanläggningar som med servitut knutits till sådan byggnad är därför undantagna från skatte- och avgiftsplikt. Om kraftledningar och VA-ledningar utgör fast egendom torde de också – även om de inte hör till specialbyggnad eller annan egendom som är skatte- och avgiftsfri enligt 3 kap. – utgöra sådana markanläggningar för vilka enligt 7 kap. 16 § punkt 3 FTL något värde inte ska bestämmas.

3.3 Nationalpark

3 kap. 2 § andra stycket FTL

Från skatte- och avgiftsplikt undantas även nationalparker.

För att bevara större sammanhängande område av viss landskapstyp i dess naturliga tillstånd eller i väsentligen oförändrat skick kan enligt 7 kap. 2 § MB (tidigare 4 § naturvårdslagen) staten tillhörig mark avsättas till nationalpark. Nationalpark avser således den avsatta marken. Denna är enligt 3 kap. 2 § FTL undantagen från skatte- och avgiftsplikt. Detsamma torde gälla byggnad som betjänar nationalparken men inte bostadsbyggnader för personal och besökande.

3.4 Lantbruk för vård- eller skoländamål

3 kap. 3 § FTL

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad
2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns i definitionen vid skolbyggnad i 2 kap. 2 §.

3.5 Egendom som ägs av vissa institutioner

3 kap. 4 § FTL

Byggnad samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden samt markanläggning som hör till fastigheten ska undantas från skatte- och avgiftsplikt om fastigheten ägs av någon av följande institutioner och om den till övervägande del används i deras verksamhet såsom sådana:

1. kyrkor samt barmhärtighetsinrättningar som avses i 7 kap. 15 § inkomstskattelagen (1999:1229) samt sådana särskilda rättssubjekt som avses i 10 § första stycket lagen (1998:1592) om införande av lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan

2. stiftelser, ideella föreningar och registrerade trossamfund som uppfyller kraven i 7 kap. 3 § första stycket respektive i 7 kap. 7 § första stycket inkomstskattelagen

3. akademier, Nobelstiftelsen, stiftelsen Dag Hammarskjölds Minnesfond, Apotekarsocieteten stiftelse för främjande av farmacins utveckling m.m., stiftelsen Sveriges sjömanshus

4. sådana sammanslutningar av studerande vid svenska universitet och högskolor som de studerande enligt lag eller annan författning är skyldiga att vara medlemmar i samt samarbetsorgan för sådana sammanslutningar med ändamål att sköta de uppgifter som sammanslutningarna enligt författningen ansvarar för och

5. utländska staters beskickningar.

Skatte- och avgiftsfriheten ska endast avse egendom, som enligt 4 kap. 5 § utgör annan typ av taxeringsenhet än lantbruksenhet.

Enligt bestämmelsen undantas främst byggnader, tillhöriga vissa uppräknade rättssubjekt, från skatte- och avgiftsplikt. En förutsättning för skatte- och avgiftsfriheten är att byggnaden används i ägarens verksamhet som sådan. Om någon av de angivna institutionerna äger en byggnad, som till övervägande delen hyrs ut åt annan för att användas t.ex. som affär, är en sådan byggnad inte skatte- och avgiftsfri. Om vidare t.ex. en barmhärtighetsinrättning upplåter en övervägande del av sin byggnad till en utländsk stats beskickning och hyr ut resten till lagerlokal är byggnaden skatte- och avgiftspliktig.

Allmänna råd⁹:

Förutsättning för att prästlönefastigheter skall undantas från skatte- och avgiftsplikt enligt 3 kap. 4 § första stycket FTL bör vara att dessa till övervägande del används i ägarens verksamhet som sådan dvs. dess religiösa verksamhet, t.ex. pastorsexpedition. Med sådan verksamhet avses inte boende. (SKV A 2008:21)

⁹ Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 570562-04/111

4 Taxeringsenhet

4.1 Allmänt

4 kap. 1 § FTL

Taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs.

Med fastighet avses här i första hand enhet i fastighetsregistret – registerfastighet – dvs. s.k. traditionella fastigheter och tredimensionella fastigheter liksom vissa äldre rättsinstitut såsom vattenverk på annans mark. Om sådana institut är införda i fastighetsregistret är de att anse som registerfastigheter (jfr SOU 1979:32, s. 328)

Egendom som enligt bestämmelserna i 4 kap. FTL ska ingå i en taxeringsenhet ska i huvudsak uppfylla följande förutsättningar:

- ha samma ägare
- vara belägen i samma kommun
- ha samma skatte- och avgiftspliktsförhållande
- omfatta vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.

För olika typer av egendom, som enligt de nu nämnda reglerna normalt ska utgöra en taxeringsenhet, gäller en del särskilda indelningsregler. Så ska t.ex. en lantbruksenhet utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet. Se vidare härom i avsnitt 4.6.4.

4.2 Samma ägare

4 kap. 2 § FTL

Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall fastigheten uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena.

Samäganderätt

Om det finns flera ägare med s.k. ideella andelar ska detta inte föranleda uppdelning av fastigheten i olika taxeringsenheter. För fastighet med flera ägare (jfr avsnitt 1.3) får uppdelning i flera taxeringsenheter med hänsyn till ägarförhållandena

således ske endast om äganderätten är knuten till visst område av fastigheten.

För att två fastigheter, som var och en ägs av flera delägare, ska kunna taxeras tillsammans som en taxeringsenhet krävs i första hand att delägarna i de båda fastigheterna är desamma. Vidare torde det krävas att andelsfördelningen mellan delägarna är densamma i båda fastigheterna. Äger således A 25 % och B 75 % i fastigheten 1 torde det vara nödvändigt att A äger 25 % och B 75 % också i fastigheten 2 för att fastigheterna 1 och 2 ska kunna taxeras som en taxeringsenhet.

Överlåtelse av fastighetsdel

Ett köp, som syftar till att en registerfastighet ska delas upp i olika områden på skilda ägare, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som sökts inom sex månader efter det att köpehandlingen upprättades. Detsamma gäller även andra former av överlåtelser än köp. Innan fastighetsbildning skett kan den nya ägaren bara få vilande lagfart på sitt förvärv. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter kontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart.

Har den nya ägaren sökt förrättning inom föreskriven tid men avslås fastighetsbildning i enlighet med köpet, som därmed blir ogiltigt, ska detta således likväl fram till avslagsbeslutet beaktas vid fastighetstaxeringen. Det innebär t.ex. att om det från en fastighet försäljs ett område i december 2006 och fastighetsbildning avslås i augusti 2007 så ska området utgöra särskild taxeringsenhet vid taxeringen 2007. Detta beslut ska dock undanröjas när vetskap erhålls om avslagsbeslutet.

Sämjedelning

Andra regler gällde tidigare och uppdelning av en fastighet på områden kunde då ske. Några av dessa äldre regler har alltså betydelse i vissa fall. Det gäller främst s.k. sämjedelning och arealöverlåtelse. Dessa regler är alltså giltiga oavsett om fastighetsbildning söks eller kan beviljas enligt nu gällande krav för fastighetsbildning. Denna privata äldre jorddelning kan erkännas enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

En uppdelning av en registerfastighet på flera taxeringsenheter kan således bli aktuell vid sämjedelning. En sämjedelad fastighet får dock delas upp på flera taxeringsenheter endast om sämjedelningen är giltig, vilket förutsätter att den skett före den 1 juli 1962 (i vissa delar av Kopparbergs län före 1952). Tidpunkten gäller även som förutsättning för legalisering av andra äldre former av privat jorddelning.

Arealöverlåtelse

I vissa fall kan arealöverlåtelse, t.ex. köp av ett område av en fastighet före 1968, vara giltig, oavsett om avstyckning sökts eller kan beviljas. Om köpet skett 1968 eller senare ska ansökan om fastighetsbildning dock ha gjorts inom sex månader efter det köpehandling upprättats för att köpet ska vara giltigt.

Även i vissa andra speciella fall ska egendom inom en registerfastighet delas upp på flera taxeringsenheter. Ett exempel på detta är vissa speciella äganderättsförhållanden. Ett sådant är då en person ensam äger marken och samma person tillsammans med annan äger en byggnad som är uppförd på marken. I det fallet ska indelningen i taxeringsenheter ske så att marken bildar en egen taxeringsenhet och byggnaden en annan.

Se även avsnitten 1.2 och 1.3.

4.3 Samma kommun

4 kap. 3 § FTL

För bildande av taxeringsenheter skall fastigheter och fastighetsdelar med samma ägare inom samma kommun föras samman. Den sammanförda egendomen skall utgöra en taxeringsenhet, om inte annat sägs i 4–9 §§.

Varje ägares totala fastighetsinnehav inom en kommun bildar en tänkt egendomsmassa som normalt kommer att utgöra en taxeringsenhet. Om för egendomens olika delar gäller skilda skatte- och avgiftspliktsförhållanden (4 kap. 4 § FTL) eller skild användning eller beskaffenhet (4 kap. 5–9 §§), ska fastighetsinnehavet dock delas upp på flera taxeringsenheter.

4.4 Samma skatte- och avgiftspliktsförhållande

4 kap. 4 § FTL

Taxeringsenhet ska omfatta antingen skatte- och avgiftspliktig eller skatte- och avgiftsfri egendom.

Taxeringsenhet får inte omfatta byggnader och mark med olika skatte- och avgiftspliktsförhållanden. Om således både en skatte- och avgiftspliktig och en skatte- och avgiftsfri byggnad finns på en registerfastighet och byggnaderna och marken har samma ägare, ska en uppdelning göras så att tomtmark avskiljs för varje byggnad. Vardera byggnaden med avskild tomtmark ska härfter bilda en taxeringsenhet, varav en blir skatte- och avgiftspliktig och en blir skatte- och avgiftsfri. Motsvarande uppdelning av en byggnad kan på grund av den s.k. övervägande-regeln i 2 kap. 3 § FTL inte bli aktuell eftersom en byggnad i

sin helhet är antingen skatte- och avgiftspliktig eller skatte- och avgiftsfri beroende på vad den till övervägande del är inrättad till och/eller används för.

4.5 Taxeringsenhetstyper

4.5.1 Allmänt

4 kap. 5 § första stycket FTL

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

I 4 kap. 5 § första stycket FTL anges huvudregeln för indelningen i taxeringsenheter. Den innebär att värderingsenheter avseende byggnader och mark i bestämda kombinationer förs samman för att bilda taxeringsenheter. För var och en av dessa enheter bestäms skatte- och avgiftspliktsförhållande och därefter taxeringsvärde. Grunden för indelningen i de olika taxeringsenhetstyperna är det skilda användningssättet för egendomen för bostäder, för industri, för lantbruk m.m. Detta kommer i 4 kap. 5 § till uttryck genom att endast egendom som är inrättad eller används för visst ändamål får föras samman till en taxeringsenhet av viss enhetstyp. Enhetstyperna är sex: småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet.

I punkt 1 av bestämmelsen anges de kombinationer i vilka värderingsenheter för småhus och mark för småhus ska utgöra en taxeringsenhet betecknad småhusenhet. En sådan enhet består vanligen av en eller flera tomter med tillhörande småhus. Småhusenhet kan också utgöras av enbart tomtmark eller enbart småhus.

Om t.ex. ett industrikomplex, bestående av flera byggnader, innehåller såväl hyreshus som industribyggnad måste enligt bestämmelserna i punkterna 2 och 3 en uppdelning ske av komplexet i två taxeringsenheter, en hyreshusenhet och en industrienhet.

I samma taxeringsenhet som täktmark kan endast ingå sådana industribyggnader och övriga byggnader som är nödvändiga för täktens utnyttjande och omedelbara drift, såsom krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor och maskinhallar. Byggnad som ligger i anslutning till täkt och som är inrättad för bostad ska däremot förses med tomtmark och tillsammans med den utgöra en särskild taxeringsenhet (småhusenhet).

4.5.2 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet

4 kap. 5 § andra stycket FTL

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

Enligt regler i 4 kap. 5 § FTL ska värderingsenheter avseende småhus och tomtmark för småhus ingå i lantbruksenhet då de är belägna på registerfastighet som också innehåller åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark ska ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett eller flera av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment och om marken ingår i en lantbruksenhet, se avsnitt 2.2.1.

Som en följd av indelningsregeln i 4 kap. 5 § andra stycket FTL kan t.ex. ett småstugeområde komma att ingå i en lantbruksenhet, om det på den registerfastighet där småhusen eller tomtmarken är belägen också finns åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment.

Eftersom det vid indelning i taxeringsenheter beträffande bostadsbyggnader på lantbruk krävs att egendomen ska vara belägen på en registerfastighet som helt eller delvis ingår i en lantbruksenhet gäller dessutom att t.ex. en mangårdsbyggnad kring vilken tomten styckats av till egen fastighet inte kommer att ingå i den omgivande lantbruksenheten trots att samma ägarförhållanden föreligger.

Allmänna råd¹⁰:

Småhus på ofri grund som ligger på fastighet med minst ett hektar produktiv mark bör anses utgöra en småhusenhet för sig. Tomtmarken för småhuset och den produktiva marken bör anses utgöra en lantbruksenhet.

Ett småhus på ofri grund bör inte heller betraktas som brukningscentrum till lantbruksenheten på vilken det ligger. Tomtmarken till ett sådant småhus kan till följd av detta inte tillhöra klass 1 vad avser värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. (SKV A 2008:21)

4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark

4 kap. 5 § tredje stycket FTL

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark skall i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall skall övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, skall den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

Beträffande definitionen av vad som avses med saneringsbyggnad, se avsnitt 2.2 och 5.4.1.

Övrig mark kan ingå i alla de olika typerna av taxeringsenheter. Frågan om övrig mark ska taxeras tillsammans med annat ägoslag ska bedömas med utgångspunkt från ägarens fastighetsinnehav inom kommunen. Om samma person äger både åkermark och övrig mark inom samma kommun, bör den övriga marken föras ihop med åkermarken till en lantbruksenhet.

Om ägaren till övrig mark i stället för mark för lantbruk innehar tomtmark eller täktmark i kommunen, bör den övriga marken ingå i en taxeringsenhet med de senare ägoslagen.

Övrig mark får bilda egen taxeringsenhet om innehavaren inte äger annan mark inom kommunen eller då den övriga marken är av stor omfattning. Om en sådan taxeringsenhet ligger inom tätbebyggt område ska den utgöra industrienhet och i övriga fall lantbruksenhet.

¹⁰ Se Skatteverkets skrivelse, dnr 130 732169-04/111

4.5.4 Specialregel för samfällighet

4 kap. 10 § första stycket FTL

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet skall utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

Allmänna råd:

Om de fastigheter, som har del i en samfällighet, till omkring 90 procent utgörs av en- eller tvåfamiljsfastigheter, bör det anses att de delägande fastigheterna så gott som uteslutande utgörs av denna fastighetstyp.

Mark- eller anläggningssamfällighet bör anses ha ett ringa ekonomiskt värde, om det inte uppgår till 50 000 kr. (SKV A 2008:21)

4.6 Särskilda indelningsregler

4.6.1 Allmänt

Utöver de regler som finns i 4 kap. 1–5 och 10 §§ FTL gäller en del särskilda regler för att viss egendom ska indelas såsom en taxeringsenhet.

Sådana särskilda regler gäller för

- småhusenhet
- hyreshusenhet
- specialenhet
- industrienhet
- täktmark
- ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark
- växthus och djurstallar
- elproduktionsenheter
- egendom som tillhör staten.

4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet

4 kap. 6 § första stycket FTL

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Småhusenhet**Allmänna råd:**

Normalt bör en småhusenhet utgöras av en tomt och ett småhus. Flera småhus bör dock i vissa fall anses utgöra en ekonomisk enhet och bör då ingå i samma taxeringsenhet. Detta bör gälla om två eller flera småhus ligger intill varandra på samma tomt och fungerar tillsammans eller kompletterar varandra, t.ex. fritidshus med gäststuga eller ett antal byggnader på ett utbrutet brukningscentrum. Detta bör också gälla då en ny bostadsbyggnad uppförts på en tomt och den gamla bostadsbyggnaden ligger kvar på denna.

Ligger flera småhustomter intill varandra och har de samma ägare anses de normalt som en ekonomisk enhet och taxeras som en taxeringsenhet. Detta bör gälla såväl bebyggda som obebyggda tomter. Som typfall på sådana bebyggda småhustomter kan nämnas tomter med hyresradhus, bostadsrättsradhus, hotell i form av småhus och arrendehus på jordbruk, samlade i tomtgrupper.

Flera arrendetomter med hus på ofri grund taxeras normalt som en taxeringsenhet, om tomterna har samma ägare och om tomterna ligger i en samlad grupp.

Bebyggda fastigheter som kan delas i flera tomter utgör normalt en taxeringsenhet. Detta bör gälla också om de olika delar, som en tomt kan delas i, är bebyggda eller ej. Ligger en bebyggd tomt bredvid en obebyggd tomt och har de samma ägare, bör de normalt taxeras som en taxeringsenhet. Finns undantagsvis anledning att anse att tomter för småhus inte utgör en ekonomisk enhet, trots att de ligger intill varandra, bör tomterna utgöra särskilda taxeringsenheter.

Hyreshusenhet

Liksom beträffande småhus ingår i normalfallet endast ett hyreshus i en hyreshusenhet. I vissa fall utgör dock ett komplex av byggnader taxeringsenhet. En förutsättning för detta bör vara att de olika byggnaderna ligger intill varandra i t.ex. samma kvarter eller på annat sätt ligger i en samlad bebyggelsegrupp och att de utgör en ekonomisk enhet, dvs. för hyreshus att de förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet.

Specialenhet

Specialbyggnader av samma slag med samma ägare bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om de ligger samlade. Sådana byggnader bör anses ligga samlade i t.ex. följande fall: vårdbyggnader inom ett sjukhusområde, träningslokaler och omklädningsbyggnader på en idrottsplats, byggnader inom militärt område, m.m.

Industrienhet

Industribyggnader bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om byggnaderna ligger samlade och om de ägs av ett företag, som bedriver sin verksamhet där.

Med att egendomen ligger samlad bör avses att industribyggnaderna ligger på tomtmark som inte är åtskild genom annat än mark som används för kommunikationsändamål eller annat allmänt ändamål. (SKV A 2008:21)

4.6.3 Tägtmark**4 kap. 7 § FTL**

Består tägtmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma täktplan enligt miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser skall de dock utgöra en taxeringsenhet.

I normalfallet kommer varje område, bestående av täktmark, att utgöra en taxeringsenhet. De områden som ligger inom en och samma täktplan ska dock sammanföras till en taxeringsenhet.

4.6.4 Brukningsenhet för lantbruk

4 kap. 8 § FTL

Taxeringsenhet skall omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

Allmänna råd:

Vid bedömning av vad som skall anses som brukningsenhet bör främst beaktas vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark som ligger inom samma kommun och som har samma ägare utgör normalt en brukningsenhet. Då det inom större innehav förekommer arrendegårdar bör dessa dock utgöra egna taxeringsenheter. Sidoarrenden, dvs. arrenden av enstaka områden med åkermark eller betesmark, utgör normalt inte brukningsenhet utan taxeras tillsammans med markägarens övriga innehav.

Skogsbolags och andra markägares större fastighetsinnehav bör anses utgöra brukningsenheter enligt de förvaltningsenheter som de är uppdelade i av ägarna. (SKV A 2008:21)

Beträffande byggnad på ofri grund på lantbruksenhet, se avsnitt 4.5.2.

4.6.5 Växthus och djurstallar

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

4 kap. 6 § andra stycket FTL

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall bilda egen lantbruksenhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk ska således med hänsyn till bestämmelsen i 4 kap. 6 § FTL inte ingå i taxeringsenhet som avser en brukningsenhet med åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och/eller sådan ekonomibyggnad, t.ex. växthus eller djurstall, som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk. Växthus och djurstall utan anknytning till jord- eller skogsbruk ska i stället utgöra särskild lantbruksenhet.

4.6.6 Elproduktionsenheter

4 kap. 10 § andra och tredje styckena FTL

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål skall inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

4.6.7 Statens fastigheter

4 kap. 9 § FTL

Fastighet, som tillhör staten och som förvaltas av skilda myndigheter, får uppdelas i taxeringsenheter efter de olika myndigheternas förvaltningsområden.

5 Värderingsgrunder och värderingsregler

Värderingsgrunderna och värderingsreglerna i FTL finns i lagens 5–7 kap. Värderingsmetoderna och värderingsmodellerna för olika typer av byggnader och ägoslag regleras i 8–15 kap. FTL. Värderingsmetoderna och värderingsmodellerna behandlas i de utgivna handledningarna för respektive fastighetstaxering. I 1 kap. FTF finns regler som avser taxeringens grunder, värderingsmetoderna och värderingsmodellerna.

5.1 Taxeringsvärde

5.1.1 Allmänt

5 kap. 1 § FTL

Taxeringsvärde ska bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet.

5.1.2 Taxeringsvärdenivå

5 kap. 2 § FTL

Taxeringsvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde.

För samtliga taxeringsenhetstyper ska taxeringsvärdet motsvara 75 % av marknadsvärdet.

5.1.3 Marknadsvärde

5 kap. 3 § FTL

Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Vid värderingen skall inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande.

Värderingen skall grundas på de belåningsförhållanden som normalt gäller för likartade fastigheter.

Om två eller flera fastigheter i olika kommuner skulle ha utgjort en taxeringsenhet om de hade legat i samma kommun, skall deras marknadsvärde bestämmas, som om detta hade varit förhållandet.

Sannolikt pris

Marknadsvärdet ska liksom tidigare varit fallet utgöra värderingsgrund vid fastighetstaxeringen. Med marknadsvärdet för

	en taxeringsenhet menas det pris den sannolikt skulle ha betingat vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet ska beräknas enligt den i 5 kap. 5 § FTL angivna ortsprismetoden eller med ledning av en avkastningsberäkning eller en produktionskostnadsberäkning.
Privaträttsliga förpliktelser	Marknadsvärdet ska avse priset utan avräkning för avgifter eller andra skulder eller för kapitalvärdet av skyldighet att utge undantag eller annan privaträttslig förpliktelse som inte är hänförlig till servitut. Detta innebär att man vid värderingen av utarrenderade tomtplatser bortser från arrenden, som inte kan anses vara marknadsmässiga. På samma sätt bortser man vid värderingen av grustäkter från utgående arrendepreis på gruset, om det inte är marknadsmässigt. Servitut och liknande, dvs. rättighet som knutits till fastigheten, ska däremot beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet. På samma sätt ska bestämmelser om markens utnyttjande som tagits in i tomträttskontrakt beaktas. Dessa bestämmelser kan sägas ha samma verkan som planbestämmelser. Däremot ska storleken av faktiska tomträttsavgälder liksom faktiska arrenden aldrig beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet. Vidare bortser man från den aktuella belåningen och utgår i stället från en för fastighetstypen normal belåning.
Offentligrättsliga förpliktelser	Offentligrättsliga förpliktelser skall beaktas vid bestämmandet av marknadsvärde enligt 5 kap. 3 § FTL genom justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL. Detta gäller t.ex. föreskrifter angående markanvändning som meddelats med stöd av lag (naturreservat m.m.).
Verkan av kommungräns	En taxeringsenhet kan endast bestå av egendom, som är belägen i samma kommun (jfr 4 kap. 3 § FTL). För fastigheter i olika kommuner som skulle ha utgjort en taxeringsenhet, om de legat i samma kommun, ska marknadsvärdet bestämmas som om en enda taxeringsenhet funnits. Det marknadsvärde som erhålls vid en sådan samvärdering fördelas på de olika taxeringsenheterna.

5.1.4 Nivåår

5 kap. 4 § FTL

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

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

Det år vars genomsnittliga prisläge ska läggas till grund för bestämmande av taxeringsvärdenivån betecknas nivåår.

Enligt 5 kap. 4 § första stycket FTL är nivååret andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av en taxeringsenhet sker.

I 5 kap. 4 § andra stycket FTL anges att köpeskillningar för fastighetsförsäljningar från år före nivååret ska korrigeras med hänsyn till den prisutveckling som skett t.o.m. nivååret. Enligt 14 § Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2009 års småhustaxering (SKVFS 2007:17) ska vid förändringar av marknadsvärdenivån prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillningarna kan avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under 2007. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, ska flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas och olika prisutvecklingsfaktorer får då bestämmas för permanenthus och fritidshus.

5.1.5 Värderingsmetoder

5 kap. 5 § FTL

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning. Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Även i dessa fall skall dock hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt.

För värderingen av de olika fastighetstyperna anges i 8–15 kap. FTL, i 1 kap. FTF och i Skatteverkets föreskrifter m.m. vilket värderingsförfarande som ska tillämpas.

Orena köp

Vid tillämpningen av ortsprismetoden ska enligt 5 kap. 5 § första stycket andra meningen FTL bortses från ovidkommande omständigheter som kan ha inverkat på priset. Härvid bör följande beaktas.

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

kan den vara ett toppris eller ett bottenpris, som inte motsvarar det verkliga marknadsvärdet. Sådant pris kan förmedlas av speciella omständigheter beträffande försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal, m.m. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligger, om vilka anledning inte finns att anta att ovidkommande omständigheter inverkat på prisbildningen, kan ur dem dras en tillförlitlig slutsats angående ett normalt värde i handel, dvs. marknadsvärdet. Se vidare Skatteverkets Handbok för granskning och gallring – Ortsprisregistret (SKV 333 utg. 3) samt 1A kap. FTF.

I sista meningen av 5 kap. 5 § andra stycket FTL anges klart att hänsyn regelmässigt ska tas till fastighetsförsäljningar i orten också då värderingen sker med ledning av en avkastningsberäkning eller av en produktionskostnadsberäkning. I bestämmelsen anges dock att hänsyn ska tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt. Sådan hänsyn kan således inte tas i vissa fall då det inte är möjligt att göra ortsprisjämförelser.

5 kap. 5 a § FTL

Om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde, eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

Bestämmelsen ger stöd för att hämta ledning av försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningar för prisbildningen kan antas vara likartade. Detta kan bli aktuellt om det inom ett värdeområde sålts för få fastigheter eller några fastigheter överhuvudtaget inte sålts inom området. 5 kap. 5 a § FTL ger således möjlighet att gå över värdeområdesgränser för att kartlägga värdenivån för såväl bebyggda som obebyggda enheter (jfr även avsnitt 5.2.3 om tomtvärde-tabeller) för det fall ortsprismaterialet är begränsat. Vilka förutsättningar som bör föreligga för en sådan jämförelse får avgöras från fall till fall. En jämförelse med samtliga värdeområden inom ett län samt över länsgränserna bör dock regelmässigt ske för att undvika omotiverade värdenivåskillnader mellan relativt likartade värdeområden eller vid länsgränsen om likartade förhållanden råder på båda sidor om gränsen. Framför allt vid förberedelsearbetet (provvärderingen) är dessa jämförelser viktiga.

Tekniskt nuvärde

5 kap. 6 § FTL

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man

därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret. Den nedräkningsfaktor som bestäms för byggnader som kunnat tas i anspråk under det sistnämnda året skall tillämpas även för byggnader som tas i anspråk senare under den löpande taxeringsperioden.

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

5.2 Delvärden m.m.

5.2.1 Allmänt

5 kap. 7 § FTL

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogimpediment som hör till taxeringsenheten.

5 kap. 8 § första stycket FTL

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 a §§ angivna grunder.

5 kap. 8 § tredje stycket FTL

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

5.2.2 Storlekskorrektur för lantbruk

I 5 kap. 2 § FTL föreskrivs att taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. För lantbruksenheterna kan emellertid en storlekskorrektur ske, om det behövs på grund av prisbildningen.

5 kap. 8 § andra stycket FTL

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelser ske från 2 § vid storlekskorrektur enligt 7 kap. 4 a §.

7 kap. 4 a § FTL

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektur.

Det belopp med vilket korrigering sker skall fördelas och redovisas på de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigering.

Storlekskorrektur för lantbruk infördes vid 1998 års AFT. Inför AFT 05 har en tidigare minimigräns om 25 000 kr för storlekskorrektur slopats. Reglerna om storlekskorrektur behandlas närmare i avsnitt 5.5.

5.2.3 Tomtvärdetabeller

Vid 1996 års småhustaxering infördes regler i FTF om en schematisk värdering av tomtmark genom tillämpning av tomtvärdetabeller. Motsvarande regler har införts i FTF vid taxeringen år 2000 för tomtmark till hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad. Tomtvärdetabeller används vid förberedelsearbetet för att fördela totalvärdet för bebyggda enheter på mark- och byggnadsvärde. De gäller tomtmark på de taxeringsenheter där sådan mark förekommer, dvs. småhus-, lantbruks-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter. Tabellerna regleras i FTF. Förfarandet beskrivs i resp. tomtmarkavsnitt i handledningarna för fastighetstaxering som avser de nämnda taxeringsenhetstyperna; se även avsnitt 5.5.

Enligt 1 kap. 35 b § FTF ska tomtvärdetabellerna i bilaga till förordningen tillämpas för småhusenheterna.

5.3 Värderingsenhet

5.3.1 Allmänt

6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

Indelningen i värderingsenheter sker för att underlätta värderingen. En värderingsenhet ska därför omfatta egendom som lämpligen värderas för sig. Som beskrivits i avsnitt 4.5 förs sedan värderingsenheterna i de kombinationer som föreskrivs i 4 kap. 5 § FTL samman till taxeringsenheter av olika enhets-typer, dvs. småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, m.m. För varje värderingsenhet bestäms de riktvärdegrundande värdefaktorer som ska vara utgångspunkt för värderingen av den enheten. Med ledning av dessa värdefaktorer bestäms ett riktvärde för värderingsenheten (se avsnitt 5.5).

Normalt ska varje typ av egendom inom en taxeringsenhet utgöra en värderingsenhet. Så är enligt huvudregeln fallet för alla byggnader.

Är byggnaden emellertid inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera värderingsenheter.

Regler för indelning i värderingsenhet återfinns i 6 kap. FTL och de behandlas närmare i de delar av Handledningarna för fastighetstaxering som avser de olika taxeringsenhetstyperna m.m.

Allmänna råd:

Utrymmen inom sådan del av ett hyreshus, som primärt utgör industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad men som indelats som hyreshus på grund av att byggnaden till övervägande del utgör hyreshus, bör ingå i eller utgöra en värderingsenhet, för vilken värdefaktorn lägenhetstyp indelas som lokal.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden. (SKV A 2006:8)

Utrymmen inom en sådan del av en industribyggnad som primärt utgör hyreshus eller specialbyggnad, men som indelats som industribyggnad på grund av att byggnaden till övervägande del utgör industribyggnad bör ingå i eller utgöra en eller flera värderingsenheter. Härvid bör bostads- och butiksutrymmen tillhöra en värderingsenhet som indelas som industrikontor. Garage bör ingå i värderingsenhet som indelas som lager.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregnet förhållande. (SKV A 2006:9)

Beträffande värderingsenheternas värde gäller den avrundningsregel som finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna ska värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundningen ska därvid ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

Vidare har i 1 kap. 5 § första stycket FTF föreskrivits att om värdet av en värderingsenhet överstiger 5 000 000 kr, ska värderingsenhetens värde avrundas nedåt till hela 200 000-tal kr. Överstiger sådant värde 25 000 000 kr, ska det avrundas nedåt till hela miljoner kronor.

Värderingsenheternas värden summeras till delvärden.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde (jfr 5 kap. 8 § FTL).

5.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet

Markanläggning

6 kap. 11 § FTL

Markanläggning skall ingå i samma värderingsenhet som den mark den hör till. Markanläggning skall dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Samfällighet

6 kap. 12 § FTL

Fastighets andelar i samfälligheter som skall värderas för sig skall utgöra en värderingsenhet för varje byggnadstyp och ägoslag. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

5.4 Särskilda värderingsregler

5.4.1 Mervärdeprincipen, pågående markanvändning, saneringsbyggnad

7 kap. 8 § FTL

Byggnadsvärde är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom skall bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken.

7 kap. 9 § FTL

Markvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde skall bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten.

7 kap. 10 § FTL

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

7 kap. 11 § FTL

Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen. Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett.

Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

7 kap. 14 § FTL

Finns saneringsbyggnad skall värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning av byggnaden.

Värderingen vid fastighetstaxering sker enligt huvudregeln så att markvärde bestäms som om marken var obebyggd samtidigt som byggnadsvärde åsatts som det mervärde som taxeringsenheten har av att den är bebyggd. Vidare ska värderingen ske med utgångspunkt i den pågående markanvändningen. Vid tillämpningen av den s.k. mervärdeprincipen på bebyggda taxeringsenheter beaktas därmed i första hand det markvärde som tomten har utifrån befintlig bebyggelse.

I och med att markvärde ska åsättas som om tomten var obebyggd kan det inträffa att man vid värderingen erhåller ett väsentligt högre markvärde med beaktande av tillåten byggrätt enligt detaljplan jämfört med värdering av mark och byggnad utifrån pågående markanvändning. Det kan innebära att byggnader av betydande storlek och standard inte ska åsättas byggnadsvärde. Är t.ex. en tomt, som enligt gällande detaljplan får bebyggas med ett stort kontorshus, faktiskt bebyggd med ett bostadshus, vars hyror inte kan förränta tomtmarkens värde, blir byggnadsvärdet 0 kr. Vid fastighetsvärdering anses sådan byggnad vara ekonomisk saneringsmogen. Denna följd av regeln kan vara särskilt framträdande då mark och byggnad är i olika ägarens hand.

En byggnad som skall rivas benämns saneringsbyggnad. Byggnad som inte kan förränta markvärdet och därmed får värde 0 jämföras vid värderingen med sådan byggnad. Det kan därför gälla även byggnader i gott skick och med en byggnadstekniskt återstående livslängd av betydelse, eftersom de saknar värde när de inte kan förränta markvärdet.

Av 7 kap. 11 § FTL framgår att vid värdering av bebyggd tomtmark där byggnaden åsatts värde ska nybyggnad anses möjlig i minst den utsträckning bebyggelse skett. Det innebär att, oavsett om formell byggrätt finns enligt detaljplan eller inte, så ska ändå markvärde åsättas utifrån den byggrätt som

den befintliga byggnaden får anses innebära. Jfr även i avsnitt 2.2.1 redovisade allmänna råd (SKV A 2008:21) som behandlar s.k. återuppföranderätt. Föreligger delbarhet för tomtmarken i två eller flera tomter ska detta beaktas vid värderingen. Om befintlig byggnad är belägen på planerad tomtgräns ska marken värderas som delbar endast när markvärdet därvid blir väsentligt högre än när värderingen sker med beaktande av värdet av befintlig byggnad jämte tomtmark för denna.

Saneringsbyggnad

Vid värdering av tomt med saneringsbyggnad ska enligt 7 kap. 14 § FTL markvärdet sättas ned med hänsyn till kostnaden för att riva byggnaden. Vid värderingen beaktas detta genom justering för säregna förhållanden på det sätt som framgår av 7 kap. 5 § FTL.

5.4.2 Byggnad under uppförande

7 kap. 12 § FTL

Värde av byggnad under uppförande skall bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden skall omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde under andra året före taxeringsåret.

Allmänna råd:

Med byggnad under uppförande bör avses byggnad där väsentliga byggnadsåtgärder återstår att utföra. För de fall där enstaka utrustningsdetaljer återstår, men där byggnaden i övrigt i funktionellt avseende till övervägande del kunnat tas i bruk, bör den inte anses som under uppförande.

Byggnad bör anses vara under uppförande när arbetet med byggnadens grund påbörjats, t.ex. genom gjutning av bottenplatta. Enbart schaktning eller grävning för en byggnad bör inte medföra att byggnadens uppförande anses ha påbörjats.

Byggnad bör inte taxeras som varande under uppförande, om den till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk genom uthyrning eller genom ägarens brukande eller på annat sätt. Med övervägande del bör avses bl.a. att hyran för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än halva byggnadens totalhyra.

Vid genomgripande ombyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om lägenheterna till övervägande del evakuerats. Reduceringen med 50 procent bör vid ombyggnader avse endast ombyggnadskostnaderna och inte restvärdet av befintlig bebyggelse.

Vid tillbyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om byggnaden i det färdiga skicket till övervägande del står tom och inte kan utnyttjas. Vid beräkningen av nedlagda kostnader på byggnad under uppförande bör förutom direkt byggnadskostnad medräknas även värdet av eget och annat oavlönat arbete. Som nedlagda kostnader bör anses sådana kostnader som är normala i förhållande till byggnadsåtgärdernas karaktär och omfattning. Möjligheterna att erhålla statliga eller kommunala bidrag bör härvid inte beaktas.

För hyreshus bör värdet av byggnad under uppförande normalt fördelas på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse. (SKV A 2008:21)

2 § SKV S 2008:7

Fastighetstaxering får inte grunda sig på en byggnads tillfälliga användning vid bedömningen om en byggnad är under uppförande eller inte skall beaktas om byggnad tagits i bruk i sin slutliga utformning och därmed för sitt blivande ändamål. Kommersiella fastigheter anses ha tagits i bruk vid den tidpunkt då förutsättningar finns för fastighetens ägare att till övervägande del tillgodogöra sig avkastning från den nyuppförda byggnaden.

3 § SKVFS 2008:7

Vid värdering av byggnad under uppförande skall kostnader som nedlagts räknas om till det år, nivååret, vars prinsnivå ligger till grund för taxeringen av den typ av taxeringsenhet som byggnaden ingår i. Genom omräkningsfaktorerna för byggnad under uppförande beaktas även vad som sägs i 7 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) om att byggnadens värde skall bestämmas till hälften av nedlagda byggnadskostnader, uttryckta i det kostnadsläge som förelegat under nivååret.

Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får aldrig överstiga det byggnadsvärde, som skulle ha åsatts byggnaden, om denna kunnat tas i bruk året före det år då den taxeras som byggnad under uppförande.

Nivååren för de allmänna fastighetstaxeringarna sedan 1988 är

AFT Nivåår

1988	1986
1990	1988
1992	1990
1994	1992
1996	1994
1998	1996
2000	1998
2003	2001
2005	2003
2007	2005

För FFT 2009 är 2007 nivåår.

Tabell för omräkningsfaktor

4 § SKVFS 2008:7

Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande ska för hela riket bestämmas till det belopp som anges i nedan angivna tabell.

Tabellen nedan utvisar omräkningsfaktorerna enligt bilaga till SKVFS 2008:7.

År	För AFT 07	För FFT 08	För AFT 09
2005	0,50		
2006	0,50	0,50	
2007	0,45	0,45	0,50
2008	0,40	0,45	0,45

	5.4.3 Mark
Huvudregel	7 kap. 9 § FTL Markvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde skall bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten.
Pågående markanvändning	7 kap. 10 § FTL Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde. 7 kap. 11 § FTL Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen. Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.
	Beträffande användning i strid mot gällande planbestämmelser, se avsnitt 7.3 i del 2.
Mark med saneringsbyggnad	7 kap. 14 § FTL Finns saneringsbyggnad skall värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning av byggnaden. Tidigare i 7 kap. 13 § FTL intagna särskilda värderingsregler för fastigheter med byggnadsminne och liknande har slopats. Detta innebär att mark- och byggnadsvärde ska bestämmas för dessa fastigheter i vanlig ordning.
	5.4.4 Egendom för vilken värde inte bestäms
	7 kap. 16 § FTL För egendom som anges under punkterna 1–6 skall inte bestämmas något värde 1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kronor 2. övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark 3. markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap. 4. egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken 5. aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift under året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur drift 6. outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.
	Beträffande vattenfastigheter, se avsnitt 2.2.
Byggnad med ringa värde	Den första gruppen av egendom, för vilken enligt regeln i 7 kap. 16 § värde inte ska bestämmas, är byggnad eller byggnader med ett värde under 50 000 kr, varmed avses taxerings-

värde, dvs. ett till 75 % reducerat marknadsvärde. Regeln gäller oavsett om byggnaden står på egen eller annans mark. En vanlig typ av byggnader som kan komma att omfattas av regeln är s.k. kolonistugor.

Gränsen 50 000 kr ska avse värdet av hela byggnadsbeståndet inom tomten. Om det finns flera byggnader på en tomt med ett sammanlagt taxeringsvärde som är 50 000 kr eller högre ska således värde bestämmas för byggnaderna.

Övrig mark

Övrig mark utgörs bl.a. dels av områden med ringa värde såsom kalfjäll eller mindre områden insprängda i åkrar, dels av samhällsnyttig mark som gator/vägar.

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

Markanläggning

För markanläggning som är belägen på skatte- och avgiftspliktig mark och som används på sådant sätt som medför skatte- och avgiftsfrihet för byggnad ska inte något värde bestämmas. Som exempel kan nämnas olika markanläggningar för försvarsändamål som ligger på t.ex. skogsmark till en lantbruksenhet.

Industritillbehör

Den egendom som avses i 2 kap. 3 § JB är de s.k. industritillbehören. För industritillbehören ska inte bestämmas något värde. Se om dessa i avsnitt 1.2.

Kondenskraftverk /outbyggd fallrätt

Aggregat som tillhör ett kondenskraftverk och som tagits ur drift eller inte varit i drift året före taxeringsåret ska inte åsättas värde. Detsamma gäller outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd för utbyggnad (jfr 16 kap. 4 § FTL).

5.5 Riktvärden

Allmänt

7 kap. 1 § FTL

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

7 kap. 3 § FTL

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av tåktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

7 kap. 4 § första stycket FTL

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till taxeringsvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 a §§.

7 kap. 6 § första och andra styckena FTL

Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms skall först fastställas klassindelningsdata och däremot svarande riktvärden. I fråga om skogsmark, som ligger inom skilda kommuner och som eljest skulle ha ingått i samma taxeringsenhet, får de genomsnittliga förhållandena för denna skogsmark läggas till grund vid klassindelning av värdefaktorer för taxeringsenheterna om de ligger inom samma värdeområde.

Vid riktvärdets bestämmande får interpolation mellan värden i värdetabell eller värdeserie inte ske.

7 kap. 7 § FTL

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, tabeller för storlekskorrektur enligt 4 a §, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Regeringen har i 1 kap. FTF meddelat närmare föreskrifter om riktvärden, värdetabeller och klassindelningen av värdefaktorer för olika typer av byggnader och ägoslag m.m. Indelningen ska ske med beaktande av bl.a. till förordningen fogade bilagor med tabellstommar o.d. och av Skatteverkets föreskrifter om klassindelningsgrunder m.m. som finns under delarna för värderingen av de olika taxeringsenhetstyperna i handledningarna för fastighetstaxering.

Värdeområden

7 kap. 2 § FTL

Riket skall indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag, som skall värderas med ledning av riktvärden.

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

Indelningen i värdeområden fastställs av Skatteverket i den ordning som framgår av 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF (jfr även 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL). Skatteverket har lagt fast indelningen i värdeområden vid FFT 09 i 15 § SKVFS 2008:4.

I 7 kap. 1–7 §§ FTL har den grundläggande metodiken och tillvägagångssättet vid värderingen med ledning av riktvärden reglerats. I det följande behandlas vissa moment i detta förfarande närmare.

Värdefaktorer

Värderingen ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktor menas en egenskap som är bunden till fastigheten och som påverkar dess marknadsvärde. Det finns tre slag av värdefaktorer, nämligen

1. värdefaktorer som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus (riktvärdegrundande värdefaktorer)
2. värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför inte beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, t.ex. underhållssituationen eller olika gators bullernivå inom värdeområdet
3. värdefaktorer som ej ska beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktvillkor eller aktuell lånekostnad

Motsvarar i fråga om en enskild taxeringsenhet den under punkt 2 nämnda typen av värdefaktorer inte vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen av enheten.

Generellt gäller i övrigt för de olika byggnadstyperna och ägoslagen att de värdefaktorer ska beaktas vid riktvärdets bestämmande som anges i 8–15 kap. FTL.

Klassindelning av värdefaktorer

Värdefaktorer, som ska beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, ska indelas i klasser, om inte annat föreskrivits.

En av de mest betydelsefulla värdefaktorerna är fastighetens läge. Lägets inverkan på värdet beaktas genom att man geografiskt avgränsar vissa områden, värdeområden. En sådan indel-

ning har gjorts för hela landet beträffande de byggnader och ägoslag som ska värderas med ledning av riktvärden. Värdenivån inom värdeområdena anges i förhållande till värdet av en s.k. normenhet som anges i FTL för de olika slagen av egendom och uttrycks genom en nivåfaktor (jfr 1 kap. 3, 6, 7b, 8, 11, 13, 17, 19, 21 och 24 §§ FTF).

Beträffande tomtmark för småhus utgör även närhet till strand inom värdeområdet en värdefaktor. Belägenhet av annat slag inom ett värdeområde, t.ex. sjöutsikt, bullerstört läge kan i vissa fall beaktas genom justering för säreget förhållande.

Klassindelningen av övriga värdefaktorer som bestämmer riktvärdet framgår av reglerna för de olika fastighetstyperna i 8–15 kap. FTL samt de föreskrifter m.m. som finns i FTF eller som Skatteverket utfärdar. (Se delarna om värderingen av de olika taxeringsenhetstyperna i handledningarna för fastighetstaxering.) Klassindelningen av de riktvärdegrundande värdefaktorerna framgår av det sätt på vilket riktvärdet är uttryckt på riktvärdekarta eller i värdetabell.

Riktvärden

I 1 kap. 2 och 3 §§ FTF har grundläggande allmänna bestämmelser för beräkningen av riktvärden enligt tabeller m.m. och nivåläggningen tagits in.

1 kap. 2 § FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekarter, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Beräkningsgången för bestämmande av riktvärde skall i fall som avses i andra stycket vid punkterna 2 och 3 som regel anges särskilt genom en formel.

Värdenivåer Tomtvärdetabeller

1 kap. 3 § FTF

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § och 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärde-
tabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer
av klassindelingsdata skall, om inte annat sägs i tredje och fjärde
styckena, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell
som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värde-
nivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärde-
angivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*).
Normaltomten utgör dock alltid en tomt som är hänförlig till klassen
inte strand eller strandnära. Har särskilt värdeområde bildats för
tomtmark för vilken värdegrundande tomtindelning saknas skall
värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per
kvadratmeter tomtmark. Då sådan bristande tillgång till ortspriser
föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen, skall
värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestäm-
mas med ledning av den tomtvärde-tabell som föreskrivs i 35 b §.

För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärde-
angivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxerings-
lagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark
för industribyggnad eller övrig byggnad genom det i samma bestäm-
melse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt.
Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap.
5 a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt
avseende tomtmark för hyreshus och av en kvadratmeter tomtmark eller
byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad
bestämmas med ledning av de tomtvärde-tabeller som föreskrivs i 37 §.
För täktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt
12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet
per kubikmeter brytvärd fyndighet.

Riktvärdeangivelse avläses på riktvärdekarta eller i värde-tabell
och riktvärdet bestäms för varje värderingsenhet. Riktvärdet
kan avse en värderingsenhets hela värde eller dess värde per
viss enhet t.ex. per kvm tomtareal eller byggrätt eller per
hektar åkermark.

Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värde-
serier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering
får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske
betecknas den yttersta klassen som öppen.

En öppen klass markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser
den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell
kan klassen betecknas 286–(295). Detta innebär att det
riktvärde som anges för klassen avser ett hus med just den
angivna arean. För större byggnader har inte något riktvärde
rekommenderats. Beslutsfattaren får i dessa fall själv avgöra
vilken inverkan en större area än 295 kvm kan ha på värde-
ringsenheten. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan,
som rätteligen ska ingå i riktvärdet, av redovisningstekniska

skäl som en justering. Reglerna i 7 kap. 5 § är dock inte tillämpliga i dessa fall.

Även en sluten klass markeras i tabell eller liknande. Med sluten klass menas i sådant fall att det för klassen angivna riktvärdet ska avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en SV-tabell S yttersta klassen för värdearean för ett småhus markerats t.ex. >320 eller 321– avser det rekommenderade riktvärdet för klassen hela byggnaden om den är större än 320 kvm oavsett hur stor värdearean är.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej avlopp, strand – inte strand eller strandnära samt olika godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för storleksklasser.

Storleks- korrektion

7 kap. 4 a § första stycket FTL

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

1 kap. 4 a § första stycket FTF

För storlekskorrektion för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storlekskorrektion upprättas (storlekskorrektionstabell 1 och 2).

Se vidare Handbok för fastighetstaxering 2005, avsnitt 12 i del 2.

5.6 Säregna förhållanden

5.6.1 Justering för säregna förhållanden

7 kap. 5 § FTL

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

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

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

Riktvärde förutsätter, beträffande andra värdefaktorer än sådana som beaktas vid riktvärdets bestämmande, att förhållandena ifråga om den värderingsenhet som värderas är sådana som i huvudsak eller i genomsnitt råder inom värdeområdet. När så inte är fallet aktualiseras justering för säregna förhållanden. Justering ska således ske när någon värdefaktor föreligger, som inte beaktats vid bestämmandet av riktvärdet och värdefaktorn avviker från vad som förutsatts vid riktvärdets bestämmande samt det senare förhållandet påtagligt påverkar taxeringsenhetens marknadsvärde.

Justeringens storlek ska motsvara 75 % av skillnaden i det marknadsvärde taxeringsenheten har med det säregna förhållandet och det värde den skulle ha utan det säregna förhållandet. Värdeskillnaden ska beräknas i den marknadsvärdenivå som gällde andra året före det taxeringsår då senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxering skedde i fråga om taxeringsenheten.

Påtaglig inverkan

En på angivet sätt beräknad justering ska göras om den motsvarar en påtaglig inverkan på taxeringsenhetens marknadsvärde.

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

För en taxeringsenhet bör således storleken av det totala taxeringsvärdet bestämma om säregna förhållanden kan anses ha påtaglig inverkan på värdet. Först efter det att taxeringsenhetens totala värde beräknats utan hänsyn till säregna förhållanden bör därför bedömas om en justering är aktuell.

För egendom av skilda slag gäller olika avrundningsregler, vilka redovisas under respektive del i handledningarna.

5.6.2 Slutligt värde efter justering

7 kap. 6 § tredje stycket FTL

Sedan taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde har bestämts enligt 4 § skall, efter en eventuell storlekskorrektion enligt 4 a § och en eventuell justering för säregna förhållanden, det däremot svarande taxeringsvärdet fastställas.

Justering för säregnet förhållande bestäms med hänsyn till hur taxeringsenhetens marknadsvärde påverkas av de säregna förhållandena. Justeringen ska därför i princip ske på det totala taxeringsvärdet. Av redovisningstekniska skäl måste emellertid justeringen göras på värdet av ingående värderingsenheter. Vid en eventuell uppdelning av den totala justeringen på flera

värderingsenheter ska de avrundningsregler som gäller enligt 1 kap. 5 § FTF beaktas.

Undantagsvis måste justering göras på annan värderingsenhet och annat delvärde än det som är direkt berört. Så kan t.ex. vara fallet beträffande lantbruksenhet med kulturhistoriskt värde, såsom vissa slottsbyggnader. Det kan nämligen inträffa att drifts- och underhållskostnaderna för sådana byggnader kan vara så betungande att byggnaden bör anses utgöra en belastning och ha ett negativt värde. Hela justeringen kan då inte göras på den värderingsenhet som slottsbyggnaden utgör och det kan inträffa att resterande justering då måste göras på annat delvärde än bostadsbyggnadsvärdet.

Del 2. Värdering av småhusenheter

1 Allmänt

Grunder	För att fastigheterna ska kunna värderas måste de indelas och klassificeras på det sätt som beskrivs i del 1, Allmänna taxeringsregler. Det innebär att byggnader och mark först ska indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark, som ska taxeras och redovisas tillsammans, ska sammanföras till en taxeringsenhet.
Småhusenhet	Taxeringsenhet som utgörs av småhus och/eller tomtmark för småhus betecknas småhusenhet. Värdet av småhuset ska redovisas som delvärdet byggnadsvärde och värdet av enhetens tomtmark och markanläggningar ska redovisas som delvärdet markvärde. De båda delvärdena utgör tillsammans taxeringsenhetens taxeringsvärde.
Taxeringsvärdenivå	Småhusenhetens taxeringsvärde ska bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde under nivååret, som är det andra året före taxeringsåret dvs. 2007 vid FFT 09. Marknadsvärdet beräknas enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.
Riktvärde Värderingsenhet	Småhusenheter värderas med ledning av riktvärden. Ett riktvärde anger värdet på en värderingsenhet. En sådan enhet är enligt 6 kap. FTL den egendom som ska värderas för sig. Riktvärdena ska bestämmas så att de under normala förhållanden leder till ett värde på värderingsenheterna som svarar mot taxeringsvärdenivån. Om det föreligger säregna förhållanden på värderingsenheten kan värdet justeras.
Disposition	I denna del av handledningen redovisas och kommenteras de särskilda regler som gäller för taxeringen av småhusenheter. Först redogörs för de värderingsmodeller som ska användas. Värderingsmodellerna reglerar hur riktvärdena med utgångspunkt från fastlagda riktvärdegrundande värdefaktorer ska bestämmas med ledning av värden och andra uppgifter i riktvärdeangivelser, på riktvärdekartor och i tabeller. Vidare redovisas bl.a. hur riktvärdena på grundval av olika värdefaktorer ska bestämmas för den mark och de byggnader som ingår i småhusenheter. Slutligen behandlas frågor om justering för säregna förhållanden.

2 Värderingsmodell

2.1 Allmänt

Värderingsförfarandet vid taxering av småhus och tomtmark för småhus är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde ska bestämmas för varje värderingsenhet avseende sådan egendom. Riktvärdet beräknas enligt de värderingsmodeller som finns fastlagda i 8 och 12 kap. FTL och 1 kap. FTF. Däri regleras bl.a. vilka värdefaktorer som särskilt ska beaktas vid värderingen – de riktvärdegrundande värdefaktorerna. Beräkningen görs på grundval av uppgifterna i den riktvärdeangivelse som lämnats för egendomen i fråga på riktvärdekartan för värdeområdet. Riktvärdet utgör värderingsenhetens värde om det inte ska justeras på grund av att det föreligger säregna förhållanden. Det är således inte möjligt att bestämma värdet för en värderingsenhet utan att först bestämma de värdefaktorer som enligt FTL ska beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värdeutlåenden, t.ex. sådana som fastighetsägarna åberopar, begränsas såvida de inte utgår från de enligt FTL riktvärdegrundande värdefaktorerna.

Småhus och tomtmark som ingår i småhusenhet ska värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i respektive 8 kap. 1–4 §§ samt 12 kap. 1–3 §§ FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms därvid för varje värderingsenhet som byggnaderna och marken indelas i.

Värderingsobjekt

Riktvärde bestäms per värderingsenhet avseende småhus respektive tomtmark (jfr 8 kap. 1–4 §§ samt 12 kap. 1–3 §§).

Följande regler gäller för vilken egendom som ett riktvärde ska avse.

1 kap. 2 § första stycket första och andra meningarna FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden

beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna.

8 kap. 1 § FTL

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

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Taxeringsvärdet för en småhusenhet som består av småhus och tomtmark utgörs av summan av de separat beräknade värdena av småhuset – byggnadsvärdet – och av tomtmarken, markvärdet.

Består småhusenheten enbart av ett småhus på ofri grund utgörs enhetens taxeringsvärde av byggnadsvärdet för småhuset. Värdering av småhus på ofri grund sker på samma sätt som om byggnadens ägare också ägde marken (se avsnitt 5.4.1 i del 1).

Vid värdering av småhusenhet som består av endast tomtmark för småhus utgörs markvärdet av tomtmarkens värde. Markvärdet är då också småhusenhetens taxeringsvärde.

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se vid avsnitt 4.

Avrundning belopp

Huvudregeln då det gäller avrundning av belopp som avser fastighets värde finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna bestämmelse ska värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning ska enligt bestämmelsen ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För enheter med värden över 5 milj. kr finns avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF. Vidare sker i fall som anges i 1 kap. 7c, 35c och 35 e §§ FTF avrundningar av beloppen nedåt till hela tusental kronor i beräkningsgången för riktvärdet för småhus och tomtmark.

2.2 Värdefaktorer och klassindelning

Allmänt

I 7 kap. 1–7 § FTL beskrivs närmare den värdering som ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdena.

7 kap. 1 § FTL

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

7 kap. 3 § FTL

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning

4. Årligt uttag av tåktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

7 kap. 4 § första stycket FTL

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till taxeringsvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 a §§.

7 kap. 6 § första och andra styckena FTL

Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms skall först fastställas klassindelningsdata och däremot svarande riktvärden. I fråga om skogsmark, som ligger inom skilda kommuner och som eljest skulle ha ingått i samma taxeringsenhet, får de genomsnittliga förhållandena för denna skogsmark läggas till grund vid klassindelning av värdefaktorer för taxeringsenheterna om de ligger inom samma värdeområde.

Vid riktvärdets bestämmande får interpolation mellan värden i värdetabell eller värdeserie inte ske.

7 kap. 7 § FTL

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, tabeller för storlekkorrektion enligt 4 a §, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Värdefaktorer

Värderingen ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktor menas en egenskap som är bunden till fastigheten

och som påverkar dess marknadsvärde (jfr avsnitt 5.1.3 i del 1). Det finns tre slag av värdefaktorer, nämligen

- värdefaktorer som ej ska beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktsvillkor eller aktuell lånekostnad
- värdefaktorer som beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus
- värdefaktorer för vilka genomsnittliga förhållanden förutsetts föreligga inom värdeområdet och som därför inte beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, t.ex. underhållssituationen eller olika gators bullernivå inom värdeområdet.

Motsvarar i fråga om en taxeringsenhet den sistnämnda typen av värdefaktorer inte vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen av enheten.

Generellt gäller i övrigt för de olika byggnadstyperna och ägoslagen att de värdefaktorer ska beaktas vid riktvärdets bestämmande som anges i 8–15 kap. FTL.

Riktvärde

Riktvärdet avläses på riktvärdekarta eller i värdetabell och bestäms för varje värderingsenhet. Riktvärdet kan avse en värderingsenhets hela värde eller dess värde per viss enhet t.ex. per kvm tomtareal eller byggnadsrätt eller per hektar åkermark.

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för småhusenheterna finns i 8 och 12 kap. FTL med regler om riktvärde för småhus och för tomtmark.

Inom varje värdeområde (se avsnitt 2.3) ska i fråga om värderingsenheter för småhus och för tomtmark inom en småhusenhet bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de riktvärdegrundande värdefaktorerna som anges i avsnitten 2.2.1 och 2.2.2. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdet faktorn storlek för småhus och tomtmark. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF. Skatteverket föreskriver om grunderna för klassindelningen (se avsnitt 5 och 6).

Avrundning värdefaktorer

En småhusenhets totala, enskilt innehavda tomtmark ska redovisas. För tomtmarken till ett småhus ska enligt 20 kap. 5 § FTL arealen anges i kvadratmeter. I övrigt ska följande gälla för angivandet av värdefaktorerna m.m. vid småhustaxeringen.

1 § SKVFS 2008:4

Tomtmarkens areal ska anges i hela kvadratmeter.

8 § SKVFS 2008:4

... Värdeyta, boyta, biyta och tillägg för biyta ska anges i hela kvadratmeter...

9 § SKVFS 2008:4

... Ålder ska anges i hela år.

5 § SKVFS 2008:7

Då storleken av en värdefaktor ska anges med föreskriven noggrannhet, ska matematisk avrundning enligt Svensk Standard 014141 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt.

Avrundning innebär att ett givet tal ersätts med ett annat tal, kallat avrundat tal, vilket är utvalt ur en följd av multipler av ett fastställt tal, kallat steg.

Om det avrundade talet är större än det givna talet sägs man ha avrundat uppåt och om det avrundade talet är mindre än det givna talet sägs man ha avrundat nedåt. Det fel som uppträder då ett givet tal ersätts med ett avrundat tal kallas avrundningsfel och är lika med avrundat tal minus givet tal.

Regel A: Som avrundat tal gäller den av multiplerna som är ett jämnt heltal gånger steget SS 01 41 41.

Den matematiska avrundning som enligt SKVFS 2008:7 ska tillämpas vid bestämningen av värdefaktorerna är den som anges i avrundningsreglerna i Svensk Standard SS 01 41 41 regel A. Förenklat uttryckt innebär regeln exempelvis vid avrundning av ett decimalbråk till helt tal att avrundning sker till närmaste heltal och att avrundning, när den enda decimalen är 5, sker så att heltalet blir ett jämnt tal. Det innebär t.ex. att följande avrundningar ska göras ifråga om värdeyta för värdefaktorn storlek för småhus, vilken yta ska bestämmas i hela kvm.

Uppmätt yta Avrundad yta

107,49	107
107,5	108
107,51	108
108,49	108
108,5	108
108,51	109

2.2.1 Småhus

Värdefaktorerna för småhus som ingår i en småhusenhet är enligt 8 kap. 3 § FTL följande:

- *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.
- *Standard*
Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.
- *Byggnadskategori*
Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
- *Fastighetsrättsliga förhållanden*
Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet och ligger den inte inom ett gruppheusområde, ska hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
- *Värdeordning*
Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

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

2.2.2 Tomtmark

Värdefaktorerna för tomtmark till småhus är enligt 12 kap. 3 § FTL följande:

- *Storlek*
Med storlek avses tomtmarkens areal.

- *Vatten och avlopp*
Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
- *Fastighetsrättsliga förhållanden*
Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om tomtmarken utgör självständig fastighet, eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet och ligger den inte i ett grupphusområde, ska hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
- *Typ av bebyggelse*
Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är bebyggd med 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.

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

2.3 Värdeområden

Värdeområden ska enligt 7 kap. 2 § FTL bestämmas så att de i fråga om värdeförhållandena i allt väsentligt ska vara enhetliga, speciellt i fråga om de värdefaktorer som enligt 8–15 kap. FTL särskilt ska beaktas då riktvärde bestäms. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom området. Om två värderingsenheter i fråga om de riktvärdegrundande värdefaktorerna har klassificerats lika inom ett värdeområde, blir således riktvärdet detsamma för de båda värderingsenheterna.

Riket är indelat i värdeområden för dels småhus, dels tomtmark. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet ska beaktas. Vid FFT 09 omfattar ett värdeområde för småhus endast ett värdeområde avseende tomtmark.

Värdeområdesindelningen beslutas liksom klassindelningen av de i FTL särskilt angivna värdefaktorerna genom bindande föreskrifter. Varje värdeområde har åsatts ett nummer bl.a. till ledning för ADB-bearbetningen.

Värdeområden för småhus och värdeområden för tomtmark fastställs av Skatteverket (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF).

Värdeområdena för småhus och för tomtmark redovisas på en gemensam riktvärdekarta, riktvärdekarta S.

2.4 Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser

2.4.1 Allmänt

I avsnitt 2.4 redovisas de hjälpmedel och det grundmaterial – främst riktvärdekartor och tabeller – som ska användas vid småhustaxeringen. I avsnitten 5 och 6 behandlas bl.a. de närmare reglerna om hur riktvärdena för de olika slagen av egendom slutligt ska bestämmas, främst på grund av klassindelning av värdefaktorer och med tillämpning av skilda formler.

De uppgifter om värdenivå m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet ska enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Riktvärdeangivelser

Riktvärdekarta

1 § SKVFS 2007:17

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.

Riktvärdekartan omfattar enligt 2 § SKVFS 2007:17 också till kartan ansluten dekal och beskrivning m.m.

Om det för en riktvärdeangivelse förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdefaktor, som ska tillämpas vid taxeringen, ska detta enligt 5 § SKVFS 2007:17 anges på riktvärdekartan.

Riktvärdeangivelsen redovisas i en särskild förteckning som hör till riktvärdekartan och anges för varje värdeområde för småhus och för tomtmark.

Riktvärdekarta S

Inför 2009 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter ska enligt 7 § SKVFS 2007:17 riktvärdekartor ha upprättats gemensamt för småhus och tomtmark för småhus (riktvärdekarta S). Riktvärdekartan utgör enligt 8 § Skatteverkets beslut om indelning i värdeområden, riktvärdeangivelser, andra bestämmelser m.m. som ska gälla inom värdeområdet.

9 § SKVFS 2007:17

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.

Tabeller m.m.

Beräkningen av riktvärdet för småhusenheter sker på grundval av relationstabeller, omräkningsfaktorer m.m.

1 kap. 2 § första och andra styckena FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relations-tabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Genom bestämmelsen slås först fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Detta riktvärde utgör värderingsenhetens värde om det inte ska justeras på grund av att säregna förhållanden föreligger. För småhusenheter är det endast egendom av karaktär markanläggningar, för vilka det inte föreskrivits hur värderingen ska utföras och redovisas. Värdet av markanläggningar bestäms således på sätt som befinns lämpligt i det enskilda fallet.

De tabeller som förekommer vid värdering av småhusenheter redovisas i avsnitten 2.4.2.1 och 2.4.2.2.

Öppen – sluten klass

Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhets hela värde. Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värdeserier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske betecknas den yttersta klassen som öppen, dvs. den kan sägas vara öppen för en jämkning av riktvärdet.

En öppen klass ska markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell, kan klassen betecknas 251–(350). Detta innebär att det värde som anges för klassen avser ett hus inom det angivna areaintervall. För större byggnader har inte något riktvärde

rekommenderats. Beslutsfattaren får i dessa fall själv avgöra vilken inverkan en större area än 350 kvm kan ha på värdet. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som en justering. Justeringsanledning anges som ”Extremt höga ---”, ”Extremt stor ---” etc. Materiellt sett är det emellertid en bestämning av ett riktvärde med utgångspunkt i värdet i den yttersta klassen i tabellen. Man talar i detta fall om tillåten jämkning och det ska således inte förväxlas med justering för säreget förhållande.

Även en sluten klass markeras i tabell eller liknande. Med slutna klass menas i sådant fall att det för klassen angivna värdet ska avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en tabell yttersta klassen markerats t.ex. >320 eller 321– avser det rekommenderade värdet alla byggnader större än 320 kvm. Någon jämkning kommer således inte ifråga vid en slutna klass.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej avlopp, strand – ej strand. Öppna klasser används däremot för t.ex. storleksklasser.

Värdenivå, nivåfaktorer

1 kap. 3 § första stycket FTF

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § och 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Då värdenivån för småhus eller för tomtmark varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde ska riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för småhusen eller tomtmarken i FTL föreskrivna värdefaktorer och i FTF angivna nivåfaktorerna.

Normenhet

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassificeringsdata), dvs. normenheten. Normenheten för småhus betecknas enligt 1 kap. 6 § FTF normhus. Normhuset definieras i 8 kap. 2 § FTL som ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenhet sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad. Vid FFT 09 utgör normhusets nybyggnadsår 1986.

För tomtmarken utgörs normenheten av normaltomten. En sådan tomt definieras enligt 1 kap. 3 § FTF per värdeområde och utgör en tomt med i riktvärdeangivelsen för området särskilt angivna genomsnittliga egenskaper. Enligt 12 kap. 1 § FTL ska tomtmarkens riktvärde normalt bestämmas per tomt. Denna bestämning sker med utgångspunkt från det värde av normaltomten som angetts i riktvärdeangivelsen för värdeområdet. Vid bristande tillgång till prisstatistik för tomtmark beräknas tomtvärdet enligt i 1 kap. 35 b § FTF föreskriven tomtvärde-tabell (jfr 5 kap. 5 a § FTL samt 1 kap. 3 § FTF; se vidare vid avsnitt 2.4.2.2 och 6.1).

Om det finns särskilda skäl får tomtmarkens värde enligt 12 kap. 1 § FTL utgöra värdet av en kvadratmeter tomtmark. Normenheten tomtmark ska enligt 1 kap. 3 § FTF utgöras av en kvadratmeter sådan mark i värdeområde som bildats särskilt för tomtmark för vilken värdegrundande tomtindelning saknas; se vidare avsnitt 2.4.2.2 och 6.1.

Riktvärde- angivelse

På riktvärdekartan, dvs. på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning, anges för varje värdeområde i en riktvärdeangivelse avseende småhusen och tomtmarken de uppgifter som behövs för att riktvärdena ska kunna beräknas. Då relationstabeller används består riktvärdeangivelsen i första hand av en nivåfaktor med vilken normenhetens beräknade värde multipliceras.

Formler

1 kap. 2 § tredje stycket FTF

Beräkningsgången för bestämmande av riktvärde skall i fall som avses i andra stycket vid punkterna 2 och 3 som regel anges särskilt genom en formel.

Den slutliga bestämningen av riktvärdet för en värderingsenhet ska ske enligt en formel för de slag av egendom som värderas med hjälp av relationstabell eller, med såvitt är aktuellt vid småhustaxeringen, tabell med omräkningsfaktorer. Formlerna är reglerade i FTF beträffande småhusen i 1 kap. 7 c § och tomtmarken i 1 kap. 35 c och 35 e §§. Formlerna m.m. avseende den slutliga bestämningen av riktvärdena redovisas i avsnitten 5.3 och 6.3.

2.4.2 Riktvärdekarta S

Riktvärdena för småhus och tomtmark bestäms för varje värdeområde. Bestämningen sker med utgångspunkt från de uppgifter som finns i riktvärdeangivelse på riktvärdekarta S. Värdeområdena avser olika geografiska områden inom ett län.

Vid småhustaxeringen ska värdeområdena som störst vara ett län. Ett eller flera värdeområden för tomtmark ska sammanfalla med ett värdeområde för småhus. Riktvärdekarta S är gemensam för småhus och tomtmark (jfr 7 och 10 §§ SKVFS 2007:17).

Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för småhus och tomtmark till småhus utläsas. Varje värdeområde har ett nummer. Av riktvärdeangivelsen på riktvärdekartan framgår vidare vilka S-nivåfaktorer som rekommenderas för respektive värdeområde.

Riktvärdet för olika slags egendom inom varje värdeområde ska bestämmas med ledning av den riktvärdeangivelse som finns på riktvärdekartan. I avsnitten 2.4.2.1 och 2.4.2.2 redogörs i korthet för de uppgifter m.m. som behövs för att bestämma riktvärdet för egendom på en småhusenhet.

2.4.2.1 Småhus

För småhus ska enligt 1 kap. 6 § FTF upprättas tabeller för grund- och marginalvärden (SV-tabeller), tabeller för åldersinverkan (SO-tabeller S) och en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell S).

8 kap. 1 § FTL

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

Riktvärdet för småhus ska bestämmas för en värderingsenhet avseende sådan byggnad. I en sådan värderingsenhet kan egendom ingå som anges i 8 kap. 1 § FTL. I avsnitt 4 redovisas närmare de regler som gäller för indelningen i värderingsenheter av den egendom som ska ingå i småhusenhet.

SV-tabeller

Av 1 kap. 6 § FTF framgår att tre skilda SV-tabeller ska användas för 59 olika värdenivåer för normhuset.

1 kap. 6 § andra–fjärde styckena FTF

SV-tabeller skall utvisa värden för småhus, som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker, vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek och standard och i en värdenivå vid vilken ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), *normhus*, har ett värde av 100 000 kronor.

Det skall finnas 59 skilda värdenivåer för normhuset. De erhålls genom att värdena i en SV-tabell multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Dessa skall vara 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,00, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,00, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,60, 3,80, 4,00, 4,20, 4,40, 4,60,

4,80, 5,00, 5,25, 5,50, 5,75, 6,00, 6,25, 6,50, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 22,0, 24,0, 26,0, 28,0 och 30,0.

Det skall upprättas tre SV-tabeller. Dessa skall avse S-nivå-faktorerna i 1,20–4,00, 4,20–7,5 respektive 8,0–30,0.

SV-tabellen för S-nivåfaktorerna är uppdelade i följande tre intervall vad avser S-nivåfaktorerna 1,20–4,00, 4,20–7,5 och 8,0–. SV-tabellerna, utformade enligt bilaga 1 till FTF och med de av Skatteverket rekommenderade grund- och marginalvärdena, framgår av bilaga 2 till handledningen.

SO-tabeller S

Enligt 1 kap. 6 § FTF ska sex SO-tabeller S med åldersfaktorer upprättas för småhus som ingår i småhusenheter. Genom åldersfaktorerna ska tabellerna utvisa värderelationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard.

1 kap. 6 § femte och sjätte styckena FTF

SO-tabellerna S skall genom åldersfaktorer utvisa värderelationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. För småhus som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker och som har normal standard skall åldersfaktorn vara 1,00.

Det skall upprättas sex SO-tabeller S. Tabellerna skall betecknas med procenttalen 75, 80, 85, 90, 95 och 100. Dessa beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus som har samma ålder och standard som normhuset. Procenttalen visar den andel härav som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts under det tjugonde året före det år då normhuset uppfördes.

SO-tabellerna utformade enligt bilaga 1 till FTF och med av Skatteverket rekommenderade åldersfaktorer är intagna i bilaga 3 till handledningen.

FV-tabell S

1 kap. 6 § sjunde stycket FTF

FV-tabell S skall utvisa nedräkningsfaktorn vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För det mest värdefulla småhuset på en självständig fastighet skall nedräkningsfaktorn vara 1,0.

Endast en FV-tabell S för småhus på småhusenheter upprättas för riket. Den är enligt bilaga 1 till FTF utformad på sätt som framgår av bilaga 4 till handledningen. I tabellen har de av Skatteverket rekommenderade nedräkningsfaktorerna förts in.

S-nivåfaktor

Vid beräkning av riktvärde för småhus tillämpas någon av de 1 kap. 6 § FTF angivna S-nivåfaktorerna mellan 1,20 och 30,0. För de värdenivåer som motsvarar S-nivåfaktorerna 1,20–4,00 finns en SV-tabell. En tabell med högre värden finns för områ-

den med S-nivåfaktorerna 4,20–7,5 och ytterligare en tabell för S-nivåfaktorerna 8,0–30,0.

Normhuset

Med normhus (normenheten) avses enligt 8 kap. 2 § FTL och 1 kap. 6 § FTF ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenhet sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och som utgör det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad.

Ett normhus definieras vid 2009 års taxering som ett småhus med följande klassindelningsdata:

- byggnadskategori – friliggande
- ålder – värdeår 86
- storlek – 125 kvm värdeyta
- standard – 30 standardpoäng
- fastighetsrättsliga förhållanden – klass 1
- värdeordning – klass 1

Riktvärdeangivelse

De uppgifter om värdenivån m.m. som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärde för småhus och som ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt betecknas enligt 7 kap. 3 § fjärde stycket FTL riktvärdeangivelse.

Riktvärdeangivelse för småhus ska upprättas för varje värdeområde för småhus och avse en värderingsenhet, bestående av det mest värdefulla småhuset på en tomt inom området som utgör en självständig fastighet, normhuset. Riktvärdeangivelsen ska för de tre klasserna av värdefaktorn byggnadskategori – friliggande hus, kedjehus och radhus – innehålla uppgift om vilken S-nivåfaktor och vilken tabell för åldersinverkan (SO-tabell S) som ska gälla inom värdeområdet (jfr 11 § första och andra styckena SKVFS 2007:17).

Exempel på riktvärdeangivelse för småhus på riktvärdekarta S

FK 4,20/80, R 3,80/80

F, K, R Anger att riktvärdeangivelsen avser friliggande småhus, kedjehus respektive radhus.

4,20 och 3,80 Anger att rekommenderad S-nivåfaktor är 4,20 för friliggande och kedjehus respektive 3,80 för radhus. SV-tabellen för S-nivåfaktorerna 1,20–4,00 och

4.20–7.5 ska tillämpas vid avläsning av grund- och marginalvärden.

- 80 Anger vilken SO-tabell S som ska användas vid avläsning av åldersfaktorn.

Grund- och marginalvärden för varje värderingsenhet för småhus anges i tillämplig SV-tabell för olika storlek och standard. Åldersfaktorn anges i SO-tabellen S för olika ålder och standard.

Vid beräkningen av riktvärdet för ett småhus multipliceras värdet enligt SV-tabellen med S-nivåfaktorn. Därefter multipliceras med avläst åldersfaktor ur SO-tabellen S och nedräkningsfaktor ur FV-tabellen S. Produkten utgör riktvärdet för småhuset; se vidare avsnitt 5.3.

2.4.2.2 Tomtmark

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärde för normaltomten

Som huvudregel gäller enligt 1 kap. 35 a § FTF att riktvärdet för tomtmark avseende småhus ska bestämmas med utgångspunkt i värdet och andra uppgifter beträffande en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen. Det fall då riktvärdet beräknas på annat sätt är då kvadratmeterpriset ska läggas till grund, vilket enligt 1 kap. 3 och 35 d §§ FTF sker då värdegrundande tomtindelning saknas.

Då värdet av normaltomten under förberedelserna för fastighetstaxeringen på grund av bristande prismaterial inte kunnat beräknas enligt vid småhustaxeringen sedvanlig ortsprismetod, reglerad i 5 kap. 5 § FTL, redovisas normaltomtens värde, framtaget på grundval av bestämmelserna i 5 kap. 5 a § FTL samt 1 kap. 3 och 35 b §§ FTF, enligt vad som anges i en tomtvärdetabell.

Tomtvärdetabell

Lantmäteriet ska enligt 18 § SKVFS 2007:17 upprätta förslag till tomtvärdetabell. Denna ska utvisa det genomsnittliga tomtmarksvärdet vid skilda S-nivåfaktorer för tomter avseende tomtmark för friliggande hus, kedjehus respektive radhus och även i övrigt upprättas på sätt framgår av 1 kap. 35 b § FTF.

När tomtvärdetabellen tillämpats för att bestämma normaltomtens riktvärde har normtomtens taxeringsvärde justerats med avseende på storlek, VA-klass och närhet till strand när normaltomten avviker från normtomtens definition.

**Tomtvärde-
tabellens
uppbyggnad**

Har normaltomtens värde i riktvärdeangivelsen framtagits med ledning av tomtvärdetabellen ska det framgå av underlagsmaterial tillgängligt hos Skatteverket.

Till grund för konstruktionen har legat dels prisstatistik som visar genomsnittliga priser för obebyggda tomter avseende friliggande småhus inom värdeområden med olika höga marknadsvärdenivåer för bebyggda småhusenheter, dels kostnader för markanläggningar och för nyproducerade småhus.

Tomtvärdetabellen bygger på förutsättningen

att kostnaden för markanläggningar slår igenom på markvärdet med samma andel som nyproduktionskostnaden för småhus slår igenom på byggnadsvärdet i det fall marknadsvärdet för normtomt och normhus är lika med eller understiger summan av värdet för obebyggd normtomt och de tekniska nuvärdena av markanläggningar.

att, i de fall marknadsvärdet överstiger denna summa, det överskjutande beloppet fördelar sig med större andel för markvärdet än på byggnadsvärdet.

Beträffande tomtvärdetabellen, se även avsnitt 6.1.

**Tomtvärde-
tabellens
utformning**

Till ledning vid förberedelsearbetet har inför FFT 09 har upprättats en tomtvärdetabell. Tabellen har använts till grund för riktvärdeangivelsen inom värdeområden där ortsprismaterialet varit otillräckligt. Tabellen gäller för hela riket och framgår av bilaga 4. Tabellen anger taxeringsvärdenivåer för tomtmark och för småhus vid olika taxeringsvärdenivåer för bebyggda småhusenheter.

I tomtvärdetabellen redovisas i kolumn 1 och 4 taxeringsvärdenivåerna för bebyggda småhusenheter. Detta uttrycks genom taxeringsvärdet av en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt. I kolumn 1 är det fråga om en normtomt för friliggande småhus och i kolumn 4 en normtomt för radhus; jfr följande definitioner av normtomterna för olika slag av småhusbebyggelse. Kolumn 2 och 5 upptar taxeringsvärdenivåerna för normtomterna avseende friliggande småhus respektive radhus. Värdenivåerna anges genom taxeringsvärdet för respektive normtomt.

Kolumnerna 3 och 6 redovisar taxeringsvärdenivåerna för normhuset vid friliggande småhusbebyggelse respektive vid radhusbebyggelse. Värdenivåerna anges genom en S-nivåfaktor, som uttrycker taxeringsvärdet för ett normhus i 100 000-tal kronor.

Med normhus i kolumn 1 och 4 avses ett småhus med klassindelningsdata enligt 8 kap. 2 § FTL, dvs. ett småhus med värdeår 86, värdearea 125 kvm och 30 standardpoäng, som är det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

Med normtomt för friliggande småhus i kolumn 2 förstås en tomt, som omfattar 1 000 kvm tomtmark, tillhör VA-klass 1, inte är en strandtomt eller en strandnära tomt och som är avsedd att nyttjas för permanent bostadsbebyggelse samt har en normal trädgårdsanläggning.

Med normtomt för radhus i kolumn 5 förstås en tomt, som omfattar 300 kvm tomtmark, tillhör VA-klass 1 och belägenhetsklass "ej strand eller strandnära" samt har en normal trädgårdsanläggning.

Tomtvärdetabellen upptar inte några kolumner för kedjehusbbyggelse. Taxeringsvärdet för normtomten för kedjehusbbyggelse bestäms till ett belopp som ligger mellan de taxeringsvärden som i tabellen kan avläsas för normtomten för friliggande småhus, kolumn 2, och för radhus, kolumn 4. Vid avläsningen i tabellen har den taxeringsvärdenivå som kunnat beräknas för bebyggda kedjehusenheter använts. Denna nivå har vanligen bestämts något närmare den taxeringsvärdenivå som angetts för friliggande småhusbyggelse än den nivå som kunnat avläsas för radhusbyggelse. Den närmare avvägningen har dock fått göras med hänsyn till förhållandena i det särskilda värdeområdet. Sedan taxeringsvärdet för normtomten bestämts beräknas S-nivåfaktorn som skillnaden mellan taxeringsvärdenivån för bebyggda kedjehusenheter och taxeringsvärdet för normtomten.

Med normtomt för kedjehusbbyggelse förstås en tomt, som omfattar 500 kvm tomtmark, tillhör VA-klass 1 samt har en normal trädgårdsanläggning.

Riktvärdeangivelse

Normaltomten ska som regel ha sådana egenskaper som är vanliga för tomterna inom värdeområdet. Normaltomten utgör därför en lämplig utgångspunkt för värderingen. På riktvärdekarta S ska för varje värdeområde för tomtmark anges dels riktvärdet för en normaltomt, dels hur riktvärdet ska bestämmas för värderingsenheter för tomtmark som avviker från normaltomten. Regler för hur detta ska ske återfinns i riktvärdeangivelsen till riktvärdekarta S.

För att man ska veta vilka egenskaper som normaltomten förutsatts ha vid värdets bestämmande anges normaltomtens

klassindelningsdata och riktvärde i en riktvärdeangivelse på riktvärdekartan. Genom uppgifterna i riktvärdeangivelsen kan riktvärdet också beräknas för tomter som avviker från normaltomten, se avsnitt 6.3.

12 § första och andra styckena SKVFS 2007:17

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

Exempel på riktvärdeangivelse utifrån normaltomts värde

<u>FK 800</u>	<u>90 000/30</u>	<u>R 200</u>	<u>50 000/40</u>
B 2,0/1,5	VA 1/6 000	B 2,0/1,5	VA 1/4 000
FK, R	Anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för tomtmark till friliggande småhus och kedjehus resp. radhus.		
800, 200	Anger normaltomtens storlek i kvm.		
90 000, 50 000	Anger värdet i kr för normaltomten.		
30, 40	Anger det belopp i kr/kvm med vilket man ska öka eller minska värdet då en värderingsenhet är större eller mindre än normaltomten. Korrigering av värdet för storlek sker dock nedåt endast till halva normaltomtens storlek och uppåt endast till dubbla storleken.		
B 2,0/1,5	Anger belägenhetsfaktorer för belägenhetsklass 1 och 2. Belägenhetsfaktor för klass 3 framgår av tabell (se avsnitt 6.2.5). Normaltomten tillhör alltid belägenhetsklass 4.		
VA 1	Anger att normaltomten tillhör VA-klass 1 (se avsnitt 6.2.2).		

6 000, 4 000 Anger skillnaden i värde mellan två närliggande VA-klasser. Skillnaden mellan VA 1 och VA 6 är lika med fem korrigeringsbelopp.

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

Värde i kr/kvm

Enligt 1 kap. 3 § FTF ska värdet avseende tomtmark som saknar värdegrundande tomtindelning i riktvärdeangivelsen anges som kronor per kvadratmeter.

13 § första meningen SKVFS 2007:17

Riktvärdeangivelse för obebyggd tomtmark, för vilken värdegrundande tomtindelning saknas, ska i stället för vad som föreskrivs i 12 § innehålla uppgift om värde i kronor per kvadratmeter tomtmark.

Det förekommer således undantagsvis att värdet för tomtmarken anges som värde i kr/kvm tomtmark. Det kan ske då tomtindelningen inte är bestämd. I detta fall ser riktvärdeangivelsen för en tomt, avsedd att bebyggas med friliggande småhus och med ett värde av 80 kr/kvm och i övrigt med samma förutsättningar som den ovan angivna tomten ut på följande sätt. Om i detaljplanen anges att kvartersmarken är avsedd för endast en typ av bebyggelse (F, K eller R) behöver riktvärdeangivelsen omfatta endast denna typ av bebyggelse.

Exempel på riktvärdeangivelse utifrån kr/kvm

F80

B 2,0/1,5 VA 6/6 000

Enligt 1 kap. 35 d § FTF får i riktvärdeangivelse utifrån kr/kvm endast anges vissa i paragrafen i taxeringsvärdenivå anpassade värden per kvadratmeter tomtmark.

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna ska kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår i del 1 Allmänna taxeringsregler i denna handledning.

- Indela byggnaderna i byggnadstyper och marken i ägoslag

Om byggnad tidigare felaktigt indelats som småhus, ska detta rättas. Om byggnaden i stället rätteligen ska indelas som specialbyggnad, hyreshus, ekonomibyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad ska egendomen bli föremål för särskild fastighetstaxering 2009.

- Indela i taxeringsenheter

För den egendom som tillhör taxeringsenhetstypen småhusenheter lämnas under avsnitten 3.2 och 3.4 en översiktlig redovisning av arbetsgången vid värderingen.

3.2 Småhus

Arbetsgången vid värdering av småhus kan schematiskt beskrivas enligt följande

- Indela i värderingsenheter

Varje småhus med ett värde om minst 50 000 kr i taxeringsvärde inkl. komplementhus utgör normalt en värderingsenhet.

- Bestäm klassindelningsdata för värdefaktorerna
 - Byggnadskategori
 - Storlek
 - Ålder
 - Standard
 - Fastighetsrättsliga förhållanden
 - Värdeordning

- Avläs tillämplig S-nivåfaktor och SO-tabell S i riktvärdeangivelsen
- Bestäm grund- och marginalvärde enligt tillämplig SV-tabell
- Bestäm åldersfaktor enligt tillämplig SO-tabell S
- Bestäm nedräkningsfaktor enligt FV-tabellen S
- Beräkna riktvärdet för småhuset enligt formel i 1 kap. 7 c § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

3.3 Tomtmark

- Indela i värderingsenheter

Varje tomt med ett eller flera småhus som utgör bostad åt högst två familjer eller med en i detaljplan fastlagd byggrätt för ett småhus utgör normalt en värderingsenhet.

- Bestäm klassindelningsdata för värdefaktorerna
 - Storlek
 - Vatten och avlopp
 - Fastighetsrättsliga förhållanden
 - Närhet till strand
 - Typ av bebyggelse
- Avläs tillämpliga värden och övriga uppgifter i riktvärdeangivelsen
- Beräkna riktvärdet för tomtmarken enligt formel i 1 kap. 35 c eller 35 e § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

3.4 Delvärden, taxeringsvärde m.m.

- Summera riktvärdena för samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före justering
- Beräkna det totala justeringsbeloppet
- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt stort för att justering ska ske
- Gör eventuella justeringar för säregna förhållanden på berörda värderingsenheter

- Beräkna delvärden och taxeringsvärde genom att summera värderingsenheternas värden efter eventuell justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.

4 Värderingsenhet

4.1 Allmänt

Allmänna regler

6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

För värderingen ska all egendom inom en taxeringsenhet vara indelad i värderingsenheter. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL den egendom som ska värderas för sig. Vidare får en värderingsenhet inte avse egendom som ingår i mer än en taxeringsenhet. I en värderingsenhet får ingå egendom som tillhör endast en och samma byggnadstyp eller ett och samma ägoslag.

1 kap. 2 § första stycket första och andra meningarna FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. FTL föreskrivna värdefaktorerna.

För värderingen är det avgörande hur en värderingsenhets storlek och beskaffenhet i övrigt bestäms. Detta sker mot bakgrund av främst indelningen i byggnadstyper och ägoslag. För i princip varje värderingsenhet ska ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om justering för säregna förhållanden inte ska ske (jfr avsnitt 7).

Särskilda regler för indelningen av småhusen och tomtmarken för småhusen i värderingsenheter finns i FTL. De redovisas under avsnitten 4.2. och 4.3.

4.2 Småhus

6 kap. 2 § FTL

Varje småhus ... med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i ... 5 §.

Komplementhus på småhusenheten skall i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus ... vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till

50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

6 kap. 5 § FTL

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

7 kap. 16 § punkt 1 FTL

För egendom som anges under punkterna 1–6 skall inte bestämmas något värde

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kr.

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

**Definition
av småhus**

Ett småhus är enligt 2 kap. 2 § FTL en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Endast byggnader som klassificeras som småhus inklusive komplementhus kan utgöra värderingsenhet avseende byggnad på en småhusenhet.

Det är inte ovanligt att det på en småhusenhet finns byggnader, som kan användas för olika ändamål. Om byggnaden inte är inrättad för boendefunktioner eller utgör ett komplementhus hänförs byggnaden till annan byggnadstyp än småhus vilket leder till att den inte kan ingå i småhusenhet. Som exempel kan nämnas lagerbyggnader för småhusägarens firma och lastbils-garage för ägarens åkerirörelse.

Inte heller indelas tre eller flera sammanbyggda tvåbostadshus på en fastighet som småhus. De ska indelas och värderas som ett hyreshus. Se vidare avsnitt 2.1.1 i del 1.

**Komplementhus-
definition**

Enligt 2 kap. 2 § FTL ska vidare till ett småhus höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Allmänna råd:

Med komplementhus bör avses byggnad som funktionellt hör samman med småhuset, dvs. garage, förråd eller dylikt.

Som komplementhus bör normalt även räknas mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse. (SKV A 2008:7)

Ett inte ovanligt fall är att på småhusenhet finns byggnad som tidigare använts för jordbruksdrift. Om byggnaderna inte längre

behövs för jordbruk eller skogsbruk, kan de inte heller längre anses vara inrättade för jordbruk eller skogsbruk (se 2 kap. 2 § FTL). Byggnaderna klassificeras då i stället som komplementhus.

7 § SKVFS 2008:4

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

Som komplementhus räknas således bl.a. en byggnad som innehåller biutrymmen och som är sammanbyggd med ett småhus på sådant sätt att någon inre förbindelse inte finns mellan byggnaderna. Om däremot sammanbyggnaden skett så att utrymmena kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande räknas byggnaden som en del av småhuset.

**Gränsdragning
småhus –
komplementhus**

Allmänna råd:

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och ett småhus bör byggnadens funktion för boende vara avgörande. Till småhus och inte komplementhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende. Detta bör gälla även om byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad eller fritidshus för en eller två familjer. (SKV A 2008:7)

Bland byggnader som kan föras till gruppen mindre småhus kan nämnas vissa gäststugor och enkla fritidshus.

**Huvudregel:
ett småhus en
värderingsenhet**

Huvudregeln enligt 6 kap. 2 § FTL vid indelningen av småhus i värderingsenheter är varje småhus med ett värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet.

**Indelning av
småhus med
låga värden**

Särskilda indelningsregler finns för småhus med låga värden. Reglerna avser följande tre fall.

- Om ett byggnadsbestånd på en tomt har ett sammanlagt värde som understiger 50 000 kr i taxeringsvärdenivå, åsätts det enligt 7 kap. 16 § FTL inte något värde och indelas därför inte heller som värderingsenhet.
- Finns på en tomt enbart byggnader, vilka var och en är värda under 50 000 kr, men uppgår byggnadsbeståndets totala värde till minst 50 000 kr, ska byggnaderna tillsammans utgöra en värderingsenhet enligt 6 kap. 2 §.
- Enligt 6 kap. 2 § ska småhus värda under 50 000 kr i övrigt ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt.

Indelningen av småhus i värderingsenheter enligt reglerna i FTL kan sammanfattas på följande sätt.

1. Varje småhus med ett värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet.
2. I fråga om småhus med värde under 50 000 kr gäller följande.
 - a. Om det inom samma värderingsenhet för tomtmark finns något småhus med värde av minst 50 000 kr, ska småhus med värde under 50 000 kr ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset inom värderingsenheten tomtmark. Värdet redovisas som justering: Värde av mindre småhus.
 - b. Om flera småhus inom samma värderingsenhet tomtmark har ett sammanlagt värde av minst 50 000 kr men inte något enskilt småhus har ett värde av minst 50 000 kr, ska småhusen tillsammans utgöra en värderingsenhet. Som riktvärde redovisas värdet av det mest värdefulla småhuset. Värdet av övriga småhus redovisas av tekniska skäl som justering: Värde av mindre småhus.
 - c. Om det inom samma värderingsenhet för tomtmark endast finns ett eller flera småhus och dessa har ett sammanlagt värde under 50 000 kr, ska de inte åsättas något värde.

Indelning av komplementhus

Allmänna råd:

Komplementhus bör inte indelas i särskilda värderingsenheter. Ett komplementhus bör ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset inom den värderingsenhet för tomtmark, där husen är belägna.

Finns det en byggrätt för ett småhus på en tomt utan befintligt småhus, bör ett komplementhus med taxeringsvärde över 50 000 kr, t.ex. ett garage, som uppförts innan småhuset påbörjats medföra att en värderingsenhet bildas för det planerade småhuset och komplementhuset. Hela värdet redovisas som justering för säregna förhållanden, värde av garage. (SKV A 2008:7)

I övrigt påverkar inte ett komplementhus av normal storlek och standard värderingen av småhuset utom i vissa fall vid standardpoängberäkningen. Om komplementhuset avviker påtagligt i fråga om storlek och standard från vad som är genomsnittligt inom värdeområdet och det inte ska beaktas vid beräkningen av standardpoäng, kan det föranleda justering för säregna förhållanden.

Annan byggnad än småhus och komplementbyggnad kan inte ingå i småhusenhet.

Exempel

Exempel på indelning i värderingsenheter av småhus och komplementhus på småhusenhet

A = småhus, värt minst 50 000 kr

B = småhus, värt under 50 000 kr

K = komplementhus

På en värderingsenhet för tomtmark till småhus finns: Nedanstående antal värderingsenheter för småhus bör bildas:

A	1
A + K	1
A + A	2
B	0
B + B m.fl. B	1 om husen tillsammans är värda minst 50 000 kr annars 0
A + B	1
A + B + B m.fl. B	1
A + B + K	1
K	1 om komplementhuset har värde över 50 000 kr, annars 0

Då en byggnad klassificerats som komplementhus kan i vissa fall justering för säregna förhållanden aktualiseras, se avsnitt 7.2.

4.3 Tomtmark

Definition

Med tomtmark för småhus avses enligt 2 kap. 4 § FTL mark som upptas av bl.a. småhus samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare ska mark till fastighet, som är bebyggd med småhus i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta ska dock inte gälla om fastighetens mark till någon del ska taxeras tillsammans med en annan egendom enligt reglerna i 4 kap. FTL.

Vad nu har sagts om tomtmark gäller enligt 2 kap. 4 § också för mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden, ska marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall ska

obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte ska genomföras. Det samma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), PBL, avseende, såvitt det här är i fråga, småhus.

Allmänna råd med rekommendationer m.m. beträffande definitionen av tomtmark finns i del 1 av denna handledning, avsnitt 2.2.1.

Varje tomt ska enligt 6 kap. 7 § FTL utgöra en värderingsenhet. Ett undantag görs för det fall att det föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt. I sådant fall får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

Huvudregeln vid indelningen av tomtmark i värderingsenheter är således att varje tomt ska utgöra en värderingsenhet. I huvudfallet som avser bebyggda småhusenheter indelas tomtmarken till varje småhus som en värderingsenhet. Huvudregeln kompletteras med regler som avser indelningen i värderingsenheter i fråga om tomtmark med flera byggrätter. Vid indelningen i värderingsenheter av tomtmark belägen utanför detaljplan ska särskilt beaktas regeln i 2 kap. 4 FTL om att mark till bebyggd fastighet ska utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal av högst 2 ha. Vidare bör enligt följande rekommendationer indelningen i värderingsenheter av bebyggd tomtmark i vissa fall anpassas med hänsyn till småhusets funktion och närbelägenhet till andra småhus m.m.

Allmänna råd:

Indelningen av tomtmark som är bebyggd med småhus bör i första hand ske med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen.

Med befintligt småhus bör jämföras att det finns,

1. bygglov för småhus,
2. förhandsbesked om bygglov för småhus, eller
3. fastighetsbildning för småhusbebyggelse, vilken vid beskaffenhetsdatumet är mindre än två år gammal.

Huvudregel bebyggd och obebyggd tomtmark

Undantagsregel

Huvudregeln vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter utifrån den befintliga bebyggelsen bör vara att tomtmarken för varje småhus – oavsett byggnadskategori – är en värderingsenhet.

Från denna huvudregel bör undantag göras i tre fall. Undantagen hänger samman med förhållanden för vissa på tomtmarken befintliga småhus.

Undantag

1. *Flera småhus inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj*

Tomtmarken för flera småhus – oavsett byggnadskategori – som är inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj (ett hushåll) bör indelas som endast en värderingsenhet.

2. Flera närbelägna småhus på mark som inte kan uppdelas i fastigheter

Tomtmark, som upptas av flera nära varandra belägna friliggande småhus – dock högst tre – och som är eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i flera självständiga fastigheter, bör dock indelningen i värderingsenheter följa den tänkbara uppdelningen i självständiga fastigheter.

Småhus bör anses ligga nära varandra, om de ligger inom ett område som kan bilda en värderingsenhet vars storlek inte överstiger normaltomtens inom värdeområdet med mer än 50 %.

3. Två sammanbyggda enfamiljssmåhus

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda småhus (parhus), och som är eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i två självständiga fastigheter bör dock huvudregeln tillämpas.

**Specialregel för
bebyggd mark
inom detaljplan**

För bebyggd tomtmark bör dock indelningen i värderingsenheter ske på grund av byggrätt enligt en gällande detaljplan

- om planen är realiserbar, och

- om det av byggrätten följer en mer värdefull småhusbebyggelse än den befintliga. Vid bedömningen härav bör de tidigare nämnda undantagsreglerna 1–3 beaktas.

Vid indelningen efter byggrätt enligt gällande detaljplan bör för varje byggrätt avseende ett småhus (huvudbyggnad) bildas en värderingsenhet avseende den tomtmark som hör till det planerade småhuset under förutsättning att byggrätten är realiserbar.

För att en byggrätt skall anses realiserbar bör krävas

- att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaffenhets tidpunkten, och

- att planen kan bedömas vara ekonomiskt motiverad med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Med detaljplan med genomförandetid bör vid taxeringen jämföras sådan plan utan genomförandetid, om man av kommunens uttalade ställningstagande kan utgå från att planen kommer att genomföras. I andra fall bör i stället byggnadsstrukturen och praxis inom kommunen tjäna till vägledning.

Område för vilket en detaljplans genomförandetid gått ut bör i övriga fall vid indelningen i värderingsenheter jämföras med område utanför detaljplan.

Vidare bör krävas att planens genomförande vad avser byggrätten inte hindras av praktiska förhållanden. Ett sådant är att befintlig bebyggelse hindrar genomförandet av planen under överskådlig tid. Det kan inträffa när småhuset är beläget tvärs över den gräns som dragits för en tomt som i fastighetsbildningshänseende är delbar. I sådant fall bör indelningen i värderingsenheter ske med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen. Enbart sådan befintlig bebyggelse som inte är saneringsmogen bör dock anses praktiskt hindra att planen genomförs. (SKV A 2008:7)

Sammanfattning av indelning i värderingsenheter för tomtmark:

A. Indelning med ledning av befintlig bebyggelse.

Huvudregel: Tomtmarken för varje småhus bör utgöra en värderingsenhet.

Undantag 1: Tomtmarken för flera småhus bör utgöra endast en värderingsenhet, om de är inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj.

Undantag 2: Tomtmark, som upptas av flera nära varandra belägna friliggande småhus – dock högst tre – som utgör eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet, såvida inte tomtmarken kan uppdelas i flera självständiga fastigheter.

Undantag 3: Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda småhus, t.ex. parhus, och som utgör eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet, såvida inte tomtmarken kan uppdelas i två självständiga fastigheter.

B. Indelning på grund av gällande detaljplan

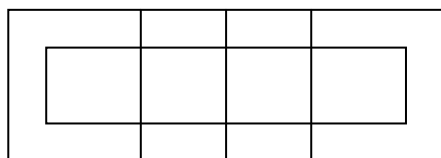
Indelning enligt A. jämkas så att tomtmarken för varje byggrätt i planen avseende ett småhus (huvudbyggnad) bildar en värderingsenhet, dock endast under förutsättning att byggrätten är realiserbar, dvs.

- att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaffenhetstidpunkten och
- att planen är ekonomiskt genomförbar med hänsyn till befintlig bebyggelse eller då tomten är obebyggd.

Vidare förutsätts att byggrätten medger en ekonomisk fördelaktigare användning av värderingsenheten.

Exempel

HUVUDREGEL

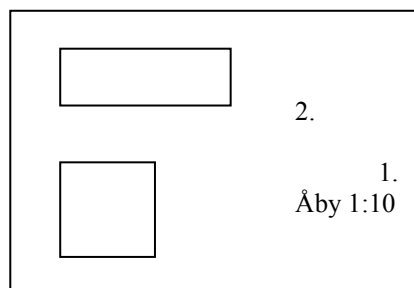


En fastighet med radhus.

Tomtmarken för varje radhus utgör en värderingsenhet.

UNDANTAGSREGLERNA

Undantagsregel 1



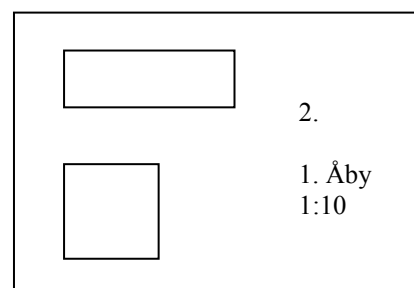
Fritidsfastighet med två fritidshus som är inrättade för att tillsammans utgöra bostad åt en familj.

Hus 1: 40 kvm med kök och vardagsrum

Hus 2: 30 kvm med sovrum.

Tomtmarken utgör en värderingsenhet. Detsamma gäller om fastigheten är obebyggd eftersom endast en huvudbyggnad får uppföras enligt plan.

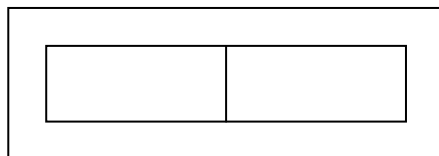
Undantagsregel 2



Fastighet om 1 500 m² inom detaljplan med två värdefulla småhus (20 standardpoäng och 100 m² värdeyta i båda husen), som fungerar väl var för sig. Detaljplanen kräver att tomt ska vara minst 1 000 m². Fastigheten är således ej delbar.

Tomtmarken utgör en värderingsenhet. Detsamma gäller om fastigheten är obebyggd eftersom endast en huvudbyggnad får uppföras enligt plan.

Undantagsregel 3



En fastighet med ett parhus.

Fastigheten får inte delas enligt fastighetsplan.

Tomtmarken utgör en värderingsenhet.

5 Riktvärde för småhus

5.1 Allmänt

8 kap. 1 FTL

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

Riktvärdet innefattar även värdet av s.k. komplementhus (garage, förråd och liknande byggnader) som funktionellt hör samman med småhuset (se avsnitt 4.2). Det innebär att i riktvärdet ingår värdet av komplementhus som vad avser ålder, storlek och standard är normala för respektive småhus inom värdeområdet.

Till grund för bestämmande av riktvärdet för den värderingsenhet som småhuset utgör ska följande egenskaper hos värderingsenheten – värdefaktorer – enligt 8 kap. 3 § FTL alltid bestämmas

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

För varje värdefaktor utom storlek finns en bestämd klassindelning föreskriven enligt 8 kap. 3 § FTL samt 1 kap. 6 § FTF. För värdefaktorn storlek finns särskilda mätregler. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitten 5.2.1–5.2.6. Sättet att bestämma riktvärde för småhus enligt de i 1 kap. 6 § FTF föreskrivna tabellerna och den i 7 c § föreskrivna formeln framgår av avsnitt 5.3.

Beträffande värdering av byggnad under uppförande, se avsnitt 5.4.1 Allmänna taxeringsregler i del 1 av denna handledning.

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Storlek

8 kap. 3 § FTL

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

Klasser – riktvärde

Värdefaktorn storlek ska enligt 7 kap. 3 § FTL inte indelas i klasser utan storleken mäts i hela kvadratmeter. Värdefaktorn storlek för småhus anges enligt 8 § SKVFS 2008:4 såsom småhusets värdeyta. Värdeytan utgör ingångsdata i SV-och SO-tabellerna. I SV-tabellerna indelas storleken i fem storleksgrupper: (10)–75, 76–130, 131–170, 171–250, 251–(350) kvm värdeyta.

Omfattning

7 § SKVFS 2008:4

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

Värdeyta

8 § SKVFS 2008:4

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 skall biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas. Tillägget för biyta får uppgå till högst 20 kvadratmeter. Värdeyta, boyta 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.

Allmänna råd:

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

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

När ett utrymme är inrättat för flera ändamål bör indelningen i bo- och biutrymmen ske med ledning av det ändamål som överväger. (SKV A 2008:7)

Ytan av boutrymmena och biutrymmena i småhus bestäms i överensstämmelse med den i 8 § SKVFS 2008:4 föreskrivna regeln som småhusets värdeyta. Till grund för denna yta ligger den mätning som enligt föreskriften ska göras av boyta och biyta i småhuset.

Mätningen av småhusets ytor ska i överensstämmelse med föreskriften göras enligt mätreglerna i Svensk Standard SS 02 10 53.

Om en del av den totala uppmätta ytan har en takhöjd som är mellan 1,9 m och 2,1 m kan justering för säregna förhållanden aktualiseras. Ytor under en takhöjd av 1,9 mäts inte enligt svensk standard och kan därför varken utgöra boyta eller biyta. Observera dock de särskilda regler som gäller mätning under snedtak. Värdeytan påverkas inte heller av utrymmen i eventuell lokaldel. Värdet av dessa utrymmen beaktas genom justering för säregna förhållanden.

Allmänna råd:

För boytrymmen med en lägre takhöjd än 1,9 m kan någon värdeyta inte bestämmas. Värdet av dessa utrymmen bör således inte beaktas. Har hela småhuset en boyta lägre än 1,9 m är värdeytan lika med 0. Värdet enligt SV-tabellen utgör således grundvärdet i kolumnen (10)–75 kvm. Någon extrapolering av värdet bör normalt inte göras. (SKV A 2008:7)

**Värdeyta större
än 350 kvm**

SV-tabellerna är konstruerade så att högsta klassen för värdeyta är öppen och omfattar 251–(350) kvm. Att den är öppen utmärks genom att intervallet i ytterkanten är markerad med parentes. Det går inte att ta fram en enhetlig värdeinverkan för större småhus utan denna får i stället bedömas från fall till fall. Därvid är framför allt läget men även byggnadens skick och andra förhållanden av betydelse för bedömningen.

Beräkning av sådan värdeinverkan kan ske genom extrapolering. Därvid måste dock beaktas att värdet per kvadratmeter inte är proportionellt med ytan utan minskar vid större värdeyta. I lågnivåområden har storleken dessutom relativt sett mindre inverkan på värdet och i många fall genererar värdeyta över 350 kvm inte något mervärde. Det är alltså framför allt i högnivåområden som tillägg för värdeyta större än 350 kvm aktualiseras.

Det bör påpekas att höga kostnader för drift och underhåll inte ska beaktas vid bedömning av värdeinverkan av stor värdeyta. Eventuell inverkan på byggnadsvärdet av sådana förhållanden får prövas enligt reglerna för justering för säregna förhållanden.

Ett tillägg för värdeyta större än 350 kvm ska rätteligen ingå i riktvärdet men redovisas av tekniska skäl som en justering.

5.2.2 Ålder

8 kap. 3 § FTL

... Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa ...

Åldersklasser

Värdefaktorn ålder anges enligt 9 § SKVFS 2008:4 genom ett värdeår. Värdeåret utgör ingångsdata i SO-tabellerna S. Åldern indelas enligt 1 kap. 6 § och bilaga 1 till FTF i följande åldersklasser:

Värdeår 29–39, 40–44, 45–49, 50–54, 55–59, 60–64, 65–69, 70–73, 74–76, 77–79, 80–82, 83–84, 85–86, 87–88, 89–90, 91–92, 93–94, 95–96, 97, 98, 99, 00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07–.

Åldern ska anges i hela år.

Värdeår nybyggnadsår

9 § SKVFS 2008:4

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. Åldern ska anges i hela år.

Allmänna råd:

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

Om *två årtal* angivits bör det senaste året anges (t.ex. 00/01 – använd 01).

Om en *period* angivits bör det senaste året anges (t.ex. 98/00 – använd 00).

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår. (SKV A 2008:7)

Vid ombyggnad av lokaler (industri-, kontors-, specialbyggnad etc.) till småhus ligger tillskottet av boyta till grund för bedömningen av småhusets värdeår. Består byggnaden enbart av lokaler är tillskottet av boyta vid en sådan ombyggnad 100 procent, vilket medför att småhusets värdeår motsvarar året för ombyggnaden. Jfr Skatteverkets skrivelse 2004-10-08, dnr 130 563118-04/111.

Jämkning av värdeår

Allmänna råd:

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

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

Värdeår som bestämts vid förenklad fastighetstaxering (FFT) 2006 eller vid ny taxering som skett vid en senare särskild fastighetstaxering bör bibehållas vid FFT 09, om denna värdeårsberäkning inte bedöms vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 2005 och detta inte beaktats vid särskild fastighetstaxering bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 2005 företagna till- eller ombyggnaderna och det vid FFT 06 bestämda värdeåret, om detta inte bedöms vara felaktigt.

Har ny taxering skett efter 2006 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt det värdeår som bestämts vid nytaxeringen läggas till grund för värdeårsbestämningen vid FFT 09. (SKV A 2008:7)

Avrundning sker enligt 9 § SKVFS 2008:4 till hela år.

Exempel 1

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

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

Avrundning till hela år har skett.

Exempel 2

Samma byggnad som i föregående exempel har dessutom varit föremål för ombyggnad 2007, varvid en tidigare oinredd vind inretts till bostadsutrymme. Vindens boyta är 30 kvm.

$$\text{Jämkat värdeår} = \frac{65}{150} \times 29 + \frac{55}{150} \times 68 + \frac{30}{150} \times 107 = 59$$

Avrundning till hela år har skett.

5.2.3 Standard

8 kap. 3 § FTL

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

Allmänt

Byggnadsmaterialet och utrustningen i ett småhus avgör hur standardklassificeringen ska ske.

Allmänna råd:

Vid standardklassificeringen bör hänsyn bl.a. tas till om upp-
rustning skett i fråga om materialet och utrustningen.

Med upprustning avses vid standardbedömningen byte av mate-
rial, utrustning och inredning samt underhållsåtgärder som är
standardhöjande. Enbart sådan upprustning som är påtagligt standard-
höjande bör beaktas. (SKV A 2008:7)

Värdefaktorn standard anges enligt 10 § SKVFS 2008:4 och i
bilaga 1 till dessa föreskrifter genom det antal standardpoäng
som beräknas för småhuset. Sedan den föreskrivna poäng-
beräkningen gjorts, kan jämkning av den beräknade standard-
poängen ske enligt 8 kap. 4 § FTL och 11 § SKVFS 2008:4.

Klasser

Standardpoängen utgör ingångsdata i SV- och SO-tabellerna S.
Värdefaktorn standard indelas enligt 1 kap. 6 § FTF och
bilaga 1 till FTF – SV-tabeller och SO-tabeller S – i följande
klasser avseende standardpoäng

i SV-tabellerna: 0–2 utgör en klass

mellan 3–46: varje klass omfattar 1 poäng

mellan 47–50: varje klass omfattar 2 poäng

mellan 51–56: varje klass omfattar 3 poäng

57–59 utgör en klass

i SO-tabellerna S: 0–8, 9–14, 15–20, 21–23, 24–26, 27–28,
29–30, 31–32, 33–34, 35–36, 37–38, 39–
40, 41–43, 44–46, 47–.

Standardpoäng

8 kap. 4 § FTL

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för
småhuset.

Till grund för standardpoängen skall ligga en poängberäkning för
vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets bygg-
nadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energi-
hushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde
anges en delsumma som i särskilda fall kan jämkas.

Småhusets standardklass bestäms med hänsyn till antalet
standardpoäng för småhuset. Antalet standardpoäng bestäms
genom summering av den standardpoäng som beräknats inom
fem huvudområden och som betecknas delsumma ifråga om
standardpoängen. Delsummorna kan enligt 8 kap. 4 § FTL och
11 § SKVFS 2008:4 i vissa fall jämkas. De fem huvud-
områdena är:

- Exteriör
- Energihushållning

- Kök
- Sanitet
- Övrig interiör

Delsumman inom respektive huvudområde bestäms genom summering av det antal standardpoäng som föreskrivs i 10 § SKVFS 2008:4 och bilaga 1 till föreskrifterna för byggnadsmaterial och utrustning inom varje huvudområde. Till ledning för beräkningen av standardpoäng ligger i första hand de svar som lämnats på motsvarande standardfrågor i deklarationen (jfr reglerna om jämkning nedan).

10 § SKVFS 2008:4

Standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning ska påföras i enlighet med vad som anges i tabellen för standardpoängberäkning, bilaga 1.

Tabellen för standardpoängberäkningen, uppdelad på de olika huvudområdena och med föreskrivna antal standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning, finns i bilaga 1 till SKVFS 2008:4.

I det följande återges vad som föreskrivits i tabellen för standardpoängberäkningen, uppdelat på de olika huvudområdena och med rekommendationer m.m. angående poängberäkningen i anslutning till föreskrifterna avseende varje huvudområde.

Allmänna råd:

En förutsättning för att standardpoäng ska påföras för befintligt material eller utrustning bör vara att materialet eller utrustningen är i funktionsdugligt skick eller, om så inte är fallet, att kostnaderna för att återställa materialet eller utrustningen inte överstiger anskaffningskostnaden. (SKV A 2008:7)

De standardhöjande underhållsåtgärder som beaktas vid poängberäkningen avser byggnadens åldersrelaterade allmänna underhållsstatus och anges i bilaga 1 till SKVFS 2008:4 vid de olika huvudområdena under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard.

Åtgärder vid påtagligt eftersatt underhåll och akuta reparationsbehov eller andra onormala underhållskostnader beaktas inte vid standardklassificeringen utan genom justering för säregna förhållanden.

Huvudområde Exteriör	Antal standardpoäng
<i>Fasadbeklädnad</i>	
Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av	
– tegel eller stenmaterial	4
– trä, puts, fibercement, plåt eller plast	3
<i>Garage</i>	
– finns i byggnaden (inte källarplan) eller på tomten, med plats för en bil	2
– finns i byggnaden (inte källarplan) eller på tomten, med plats för två eller fler bilar	4
<i>Carport</i>	
Carport finns på tomten	1
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
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

(ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande iakttas.

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

Garage: Vidbyggda garage i källarplan anses som garage i källare. Kallgarage räknas som garage.

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

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 eller senare anses fasadbeklädnaden eller takbeläggningen inte vara utbytta. (SKV A 2008:7)

Huvudområde Energihushållning	Antal standardpoäng
<i>El</i>	
El finns indragen	4
<i>Fönster</i>	
Minst hälften av den sammanlagda fönster- ytan utgörs av	
– två- eller treglasfönster	2
<i>Uppvärmning</i>	
Uppvärmningssystem finns (dock inte enbart vedspis, kakelugn, fristående elradiatorer eller luftvärmepump utan luftkanaler)	3
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
Elsystemet är utbytt 2003 eller senare	3
Maximal delsumma Energihushållning	12

(ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning bör följande iakttas.

El: El anses indragen då installationen är ansluten till det lokala elnätet.

Fönster: Till tvåglasfönster räknas inte sådana fönster där innerbågen är löstagbar, s.k. sommarfönster.

Uppvärmning: Om huset enbart värms upp med vedspis, kakelugn, fristående elradiatorer eller liknande anordningar, anses det sakna uppvärmningssystem.

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 eller senare anses elsystemet inte vara utbytt. (SKV A 2008:7)

Huvudområde Kök	Antal standardpoäng
<i>Utrustning m.m.</i>	
Bedöm om kökets utrustning och inredning har	
– enkel standard	3
– normal standard	6
– hög standard	9
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
Köksinredning (skåp, bänkar och liknande) och utrustning är utbytta 2003 eller senare.	3
Maximal delsumma Kök	12

(ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Kök bör följande iaktas.

Utrustning: Enkel standard bör anses motsvara ett kök som är mycket litet, t.ex. kokvrå eller pentry samt kök i enkla fritidshus. Hög standard bör anses motsvara moderna, påkostade kök i såväl fritids- som permanentus. Övriga kök hänförs till normal standard.

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 eller senare anses köksinredningen inte vara utbytt. (SKV A 2008:7)

Huvudområde Sanitet	Antal standardpoäng
<i>Vatten</i>	
I byggnaden finns indraget	
– åretruntvatten	4
– sommarvatten	3
<i>Bad, dusch och vattenspolad toalett (wc)</i>	
– WC finns	3
I bostadsplan (inkl. sluttningsvåning) finns	
– ett bad- eller duschutrymme	1
– två eller flera bad- eller duschutrymmen	2
<i>Tvättutrymme</i>	
Särskilt utrymme större än 4 kvm finns i byggnaden inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök	1
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
– 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

(ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iaktas.

Vatten: Med sommarvatten avses att indraget vatten i huset är tillgängligt endast under den frostfria delen av året.

WC: Med WC avses endast vattenspolad toalett.

Tvättutrustning: Om tvättmaskin är placerad t.ex. i pannrum eller liknande utrymme, som inte är inrättat för tvätt, bör utrymmet inte betraktas som särskilt utrymme för tvätt och klädvård.

Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 eller senare anses vatten- och avloppsstammar inte utbyta.

Om huset är byggt 2003 eller senare anses sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad inte utbyta.

För att sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad ska anses vara i allt väsentligt utbytt krävs följande:

- a) Av sanitetsutrustningen har minst tre av följande sanitetsvaror bytts ut: badkar, bidé, duschkabin, handfat och toalettstol.
- b) Av golvbeläggningen har minst 90 % bytts ut.
- c) Av väggbeklädnaden har minst 90 % bytts ut. (SKV A 2008:7)

Huvudområde Övrig interiör	Antal standardpoäng
<i>Öppen spis, allrum</i>	
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

(ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)

Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

Öppen spis: Poäng för öppen spis, kakelugn eller braskamin åsätts inte när rökgångarna är utdömda. (SKV A 2008:7)

Jämkning

11 § SKVFS 2008:4

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 byggnadsmaterial eller annan utrustning än som anges i bilaga 1 är av mycket hög eller mycket låg standard och poängsumman för huvudområdet därför uppenbarligen ger en felaktig bild av den faktiska standarden.

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

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

Huvudområdet Exteriör

- Teglet i fasaden är av andra sortering.

Huvudområde Kök

- Avsevärt olika standard mellan två kök som finns i småhuset.
- Kök utan fönster i sluttningsvåning.

Huvudområde Övrig interiör

- Öppen spis eller kakelugn finns i småhuset som i övrigt saknar uppvärmning.
- Extrem planlösning.
- Extra stor takhöjd.

Jämkning av andra skäl än de som angetts i 11 § SKVFS 2008:4 kan inte göras.

Förhållanden som kan föranleda jämkning kan inte samtidigt medföra justering för säregna förhållanden. Generellt sett är jämkningsanledningarna hänförliga till kvalitén, utförandet och åldern i fråga om standardhöjande åtgärder som angetts i bilaga 1 till SKVFS 2008:4 under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard t.ex. ombyggnad och utbyte av utrustning.

I motsats till jämkningsanledningarna kan justering för säregna förhållanden då det gäller småhus (se avsnitt 7.2) föranledas av t.ex.

1. Omedelbart reparationsbehov t.ex. för läckande tak, behov av omläggning av ledningar eller andra nödvändiga åtgärder såsom åtgärder för t.ex. radon och mögel.
2. Påtagligt eftersatt underhåll.
3. Onormalt stora framtida drifts- och underhållskostnader, t.ex. för slott och andra kulturbyggnader.

5.2.4 Byggnadskategori

Definition

8 kap. 3 § FTL

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

Klasser

Värdefaktorn byggnadskategori indelas i klasser avseende typ av bebyggelse. För dessa klasser gäller den indelning som föreskrivs i 12 § SKVFS 2008:4.

12 § SKVFS 2008:4

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

Följande indelning görs av klassen typ av bebyggelse

- Friliggande hus (F)
- Kedjehus m.m. (K)
- Radhus (R)

Med friliggande hus avses enligt 2 § SKVFS 2008:4 ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus.

Inom detaljplan får friliggande småhus i regel inte uppföras närmare tomtgräns än 4,5 m och inte närmare annat småhus än 9,0 m. I befintlig bebyggelse är dessa avstånd ofta mindre, varför något krav på minsta avstånd till tomtgräns och annat småhus inte kan uppställas för friliggande småhus. Stora lokala variationer beroende på bebyggelsetidpunkt och byggnadstradition förekommer.

Det bör observeras att även s.k. förtätad bebyggelse med mycket små avstånd mellan småhusen eller mellan småhus och komplementhus indelas som friliggande småhus.

Med radhus avses enligt 2 § SKVFS 2008:4 varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

Med kedjehus m.m. avses enligt 2 § SKVFS 2008:4 ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Allmänna råd:

Småhus som är sammanbyggda med varandra genom att garage på respektive fastighet har gemensam yttervägg bör klassificeras som kedjehus. Med kedjehus m.m. avses förutom kedjehus t.ex. kopplade hus, atriumhus och parhus. (SKV A 2008:4)

5.2.5 Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden för småhus på småhusenhet avses enligt 8 kap. 3 § FTL om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet ska hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte värderingsenhet inom gruppshusområde.

Klasser

Reglerna för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus är i princip desamma som enligt 6 § SKVFS 2008:4 gäller för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark till småhus. Det innebär främst att värdefaktorn är indelad i tre klasser för småhus som ligger på tomtmark och som inte är belägna inom grupphusområde och två klasser för småhus som ligger på tomtmark och belägna i grupphusområden.

Ej grupp- husområde

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen skall, enligt 13 § SKVFS 2008:4 indelas i följande tre klasser.

13 § SKVFS 2008:4 första stycket

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser (FR-klasser).

- Klass 1 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.
- Klass 2 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som kan bilda egen fastighet.
- Klass 3 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

Grupphusområde

13 § SKVFS 2008:4 andra stycket

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.

Beträffande klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark, se avsnitt 6.2.3, där även tillämpningen av begreppen självständig fastighet och grupphusområde berörs.

De tre klasserna av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden utgör ingångsdata i FV-tabell S (se bilaga 4).

5.2.6 Värdeordning

8 kap. 3 § FTL

... Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Värdefaktorn värdeordning ska enligt 14 § SKVFS 2008:4 indelas i följande två klasser.

Klasser

14 § SKVFS 2008:4

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. |

Till klass 1 hänförs således det mest värdefulla småhuset på respektive värderingsenhet för tomtmark. Sedan värdefaktorerna storlek, ålder och standard klassindelats för varje småhus på en värderingsenhet för tomtmark inom en småhusenhet och värden för småhuset tagits fram med ledning av SV- och SO-tabeller S, kan det avgöras vilket småhus på värderingsenheten för tomtmarken som är värdefullast. Om två småhus inom en sådan värderingsenhet är lika värdefulla, kan därför endast det ena av dem indelas som det värdefullaste.

Värdefaktorns två klasser utgör ingångsdata i FV-tabell S, se beträffande denna i avsnitt 5.2.5.

5.3 Beräkning av riktvärde

Riktvärde

Småhusvärderingen sker främst med tillämpning av relations-tabeller och riktvärdet beräknas enligt en särskild formel (jfr 1 kap. 2, 6 och 7 c §§ FTF).

1 kap. 7 c § FTF

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

$$R = V \times S \times \bar{A} \times N$$

där R = riktvärdet,

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

S = S-nivåfaktor för värdeområdet,

$\bar{A}$ = åldersfaktorn enligt tillämplig SO-tabell S ... vid värderingsenhetens ålder och standard och

N = omräkningsfaktorn enligt FV-tabell S ... vid värderingsenhetens fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

Det relativa värdet enligt SV-tabellen skall efter avrundning nedåt till helt tusental kronor multipliceras med varje föreskriven faktor för sig i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Grund- och marginalvärden för varje värderingsenhet för småhus anges i tillämplig SV-tabell för olika storlek och standard. Åldersfaktorn anges i rekommenderad SO-tabell S för olika ålder och standard. Nedräkningsfaktorn (omräkningsfaktorn enligt FV-tabell S) anges i FV-tabellen S.

Riktvärdet för ett småhus erhålls genom följande beräkning.

1. Småhusets värde enligt tillämplig SV-tabell beräknas och avrundas nedåt till närmast tusental kronor. Tillämplig

tabell väljs med ledning av den för värdeområdet gällande S-nivåfaktorn.

2. Det sålunda avrundade beloppet skall multipliceras med den S-nivåfaktor som gäller för värdeområdet. Produkten avrundas till närmaste lägre tusental kronor.
3. Beloppet enligt punkt 2 multipliceras med den åldersfaktor som kan avläsas för småhuset i SO-tabellen S för värdeområdet. Det beräknade beloppet avrundas till närmast lägre tusental kronor.
4. Beloppet enligt punkt 3 multipliceras med den nedräkningsfaktor som framgår av FV-tabellen S.

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

6 Riktvärde för tomtmark

6.1 Allmänt

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Enligt den grundläggande bestämmelsen i 12 kap. 1 § FTL för värderingen av tomtmarken beräknas riktvärdet för en värderingsenhet avseende sådan mark enligt huvudregeln som värdet av en tomt.

Huvudregel
Värde av
normaltomt

Som angetts vid avsnitt 2.4.2.2 utgår värderingen av tomtmarken från de värden och andra förhållanden i fråga om värdefaktorer m.m. som gäller för normaltomten inom värdeområdet och som anges i riktvärdeangivelsen för området. Se vidare härom i avsnitt 2.4.1 och 2.4.2. Vid beräkningen av riktvärde för tomtmarken gäller därvid enligt 12 kap. 3 FTL följande.

12 kap. 3 § första stycket FTL

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Följande värdefaktorer tillämpas således för beräkning enligt huvudregeln av riktvärde för tomtmark på småhusenheter.

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

Värdefaktorerna utom storlek ska klassindelas. För värdefaktorn storlek finns särskilda mätregler. För övriga värdefaktorer fastläggs antalet klasser m.m. i 1 kap. 35 a § FTF. Klassindelnings-

grunderna anges i 1–6 §§ SKVFS 2008:4. Beträffande de olika värdetfaktorerna, se avsnitten 6.2.1–6.2.5. Sättet att ta fram riktvärdet för tomtmark regleras genom formler i 1 kap. 35c och 35 e §§ FTF; se vidare härom i avsnitt 6.3.

Tomtvärdetabell

Inför AFT 03 infördes en särskild regel med avsteg från de annars gällande värderingsgrunderna i FTL för värderingen av bl.a. tomtmark då ortsprismaterialet är otillräckligt.

5 kap. 5 a § 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.

I fall som avses i 5 kap. 5 a § FTL ska normaltomtens värde bestämmas med ledning av en tomtvärdetabell.

1 kap. 3 § tredje stycket sista meningen FTF

Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell som föreskrivs i 35 b §.

Beträffande tomtvärdetabellen se avsnitt 2.4.2.2.

Undantagsregel

Värde kr/kvm

Om särskilda skäl föreligger ska riktvärdet enligt 12 kap. 1 § FTL beräknas med utgångspunkt i tomtmarkens värde per kvm. Därmed avses främst att tomtmarken saknar värdegrundande tomtindelning och är uppdelad på många ägare, dvs. flertalet värderingsenheter för tomtmarken utgör markområden som inte överensstämmer med blivande tomter (jfr 1 kap. 3 § tredje stycket tredje meningen FTF).

Värdenivån

För marken anges inte värdenivån såsom för byggnader genom en rekommenderad nivåfaktor för värdeområdet. Värdenivån läggs i stället fast med utgångspunkt från det i riktvärdeangivelsen rekommenderade värdet av normaltomten inom värdeområdet.

1 kap. 3 § tredje stycket första–tredje meningarna FTF

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). Normaltomten utgör dock alltid en tomt som är hänförlig till klassen inte strand eller strandnära. Har särskilt värdeområde bildats för tomtmark för vilken värdegrundande tomtindelning saknas skall värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per kvadratmeter tomtmark.

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

12 kap. 3 § FTL

... Med storlek avses tomtmarkens areal ...

För småhusenheter ska enligt 20 kap. 5 § FTL arealen anges i kvadratmeter. Tomtmarkens areal ska enligt 1 § SKVFS 2008:4 anges i hela kvadratmeter.

Tomtarealen mäts således i kvadratmeter. Matematisk avrundning ska tillämpas enligt 5 § SKVFS 2008:7. Någon klassindelning av värdefaktorn därutöver sker inte (jfr 7 kap. 3 § FTL).

Observera att endast landareal ska ingå i tomtarealen. Se avsnitt 2.2 i del 1.

Korrigerat normaltomtsvärde

Vid beräkning av tomtmarkens riktvärde med utgångspunkt från en normaltomt tas hänsyn till storleken genom att värdet av normaltomten enligt formeln i 1 kap. 35 c § FTF ökas eller minskas då värderingsenheten är större respektive mindre än normaltomten. I riktvärdeangivelsen ska enligt formeln anges vilken korrigering i förhållande till värdet för normaltomten som ska ske då värderingsenhetens storlek över- eller understiger normaltomtens storlek.

Korrigeringsbeloppet i kr/kvm anges i riktvärdeangivelsen för varje värdeområde för tomtmark. Korrigering av värdet får enligt nyssnämnda formel dock endast ske nedåt till halva normaltomtens storlek och uppåt till dubbla normaltomtens storlek. Under halva normaltomtens storlek och över dubbla normaltomtens storlek är således värdet oberoende av storleken.

Allmänna råd:

När fråga är om värderingsenhet, vars tomtareal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör tomtarealen avse den mark som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara lika med arealen för normaltomten inom värdeområdet. (SKV A 2008:7)

När det gäller småhusenheter med många byggnader finns ofta lekplatser, grönområden och liknande. Arealen för varje tomt får därvid bedömas utifrån bebyggelsen och omständigheterna i övrigt. Marken som upptas av lekplatser och grönområden utgör övrig mark.

6.2.2 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

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

I 5 § SKVFS 2008:4 föreskrivs följande grunder för klassindelningen.

5 § SKVFS 2008:4

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,
5. kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som har 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.

Allmänna råd:

En värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning om den är tekniskt ansluten så att anläggningen kan brukas för värderingsenheten.

Har sådan teknisk anslutning inte skett bör värderingsenhet ändå anses ansluten, om huvudmannen

1. upprättat förbindelsepunkt,
2. underrättat fastighetsägaren härom, och
3. fordrat betalning för avgift för anslutning.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten och/eller enskilt wc-avlopp förutsätts.

Wc-avlopp bör vara godkänt av kommunen. (SKV A 2008:7)

**Korrigerat
normaltomtsvärde**

I riktvärdeangivelsen för tomtmarken för värdeområdet ska – då riktvärdeangivelsen utgår från normaltomtens värde – anges vilken klasstillhörighet i fråga om VA som normaltomten förutsätts ha. Vidare anges i riktvärdeangivelsen skillnaden i värde mellan två på varandra följande VA-klasser. Värdet korrigeras i enlighet med tomtvärdeformeln i 1 kap. 35 c § FTF med hänsyn till den angivna skillnaden.

Ett korrigeringsbelopp bestäms så att det svarar mot en femtedel av värdeskillnaden mellan klasserna VA 1 och VA 6. Normalt svarar därför ett korrigeringsbelopp mot en femtedel av 75 % av (värdeinverkan av) kostnaden för anslutning till kommunal va-anläggning. Om prisskillnaden mellan fastigheter med va-anslutning och utan va-anslutning är mindre än kostnaden för anslutning, ska detta ha beaktats vid korrigeringsbeloppets bestämmande.

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

Korrigeringsbelopp anges enligt 1 kap. 35 c § FTF i hela 2 000-tal kronor.

6.2.3 Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark på småhusenhet avses enligt 12 kap. 3 § FTL om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet ska hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte värderingsenheter inom grupphusområden.

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) ...

**Självständig
fastighet**

Allmänna råd:

Med självständig fastighet bör avses egendom som enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska redovisas såsom fastighet, nämligen

1. enhet som var redovisad i fastighetsregister när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildats enligt fastighetsbildningslagen, och

3. enhet som ska registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen. (SKV A 2008:7)

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Enligt 6 § SKVFS 2008:4 ska därvid följande klassindelningsgrunder gälla.

6 § SKVFS 2008:4

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark skall för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser (FR-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

**Ej grupphus-
område**

Värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde och som utgör en eller flera självständiga fastigheter ska föras till klass 1. Till klass 2 ska föras värderingsenhet som kan bilda självständig fastighet och till klass 3 förs värderingsenhet som inte kan bilda självständig fastighet.

Allmänna råd:

Klassindelning av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden avseende klass 2 för värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde bör ske på följande sätt.

Klass 2. Värderingsenhet bör anses kunna bilda självständig fastighet endast i de fall *tveksamhet inte föreligger* om möjligheten att bilda fastigheten. En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall (A och B):

A. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till ett eller flera friliggande småhus

- Utom detaljplan:

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

2. Om för värderingsenheten gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som

motsvarar minst 9 standardpoäng och värderingsenheten har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

3. Om värderingsenheten var bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

- *Inom detaljplan*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

Med fastighetsplan jämställs äldre tomtindelning.

B. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till radhus och kedjehus:

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng samt ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

Korrigerat normaltomts- område

Korrigerering

Om en värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör värdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 10 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet som beräknas för klass 3 får dock inte överstiga värdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Värdet av en värderingsenhet tomtmark i klass 3 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är bestämt för byggnaderna, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr. (SKV A 2008:7)

Grupphusområde

Av prop. 2000/01:121 (s. 38) framgår att ett grupphusområde kännetecknas av att det är fråga om en tätbebyggd grupp av småhus som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod och som har i huvudsak likartad karaktär. Det går inte att ange exakt hur många hus det bör vara fråga om men normalt bör antalet överstiga fem. Reglerna om grupphusområde gäller inte komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och fritidshus på arrenderad mark.

Definition

Allmänna råd:

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande små-

**Korrigerat
normaltomtsvärde
grupphusområde**

hus med likartad utformning, om området är detaljplanlagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör.

Korrigerig

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0.6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet av en värderingsenhet i klass 2 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är bestämt för byggnaderna, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr. (SKV A 2008:7)

6.2.4 Typ av bebyggelse

Enligt 12 kap. 3 § FTL bestäms värdefaktorn typ av bebyggelse för tomtmarken inom en småhusenhet med hänsyn till om marken är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Samma indelning görs om tomtmarken är bebyggd med ett småhus av något av nämnda slag.

Klasser

Värdefaktorn typ av bebyggelse indelas enligt 1 kap. 35 a § FTF i tre bebyggelseklasser. Därvid ska enligt 2 § SKVFS 2008:4 följande klassindelningsgrunder tillämpas.

2 § SKVFS 2008:4

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.

Indelningen i de tre bebyggelseklasserna görs på grundval av klassindelningen av värdefaktorn byggnadskategori för de småhus som är belägna på tomtmarken. Beträffande denna klassindelning, se avsnitt 5.2.4.

6.2.5 Närhet till strand

Definition

12 kap. 3 § FTL

... Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

Klasser

Värdefaktorn ska enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i fyra klasser (belägenhetsklasser). Klassindelningen ska därvid enligt 3 och 4 §§ SKVFS 2008:4 göras enligt följande grunder.

3 § SKVFS 2008:4

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 men högst 150 m
4. (inte strand eller strandnära)	mer än 150 m

4 § SKVFS 2008:4

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 strandlinje, om stranden används som badplats eller liknande av allmänheten i annat än ringa omfattning.

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

Allmänna råd¹¹:

Avståndet till strand bör mätas från huvudbyggnaden eller för obebyggda tomter från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnaden.

I fråga om vad som skall anses vara hav, insjö eller vattendrag bör inom område som ligger utanför detaljplan vad som sägs i 7 kap. 13 § miljöbalken äga motsvarande tillämpning. Denna regels tillämpningsområden är normalt angivna på kartor hos länsstyrelsen. Inom plan bör en motsvarande bedömning ske oavsett om strandskydd föreligger eller inte.

Vid klassificering av värdefaktorn närhet till strand vid taxering av småhusenheter bör mark mellan strandlinjen och tomtgränsen anses "tillhöra" värderingsenheten om marken disponeras med stöd av ett lokaliserat, dvs. geografiskt avgränsat, servitut. Det kan vara antingen ett fastighetsbildningsservitut eller ett s.k. inskrivet avtals-servitut. Motsvarande bedömning bör även göras i det fall ett mindre område mellan tomtgränsen och strandlinjen utgör samfällad mark tillhörande ett mindre antal fastighetsägare.

Om en värderingsenhet ligger vid eller i närheten av ett vattendrag, t.ex. en liten bäck, ett större dike e.d., som saknar betydelse för tomtmarkens värde eller påverkar värdet i endast ringa omfattning, bör vattendraget vid fastighetstaxering inte anses som ett sådant vattendrag som sägs i andra stycket. (SKV A 2008:7)

¹¹ Jfr Skatteverkets skrivelse 2004-09-15, dnr 130 551906-04/113

7 kap. 13 § miljöbalken

Strandskydd råder vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

7 kap. 14 § miljöbalken

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde)

...

Indelning i belägenhetsklasser kan lämpligen ske i tre steg.

- Bedöm om förutsättningarna för strand är uppfyllda (7 kap. 13 § MB).
- Mät närmaste avstånd från huvudbyggnaden till strandlinjen (horisontellt mätt avstånd).
- Avgör frågan om ”egen strand” (strand klass 1) eller tillgänglighet (strandnära klass 2–3).

Observera att strandlinje inte behöver vara badstrand utan allmän kaj, park, klippor eller vass räknas också som strandlinje. Gångavståndet ska mätas till den närmaste strandlinjen som kan nås genom en promenad. Det behöver således inte vara den strandlinje från vilken det horisontella avståndet mätts.

KR i Göteborg har 2007 i mål nr 73-06 konstaterat att de bestämmelser som styr fastighetstaxeringen gäller fastigheten och inte fastighetens ägare. Det är därför naturligt att vid tolkning av vad som är kortast möjliga gångavstånd utgå ifrån vad som är möjligt för den genomsnittlige fastighetsägaren vid normal väderlek. En promenad till strandlinjen bör kunna företas utan större problem för en sådan fastighetsägare och det bör inte krävas att den företas över ojämna eller mycket hala klippor.

**Korrigerat
tomtvärde**

För korrigerat av normaltomtens värde med hänsyn till tomtens närhet till strand ska enligt formeln i 1 kap. 35 c § FTF för beräkning av tomtmarkens riktvärde en belägenhetsfaktor tillämpas att multiplicera normaltomtens värde med.

1 kap. 35a sista stycket FTF

För tomtmark avseende småhus skall en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den skall för var och en av belägenhetsklasserna 2–3 (strandnära) och belägenhetsklassen 4 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen skall utformas och hur värdefaktorn närhet till strand ska klassindelas. I riktvärdeangivelsen ska belägenhetsfaktor anges för

belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

En belägenhetsfaktor ska enligt 1 kap. 35 a § FTF i riktvärdeangivelsen anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära). Belägenhetsfaktorerna ska anges med ett tal med en decimal inom intervallet 0,1–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten är alltid 1,0.

För belägenhetsklasserna ska belägenhetsfaktorerna bestämmas enligt FB-tabell (bilaga 13 till FTF). Se bilaga 5.

Värdet av en värderingsenhet ska på sätt framgår av formeln i 1 kap. 35 c § FTF multipliceras med belägenhetsfaktor enligt riktvärdeangivelsen för den belägenhetsklass som värderingsenheten tillhör (se vid avsnitt 6.3).

På riktvärdekartan anges i riktvärdeangivelsen för värdeområdet belägenhetsfaktorerna i tur och ordning för belägenhetsklasserna strand (klass 1) och strandnära (klass 2). Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska som nämnts vara 1,0. Om samma värde ska tillämpas i samtliga klasser är beteckningen B 1,0/1,0.

6.3 Beräkning av riktvärde

1 kap. 35 c § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus, som i fråga om storlek och klassindelingsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten, bestäms och redovisas, om inte annat föreskrivs i 35 d §, enligt följande formel.

$$R_V = \{ [R_N + m \times (A_V - A_N)] \times B + V \times (K_N - K_V) \} \times F$$

där R_V = riktvärdet för värderingsenheten,

R_N = värdet för normaltomten,

M = korrektionsbelopp för avvikande storlek i kronor per kvadratmeter,

A_V = värderingsenhetens storlek, dock lägst $0,5 \times A_N$ och högst $2 \times A_N$,

A_N = normaltomtens storlek,

B = belägenhetsfaktorn för den belägenhetsklass, som värderingsenheten tillhör,

V = korrektionsbelopp i kronor för en avvikande VA-klass

K_N = normaltomtens VA-klass,

K_V = värderingsenhetens VA-klass och

F = nedräkningsfaktorn för den klass av fastighetsrättsliga förhållanden som värderingsenheten tillhör.

Korrektionsbeloppet m skall anges i hela femtal kronor per kvadratmeter. Korrektionsbeloppet V skall anges i hela 2 000-tal kronor. Beräkningen skall ske i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Normaltomt	Har värderingsenheten de egenskaper som krävs för en normaltomt utgör det angivna värdet för normaltomten det totala riktvärdet för enheten.
Tomtmark med korrigerat normaltomtsvärde	Avviker värderingsenheten i fråga om storlek, belägenhet, VA eller fastighetsrättsliga förhållanden från normaltomten ska korrigeringsarna göras av normaltomtens värde i följande ordning.
Beräkningsgång	Riktvärdet för en värderingsenhet som utgör tomtmark bestäms i fem steg i följande ordning. 1. På riktvärdekartan (eller i den tillhörande beskrivningen) avläses i riktvärdeangivelsen värdet av normaltomten för aktuell bebyggelsestyp. 2. Korrigering sker för avvikelse i storlek med angivet värde per kvm. Det korrigerade värdet avrundas nedåt till hela tusental kronor. 3. Korrigering sker för närhet till strand med angiven belägenhetsfaktor; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor. 4. Korrigering sker för avvikelse från angiven VA-klass; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor. 5. Korrigering sker med hänsyn till fastighetsrättsliga förhållande för FR-klass 3 med angiven nedräkningsfaktor och för FR-klass 2 genom ett avdrag med 10 000 kr; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.
Värde per kvm tomtmark	För beräkning av tomtmarkens värde, då detta i riktvärdeangivelsen anges i kronor per kvm tomtmark, föreskrivs följande formel.

1 kap. 35 e § FTF

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

$$R = V \times S$$

där R = riktvärdet,

V = tillämpligt värde i kronor per kvadratmeter och

S = värderingsenhetens tomtmarkareal i kvadratmeter.

Efter föreskriven multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Ett värde i kr/kvm avser normalt s.k. rå tomtmark, dvs. tomtmark för vilken några exploateringsåtgärder inte vidtagits. Några korrigeringar för annan VA-klass än 6 aktualiseras då inte.

7 Justering för säregna förhållanden

7.1 Allmänt

Definition

7 kap. 5 § FTL

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

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

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

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

Minsta justeringsbelopp

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

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

Åtskilliga av de justeringsanledningar som anges i följande avsnitt medför inte alltid tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske. Observera att lägsta nivån för justering avser nettot när det är aktuellt med flera olika justeringar.

Exempel

En strandnära fastighet i belägenhetsklass 2 saknar sjöutsikt och värdet skulle därför rätteligen justeras (sänkas) med 80 000 kr. Det finns emellertid ett värdefullt komplementhus på fastigheten som motiverar att värdet justeras (höjs) med 100 000. Nettot av dessa ändringar uppgår till endast 20 000 kr varför någon justering inte alls kan ske.

Jämknings- eller rekommenderats t.ex. i fråga om standardklass för småhus och värden i öppna klasser utgör inte justering för säregna förhållanden. Av redovisningstekniska skäl redovisas jämkningarna emellertid med termen justering. För jämkningarna gäller inte den ovan angivna gränsen om minst 3 % av det totala riktvärdet för taxeringsenheten, dock minst 25 000 kr.

Utgångspunkt för justering

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

Om det för riktvärdeangivelsen har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för en värdetfaktor, som ska tillämpas vid taxeringen, ska detta enligt 5 § SKVFS 2007:17 anges på riktvärdekartan.

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

Redovisning

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

1 kap. 5 § första stycket FTF

Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), skall detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd¹²:

Justeringen bör ske på den värderingsenhet från vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

När det gäller justering för kraftledning samt buller och där mark och byggnad har olika ägare bör justeringens storlek beräknas på byggnadsvärdet respektive markvärdet var för sig och beaktas vid värdering av enheterna. Det totala justeringsbeloppet för byggnaden och marken bör därvid bli detsamma som om byggnadens ägare ägde marken. Beträffande obebyggd tomtmark bör riktvärdet för marken läggas till grund för att beräkna justeringens storlek. (SKV A 2008:7)

Justering för buller eller sjöutsikt hänförs oftast till tomtmarken.

Består ett värdeområde exempelvis av en strandzon med strandnära tomter samt ett fåtal övriga tomter innanför strandzonen utan sjöutsikt, måste först klarläggas om riktvärdeangivelserna utgår från att sjöutsikt finns eller ej. Om flertalet tomter är strandtomter eller strandnära tomter, är det naturligt att utgå från att riktvärdeangivelserna innefattar sjöutsikt. Justering för säregna förhållanden aktualiseras i detta fall för tomter som saknar sjöutsikt. Om däremot ett värdeområde består av ett fåtal strandtomter och strandnära tomter med sjöutsikt och ett stort antal övriga tomter utan sjöutsikt, kan man utgå från att riktvärdeangivelsen bestämts utan beaktande av sjöutsikt. Detta leder till att justering för sjöutsikt i detta fall aktualiseras för såväl strandtomter som strandnära tomter.

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

Värderingsmetoder

Olika metoder kan användas för att bestämma justeringens storlek. Genom en direkt metod söker man direkt bestämma den inverkan på marknadsvärdet som det säregna förhållandet medför. Om det t.ex. föreligger en större fuktskada på småhuset, kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms i 2007 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar mark-

¹² Jfr Skatteverkets skrivelse 2006-02-28, dnr 131 42791-06/111

nadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

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

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

7.2 Småhus

Radon

Om det förekommer radon mera allmänt inom ett värdeområde, kan det med hänsyn till bestämmelserna i 5 § SKVFS 2007:17 framgå av riktvärdekartan om riktvärdeangivelserna är bestämda med beaktande av eller bortseende från radonförekomsten. Är riktvärdeangivelsen bestämd med beaktande av radonförekomst, kan det framgå av kartan vilken radongashalt som riktvärdeangivelsen motsvarar. I byggnader uppförda efter 1975 förekommer normalt inte någon byggradon. Däremot kan markradon förekomma.

Allmänna råd:

Om radon inte förekommer allmänt inom värdeområdet, bör justering ske då årsmedelvärdet för radongashalten i småhuset överstiger 200 Bq/m³.

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

A. Om åtgärder för nedbringande av radongashalten inte har vidtagits alternativt inte har medfört att radongashalten nedbringats under 200 Bq/m³, bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten är 400 Bq/m³ och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m³.

B. Om åtgärder har vidtagits för nedbringande av radongashalten och kontinuerliga åtgärder erfordrats för att hålla nere radongashalten

under 200 Bq/m^3 och om radongashalten därefter understiger 200 Bq/m^3 , bör justeringsbeloppet bestämmas till 2 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad. (SKV A 2008:7)

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

Byggnadsskador t.ex. fukt- och mögelskador

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

Allmänna råd:

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

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

Om ett fel eller eftersatt underhåll måste åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 % av nödvändiga kostnader, angivna i 2007 års kostnadsläge.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, torde erforderliga kostnader vanligen inte slå igenom på värdet med mer än 50 %. Justeringsbeloppet bör då bli $0,75 \times 0,5 \times$ nödvändiga kostnader, uttryckta i 2007 års kostnadsnivå.

Kostnader bör vid mer omfattande skador kunna styrkas genom en beskrivning av vilka åtgärder som behöver företas. (SKV A 2008:7)

Tobins Q

Tobins Q (efter nationalekonomen James Tobin) är en investeringsteori där marknadsvärdet för småhus i en kommun divideras med produktionskostnaden i samma område. Ett tal över 1 visar att det lönar sig att bygga i den kommunen. Den värdeinverkan som t.ex. byggnadsskador kan ha på ett småhus påverkas i viss mån av faktorn för Tobins Q. Ligger denna under 1 är värdeinverkan inte lika stor som om faktorn ligger över 1. Siffrorna har tagits fram vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala Universitet och framgår av bilaga 8. Dessa kan bl.a. tjäna till ledning vid bedömning av olika byggnadsskadors inverkan på marknadsvärdet. Det bör dock observeras att de värden som redovisas är ett genomsnitt för en kommun och att de kan variera stort inom en kommun. Det är framför allt beträffande ej akuta åtgärder för byggnadsskador som värdeinivån i området, och därmed också Tobins Q, har stor betydelse för genomslaget på marknadsvärdet.

**Buller, kraft-
ledning m.m.
Kulturhistoriskt
intressanta
småhus**

Se under avsnitt 7.3.

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

Med kulturhistoriskt intressanta småhus avses i första hand

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

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

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

Eftersatt underhåll

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

Onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden

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

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

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

Allmänna råd:

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

Finns ingen preciserad utredning om kostnadernas storlek, och har småhuset ändå ett så klart kulturhistoriskt intresse att det byggnadsminnesförklarats, omfattas av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser enligt PBL eller K, Q eller q-bestämmelser, bör för de överstora husen (> 400 kvm bruttoarea) och överloppsbyggnaderna en nedjustering kunna ske. (SKV A 2008:7)

Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud

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

Allmänna råd:

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

Om ett småhus inte får rivas eller inte kan användas till något nyttigt och om det dessutom hindrar att tomtmarken används på annat sätt, bör värdet av småhuset sättas ned till under tusen kronor. (SKV A 2008:7)

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

Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter

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

Allmänna råd:

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

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

Större ersättningar synes i regel utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs. I sådana fall bör inte någon justering ske. (SKV A 2008:7)

Påtagligt eftersatt underhåll

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

Låg takhöjd

Allmänna råd¹³:

För boutrymmen med en lägre takhöjd än 1,9 m kan någon värdeyta inte bestämmas. Värdet av dessa utrymmen bör således inte beaktas. Har hela småhuset en boyta lägre än 1,9 m är värdeytan lika med 0. Värdet enligt SV-tabellen utgör således grundvärdet i kolumnen (10)–75 kvm. Någon extrapolering av värdet bör normalt inte göras.

Justering för säregna förhållanden bör ske för bostadsutrymmen som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. Justeringens storlek bör bestämmas till 25 procent av värdeytans genomsnittliga kvadratmetervärde multiplicerat med boytan för den del av småhuset som har en takhöjd mellan 1,90 och 2,10 m. (SKV A 2008:7)

Värdet av lokaldel

Allmänna råd:

Värdet av sådant utrymme i småhus som är inrättat för annat än bostadsändamål (lokaler) bör föranleda justering för säregna förhållanden. Ledning för justeringens storlek kan hämtas från allmänna råd om genomsnittshyra avseende värdering av lokaler i hyreshus. (SKV A 2008:7)

Värdefulla komplementhus

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

¹³ Jfr Skatteverkets skrivelse 2008-02-18, dnr 131 93093-08/111

Allmänna råd:

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

1. fråga är i regel om annat komplementhus än garage och carport,
2. komplementhuset avviker i förhållande till vad som är genomsnittligt eller i huvudsak förekommer inom värdeområdet, och
3. förekomsten av komplementhuset ska påtagligt inverka på marknadsvärdet. (SKV A 2008:7)

7.3 Tomtmark

Fördröjd exploatering

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

Allmänna råd:

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

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

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

Om bygglov inte kan förväntas inom fem år, bör värdet justeras till cirka 75 % av riktvärdet. (SKV A 2008:7)

Extraordinära grundläggningsförhållanden

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

Allmänna råd:

Kostnad som är en förutsättning för att byggnad ska kunna uppföras bör antas slå igenom på marknadsvärdet, såvida inte ortspriserna på tomtmark tyder på annat. (SKV A 2008:7)

Markanvändning i strid mot gällande detaljplan

Det finns bl.a. längs Bohuskusten ett flertal byggnader som i strid mot gällande planbestämmelser har inrättats för bostadsändamål, oftast fritidsbostäder. Det kan förutom ”normala” bostadsbyggnader gälla även mindre byggnader såsom sjöbodar. Byggnaderna åsätts normalt taxeringsvärde med bortseende från planbestämmelserna. I förekommande fall indelas marken som tomtmark. Enligt 1 kap. 6 § FTL, ska fastighets-taxering ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

Av 7 kap. 10 § FTL framgår beträffande värdering av tomtmark att bebyggelsemöjligheten ska bedömas utifrån den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning också är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde. Vid värderingen kan det således bortses från den pågående användningen av tomtmark om annan alternativ tillåten markanvändning skulle innebära ett väsentligt högre värde för marken. Lagrummet medför dock inte att man vid värderingen kan bortse från en otillåten markanvändning. Om däremot en otillåten pågående markanvändning motiverar ett högre markvärde än den markanvändning som är tillåten enligt planbestämmelserna, och markanvändningen strider mot dessa, kan det bli aktuellt att justera värdet för säregna förhållanden. Därvid måste förhållandets inverkan på marknadsvärdet först bedömas.

I nedanstående fall förutsätts att på marken befintlig byggnad, i strid mot planbestämmelserna, är inrättad och används för bostadsändamål. Preskriptionsregeln i 10 kap. 27 § Plan- och bygglagen (1987:10), PBL, medför emellertid att verkan av den otillåtna användning av byggnaden i viss mån ”utsläcks” efter tio år. Efter denna tid kan något myndighetsingripande mot den otillåtna användningen inte ske, vilket medför att användningen som bostad kan fortsätta utan någon påföljd. Däremot medför preskriptionsregeln inte att den nämnda byggnaden efter tio år ska anses som ett i laga ordning tillkommet bostadshus. Jfr RÅ ref 1995:42. Detta får betydelse om fastighetsägaren vill göra några förändringar av byggnaden.

Vid prövning av bygglov betraktas byggnaden således inte som en bostadsbyggnad och fastighetsägaren kan inte påräkna

bygglov för någon form av förändring som har med boende att göra, eftersom planbestämmelserna inte tillåter sådan användning. Detta innebär en begränsning, i förhållande till vad som normalt gäller för småhus belägna på mark med byggrätt för bostadsändamål, som kan motivera att markvärdet justeras för säregna förhållanden.

I vissa fall kan dock planbestämmelsernas inverkan på marknadsvärdet bedömas vara så begränsad att det inte är motiverat att justera markvärdet. Detta kan t.ex. gälla om byggnaden under lång tid använts som bostad och den dessutom är av sådan storlek att behov av om- eller tillbyggnad kan bedömas vara litet.

Vid bedömning av om justering för säregna förhållanden är motiverad och i så fall med vilket belopp bör bl.a. följande beaktas.

- Gällande planbestämmelser
- Karaktären på omkringliggande mark och bebyggelse
- Byggnadens ålder och tiden som den använts som bostad
- Byggnadens storlek och beskaffenhet i övrigt

Som justeringsanledning kan anges: ”Gällande planbestämmelser”.

Extremt svårutnyttjad värderingsenhet

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

Allmänna råd:

Bedömningen av justeringens storlek bör ske med ledning av det i riktvärdeangivelsen angivna marginalvärdet för tomtmarken, såvida inte möjligheterna att utnyttja byggrätten påverkas. I sådana fall bör normalt en större nedjustering av riktvärdet ske. Beträffande fornlämningar bör också beaktas att – även om bebyggelse tillåts – det kan tillkomma kostnader för utgrävning. (SKV A 2008:7)

Trädgårds- anläggningar

Brist på trädgårdsanläggningar och särskilt exklusiva anläggningar kan föranleda justeringar.

Allmänna råd:

Justering för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar bör endast komma i fråga där betydande anläggningar måste komma till stånd för att värderingsenheten ska anses ha en för området normal trädgårdsanläggning. Justeringen bör bestämmas enligt följande tabell.

Riktvärde för normaltomen (kr)	Justeringsbelopp för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar (permanenthushus, trädgårdstomter, normalt detaljplanlagt område) (kr)	Justeringsbelopp för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar (fritidshus, naturtomter, normalt ej detaljplanlagt område) (kr)
–10 000	2 000	1 000
11 000–30 000	4 000	2 000
31 000–50 000	6 000	3 000
51 000–70 000	10 000	5 000
71 000–90 000	14 000	7 000
91 000–140 000	19 000	10 000
141 000–180 000	24 000	12 000
181 000–225 000	32 000	16 000
226 000–275 000	44 000	22 000
276 000–300 000	60 000	30 000
301 000–350 000	80 000	40 000
351 000–400 000	105 000	50 000
401 000–450 000	120 000	55 000
451 000–800 000	135 000	67 000
801 000–1 100 000	150 000	72 000
1 101 000–1 500 000	175 000	85 000
1 501 000–1 900 000	190 000	95 000
1 901 000–2 400 000	210 000	105 000
2 401 000–	260 000	150 000

Justering för särskilt värdefulla trädgårdsanläggningar bör avse omfattande trädgårdsanläggningar t.ex. trädgårdsdammar, tennisbana eller andra liknande anläggningar.

Sådan justering bör ske med högst 50 procent av det tekniska nuvärdet. (SKV A 2008:7)

Tillgång till väg eller gata

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

Allmänna råd:

Om bilväg saknas fram till tomtgränsen och sådan är förutsatt i riktvärdet, bör en nedjustering av riktvärdet aktualiseras. (SKV A 2008:7)

Gatukostnader

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

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

El till värderingsenheten

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

Normal anslutningsavgift i områden där andra fastigheter har elanslutning är ca 20 000 kr inom detaljplan i 2007 års prisnivå och något högre utom detaljplan beroende på läge m.m.

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

Servitut

Servitut kan vara både värdehöjande eller värdesänkande.

Exempel på värdehöjande servitut är rätt till sjöbod och båtplats. Storleken av marknadsvärdeinverkan kan inte bedömas generellt utan måste bedömas från fall till fall.

Buller m.m.

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

Justering för buller m.m. kan behöva ske för tomter med speciellt utsatta lägen, t.ex. vid backar, trafikljus och busshållplatser eller längs trafikleder där tung trafik förekommer nattetid. Justeringsbeloppets storlek styrs av ljudnivå, S-nivåfaktor i området och om fastigheten är oskärmad (gränsar mot väg e.d.) eller är skärmad men ändå störs av buller (ligger nära, men gränsar ej mot väg). I bullernivå beaktas även andra avståndsrelaterade immissioner såsom damm, luftföroreningar, ljussken och skakningar. Bullernivån kan uppskattas på två sätt. Antingen genom mätning eller genom beräkning. Vid mätning av bullernivån används speciella mätapparater. Mätningar bör göras i vindstilla väder utan nederbörd och under en längre tidsperiod för att ge ett tillfredsställande värde på ekvivalent bullernivå. Vid beräkning av bullernivån görs detta med hjälp av uppgifter om vägens trafikmängd, högsta tillåtna hastighet, andelen tung trafik och byggnadens avstånd till vägen. Vägverket har tagit fram en enkel modell för beräkning av vägtrafikbuller som används vid bl.a. bedömning av marknadsvärde-minskning på fastigheter vid markintrång. Se även bilaga 7.

Allmänna råd:*A. Justering för närhet till väg*

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

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

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

Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

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

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

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

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

*B. Justering för närhet till järnväg***Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus**

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

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

Med att tomten gränsar till järnväg bör avses att den ligger i första raden invid järnvägen på ett ringa avstånd från denna och till övervägande del oskärmad. (SKV A 2008:7)

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

Kraftledning

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

Allmänna råd:

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

Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

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

(SKV A 2008:7)

Mobilmaster

Även närhet till mobilmast kan aktualisera justering med avseende på intrång och förfulning.

Allmänna råd¹⁴:

Mobilmaster på tomtmark till småhus kan föranleda justering för säregna förhållanden. Storleken på justeringsbeloppet bör beräknas efter samma principer som justering för kraftledningsstolpe på eller i direkt anslutning till tomten. Justeringsbeloppets storlek bör motsvara högst fem procent på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus. Detta bör ske under förutsättning att förutsättningarna för justering för kraftledning i övrigt är uppfyllda. (SKV A 2008:7)

Sjö- eller havsutsikt

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

När det gäller justeringsbeloppets storlek bör en grundläggande princip vara att värdeskillnaden mellan ytterligheterna dvs. en fastighet med utsikt och en utan utsikt, aldrig ska överstiga den värdeskillnad som är bestämd mellan den strand eller strandnära klass fastigheten utan utsikt tillhör och klassen för ej strand eller strandnära. Värdeskillnaden är normalt mindre då en viss del av värdeinverkan är hänförlig till att fastighetens belägenhet är strandnära.

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

Allmänna råd:

Riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjöutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 om annat ej anges i riktvärdeangivelsen.

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

Omvänt bör tomtmark för småhus, som har sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt inte har förutsatts, justeras upp med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast högre belägenhetsklass. (SKV A 2008:7)

¹⁴ Jfr Skatteverkets skrivelse 2006-01-12, dnr 131 722387-05/111

Har värderingsenheten som ska justeras indelats i klass 4 beräknas storleken av justeringsbeloppet i stället med hänsyn till värdeskillnaden mellan belägenhetsklass 3 och belägenhetsklass 4.

Exempel

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

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

**Strandens
attraktivitet**

Allmänna råd:

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

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

(SKV A 2008:7)

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

**Swimmingpool
utomhus**

Allmänna råd:

För swimmingpool utomhus bör justering göras med högst 50 % av tekniska nuvärdet. Det tekniska nuvärdet motsvarar normalt anläggningskostnaden vid anläggningsåret. (SKV A 2008:7)

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

SKVFS 2008:4

Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar;

beslutade den 16 juni 2008.

ISSN 1652-1420

Skatteverket föreskriver med stöd av 7 kap. 7 § fastighets-
taxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxerings-
förordningen (1993:1199) följande.

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 samman-
byggt 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 före-
skrivs 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 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 byggnads-
platsen 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 all-

mänt 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 eller 3, i stället hänföras 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,
5. kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten). 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 (FR-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. |

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 påföras 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 som anges i 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 jämkningen 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).

13 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser (FR-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.

Indelning i värdeområden och provvärderingsområden

15 § Indelning i värdeområden och provvärderingsområden för småhus och tomtmark till småhus (riktvärdekarta S) fastställs på det sätt som framgår av bilaga 2¹⁵.

Huvudområde Exteriör

Fasadbeklädnad

Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av

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

Garage

- | | |
|--|---|
| - finns i byggnaden (inte källarplan) eller på tomten, med plats för en bil | 2 |
| - finns i byggnaden (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 |
|--|---|

¹⁵ Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos skatteverket och på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se.

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 byggnaden finns indraget
- åretruntvatten 4

- sommarvatten 3

Bad, dusch och vattenspolad toalett (wc)

Wc finns 3

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 i byggnaden 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 vägg- beklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 2003 eller senare. 3

Maximal delsumma Sanitet	16
Huvudområde Övrig interiör	
<i>Öppen spis, allrum</i>	
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

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 juli 2008 och tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2009 och därefter vid fastighetstaxering till och med år 2011. Genom föreskrifterna upphävs Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2005:6) om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2006.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg

(Rättsavdelningen/enhet 4)

Tabell för grund och marginalvärden (SV-tabell)

S-NIVÅFAKTOR 1,2-4,0

Standard-poäng	Värdeyta kvm													
	(10)	- 75	76	-	130	131	-	170	171	-	250	251	-	(350)
0-2	1000	/ 30	3000	/	30	5000	/	30	7000	/	30	10000	/	20
3	1000	/ 40	4000	/	40	7000	/	40	9000	/	40	13000	/	40
4	1000	/ 70	6000	/	70	10000	/	60	13000	/	60	18000	/	50
5	1000	/ 100	8000	/	80	13000	/	80	17000	/	70	23000	/	60
6	1000	/ 130	10000	/	100	16000	/	90	20000	/	90	28000	/	80
7	2000	/ 160	13000	/	120	20000	/	110	25000	/	100	33000	/	90
8	2000	/ 200	15000	/	140	23000	/	120	28000	/	120	38000	/	110
9	3000	/ 230	18000	/	160	27000	/	150	33000	/	130	44000	/	120
10	3000	/ 260	20000	/	180	30000	/	160	37000	/	150	49000	/	140
11	4000	/ 270	22000	/	200	33000	/	180	41000	/	160	54000	/	160
12	4000	/ 310	25000	/	220	37000	/	200	45000	/	180	60000	/	170
13	4000	/ 340	27000	/	240	40000	/	220	49000	/	200	65000	/	180
14	5000	/ 360	29000	/	260	44000	/	240	54000	/	210	71000	/	200
15	5000	/ 390	31000	/	280	47000	/	250	57000	/	230	76000	/	210
16	6000	/ 410	33000	/	300	50000	/	270	61000	/	250	81000	/	230
17	6000	/ 460	36000	/	320	54000	/	290	66000	/	270	88000	/	240
18	6000	/ 490	38000	/	340	57000	/	310	70000	/	280	93000	/	260
19	7000	/ 520	41000	/	360	61000	/	330	74000	/	300	98000	/	270
20	7000	/ 540	43000	/	390	65000	/	350	79000	/	320	105000	/	290
21	8000	/ 570	45000	/	410	68000	/	370	83000	/	330	110000	/	300
22	8000	/ 610	48000	/	430	72000	/	380	87000	/	350	115000	/	320
23	8000	/ 640	50000	/	450	75000	/	400	91000	/	370	121000	/	330
24	9000	/ 660	52000	/	470	79000	/	420	96000	/	390	127000	/	350
25	9000	/ 690	55000	/	490	82000	/	440	100000	/	400	132000	/	370
26	10000	/ 720	57000	/	510	86000	/	460	104000	/	420	138000	/	380
27	10000	/ 750	59000	/	530	90000	/	480	109000	/	440	144000	/	400
28	11000	/ 790	62000	/	560	93000	/	500	113000	/	460	150000	/	410
29	11000	/ 820	65000	/	580	97000	/	520	118000	/	470	156000	/	430
30	11000	/ 850	67000	/	600	100000	/	540	122000	/	490	161000	/	450
31	12000	/ 890	70000	/	620	104000	/	560	126000	/	510	167000	/	460
32	12000	/ 910	72000	/	640	108000	/	580	131000	/	530	173000	/	480
33	12000	/ 940	74000	/	660	111000	/	600	135000	/	550	179000	/	500
34	13000	/ 950	75000	/	690	115000	/	620	140000	/	560	185000	/	510
35	13000	/ 990	78000	/	710	119000	/	640	144000	/	580	191000	/	530
36	13000	/ 1040	81000	/	730	123000	/	660	149000	/	600	197000	/	540
37	14000	/ 1070	84000	/	750	126000	/	680	153000	/	620	203000	/	560
38	14000	/ 1100	86000	/	770	130000	/	700	158000	/	640	209000	/	580
39	15000	/ 1120	88000	/	800	134000	/	720	163000	/	650	215000	/	600
40	15000	/ 1150	91000	/	820	138000	/	740	167000	/	670	221000	/	610
41	15000	/ 1190	93000	/	840	141000	/	760	171000	/	690	227000	/	630
42	16000	/ 1210	95000	/	860	145000	/	780	176000	/	710	233000	/	640
43	16000	/ 1240	97000	/	890	149000	/	800	181000	/	730	239000	/	660
44	16000	/ 1290	100000	/	910	153000	/	820	185000	/	750	245000	/	680
45	17000	/ 1300	102000	/	930	156000	/	840	190000	/	770	251000	/	700
46	17000	/ 1350	105000	/	950	160000	/	860	194000	/	780	257000	/	710
47-48	18000	/ 1360	107000	/	980	164000	/	880	199000	/	800	263000	/	730
49-50	19000	/ 1410	111000	/	1020	171000	/	920	208000	/	840	275000	/	760
51-53	19000	/ 1490	116000	/	1060	179000	/	960	217000	/	880	288000	/	800
54-56	20000	/ 1580	123000	/	1130	191000	/	1020	231000	/	930	306000	/	850
57-59	21000	/ 1690	131000	/	1200	202000	/	1080	245000	/	990	325000	/	900

S-NIVÅFAKTOR 4,2-7,5

Standard- poäng	Värdeyta kvm									
	(10)	- 75	76	- 130	131	- 170	171	- 250	251	- (350)
0-2	1000	/ 30	3000	/ 30	5000	/ 30	7000	/ 30	10000	/ 20
3	1000	/ 60	5000	/ 50	8000	/ 50	11000	/ 50	16000	/ 50
4	1000	/ 100	8000	/ 80	11000	/ 70	14000	/ 70	21000	/ 70
5	1000	/ 120	9000	/ 110	15000	/ 100	19000	/ 90	27000	/ 90
6	1000	/ 150	11000	/ 130	19000	/ 120	24000	/ 110	33000	/ 110
7	2000	/ 160	13000	/ 150	22000	/ 140	28000	/ 130	39000	/ 130
8	2000	/ 200	15000	/ 170	25000	/ 160	32000	/ 160	45000	/ 150
9	3000	/ 230	18000	/ 190	29000	/ 180	37000	/ 180	52000	/ 170
10	3000	/ 250	20000	/ 220	32000	/ 210	41000	/ 200	57000	/ 190
11	4000	/ 270	22000	/ 240	35000	/ 230	44000	/ 220	62000	/ 210
12	4000	/ 300	24000	/ 260	39000	/ 250	49000	/ 240	68000	/ 230
13	4000	/ 330	26000	/ 290	42000	/ 270	53000	/ 260	74000	/ 250
14	5000	/ 360	29000	/ 310	46000	/ 290	58000	/ 280	81000	/ 270
15	5000	/ 390	31000	/ 330	49000	/ 320	62000	/ 300	86000	/ 290
16	6000	/ 410	33000	/ 350	52000	/ 340	66000	/ 320	92000	/ 310
17	6000	/ 440	35000	/ 380	56000	/ 360	71000	/ 340	98000	/ 330
18	6000	/ 470	37000	/ 400	60000	/ 380	75000	/ 360	104000	/ 350
19	7000	/ 500	40000	/ 420	63000	/ 400	79000	/ 390	110000	/ 370
20	7000	/ 520	42000	/ 440	66000	/ 430	83000	/ 410	116000	/ 390
21	8000	/ 550	44000	/ 480	70000	/ 450	88000	/ 430	122000	/ 410
22	8000	/ 580	46000	/ 500	73000	/ 470	92000	/ 450	128000	/ 430
23	8000	/ 610	48000	/ 520	77000	/ 490	97000	/ 470	135000	/ 450
24	9000	/ 630	50000	/ 550	80000	/ 520	101000	/ 490	141000	/ 470
25	9000	/ 660	53000	/ 570	84000	/ 540	106000	/ 510	147000	/ 490
26	10000	/ 690	55000	/ 590	88000	/ 560	110000	/ 540	153000	/ 510
27	10000	/ 720	57000	/ 610	91000	/ 580	114000	/ 560	159000	/ 530
28	11000	/ 750	60000	/ 630	95000	/ 610	119000	/ 580	165000	/ 550
29	11000	/ 780	62000	/ 640	98000	/ 630	124000	/ 600	172000	/ 570
30	11000	/ 810	64000	/ 660	102000	/ 650	128000	/ 620	178000	/ 590
31	12000	/ 840	67000	/ 680	106000	/ 680	133000	/ 640	184000	/ 610
32	12000	/ 860	69000	/ 720	109000	/ 700	137000	/ 670	190000	/ 630
33	12000	/ 890	71000	/ 760	113000	/ 720	142000	/ 690	197000	/ 650
34	13000	/ 920	73000	/ 790	116000	/ 740	146000	/ 710	203000	/ 670
35	13000	/ 950	75000	/ 810	120000	/ 770	151000	/ 730	209000	/ 690
36	13000	/ 990	78000	/ 840	124000	/ 790	155000	/ 750	215000	/ 720
37	14000	/ 1010	80000	/ 860	127000	/ 810	160000	/ 780	222000	/ 740
38	14000	/ 1040	82000	/ 890	131000	/ 840	164000	/ 800	228000	/ 760
39	15000	/ 1060	84000	/ 910	134000	/ 860	169000	/ 820	234000	/ 780
40	15000	/ 1090	87000	/ 930	138000	/ 880	173000	/ 840	241000	/ 800
41	15000	/ 1130	89000	/ 960	142000	/ 910	178000	/ 860	247000	/ 820
42	16000	/ 1150	91000	/ 980	145000	/ 930	182000	/ 890	253000	/ 840
43	16000	/ 1180	93000	/ 1010	149000	/ 950	187000	/ 910	260000	/ 860
44	16000	/ 1220	96000	/ 1030	153000	/ 980	192000	/ 930	266000	/ 880
45	17000	/ 1240	98000	/ 1060	156000	/ 1000	196000	/ 950	272000	/ 910
46	17000	/ 1270	100000	/ 1080	160000	/ 1020	201000	/ 980	279000	/ 930
47-48	18000	/ 1290	102000	/ 1110	164000	/ 1050	205000	/ 1000	285000	/ 950
49-50	19000	/ 1330	106000	/ 1160	171000	/ 1090	215000	/ 1040	298000	/ 990
51-53	19000	/ 1410	111000	/ 1210	178000	/ 1140	224000	/ 1090	311000	/ 1030
54-56	20000	/ 1500	118000	/ 1280	189000	/ 1210	238000	/ 1150	330000	/ 1100
57-59	21000	/ 1600	125000	/ 1360	200000	/ 1280	252000	/ 1220	349000	/ 1160

S-NIVÅFAKTOR 8,0-

Standard- poäng	Värdeyta kvm									
	(10)	- 75	76	- 130	131	- 170	171	- 250	251	- (350)
0-2	1000	/ 40	4000	/ 40	7000	/ 40	9000	/ 40	13000	/ 40
3	1000	/ 80	6000	/ 70	10000	/ 70	13000	/ 70	19000	/ 70
4	1000	/ 100	8000	/ 100	14000	/ 100	18000	/ 100	26000	/ 90
5	1000	/ 130	10000	/ 120	17000	/ 120	22000	/ 120	32000	/ 120
6	1000	/ 160	12000	/ 150	21000	/ 150	27000	/ 140	39000	/ 140
7	2000	/ 180	14000	/ 180	24000	/ 170	31000	/ 160	44000	/ 160
8	2000	/ 220	17000	/ 200	28000	/ 190	36000	/ 190	52000	/ 180
9	3000	/ 230	19000	/ 220	31000	/ 220	40000	/ 210	57000	/ 210
10	3000	/ 260	21000	/ 240	34000	/ 240	44000	/ 240	63000	/ 230
11	4000	/ 290	23000	/ 270	38000	/ 270	49000	/ 260	70000	/ 250
12	4000	/ 310	25000	/ 290	41000	/ 290	53000	/ 280	76000	/ 270
13	4000	/ 350	27000	/ 320	45000	/ 310	58000	/ 310	83000	/ 300
14	5000	/ 360	29000	/ 350	48000	/ 330	61000	/ 330	88000	/ 320
15	5000	/ 390	31000	/ 370	51000	/ 360	66000	/ 350	94000	/ 340
16	6000	/ 410	33000	/ 400	55000	/ 380	70000	/ 370	100000	/ 360
17	6000	/ 440	35000	/ 420	58000	/ 410	74000	/ 400	106000	/ 390
18	6000	/ 470	37000	/ 440	61000	/ 430	79000	/ 420	113000	/ 410
19	7000	/ 490	39000	/ 470	65000	/ 450	83000	/ 450	119000	/ 430
20	7000	/ 520	41000	/ 490	68000	/ 480	87000	/ 470	125000	/ 450
21	8000	/ 540	43000	/ 520	72000	/ 500	92000	/ 490	131000	/ 470
22	8000	/ 570	45000	/ 540	75000	/ 520	96000	/ 510	137000	/ 500
23	8000	/ 600	47000	/ 560	78000	/ 550	100000	/ 540	143000	/ 520
24	9000	/ 620	49000	/ 590	82000	/ 570	105000	/ 560	150000	/ 540
25	9000	/ 640	51000	/ 610	85000	/ 600	109000	/ 590	156000	/ 560
26	10000	/ 670	53000	/ 640	88000	/ 620	113000	/ 610	162000	/ 580
27	10000	/ 690	55000	/ 660	92000	/ 640	117000	/ 630	168000	/ 610
28	11000	/ 720	57000	/ 690	95000	/ 670	122000	/ 650	174000	/ 630
29	11000	/ 740	59000	/ 710	98000	/ 690	126000	/ 680	180000	/ 650
30	11000	/ 770	61000	/ 730	102000	/ 710	130000	/ 700	187000	/ 670
31	12000	/ 790	63000	/ 760	105000	/ 740	135000	/ 730	193000	/ 690
32	12000	/ 820	65000	/ 780	108000	/ 760	139000	/ 750	199000	/ 720
33	12000	/ 840	67000	/ 810	112000	/ 780	143000	/ 770	205000	/ 740
34	13000	/ 870	69000	/ 830	115000	/ 810	147000	/ 800	211000	/ 760
35	13000	/ 890	72000	/ 850	118000	/ 830	152000	/ 820	217000	/ 780
36	13000	/ 930	74000	/ 880	122000	/ 850	156000	/ 840	223000	/ 800
37	14000	/ 940	76000	/ 900	125000	/ 880	160000	/ 870	229000	/ 830
38	14000	/ 970	78000	/ 920	128000	/ 900	164000	/ 890	236000	/ 850
39	15000	/ 990	80000	/ 950	132000	/ 920	169000	/ 910	242000	/ 870
40	15000	/ 1010	82000	/ 970	135000	/ 950	173000	/ 930	248000	/ 890
41	15000	/ 1050	84000	/ 990	138000	/ 970	177000	/ 960	254000	/ 910
42	16000	/ 1060	86000	/ 1020	142000	/ 990	182000	/ 980	260000	/ 940
43	16000	/ 1100	88000	/ 1050	145000	/ 1020	186000	/ 1000	266000	/ 960
44	16000	/ 1130	90000	/ 1070	148000	/ 1040	190000	/ 1030	272000	/ 980
45	17000	/ 1150	92000	/ 1090	152000	/ 1060	194000	/ 1050	278000	/ 1000
46	17000	/ 1180	94000	/ 1120	155000	/ 1090	199000	/ 1070	284000	/ 1020
47-48	18000	/ 1200	96000	/ 1140	158000	/ 1110	203000	/ 1090	290000	/ 1050
49-50	19000	/ 1260	101000	/ 1180	165000	/ 1160	211000	/ 1140	303000	/ 1090
51-53	19000	/ 1320	105000	/ 1230	172000	/ 1200	220000	/ 1190	315000	/ 1130
54-56	20000	/ 1400	111000	/ 1300	182000	/ 1270	233000	/ 1260	333000	/ 1200
57-59	21000	/ 1490	118000	/ 1370	192000	/ 1340	245000	/ 1330	351000	/ 1260

Tabeller för åldersinverkan (SO-tabell S)

ÅLDERSINVERKAN 75															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
06	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
05	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
04	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
03	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
02	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
01	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
00	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
99	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
98	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
97	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
95-96	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
93-94	1,17	1,17	1,17	1,17	1,18	1,18	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
91-92	1,12	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
89-90	1,07	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
87-88	1,01	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07
85-86	0,95	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02
83-84	0,89	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97
80-82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,91	0,91
77-79	0,78	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86
74-76	0,73	0,74	0,75	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83
70-73	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	0,80
65-69	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77
60-64	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,68	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74
55-59	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70	0,70
50-54	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67
45-49	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,63	0,63	0,64	0,64
40-44	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62
29-39	0,43	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,59	0,59	0,60	0,60

ÅLDERSINVERKAN 80															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
06	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
05	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
04	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59
03	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
02	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
01	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46
00	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
99	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
98	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
97	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
95-96	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
93-94	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
91-92	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
89-90	1,08	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
87-88	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
85-86	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97
80-82	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93
77-79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89
74-76	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86
70-73	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
65-69	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82
60-64	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79
55-59	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,74	0,75	0,75
50-54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,72
45-49	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,69	0,69	0,70	0,70
40-44	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,67	0,68	0,68
29-39	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,66

ÅLDERSINVERKAN 85															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61
06	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
05	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58
04	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
03	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
02	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
01	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
99	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
98	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
97	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
95-96	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
93-94	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
91-92	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
89-90	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
87-88	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
85-86	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
80-82	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96
77-79	0,85	0,86	0,87	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94
74-76	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92
70-73	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89
65-69	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86
60-64	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	0,80	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
55-59	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,81	0,81
50-54	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,78	0,78
45-49	0,62	0,64	0,66	0,68	0,70	0,71	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,76	0,76
40-44	0,60	0,62	0,64	0,66	0,68	0,69	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,74
29-39	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,72
ÅLDERSINVERKAN 90															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
06	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
05	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48
04	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
03	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
02	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
01	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
00	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
99	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
98	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
97	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
95-96	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
93-94	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
91-92	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
89-90	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
87-88	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
85-86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98
74-76	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,96	0,96
70-73	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93
65-69	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91
60-64	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90
55-59	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88
50-54	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85
45-49	0,70	0,72	0,74	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,82	0,82
40-44	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,80	0,80
29-39	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79

ÅLDERSINVERKAN 95															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
06	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
05	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
04	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
03	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32
02	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
01	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
00	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23
99	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
98	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18
97	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
95-96	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
93-94	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09
91-92	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
89-90	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
87-88	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
85-86	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
83-84	0.98	0.98	0.98	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
80-82	0.96	0.96	0.97	0.98	0.98	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
77-79	0.93	0.94	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.99	0.99
74-76	0.91	0.92	0.93	0.94	0.95	0.96	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.98	0.98	0.99	0.99
70-73	0.89	0.90	0.92	0.93	0.95	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.97	0.97
65-69	0.87	0.89	0.91	0.92	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.96	0.96
60-64	0.85	0.87	0.89	0.91	0.92	0.92	0.92	0.92	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
55-59	0.83	0.85	0.87	0.89	0.90	0.90	0.90	0.90	0.91	0.92	0.93	0.93	0.93	0.94	0.94
50-54	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.88	0.88	0.88	0.89	0.90	0.91	0.91	0.91	0.92	0.92
45-49	0.79	0.81	0.83	0.85	0.86	0.86	0.86	0.86	0.87	0.88	0.89	0.89	0.89	0.90	0.90
40-44	0.78	0.80	0.82	0.84	0.85	0.85	0.85	0.85	0.86	0.87	0.88	0.88	0.88	0.89	0.89
29-39	0.77	0.79	0.81	0.83	0.84	0.84	0.84	0.84	0.85	0.86	0.87	0.87	0.87	0.88	0.88

ÅLDERSINVERKAN 100															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
06	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
05	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
04	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
03	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27
02	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
01	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
99	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17
98	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
97	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
95-96	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09
93-94	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
91-92	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
89-90	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
87-88	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
85-86	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
83-84	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
80-82	0.98	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
77-79	0.97	0.98	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
74-76	0.96	0.97	0.98	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
70-73	0.94	0.96	0.97	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
65-69	0.93	0.94	0.96	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
60-64	0.91	0.93	0.95	0.97	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
55-59	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.98	0.99	0.99	0.99	1.00	1.00
50-54	0.89	0.91	0.93	0.95	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99	0.99
45-49	0.88	0.90	0.92	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.96	0.97	0.97	0.97	0.98	0.98
40-44	0.87	0.89	0.91	0.93	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.95	0.96	0.96	0.96	0.97	0.97
29-39	0.86	0.88	0.90	0.92	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.96	0.96

FV-tabell S

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,0	0,6	1,0	1,0	0,5
Klass 2	0,7	0,5	0,7	0,5	0,5

(Bilaga 3 SKV A 2008:7)

Tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell)

Belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 2–4		
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (ej strand eller strandnära)
1,00	1,00	1,00
1,10	1,00	1,00
1,20	1,00	1,00
1,30	1,10	1,00
1,40	1,10	1,00
1,50	1,20	1,00
1,60	1,20	1,00
1,70	1,20	1,00
1,80	1,30	1,00
1,90	1,40	1,00
2,00	1,40	1,00
2,10	1,40	1,00
2,20	1,50	1,00
2,30	1,60	1,00
2,40	1,70	1,00
2,50	1,80	1,00
2,60	1,90	1,00
2,70	2,00	1,00
2,80	2,10	1,00
2,90	2,20	1,00
3,00	2,30	1,00
3,10	2,30	1,00
3,20	2,40	1,00
3,30	2,50	1,00
3,40	2,60	1,00
3,50	2,60	1,00

(Bilaga 4 SKV A 2008:7)

Tomtvärdetabell

Fritliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ¹ (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
125	5	1,20	125	5	1,20
130	10	1,20	130	10	1,20
140	10	1,30	140	10	1,30
150	10	1,40	150	10	1,40
160	10	1,50	160	10	1,50
170	10	1,60	170	10	1,60
180	10	1,70	180	10	1,70
190	10	1,80	190	10	1,80
200	20	1,80	200	20	1,80
210	20	1,90	210	20	1,90
220	20	2,00	220	20	2,00
230	20	2,10	230	20	2,10
240	20	2,20	240	20	2,20
250	30	2,20	250	30	2,20
260	30	2,30	260	30	2,30
270	30	2,40	270	30	2,40
280	40	2,40	280	40	2,40
290	40	2,50	290	40	2,50
300	50	2,50	300	50	2,50
310	50	2,60	310	50	2,60
320	50	2,70	320	50	2,70
330	50	2,80	330	50	2,80
340	50	2,90	340	50	2,90
350	60	2,90	350	60	2,90
360	60	3,00	360	60	3,00
370	60	3,10	370	60	3,10
380	60	3,20	380	60	3,20
390	60	3,30	390	60	3,30
400	70	3,30	400	70	3,30
410	70	3,40	410	70	3,40
420	80	3,40	420	80	3,40
440	80	3,60	440	80	3,60
460	80	3,80	460	80	3,80
480	80	4,00	480	80	4,00
490	90	4,00	490	90	4,00
510	90	4,20	510	90	4,20
530	90	4,40	530	90	4,40
540	100	4,40	540	100	4,40
560	100	4,60	560	100	4,60
580	120	4,60	580	120	4,60
600	120	4,80	600	120	4,80
620	140	4,80	620	140	4,80
640	140	5,00	640	140	5,00
660	160	5,00	660	160	5,00
685	160	5,25	685	160	5,25
710	160	5,50	710	160	5,50
730	180	5,50	730	180	5,50
755	180	5,75	755	180	5,75
775	200	5,75	775	200	5,75
800	200	6,00	800	200	6,00
825	225	6,00	825	225	6,00
850	225	6,25	850	225	6,25
875	225	6,50	875	225	6,50
900	250	6,50	900	250	6,50
950	250	7,00	950	250	7,00
975	275	7,00	975	275	7,00
1000	300	7,00	1000	300	7,00
1050	300	7,50	1050	300	7,50
1100	350	7,50	1100	350	7,50
1150	350	8,00	1150	350	8,00
1200	350	8,50	1200	350	8,50
1250	400	8,50	1250	400	8,50
1300	400	9,00	1300	400	9,00
1350	450	9,00	1350	450	9,00
1400	450	9,50	1400	450	9,50

Friliggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
1450	500	9,50
1500	500	10,00
1550	550	10,00
1600	600	10,00
1650	650	10,00
1700	700	10,00
1750	750	10,00
1800	800	10,00
1850	850	10,00
1900	900	10,00
1950	950	10,00
2000	1000	10,00
2100	1000	11,00
2200	1100	11,00
2300	1200	11,00
2400	1300	11,00
2500	1300	12,00
2600	1400	12,00
2700	1500	12,00
2800	1600	12,00
2900	1700	12,00
3000	1800	12,00
3100	1800	13,00
3200	1900	13,00
3300	2000	13,00
3500	2200	13,00
3700	2400	13,00
3800	2400	14,00
4000	2600	14,00
4200	2800	14,00
4400	3000	14,00
4600	3200	14,00
4800	3400	14,00
5000	3600	14,00
5100	3600	15,00
5300	3800	15,00
5500	4000	15,00
5700	4200	15,00
5900	4400	15,00
6000	4400	16,00
6200	4600	16,00
6400	4800	16,00
6600	5000	16,00
6800	5200	16,00
6900	5200	17,00

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
1450	500	9,50
1500	500	10,00
1550	550	10,00
1600	600	10,00
1650	650	10,00
1700	700	10,00
1750	750	10,00
1800	800	10,00
1850	850	10,00
1900	900	10,00
1950	950	10,00
2000	1000	10,00
2100	1000	11,00
2200	1100	11,00
2300	1200	11,00
2400	1300	11,00
2500	1300	12,00
2600	1400	12,00
2700	1500	12,00
2800	1600	12,00
2900	1700	12,00
3000	1800	12,00
3100	1800	13,00
3200	1900	13,00
3300	2000	13,00
3500	2200	13,00
3700	2400	13,00
3800	2400	14,00
4000	2600	14,00
4200	2800	14,00
4400	3000	14,00
4600	3200	14,00
4800	3400	14,00
5000	3600	14,00
5100	3600	15,00
5300	3800	15,00
5500	4000	15,00
5700	4200	15,00
5900	4400	15,00
6000	4400	16,00
6200	4600	16,00
6400	4800	16,00
6600	5000	16,00
6800	5200	16,00
6900	5200	17,00

¹ Med normhus avses ett småhus med värdeår 1986, värdeyta 125 kvm, 30-31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

² Normtomten för friliggande småhus utgör en egen fastighet på 1000 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning.

³ Normtomten för radhus utgör en egen fastighet på 300 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning. Normtomten för kedjehus utgör en egen fastighet på 500 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning. Värdet för tomtmark avseende kedjehus interpoleras mellan klasserna för friliggande hus och radhus i tabellen.

Beskrivning av störningsklasserna avseende buller (närhet till väg)

* Oskärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar vägen, när den är trafikerad, det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 90 eller 110 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 15–20.000. Andelen tunga fordon är högre än normalt.

* Oskärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten är vägtrafiken ett påtagligt men inte dominerande inslag i det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära vägen. Den skyltade hastigheten är minst 70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 10–15.000. Andelen tunga fordon är något högre än normalt.

* Oskärmad och > 61–66 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, till viss del det samlade syn- och hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 50–70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 5–10.000. Andelen tunga fordon är av normal omfattning.

* Oskärmad och 56–61 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, endast marginellt det samlade syn- och hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 50–70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 3–5.000. Andelen tunga fordon är mindre än normalt.

* Skärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar vägtrafiken hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 90 eller 110 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 20–25.000. Andelen tunga fordon är högre än normalt.

* Skärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten utgör vägtrafiken ett påtagligt inslag i hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära vägen. Den skyltade hastigheten är minst 70 km/tim. Antal fordon per

dygn är normalt > 10–20.000. Andelen tunga fordon är högre än normalt.

* Skärmad och > 61–66 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, till viss del hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från vägen. Den skyltade hastigheten är normalt 50–70 km/tim. Antal fordon per dygn är minst 8–15.000. Andelen tunga fordon är något högre än normalt.

Beskrivning av störningsklasserna avseende buller (närhet till järnväg)

* Oskärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar järnvägen, när ett tåg passerar, det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 10 per timme. Antalet tåg nattetid är fler än 1 per timme.

* Oskärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten är vägtrafiken ett påtagligt men inte dominerande inslag i det samlade syn- och hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 5 per timme. Antalet tåg nattetid är 1–2 varannan timme.

* Oskärmad och > 61–66 dB(A): Vid vistelse på tomten påverkar vägen, när den är trafikerad, till viss del det samlade syn- och hörselintrycket. Fastigheten är belägen en bit från järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 2–3 per timme. Antalet tåg nattetid är mindre än 1–2 varannan timme.

* Skärmad och > 70 dB(A): Vid vistelse på tomten dominerar järnvägen, när ett tåg passerar, hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett påtagligt inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen mycket nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 10–15 per timme. Antalet tåg nattetid är fler än 2 per timme.

* Skärmad och > 66–70 dB(A): Vid vistelse på tomten utgör dominerar järnvägen, när ett tåg passerar, ett påtagligt inslag i hörselintrycket. Vid vistelse inomhus medför bullernivån ett visst inslag i de rum som gränsar mot vägen. Fastigheten är belägen nära järnvägen. Antalet tåg dagtid är > 5–10 per timme. Antalet tåg nattetid är fler än 1–2 varannan timme.

(Hämtad från LMV-rapport 1998:7, Värderingsmodell för vägimmissioner)

Medelvärde Tobins Q år 2006

Källa: Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet

Ale	0,99
Alingsås	1,14
Alvesta	0,59
Aneby	0,43
Arboga	0,72
Arjeplog	0,35
Arvidsjaur	0,31
Arvika	0,64
Askersund	0,61
Avesta	0,55
Bengtstors	0,50
Berg	0,57
Bjurholm	0,32
Bjuv	0,73
Boden	0,51
Bollebygd	1,08
Bollnäs	0,51
Borgholm	0,99
Borlänge	0,76
Borås	0,96
Botkyrka	1,08
Boxholm	0,69
Bromölla	0,68
Bräcke	0,28
Burlöv	1,31
Båstad	1,92
Dals-Ed	0,55
Danderyd	2,50
Degerfors	0,40
Dorotea	0,33
Eda	0,49
Ekerö	1,52
Eksjö	0,56
Emmaboda	0,39
Enköping	1,12
Eskilstuna	1,09
Eslöv	1,04
Essunga	0,44
Fagersta	0,48

Falkenberg	0,93
Falköping	0,54
Falun	0,85
Filipstad	0,31
Finspång	0,63
Flen	0,82
Forshaga	0,47
Färgelanda	0,45
Gagnef	0,50
Gislaved	0,62
Gnesta	1,12
Gnosjö	0,51
Gotland	1,22
Grums	0,49
Grästorp	0,54
Gullspång	0,38
Gällivare	0,48
Gävle	0,92
Göteborg	1,63
Götene	0,59
Habo	0,80
Hagfors	0,41
Hallsberg	0,53
Hallstahammar	0,82
Halmstad	1,25
Hammarö	1,07
Haninge	1,37
Haparanda	0,61
Heby	0,59
Hedemora	0,45
Helsingborg	1,65
Herrljunga	0,45
Hjo	0,54
Hofors	0,42
Huddinge	1,51
Hudiksvall	0,57
Hultsfred	0,30
Hylte	0,55
Håbo	1,21
Hällefors	0,35
Härjedalen	0,71
Härnösand	0,50

Härryda	1,37
Hässleholm	0,65
Höganäs	1,38
Högsby	0,31
Hörby	0,76
Höör	0,87
Jokkmokk	0,25
Järfälla	1,30
Jönköping	1,06
Kalix	0,37
Kalmar	1,09
Karlsborg	0,55
Karlshamn	0,77
Karlskoga	0,58
Karlskrona	0,96
Karlstad	0,87
Katrineholm	0,83
Kil	0,59
Kinda	0,60
Kiruna	0,59
Klippan	0,63
Knivsta	1,21
Kramfors	0,35
Kristianstad	0,94
Kristinehamn	0,56
Krokom	0,59
Kumla	0,82
Kungsbacka	1,45
Kungsör	0,68
Kungälv	1,38
Kävlinge	1,26
Köping	0,69
Laholm	0,91
Landskrona	1,12
Laxå	0,47
Lekeberg	0,70
Leksand	0,99
Lerum	1,22
Lessebo	0,39
Lidingö	2,45
Lidköping	0,89
Lilla Edet	0,75

Lindesberg	0,49
Linköping	1,29
Ljungby	0,70
Ljusdal	0,43
Ljusnarsberg	0,32
Lomma	1,52
Ludvika	0,51
Luleå	0,95
Lund	1,45
Lycksele	0,36
Lysekil	1,46
Malmö	1,80
Malung	0,87
Malå	0,25
Mariestad	0,67
Mark	0,82
Markaryd	0,48
Mellerud	0,47
Mjölby	0,83
Mora	0,68
Motala	0,82
Mullsjö	0,49
Munkedal	0,72
Munkfors	0,32
Mölnadal	1,44
Mönsterås	0,51
Mörbylånga	1,04
Nacka	2,12
Nora	0,61
Norberg	0,40
Nordanstig	0,36
Nordmaling	0,46
Norrköping	1,09
Norrtälje	1,41
Norsjö	0,20
Nybro	0,48
Nykvarn	1,28'
Nyköping	1,08
Nynäshamn	1,38
Nässjö	0,57
Ockelbo	0,42
Olofström	0,54

Orsa	0,55
Orust	1,56
Osby	0,55
Oskarshamn	0,73
Ovanåker	0,37
Oxelösund	0,95
Pajala	0,27
Partille	1,48
Perstorp	0,55
Piteå	0,64
Ragunda	0,22
Robertsfors	0,41
Ronneby	0,77
Rättvik	0,68
Sala	0,71
Salem	1,00
Sandviken	0,70
Sigtuna	1,29
Simrishamn	1,40
Sjöbo	0,84
Skara	0,67
Skellefteå	0,57
Skinnskatteberg	0,52
Skurup	1,20
Skövde	0,77
Smedjebacken	0,54
Sollefteå	02,0
Sollentuna	1,71
Solna	2,74
Sorsele	0,27
Sotenäs	2,21
Staffanstorp	1,21
Stenungsund	1,14
Stockholm	2,14
Storfors	0,37
Storuman	0,49
Strängnäs	1,21
Strömstad	1,58
Strömsund	0,28
Sundbyberg	2,79
Sundsvall	0,89
Sunne	0,65

Surahammar	0,65
Svalöv	0,77
Svedala	1,22
Svenljunga	0,50
Säffle	0,58
Säter	0,59
Sävsjö	0,36
Söderhamn	0,53
Söderköping	1,01
Södertälje	1,53
Sölvesborg	0,89
Tanum	1,88
Tibro	0,52
Tidaholm	0,47
Tierp	0,69
Timrå	0,59
Tingsryd	0,46
Tjörn	1,53
Tomelilla	0,77
Torsby	0,48
Torsås	0,45
Tranemo	0,37
Tranås	0,55
Trelleborg	1,31
Trollhättan	0,91
Trosa	1,37
Tyresö	1,60
Täby	1,52
Töreboda	0,40
Uddevalla	1,14
Ulricehamn	1,57
Umeå	1,25
Upplands Väsby	1,22
Upplands-Bro	1,01
Uppsala	1,40
Uppvidinge	0,39
Vadstena	0,80
Vaggeryd	0,58
Valdersmarsvik	0,52
Vallentuna	1,16
Vansbro	0,34
Vara	0,39

Varberg	1,24
Vaxholm	2,26
Vellinge	1,81
Vetlanda	0,50
Vilhelmina	0,33
Vimmerby	0,53
Vindeln	0,29
Vingåker	0,67
Vårgårda	0,69
Vänersborg	0,80
Vännäs	0,60
Värmdö	1,71
Värnamo	0,80
Västervik	0,74
Västerås	1,19
Växjö	0,95
Ydre	0,48
Ystad	1,31
Åmål	0,51
Ange	0,24
Åre	1,07
Årjäng	0,68
Åsele	0,19
Åstorp	0,77
Åtvidaberg	0,63
Älmhult	0,73
Älvdalen	0,60
Älvkarleby	0,61
Älvsbyn	0,30
Ängelholm	1,17
Öckerö	1,81
Ödeshög	0,52
Örebro	1,16
Örkelljunga	0,64
Örnsköldsvik	0,55
Östersund	1,02
Österåker	1,20
Östhammar	1,00
Östra Göinge	0,49
Överkalix	0,21
Övertorneå	0,30
Riket	1,05

Sakregister

- 2-hektarsregeln, 50
- Allmän byggnad, 43
- Allmänna fastighetstillbehör, 21
- Avrundning, 80
 - belopp, 98
 - värdefaktorer, 100
- Bad-, sport- och idrottsanläggning, 42
- Belägenhetsfaktor, 156
- Belägenhetsklass, 155
- Beskaffenhets tidpunkt, 28
- Betesmark, 55
- Bilväg, 170
- Buller, 164
- Byggnad med ringa värde, 84
- Byggnad under uppförande, 33, 82
- Byggnad, byggnadskropp, 32
- Byggnadskategori, 142
- Byggnadsminne, 164
- Byggnadsskador, 163
- Byggnadstillbehör, 22
- Byggnadstyper, 31, 33
- Delvärde, 77
- Detaljplan, 127
- Distributionsbyggnad, 39
- Eclesiastikbyggnad, 43
- Eftersatt underhåll, 164
- Ekonomibyggnad, 36
- Elanslutning, 171
- Fastighet, 19
- Fastighetsrättsliga förhållanden, 143
- Fastighetstillbehör, 21
- Flera ändamål, 46
- Friliggande hus, 143
- FV-tabell S, 109
- Fördröjd exploatering, 167
- Försvarsbyggnad, 38
- Förtätad bebyggelse, 143
- Gatukostnad, 170
- Gruppheusområde, 144
- Gångavstånd, 156
- Gäststuga, 70
- Hyreshus, 35
- Industritillbehör, 22, 85
- Jämknin
 - standard, 141
 - värde, 141
 - värdeår, 134
- Kedjehus, 143
- Kommungräns, 74
- Kommunikationsbyggnad, 38
- Komplementhus, 122
- Kondenskraftverk/outbyggd fallrätt, 85
- Kraftledningar, 164
- Kraftverksbyggnad, 36
- Kulturbyggnad, 42
- Lokaldel, 166
- Låg takhöjd, 166
- Löpande taxeringsperiod, 30
- Lös egendom, 20
- Mark, 20
- Markanläggning, 80, 85
- Marknadsvärde, 73
- Mobilmaster, 174
- Nivåår, 74
- Normaltomt, 147
- Normenhet, 106
- Normhus, 110
- Närhet till strand, 177
- Offentligrättslig förpliktelse, 74
- Omräkningsfaktor, 83
- Orena köp, 75
- Privaträttslig förpliktelse, 74

- Pågående markanvändning, 84
- Radhus, 143
- Radon, 162
- Reningsanläggning, 40
- Riktvärde, 85, 88, 107
- Riktvärdekarta, 104
- Samfällighet, 80
- saneringsbyggnad, 68
- Saneringsbyggnad, 84
- Servitut, 23, 171
- Servitutsbyggnad, 23
- Självständig fastighet, 127
- Sjö- eller havsutsikt, 174
- Skatteplikt, 59
- Skogsimpediment, 57
- Skogsmark, 56
- Skolbyggnad, 42
- Skräddarsydd byggnad, 25
- Sluten klass, 90
- Småhus, 33
- S-nivåfaktor, 184
- SO-tabell, 109
- Specialbyggnad, 37
- Standard, 135
- Standardpoäng, 136
- Storlek, 132
- Storlekskorrektur, 78, 90
- Strandens attraktivitet, 175
- Strandlinje, 155
- Swimmingpool, 176
- SV-tabell, 108
- Sämjedelning, 64
- Säregna förhållanden, 90
- Särskild fastighetstaxering, 29
- Särskilda indelningsregler, 69
- Taxeringsbeslut, 15
- Taxeringsenhet, 63
- Taxeringsenhetstyp, 66
- Taxeringsperiod, 29
- Tekniskt nuvärde, 76
- Tillfällig användning, 32
- Tillfällig byggnad, 24
- Tobins Q, 163
- Tomt, 50
- Tomtmark, 49
- Tomtvärdetabell, 78, 89, 111
- Tredimensionell fastighet och fastighetsutrymme, 19
- Trädgårdsanläggning, 169
- Täktmark, 54
- Vatten och avlopp, 150
- Vårdbyggnad, 40
- Värdefaktor, 85, 87
- Värdenivå, 88
- Värdeområde, 87
- Värdeordning, 144
- Värderingsenhet, 79
- Värderingsmetod, 75
- Värdeår, 134
- Värmecentral, 39
- Åkermark, 55
- Ålder, 134
- Ägare, 63
- Ägare av fastighet, 26
- Ägoslag, 32
- Öppen klass, 89
- Överförd byggnad, 24
- Överlåtelse av fastighetsdel, 64
- Överlåtna fastighetsföremål, 24
- Övervägandeprincipen, 44
- Övrig byggnad, 43
- Övrig mark, 58, 85