

Handbok för fastighetstaxering 2000

Dokumentet motsvarar SKV 312 utgåva 4. Utgiven i september 1999 av Skatteverket.

Till fullständig innehållsförteckning

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

Avsnittsförteckning:

1. Allmänna taxeringsregler
3. Hyreshusenheter
4. Industrienheter

5. Täktmark

6. Elproduktionsenheter

Inledning

Allmän fastighetstaxering sker vartannat år enligt en viss turordning. År 2000 taxeras hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter. Småhusenheter kommer att taxeras 2002 och lantbruksenheter 2004. Allmän fastighetstaxering avses således ske vart sjätte år av varje fastighet.

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

Vid allmän och särskild fastighetstaxering fastställs basvärden. Genom omräkning, som infördes 1996, omräknas basvärde till taxeringsvärde. Detta sker för samtliga kategorier utom industrienheter och elproduktionsenheter. För industrienheter och elproduktionsenheter är basvärde lika med taxeringsvärde.

Allmän och särskild fastighetstaxering samt omräkning är till största delen reglerad genom bestämmelser i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993: 1199), FTF. I övrigt har Riksskatteverket (RSV) med stöd av 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om värderingen vid fastighetstaxering (RSV:VF) och om indelningen i värdeområden (RSV:VO). Vidare har RSV meddelat föreskrifter för det förberedande arbetet med den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenheter (RSV:SFF), lantbruksenheter (RSV:LFF) och hyreshus- och industrienheter (RSV:HIFF) och för

omräkningen (RSV: OMR). RSV och skattemyndigheterna lämnar också rekommendationer om bl.a. riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen.

Regler och kommentarer som avser den allmänna och särskilda fastighetstaxeringen samt omräkning har samlats i handböcker.

För förberedelsearbetet finns nu följande handböcker:

- * Handbok förberedande åtgärder inför omräkning (RSV 314 utg. 2).
- * Handbok för granskning och gallring ortsprisregistret (RSV 333 utg. 2).
- * Handbok förberedande åtgärder inför AFT 96 (RSV 386 utg. 1).
- * Handbok förberedande åtgärder inför AFT 98 (RSV 303 utg. 3).
- * Handbok förberedande åtgärder inför AFT 00 (RSV 303 utg. 4).

För taxeringsarbetet finns bestämmelserna om fastighetstaxeringen sammanställda i Handbok för fastighetstaxering. Denna är uppdelad i följande delar (flikar).

- 1 Allmänna taxeringsregler (RSV 312 utg. 4)
- 2 Småhusenheter (RSV 358 utg. 2)
- 3 Hyreshusenheter (RSV 312 utg. 4)
- 4 Industrienheter utom täktmark (RSV 312 utg. 4)
- 5 Täktmark (RSV 312 utg. 4)
- 6 Elproduktionsenheter (RSV 312 utg. 4)
- 7 Lantbruksenheter (RSV 286 utg. 2)
- 8 Ny taxering

I Handboken betyder kursiv stil att bestämmelser i lag eller förordning återges. I anslutning därtill anges även författningsrum. Av RSV fastställda föreskrifter är inrutade. Även RSV:s rekommendationer har markerats särskilt.

Solna i september 1999

- [Huvudsida](#)
- [Förkortningslista](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

Del 1 Allmänna taxeringsregler

Inledning

Förkortningslista

1 Allmänt

1.1 Vad är fastighetstaxering

1.2 Vad skall taxeras

1.3 Ägare av fastighet

1.4 Beskaffenhetstidpunkt

1.5 Taxeringsperiod

2 Indelning av byggnader och mark

2.1 Indelning av byggnader

2.1.1 Småhus

2.1.2 Hyreshus

2.1.3 Ekonomibyggnad

2.1.4 Kraftverksbyggnad

2.1.5 Industribyggnad

2.1.6 Specialbyggnad

2.1.7 Övrig byggnad

2.1.8 Byggnad för flera ändamål - övervägandepincipen

2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder

2.2 Indelning av mark

2.2.1 Tomtmark

2.2.2 Täktmark

2.2.3 Åkermark

2.2.4 Betesmark

2.2.5 Skogsmark

2.2.6 Skogsimpediment

2.2.7 Övrig mark

3 Skatteplikt

3.1 Allmänt

3.2 Specialbyggnader

3.3 Nationalpark

3.4 Lantbruk för vård- eller skoländamål

3.5 Egendom som ägs av vissa institutioner

4 Taxeringsenhet

4.1 Allmänt

4.2 Samma ägare

4.3 Samma kommun

4.4 Samma skattepliktsförhållande

4.5 Taxeringsenhetstyper

4.5.1 Allmänt

4.5.2 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet

4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark

4.5.4 Specialregel för samfällighet

4.6 Särskilda indelningsregler

4.6.1 Allmänt

4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet

4.6.3 Täktmark

4.6.4 Brukningseenhet för lantbruk

4.6.5 Elproduktionsenheter

4.6.6 Statens fastigheter

5 Beskattningsnatur (upphört)

6 Värderingsgrunder och värderingsregler

6.1 Taxeringsvärde

6.1.1 Allmänt

6.1.2 Taxeringsvärdenivå

6.1.3 Marknadsvärde

6.1.4 Nivåår

6.1.5 Värderingsmetoder

6.2 Delvärden m.m.

6.2.1 Allmänt

6.2.2 Storlekskorrektio

6.2.3 Tomtvärdetabeller

6.3 Värderingsenhet

6.3.1 Allmänt

6.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet

6.4 Särskilda värderingsregler

6.4.1 Byggnader

6.4.2 Mark

6.4.3 Egendom för vilken värde ej bestäms

6.5 Riktvärden

- 6.6** Säregna förhållanden
- 6.6.1 Justering för säregna förhållanden
- 6.6.2 Slutligt värde efter justering

Del 3 Hyreshusenheter

1 Allmänt

2 Värderingsmodell

2.1 Allmänt

2.2 Värdefaktorer och klassindelning

2.2.1 Hyreshus

2.2.2 Tomtmark

2.3 Värdeområden

2.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

2.4.1 Allmänt

2.4.2 Riktvärdekarta H

2.4.2.1 Hyreshus

2.4.2.2 Tomtmark

2.4.3 Tabell över kapitaliseringsfaktorer

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

3.2 Hyreshus

3.3 Tomtmark

3.4 Delvärden, basvärde, taxeringsvärde m.m.

3.4.1 Basvärde m.m.

3.4.2 Taxeringsvärde m.m.

4 Värderingsenhet

4.1 Allmänt

4.2 Hyreshus

4.3 Tomtmark

5 Riktvärde för hyreshus

5.1 Allmänt

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Lägenhetstyp

5.2.2 Hyra

5.2.3 Ålder

5.3 Beräkning av riktvärde

6 Riktvärde för tomtmark för hyreshus

6.1 Allmänt

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

6.2.2 Typ av bebyggelse

6.3 Beräkning av riktvärde

7 Justering för säregna förhållanden

7.1 Allmänt

7.2 Hyreshus

7.3 Tomtmark

Bilagor

Bilaga
1 Tomtvärdetabell

Bilaga
2 HK-tabeller

Del 4 Industrienheter utom täktmark

1 Allmänt

2 Värderingsmodeller

2.1 Allmänt

2.2 Värdefaktorer och klassindelning

2.2.1 Industribyggnader

2.2.2 Tomtmark

2.3 Värdeområden

2.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

2.4.1 Allmänt

2.4.2 Industribyggnader, avkastningsmetoden

2.4.3 Industribyggnader, produktionskostnadsmetoden

2.4.4 Tomtmark

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

3.2 Industribyggnader

3.3 Tomtmark

3.4 Delvärden, basvärde,, m.m.

3.4.1 Basvärde m.m.

3.4.2 Taxeringsvärde

4 Värderingsenhet

4.1 Allmänt

4.2 Industribyggnad

4.3 Tomtmark

5 Riktvärde för industribyggnad

5.1 Val av värderingsmetod

5.2 Värdering enligt avkastningsmetoden

5.2.1 Allmänt

5.2.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.2.1 Lokaltyp

5.2.2.2 Storlek

5.2.2.3 Ålder

5.2.2.4 Standard

5.2.3 Beräkning av riktvärde

5.3 Värdering enligt produktionskostnadsmetoden

5.3.1 Allmänt

5.3.2 Klassificering av värdefaktorer

5.3.2.1 Återanskaffningskostnad

5.3.2.2 Ålder

5.3.2.3 Byggnadskategori

5.3.2.4 Ortstyp

5.3.3 Beräkning av riktvärde

6 Riktvärde för tomtmark för industribyggnad

6.1 Allmänt

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

6.3 Beräkning av riktvärde

7 Justering för säregna förhållanden

7.1 Allmänt

7.2 Industribyggnad

7.3 Tomtmark

Bilagor

Bilaga 1 Tomtvärdetabell

Bilaga 2 IK-tabell

Bilaga 3 IH-tabeller 80
IH-tabeller 85
IH-tabeller 90
IH-tabeller 95

Bilaga 4 IN-tabeller / Byggekategori 1
IN-tabeller / Byggekategori 2-4
IN-tabeller / Byggekategori 5
IN-tabeller / Byggekategori 6

Bilaga 5 Ortstyper
Kategori: 5
Kategori: 6

Bilaga 6 IO-tabell

Del 5 Täktmark

1 Allmänt

2 Värderingsmodell

2.1 Allmänt

2.2 Värdefaktorer och klassindelning

2.3 Värdeområden

2.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

2.4.1 Allmänt

2.4.2 Riktvärdekarta T

2.4.3 Tabell över brytningsfaktorer

3 Arbetsgången

4 Värderingsenhet, m.m.

5 Riktvärde för täktmark

5.1 Allmänt

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Årligt uttag

5.2.2 Väntetid

5.2.3 Brytningstid

5.3 Beräkning av riktvärde

6 Justering för säregna förhållanden

6.1 Allmänt

6.2 Täktmark

Del 6 Elproduktionsenheter

1 Allmänt

2 Vattenkraftverk

2.1 Allmänt

2.2 Taxeringsenheter

2.3 Värderingsenheter

2.4 Värderingsmodell

2.4.1 Allmänt

2.4.2 Normkraftverket

2.4.3 Installerad effekt

2.5 Riktvärde och riktvärdeangivelse

2.5.1 Allmänt

2.5.2 Vattenkraftverk (mark och byggnader)

2.5.2.1 Riktvärde

2.5.2.2 Riktvärdeangivelse

2.5.2.3 Formel för riktvärde

2.5.3 Marken till ett vattenkraftverk

2.5.3.1 Riktvärde

2.5.3.2 Riktvärdeangivelse

2.5.4 Kraftverksbyggnader till ett vattenkraftverk

2.5.4.1 Riktvärde

2.6 Värdefaktorer

2.6.1 Normalårsproduktion

2.6.1.1 Allmänt

2.6.1.2 Faktor för storleksinverkan på värdet av vattenkraftverk

2.6.1.3 Faktor för storleksinverkan på värdet av marken

2.6.2 Utnyttjandetid

2.6.2.1 Allmänt

2.6.2.2 Faktor för utnyttjandetid

2.6.3 Flerårsreglering

2.6.3.1 Allmänt

2.6.3.2 Faktor för flerårsreglering

2.6.4 Belägenhet

2.6.4.1 Allmänt

2.6.4.2 Korrektion för belägenhet

2.6.5 Ålder

2.6.5.1 Allmänt

2.6.5.2 Faktor för ålder

2.7 Beräkning av riktvärden

2.7.1 Allmänt

2.7.2 Beräkning av riktvärde för vattenkraftverk (mark och byggnader)

2.7.3 Beräkning av riktvärde för mark

2.7.4 Beräkning av riktvärde för kraftverksbyggnader

2.8 Vattenkraftverk under byggnad

2.9 Fördelning mellan kommuner

2.10 Avrundning

2.11 Andelskraft och ersättningskraft

2.11.1 Allmänt

2.11.2 Andelsmetoden

2.11.3 Energimetoden

2.12 Justering för säregna förhållande

2.12.1 Allmänt

2.12.2 Andels- och ersättningskraft

2.12.3 Eftersatt underhåll och/eller försummad förnyelse

3 Värmekraftverk

3.1 Allmänt

3.2 Taxeringsenheter

3.3 Värderingsenheter

3.4 Värderingsmodell

3.5 Riktvärde

3.6 Riktvärdeangivelse

3.6.1 Allmänt

3.7 Värdefaktorer

3.7.1 Effekt

3.7.1.1 Installerad effekt

3.7.2 Typ av värmekraftverk

3.7.3 Ålder

3.8 Beräkning av riktvärde

3.8.1 Allmänt

3.8.2 Riktvärde för marken

3.8.3 Riktvärde för kraftverksbyggnad

3.9 Värmekraftverk under byggnad

3.10 Avrundning

3.11 Justering för säregna förhållanden

3.11.1 Allmänt

3.11.2 Justering för begränsat utnyttjande

Bilagor

Bilaga
1 IO-tabell

Bilaga
2 VN-tabell

Handbok för fastighetstaxering 2000

Förkortningslista

- [Huvudsida](#)
- [Förkortningslista](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

Till innehållsförteckningen

AFT	Allmän fastighetstaxering
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
JB	Jordabalken
KL	Kommunalskattelagen (1928:370)
KR	Kammarrätt
KSK	Kontaktperson skatteförvaltningen
LMV	Lantmäteriverket
LR	Länsrätten
LST	Länsstyrelsen
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
Prop	Proposition
RR	Regeringsrätten
RSV	Riksskatteverket
RSV:VO	Riksskatteverkets föreskrifter om indelning i värdeområden
RSV:VF	Riksskatteverkets föreskrifter om värdering
RSV: HIFF	Riksskatteverkets föreskrifter för förberedelsearbetet inför 2000 års AFT
RSV:SFF	Riksskatteverkets föreskrifter för förberedelsearbetet inför 1996 års AFT
RSV:LFF	Riksskatteverkets föreskrifter för förberedelsearbetet inför 1998 års AFT
RÅ	Regeringsrättens årsbok

SCB	Statistiska centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SFT	Särskild fastighetstaxering
SKM	Skattemyndigheten

[Till innehållsförteckningen](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[Till 3 - 6.6.2 >>](#)

1 Allmänt

1.1 Vad är fastighetstaxering

Taxeringsbeslut

Fastighetstaxering sker vid allmän och särskild fastighetstaxering samt genom omräkning.

Vid allmän och särskild fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och basvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Vid omräkning skall taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Basvärde och taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt. Basvärde utgör även taxeringsvärde för fastighet som enligt 9 § skall undantas från omräkning (1 kap. 1 § FTL).

De huvudsakliga besluten för de fastigheter som skall taxeras avser

- * hur de skall indelas i taxeringsenheter,
- * om taxeringsenheterna är skattepliktiga eller ej,
- * vilken typ av taxeringsenhet de utgör, och
- * vilket basvärde och taxeringsvärde de skall åsättas.

Till grund för dessa beslut ligger en klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m. Grundläggande för klassificeringen är en indelning i byggnadstyper och ägoslag. Den indelningen regleras i 2 kap. FTL.

Fastighetstaxeringen innebär således att beslut skall fattas om taxeringsenheternas bas- och taxeringsvärden, skatteplikt, typ av taxeringsenhet, m.m. som skall tjäna som underlag såväl vid beskattningen som i andra sammanhang. I fråga om beskattningen kan nämnas betydelsen av dessa beslut för fastighetsskatten och vid inkomstbeskattningen.

All skattepliktig egendom skall åsättas bas- och taxeringsvärde. Bas- och taxeringsvärde skall däremot enligt 1 kap. 1 § FTL aldrig åsättas skattefri egendom. Vidare gäller enligt 7 kap. 16 § FTL att värde inte skall bestämmas för viss skattepliktig egendom. Se vidare under [avsnitt 6.4.3](#).

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

Beslut/åtgärd	FTL	Avsnitt
1.) Indelning görs i byggnadstyper och ägoslag	2 kap.	2
2.) Skatteplikt fastställs	3 kap.	3
3.) Indelning görs i taxeringsenheter och typ av taxeringsenhet bestäms	4 kap. 1-10 §§	4
4.) Värderingen utförs		
a) Indela i värderingsenheter	6 kap.	6.3
b) Bestäm och klassificera värdefaktorer för värderingsenheten	7 kap. 3 §	6.5
c) Bestäm riktvärde för värderingsenheten	7 kap. 4 §	6.5

d) Bestäm om storlekskorrektio n och/eller justering för säregna förhållanden skall ske	7 kap. 4a & 5 §§	6.5-6.6
e) Beräkna delvärden och totalt basvärde	5 kap.	6.1-6.2
5.) Basvärdet omräknas till taxeringsvärde	16 A kap.	

Föreskrifter m.m. *Vid fastighetstaxering skall iakttas att taxeringarna blir överensstämmande med föreskrifterna om fastighetstaxering samt likformiga och rättvisa (1 kap. 2 § FTL).*

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

Därutöver gäller de föreskrifter som RSV med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 §, 11 kap. 1 § och 15 kap. 1 § FTF fastställer för fastighetstaxeringen. Vidare skall RSV enligt 2 kap. 2 § punkt 2 förordningen (1990:1293) med instruktion för skatteförvaltningen genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet; enligt punkt 3 skall verket ange mål och riktlinjer för SKM:s verksamhet samt följa upp och analysera resultatet av denna. RSV skall även meddela rekommendationer om riktvärden och rekommendationer om grunderna för taxeringen och värdesättningen (se 3 kap. 6 § och 8 kap. 2 § FTF). RSV lämnar också information, kommentarer m.m. angående fastighetstaxeringen.

SKM föreskriver på grund av bestämmelser i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF om indelning i värdeområden för småhus, hyreshus och avkastningsvärdead industri samt tomtmark. SKM lämnar också rekommendationer bl.a. om riktvärden för småhus, hyreshus, avkastningsvärderad industri och tomtmark samt lämnar övrig information för fastighetstaxeringen (se 3 kap. 7 § och 3 kap. 5 § FTF).

Slutligen meddelar RR 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. rekommendationer, m.m. föreligger inte sådan bundenhet. Rekommendationer för fastighetstaxeringen och beskattning i övrigt tjänar till vägledning och följs som regel.

1.2 Vad skall taxeras

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 (1 kap. 4 § FTL).

Av 1 kap. 1 § FTL framgår att besluten vid fastighetstaxeringen om skatteplikt, taxeringsenhetsindelning, typ av taxeringsenhet samt bas- och taxeringsvärde skall avse fastigheter. Med fastighet avses därvid samma egendom som omfattas av det civilrättsliga fastighetsbegreppet såsom det definieras i jordabalken (JB), dvs. i första hand jorden 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). För att byggnad civilrättsligt skall utgöra fastighet måste den ägas av samma person som äger fastighetens mark. Annars är byggnaden lös egendom. Om byggnadstillbehören eller industritillbehören ägs av någon annan än byggnadens ägare utgör de lös egendom eller eventuellt byggnad på ofri grund.

Den egendom som skall taxeras är således i första hand **fastighet**. På grund av bestämmelserna i 1 kap. 4 § FTL skall även viss **lös egendom** omfattas av fastighetstaxeringen. Enligt bestämmelsen skall byggnad som är lös egendom, dvs. byggnad på annans mark, jämföras med fastighet vid

fastighetstaxeringen. Egendom som skulle ha utgjort byggnadstillbehör och industritillbehör, om byggnadens ägare också ägt marken, skall beaktas vid taxeringen av byggnaden. Tillhör således byggnadstillbehör eller industritillbehör ägaren till byggnad på annans mark, utgör de fast egendom i FTL:s mening.

Fastighet

Egendom som skall taxeras är således fastighet, dvs.

- * jord (1 kap. 1 § JB)
- * allmänna fastighetstillbehör (2 kap. 1 § JB)
- * byggnadstillbehör (2 kap. 2 § JB)
- * industritillbehör (2 kap. 3 § JB)

Vissa äldre rättsinstitut som jordeboksfiske och vattenverk på annans mark är fast egendom och skall taxeras.

I detta sammanhang kan påpekas att allmänt vatten och mark som ingår i bihang C till fastighetsregister inte är fastighetsindelade och inte utgör fastighet. Vatten och mark av detta slag skall därför inte taxeras.

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 eller fastighetens ägare.

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

Marken

En fastighet i vad den avser mark kan bestå av

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

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

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

således alltid en byggnad.

Finns det inom en byggnad utrustning som har en sådan utformning att den självständigt kan ses som 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 fastighetsbegrepp gäller för beskattningen av näringsverksamhet (rörelse) vid inkomsttaxeringen än vad som gäller enligt Jordabalken och vid fastighetstaxeringen. Rörelsebeskattningens inventariebegrepp är således åtskilligt vidare än vad som vid fastighetstaxeringen skall betraktas som lös egendom (industritillbehör m.m.). Så har vid inkomsttaxeringen t.ex. vindkraftverk och virkestorkar klassificerats som inventarier (jfr. skatterättsnämndens förhandsbesked den 21 december 1998 och RÅ 1975 Aa 729).

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

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

* bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,

* butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,

* samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,

* ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för

utfordring av djur och anläggning för maskinmjölkning,

* fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri (se 2 kap. 2 § första och andra styckena JB).

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

Industritillbehör

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

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

Vid fastighetstaxeringen har det stor betydelse om egendom klassificeras som industritillbehör. För sådan egendom skall nämligen enligt 7 kap. 16 § FTL inte bestämmas något värde; se [avsnitt 6.4.3](#).

Vissa överlåtna fastighetsföremål

I 2 kap. 7 § JB behandlas föremål som hör till fastighet och som överlåtits men inte skilts från fastigheten. Sådan överlåtelse gäller inte mot tredje man. Sådana föremål bör därför taxeras tillsammans med fastigheten i övrigt. Så skall exempelvis skog som utstämplats och försålts men inte avverkats vid taxeringsårets ingång taxeras som tillhörig fastigheten.

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

Rekommendationer:

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

Byggnad som har stått på fastigheten i mer än fem år bör inte betraktas som tillfällig annat än undantagsvis. Detta kan vara fallet om det är uppenbart att den kommer att tas bort inom de närmaste åren. <

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

Skräddarsydd byggnad

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

Som exempel på skräddarsydda industribyggnader har brukat nämnas följande.

* Utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till "skal" och är vanliga vid processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar, gruvdrift).

* Tyngre byggnader med avvikande utformning (kraftverk, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk, delar av vissa bryggerier och delar av skeppsvarv).

Över huvud taget 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 skall vara skräddarsydd bör byggnaden i princip ha samma livslängd som verksamheten på platsen. Den omständigheten att viss utrustning på grund av förslitning, moderniseringsbehov eller dylikt kan komma att bytas under byggnadens livstid eller att vissa maskiner skulle ha kunnat uppställas i en byggnad som varit användbar för industriell verksamhet i allmänhet förändrar inte bedömningen att hela den utrustning i en skräddarsydd byggnad, som medverkar i den produktion för vilken byggnaden är inrättad, skall utgöra tillbehör till byggnaden.

Den tekniska och ekonomiska utvecklingen har vidare medfört att omfattande och komplexa processmaskiner, processlinjer och annan utrustning, som ofta fordrat särskild grundläggning och som utgjort del av skräddarsydd byggnad, dvs. varit byggnadstillbehör, numera kan monteras ned och försäljas. Synsättet att skräddarsydd byggnad och byggnadstillbehören till sådan byggnad är särskilt starkt sammanfogade och har samma livslängd förändras därför i de fall byggnaden tillförs ny utrustning som vidmakthåller byggnadens karaktär av skräddarsydd byggnad. En följd härav är således att en äldre byggnad, i vilken tillbehör av ovan nämnd art monterats ned och förts bort kan efter eventuella kompletterande grundläggningsåtgärder och viss ombyggnad ånyo utrustas för samma ändamål som tidigare eller annat ändamål och åter få karaktär av skräddarsydd byggnad.

Rekommendationer:

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

1. Det är uppenbart att byggnaden med de maskiner

och annan utrustning som finns i byggnaden inte är annat än (åtminstone) begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella. De tillbehör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med skall ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårligen kan flyttas från byggnaden.

2. Byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad skall förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen.

3. Värdet av maskinerna och utrustningen skall vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden. <

Detta torde leda till att vissa av de byggnader som används för processindustri (sinterverk, koksverk, masugnar, timmerinmätningstationer, såghus, torkar, massa- och papperstillverkning, viss kemisk industri, vatten- och värmekraftverk m.m.) normalt får anses vara skraddarsyddas liksom övriga slag av industribyggnader som nämnts ovan som exempel på skraddarsydda 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 för den. Både fysiska och juridiska personer kan äga fastighet. En fastighet kan ägas av flera delägare genom samäganderätt.

Rekommendationer:

> 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. <

Lagfartsförhållandena på en fastighet framgår av inskrivningsregistret hos inskrivningsmyndigheten.

Uppgifter om lagfarter rapporteras kontinuerligt från inskrivningsmyndigheten till SKM.

Vem som är ägare av en fastighet kan vid fastighetstaxeringen ha betydelse t.ex. vid indelningen i byggnadstyp och taxeringsenhet och då skattepliktsförhållandena skall bestämmas. I en del fall jämställs vissa innehavare av fastighet med ägare. Detta regleras i 1 kap. 5 § FTL.

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 § 1 mom. första stycket b lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt är skattskyldig för inkomst; 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. Beträffande sådant löneboställe som avses i 41 kap. kyrkolagen (1992:300) är vederbörande pastorat att anse såsom innehavare.

Skall avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses under b eller d,

författningenligt 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 (1 kap. 5 § FTL).

Kyrklig jord, som enligt vad som sägs i 1 kap. 5 § andra stycket avses i 41 kap. kyrkolagen och där betecknas löneboställe, motsvaras vid AFT 00 av egendom som i kyrkolagen betecknas prästlönefastighet. Kyrkolagen ersätts fr.o.m. den 1 januari 2000 av kyrkoordning för Svenska Kyrkan. Enligt förslag till 45 kap. kyrkoordningen utgörs prästlönetillgångarna bl.a. av fast egendom som betecknas prästlönefastighet. Prästlönetillgångarna förvaltas av stiftet som fördelar avkastningen på församlingarna.

Stor betydelse för fastighetstaxeringens del har regeln att innehavare av tomträtt till mark skall jämföras med ägare av marken. Det innebär att då någon innehar mark med tomträtt och äger en byggnad som är belägen på den marken, så skall marken och byggnaden vid fastighetstaxeringen anses ha samma ägare och taxeras tillsammans som en taxeringsenhet (jfr 4 kap. 2 § FTL). Det kan också vara av särskilt intresse att nyttjanderättshavare till tåktmark i vissa fall skall jämföras med ägare. Denna bestämmelse infördes vid 1981 års taxering och gäller då nyttjanderätten förvärvats mot engångsvederlag.

1.4 Beskaffenhetstidpunkt

Allmän och särskild fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång (1 kap. 6 § FTL).

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

Med beskaffenhet avses dels de skilda förhållanden som enligt 7 kap. 3 § och 8-15 kap. FTL skall beaktas då man bestämmer 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 6.5](#) och [6.6](#).

I fråga om småhus avses med beskaffenhet enligt 7 kap. 3 § FTL t.ex. storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. I fråga om de övriga byggnadstyperna gäller motsvarande. De förhållanden som i fråga om tomtmark för småhus främst skall ligga till grund för riktvärdena är t.ex. storleken, tillgången till vatten och avlopp, de fastighetsrättsliga förhållandena, typen av bebyggelse och belägenhet i förhållande 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
särskild
fastighetstaxering**

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

År 1988 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter,

år 1990 och därefter vart sjätte år småhusenheter samt

år 1992 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter.

(1 kap. 7 § första och andra styckena FTL)

Särskild fastighetstaxering skall verkställas varje år enligt bestämmelserna i 16 kap. Sådan taxering skall dock ej ske av taxeringsenhet som taxeras genom allmän fastighetstaxering samma år (1 kap. 8 § första stycket FTL).

Bestämmelserna i 1 kap. 7 § FTL avser den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen. Enligt 1 kap. 3 § FTL blir den löpande taxeringsperioden för en taxeringsenhet, dvs. åren mellan två allmänna fastighetstaxeringar avseende den enheten, sex år i stället för som tidigare fem år. Samma taxering skall gälla för enheten under hela perioden, om inte ny taxering under mellanåren sker vid en särskild fastighetstaxering. Samma grunder skall då tillämpas som vid den föregående allmänna fastighetstaxeringen av enheten (jfr 16 kap. 6 § FTL).

Omräkning

Omräkning skall ske årligen för olika typer av skattepliktiga taxeringsenheter utom industrienheter och elproduktionsenheter enligt bestämmelserna i 16 A kap. (1 kap. 9 § första stycket FTL).

Vid omräkning bestäms taxeringsvärdet för en taxeringsenhet genom att det för enheten gällande basvärdet, som fastställts vid allmän eller särskild fastighetstaxering, omräknas. Omräkningen sker genom att värderingsenheternas värden multipliceras med fastställt omräkningstal ... (16 A kap. 1 § FTL).

2 Indelning av byggnader och mark

Byggnadstyper

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 (2 kap. 1 § FTL).

Enligt 2 kap. 2 § skall byggnaderna indelas i följande byggnadstyper:

Byggnadstyp	Indelningsgrund
* Småhus	Det ändamål som byggnaden är inrättad för
* Hyreshus	"
* Ekonomibyggning	"
* Kraftverksbyggnad	"
* Industribyggnad	"
* Specialbyggnad	"
- försvarsbyggnad	Byggnadens användningssätt
- 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 skall marken indelas i följande ägoslag:

Ägoslag	Indelningsgrund
* Tomtmark	Pågående och tillåten användning
* Tåktmark	Pågående och tillåten användning
* Åkermark	Pågående eller lämplig användning
* Betesmark	Pågående eller lämplig användning
* Skogsmark	Pågående eller lämplig användning
* Skogsimpediment	Markens beskaffenhet
Övrig mark	Resterande mark

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

Tillfällig användning

Det kan emellertid inträffa att den användning som pågår måste bedömas vara tillfällig och att den därför enligt 2 kap. 1 § FTL inte skall ligga till grund för klassificeringen av egendomen. Exempelvis kan ett konferenscentrum vid beskaftenhetstidpunkten 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

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

Byggnadstyper

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

Rekommendationer:

> Vid indelningen i byggnadstyper bör hänsyn inte tas till det ändamål för vilket underliggande mark är avsedd enligt gällande detaljplan.

Övervägande- principen

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 ekonomibygnad, skall indelas som ekonomibygnad. (2 kap. 3 § FTL).

Av reglerna i 2 kap. 3 § FTL med den s.k. övervägandeprincipen följer att varje byggnad skall indelas för sig och i den byggnadstyp som byggnaden till övervägande del är inrättad för eller används för (jfr [avsnitt 2.1.8](#) och [2.1.9](#)). Undantag härifrån gäller dock för vissa mindre byggnader som ligger i anslutning till ett småhus eller ett hyreshus. Den typ av byggnader som avses är byggnad som har utrymmen, vilka på grund av sin funktion lika gärna kan vara inrymda i småhuset eller hyreshuset. Sådant komplementhus till ett småhus som garage, förråd, bastu och annan mindre byggnad indelas därför inte som särskild byggnad, om de finns på samma tomt som ett småhus. Motsvarande gäller för vissa förrådsutrymmen i anslutning till hyreshus (jfr definitionen av småhus i 2 kap. 2 § FTL och definitionen av hyreshus i samma bestämmelse i fråga om byggnad med förrådsutrymme).

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

Byggnadskropp

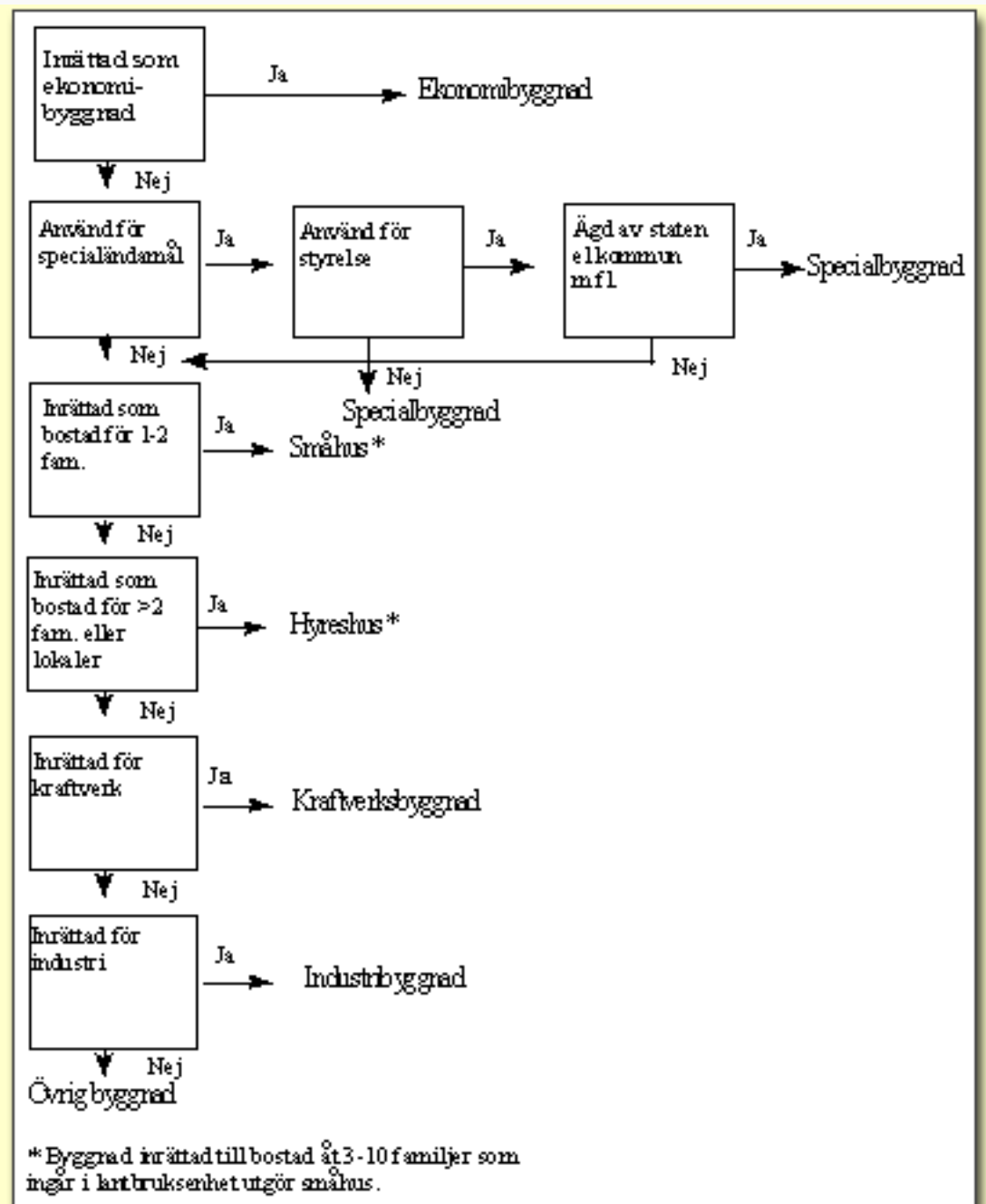
Rekommendationer:

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

Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar, exempelvis genom brandmurar, i två eller flera självständigt fungerande enheter, bör varje sådan enhet anses som en byggnad. Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradhuslänga), bör dock om byggnadskroppen ligger på en fastighet indelas som en byggnad (hyreshus). <

Indelning i byggnadstyper

Vid indelning i byggnadstyper kan nedanstående schema följas:



2.1.1 Småhus

... 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. ... (2 kap. 2 § FTL).

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

bostad åt högst två familjer.

Rekommendationer:

> Som småhus bör indelas

- * friliggande en- och tvåbostadshus,
- * varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter,
- * varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, och
- * varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden.

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

... 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.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet ... (2 kap. 2 § FTL).

När det är fråga om annan än i lantbruksenhet ingående byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer bör följande gälla.

Rekommendationer:

> 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 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. <

2.1.3 Ekonomibyggnad

... 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 ... (2 kap. 2 § FTL).

Efter ändring av 2 kap. 2 § FTL (SFS 1986:258), som gäller fr. o.m. 1988 års taxering, skall till skillnad mot tidigare alla växthus och djurstall, oavsett hur stora de är och om de har anknytning till lantbruk eller ej, indelas som ekonomibyggnad. Liksom tidigare torde dock normalt gälla att byggnaderna i fråga skall användas i yrkesmässig verksamhet för att indelas som ekonomibyggnad.

2.1.4 Kraftverksbyggnad

... 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 ... (2 kap. 2 § FTL).

Inför AFT 00 har värderingsmodellen avseende vattenkraft reviderats. 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

... Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad ... (2 kap. 2 § FTL).

Rekommendationer:

> Med industriell verksamhet avses tillverkning av varor.<

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

Jfr SCB:s meddelanden i samordningsfrågor (1992:4), Standard för svensk näringsgrensindelning.

2.1.6 Specialbyggnad

Till byggnadstypen specialbyggnad har fr.o.m. 1988 års taxering förts elva olika slag av specialbyggnader som definieras på grundval av byggnadernas användning. Dessa grupper är följande

- * Försvarsbyggnad
- * Kommunikationsbyggnad
- * Distributionsbyggnad
- * Värmecentral
- * Reningsanläggning
- * Vårdbyggnad

- * Bad-, sport- och idrottsanläggning
- * Skolbyggnad
- * Kulturbyggnad
- * Ecklesiastikbyggnad
- * Allmän byggnad

Specialbyggnaderna har med hänsyn till sitt samhällsnyttiga ändamål undantagits från skatteplikt (se 3 kap. 2 § FTL). En byggnad som används för dessa i 2 kap. 2 § FTL angivna särskilda ändamål hänförs enligt huvudregeln till gruppen specialbyggnad, oavsett vem som äger byggnaden. Ett undantag utgör dock byggnad som används för de ändamål som gäller för gruppen Allmän byggnad. En sådan byggnad indelas som specialbyggnad bara om den tillhör staten, kommun eller annan menighet.

Försvarsbyggnad

... Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad ... (2 kap. 2 § FTL).

Kommunikationsbyggnad

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

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet ... (2 kap. 2 § FTL).

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

Byggnader och anläggningar för driftens omedelbara behov, t. ex. fyr och garage, liksom stationshus, godsmagasin, lokstallar, hangarer, terminaler, vänthallar och liknande klassificeras också som kommunikationsbyggnad och indelas

som specialbyggnad om de används för allmänna kommunikationsändamål. Däremot har Regeringsrätten i en dom ansett att kontorsutrymmen i en färjeterminal, som inte använts som biljettexpedition eller liknande för linjetrafiken men som ändå betjänade denna trafik, inte skulle anses använda för allmänna kommunikationsändamål (jfr RÅ 1993 ref. 27). I samma dom fann Regeringsrätten 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 och 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 Regeringsrätten 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 ... Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten ... (2 kap. 2 § FTL).

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 ... 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 ... (2 kap. 2 § FTL).

Värmecentral klassificeras som specialbyggnad. Därmed avses i första hand till hyresfastighet hörande undercentral, som är kopplad till fjärrvärmeverk, och värmecentral, gemensam för en 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.

Reningsanläggning ... Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning ... (2 kap. 2 § FTL).

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 böra anses tillhöra stationen.

Rekommendationer:

> Även destruktionsanläggning bör klassificeras som reningsanläggning, om den är allmänt tillgänglig och inte utgör ett led i en industriell process och är avsedd för destruktions av avfallet vid processen. <

Även anläggning för förvaring av radioaktivt avfall hänförs till reningsanläggning.

Vårdbyggnad

... Byggnad som används för sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnavård, kriminalvård, arbetsvård, åldringsvård eller omsorg 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 ... (2 kap. 2 § FTL).

Om t.ex. åldringar eller utvecklingsstörda vårdas av anhöriga i sitt eller i de anhörigas hem torde detta inte föranleda att bostadsbyggnaderna skall klassificeras som vårdbyggnader. Servicehus, gruppboendestäder och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, indelas inte som vårdbyggnad, även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn (jfr RÅ 1986 ref. 10 I och II samt Regeringsrättens dom den 29 april 1993 i mål nr 2110-1992).

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

Bad-, sport- och idrottsanläggning

... Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen ... (2 kap. 2 § FTL).

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

Skolbyggnad

... 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 ... (2 kap. 2 § FTL).

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

Kulturbyggnad

... Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande ... (2 kap. 2 § FTL).

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

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

Ecklesiastikbyggnad

Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Bårhus, krematorium och byggnad som används för skötsel av begravningsplats ... (2 kap. 2 § FTL).

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

... 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 ... (2 kap. 2 § FTL).

Administrations- och förvaltningsbyggnader klassificeras som specialbyggnad endast om de ägs av stat, 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

... Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna (2 kap.2 § FTL).

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

Rekommendationer:

> 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). <

2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägandeprincipen

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 (2 kap. 3 § första stycket FTL).

En byggnad kan vara inrättad för eller användas för flera ändamål. För klassificeringen av byggnader av sådan blandad art finns en särskild regel i 2 kap. 3 § FTL enligt vilken klassificeringen då skall ske enligt en övervägandeprincip.

Av bestämmelsen följer att indelningen skall göras så att en och samma byggnadstyp alltid bestäms för hela byggnaden. En byggnad som innehåller delar, som skulle kunna hänföras till olika byggnadstyper, skall enligt 2 kap. 3 § FTL hänföras till den byggnadstyp som överväger.

Rekommendationer:

> 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. Men 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. <

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. Övervägandepincipen 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 expeditionslokaler och väntsalar. Basvärdet på hyreshusenheten skall då bestämmas med ledning av hela byggnadens marknadsvärde.

Flera ändamål

Rekommendationer:

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

Exempel 1. En byggnad är inrättad för lagringsändamål. Då behov saknas av lagringsmöjligheter i det aktuella området,

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

Exempel 2. En byggnad som ursprungligen uppfördes för industriändamål kan genom en ombyggnad ändras så att den kan användas som butik för storköp. Härigenom skulle byggnaden bli möjlig att hyra ut och hyran skulle väl förränta erforderlig ombyggnadskostnad, ca 1 000 kr per kvm. Innan ombyggnaden skett, torde dock byggnaden indelas som industribyggnad.

2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder

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 ekonomibygnad, skall indelas som ekonomibygnad (2 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL).

2.2 Indelning av mark

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

- * Tomtmark
- * Tägtmark
- * Åkermark
- * Betesmark
- * Skogsmark
- * Skogsimpediment
- * Övrig mark

Vidare stadgas i 2 kap. 4 § första stycket FTL att mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får enligt bestämmelsen inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivras (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda basvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr. Beloppet 50 000 kronor tillämpades första gången vid AFT 94, 96 respektive 98.

För indelningen av marken i olika ägoslag finns ett flertal indelningsgrunder. Dessa anges i 2 kap. 4 § FTL och framgår närmare under punkterna [2.2.1-2.2.7](#).

I 2 kap. 4 § FTL definieras vidare en saneringsbyggnad som en byggnad som skall rivras (se även [avsnitt 6.4.1](#)). Sådan byggnad saknar ofta värde och utgör en belastning för fastigheten. Så är dock normalt inte fallet om byggnadsmaterialet från den rivna byggnaden kan återanvändas. Saneringsbyggnaden kan också föranleda en återuppföranderätt, vilket beaktas vid värderingen av marken.

2.2.1 Tomtmark

... 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, 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.

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 ... (2 kap. 4 § FTL).

Rekommendationer:

> 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. <

Angående tomtmark till småhus, se även avsnitt 4.3 flik 2 Småhus och avsnitt 4.6 flik 7 Lantbruk.

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

Följande mark indelas således som tomtmark

- * tomt, bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad eller byggnad för täkts utnyttjande, om byggnaderna sammanlagt är värda minst 50 000 kr
- * obebyggd tomt, som avstyckats eller bildats genom annan fastighetsbildning för byggnadsändamål under de senaste två åren
- * obebyggd tomt, för vilken giltigt bygglov eller förhandsbesked föreligger

Rekommendationer:

> Vidare bör följande mark indelas som tomtmark

- * tomt, som utgör självständig fastighet, om den enligt detaljplan, är avsedd för bebyggelse och det inte är uppenbart att bebyggelse inte kommer att ske
- * obebyggd mark, som senast fem år före taxeringsåret var bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad.

Efter PBL:s ikraftträdande kommer mark som indelats som tomtmark att så gott som undantagslöst kunna bebyggas omgående och någon väntetid torde inte bli aktuell.

Rekommendationer:

> 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. <

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

Tomtmarken runt en byggnad bör avgränsas så att i tomten inte ingår mark för vilken allemansrätt gäller. Om länsstyrelsen bestämt tomtavgränsningen, följs denna vid fastighetstaxeringen.

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.

2.2.2 Tägtmark

... Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd skall jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark... (2 kap. 4 § FTL).

Rekommendationer:

> Mark bör indelas som täktmark till den del marken omfattas av giltigt täktillstånd vid ingången av taxeringsåret.

När täkt pågår utan att täktillstånd finns, bör som täktmark indelas ett område där omfattningen av brytvärd fyndighet uppskattas till tio gånger det hittillsvarande normalårsuttaget, dock endast om detta uttag överstiger 1 000 kbm och återstående fyndighet omfattar minst 10 000 kbm. Pågående täkt får anses utgöra täkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, såvida det inte är uppenbart att täkten nedlagts. <

Ett klart fall då det enligt rekommendationens sista stycke får anses uppenbart att tåkten nedlagts är brist på brytvärda material. På tåktmark kan finnas byggnader av alla byggnadstyper. För sådana byggnader skall tomtmark avskiljas som en särskild värderingsenhet om byggnaden inte är avsedd för tåktens utnyttjande. Till byggnader för tåktens utnyttjande räknas främst sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhallar och liknande byggnader för driftens omedelbara behov. Kontor och liknande byggnad samt bostadsbyggnad för ägare eller anställd torde inte anses som byggnad för tåktens utnyttjande.

2.2.3 Åkermark

... Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas... (2 kap. 4 § FTL).

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

Rekommendationer:

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

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

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

Mark som används för plantskoleverksamhet indelas normalt som åkermark. <

Vid tveksamhet om mark som används till bete skall hänföras till åkermark eller betesmark, kan man göra det antagandet att lantbrukaren övergår till kreaturslös

drift. Skulle betesmarken i så fall kunna plöjas och användas för t.ex. spannmålsodling, bör marken redovisas som åkermark.

För omställd åkermark finns speciella bestämmelser under avsnitt 12.2 flik 7 Lantbruk. Arealen åkermark skall redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

2.2.4 Betesmark

... Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas... (2 kap. 4 § FTL).

Rekommendationer:

> 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. <

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.

2.2.5 Skogsmark

... 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 (2 kap. 4 § FTL).

Definitionen av skogsmark i 2 kap. 4 § FTL överensstämmer med definitionen av detta ägoslag i skogsvårdslagen (1979:429).

Rekommendationer:

> Vad som gäller enligt skogsvårdslagen i fråga om vad som skall hänföras till skogsmark tillämpas även vid fastighetstaxeringen. Detta innebär bl.a. att bedömningen av om marken kan producera i genomsnitt minst en kbm virke om året per hektar bör göras med ledning av de allmänt använda boniteringsmetoderna och med utgångspunkt från den produktion som är möjlig med lämpligt trädslag och lämplig skötsel. Hänsyn bör inte tas till den produktionsökning som kan uppnås genom förbättring av marken.

Små områden av andra ägoslag än skogsmark bör räknas som skogsmark om de är mindre än 200 kvm och belägna helt inom skogsmark. Områden med skogsmark belägna helt inom annat ägoslag indelas som övrig mark om de har en areal understigande 2 500 kvm. <

Bedömningen av markens produktionsförmåga görs med hänsyn till det skick marken befinner sig i vid ingången av taxeringsåret, den s.k. beskaffenhetstidpunkten. Vissa marker som i och för sig är föremål för annan markanvändning kan komma att

räknas som skogsmark. Exempel på detta kan vara dåligt utnyttjade betesmarker, som inte betraktas som jordbruksmark enligt lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark.

Rekommendationer:

> Marker inom vilthägn bör i allmänhet hänföras till skogsmark om de inte är jordbruksmark. <

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 1979:425 om skötsel av jordbruksmark) inte är lämplig för växtodling eller bete räknas i allmänhet som skogsmark. Undantag utgör mark som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion på grund av särskilda förhållanden. Härmed avses t.ex. mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl.

För energiskog finns speciella bestämmelser i avsnitt 4.4 flik 7 Lantbruk.

För skogsmark gäller på grund av arealredovisningsreglerna liksom för åkermark och betesmark att mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet inte skall indelas som skogsmark (se [avsnitt 2.2.3](#)).

2.2.6 Skogsimpediment

... Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog ... (2 kap. 4 § FTL).

Rekommendationer:

> Mark som enligt vedertagna bedömningsgrunder inte kan producera i genomsnitt minst en kbm virke om året per hektar och som är belägen i anslutning till skogsmark bör indelas som skogsimpediment, om marken inte skall indelas som tomtmark, täktmark, åkermark eller betesmark. <

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

Angående våtmarker se avsnitt 4.5 flik 7 Lantbruk.

Mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet skall ej redovisas som skogsimpediment enligt samma arealredovisningsregler som gäller för skogsmark, se [avsnitt 2.2.5](#).

2.2.7 Övrig mark

... Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen (2 kap. 4 § FTL).

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

[Till innehållsförteckningen](#)

[Till 3 - 6.6.2 >>](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[<< Till 1 - 2.2.7](#)

3 Skatteplikt

3.1 Allmänt

Fastighet är skattepliktig, om inte annat anges i 2-4 §§ (3 kap. 1 § FTL).

Huvudregeln är att fastighet är skattepliktig om den inte skall undantas enligt reglerna i 3 kap. 2-4 §§ FTL.

Enligt 2-4 §§ undantas viss egendom från skatteplikt. Skattefriheten bygger på den samhällsnytta som denna egendom anses medföra. Den egendom, för vilken skattefrihet gäller, utgörs i stort sett av

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

Enligt 1 kap. 1 § FTL skall basvärde och taxeringsvärde inte åsättas fastighet som enligt 3 kap. undantas från skatteplikt.

3.2 Specialbyggnader

Från skatteplikt skall undantas specialbyggnad, sådan byggnad under uppförande samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden. Från skatteplikt skall också undantas markanläggning som hör till fastigheten (3 kap. 2 § första stycket FTL).

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

Indelningen i byggnadstyper skall enligt den s.k. övervägandepincipen ske med hänsyn till vad byggnaden till övervägande delen är inrättad eller används för (jfr 2 kap. 3 § FTL). Indelningen i specialbyggnad sker med hänsyn till byggnadens användningssätt. Som en följd av övervägandepincipen kommer en byggnad i sin helhet att bli endera helt skattepliktig eller helt skattefri. Någon uppdelning av byggnaden i en skattepliktig och en skattefri del skall således inte göras.

Även tomtmark och övrig mark som hör till specialbyggnad skall undantas från skatteplikt. Obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med specialbyggnad torde däremot vara skattepliktig. Markanläggningar som hör till specialbyggnad skall också vara skattefria.

Markanläggningar, t.ex. kraftledningar och VA-ledningar som med servitut knutits till sådan byggnad, är därför undantagna från skatteplikt. Om kraftledningar och VA-ledningar utgör fast egendom torde de också – även om de inte hör till specialbyggnad eller annan egendom som är skattefri enligt 3 kap. – utgöra sådana markanläggningar för vilka enligt 7 kap. 16 § punkt 3 FTL något värde inte skall bestämmas.

3.3 Nationalpark

Från skatteplikt undantas även nationalparker (3 kap. 2 § andra stycket FTL).

För att bevara större sammanhängande område av viss landskapstyp i dess naturliga tillstånd eller i väsentligen oförändrat skick kan enligt 4 § naturvårdslagen (1964:822) staten tillhörig mark avsättas till nationalpark. Nationalpark avser således den avsatta marken. Denna är enligt 3 kap. 2 § FTL undantagen från skatteplikt. Detsamma torde gälla byggnad som betjänar nationalparken men inte bostadsbyggnader för personal och besökande.

3.4 Lantbruk för vård- eller skoländamål

Från skatteplikt skall undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad
2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns vid skolbyggnad (3 kap. 3 § FTL).

3.5 Egendom som ägs av vissa institutioner

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

1. kyrkor, barmhärtighetsinrättningar, stiftelser, ideella föreningar och registrerade trossamfund som avses i 7 § 5 och 6 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt samt sådana särskilda rättssubjekt som avses i 10 § första stycket lagen (1998:1592) om införande av lagen (1998:1591) om Svenska Kyrkan.

2. akademier, Nobelstiftelsen, stiftelsen Dag Hammarskjölds Minnesfond, Apotekarsocietetens stiftelse för främjande av farmacins utveckling m.m., stiftelsen Sveriges sjömanshus
3. sådana sammanslutningar av studerande vid universitet och högskolor, i vilka de studerande är skyldiga att vara medlemmar, samt samarbetsorgan för sådana sammanslutningar med ändamål att fullgöra uppgifter som ankommer på sammanslutningarna och
4. främmande makts beskickningar.

Skattefriheten skall endast avse egendom, som enligt 4 kap. 5 § utgör annan typ av taxeringsenhet än lantbruksenhet (3 kap. 4 § FTL).

Enligt bestämmelsen undantas främst byggnader, tillhöriga vissa uppräknade rättssubjekt, från skatteplikt. En förutsättning för skattefriheten är att byggnaden används i ägarens verksamhet **som sådan**. Om någon av de angivna institutionerna äger en byggnad, som till övervägande delen hyrs ut åt annan för att användas t.ex. som affär, är en sådan byggnad inte skattefri. Om vidare t.ex. en barmhärtighetsinrättning upplåter en övervägande del av sin byggnad till en främmande makts beskickning och hyr ut resten till lagerlokal är byggnaden skattepliktig.

4 Taxeringsenhet

4.1 Allmänt

Taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs (4 kap. 1 § FTL).

Med fastighet avses här i första hand enhet i fastighetsregistret – registerfastighet – liksom vissa äldre rättsinstitut såsom jordeboksfiske och vattenverk på annans mark, vilka också är införda i fastighetsregistret.

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

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

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

4.2 Samma ägare

Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall fastigheten uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena (4 kap. 2 § FTL).

Samäganderätt

Om det finns flera ägare med s.k. ideella andelar skall detta inte föranleda uppdelning av fastigheten i olika taxeringsenheter. För fastighet med flera ägare (jfr [avsnitt 1.3](#)) får uppdelning i flera taxeringsenheter således ske endast om äganderätten är knuten till visst område av fastigheten.

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

Överlåtelse av fastighetsdel

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

Har den nya ägaren sökt förrättning inom föreskriven tid men avslås fastighetsbildning i enlighet med köpet, som därmed blir ogiltigt, skall detta således likväl fram till avslagsbeslutet beaktas vid fastighetstaxeringen. Det innebär t.ex. att om från en fastighet försäljs ett område i december 1999 och fastighetsbildning avslås i juni 2000 så skall området utgöra särskild taxeringsenhet under taxeringsåret 1999.

Sämjedelning

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

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

Arealöverlåtelse

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

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

4.3 Samma kommun

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 §§ (4 kap. 3 § FTL).

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

4.4 Samma skattepliktsförhållande

Taxeringsenhet skall omfatta antingen skattepliktig eller skattefri egendom (4 kap. 4 § FTL).

Taxeringsenhet får inte omfatta byggnader och mark med olika skattepliktsförhållanden. Om således både en skattepliktig och en skattefri byggnad finns på en registerfastighet och byggnaderna och marken har samma ägare, skall en uppdelning göras så att tomtmark avskiljs för varje byggnad. Vardera byggnaden med avskild tomtmark skall härefter bilda en taxeringsenhet, varav en blir skattepliktig och en blir skattefri. Motsvarande uppdelning av en byggnad kan på grund av den s.k. överväganderegeln i 2 kap. 3 § FTL inte bli aktuell eftersom byggnad i sin helhet är antingen skattepliktig eller skattefri beroende på vad den till övervägande del är inrättad till och/eller används för.

4.5 Taxeringsenhetstyper

4.5.1 Allmänt

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 i jordeboken upptaget fiskeri (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggning, 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 (4 kap. 5 § första stycket FTL).

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

I punkt 1 av bestämmelsen anges de kombinationer i vilka värderingsenheter för småhus och mark för

småhus skall utgöra en taxeringsenhet betecknad småhusenhet. En sådan enhet består vanligen av en eller flera tomter med tillhörande småhus. Småhusenhet kan också utgöras av enbart tomtmark eller enbart småhus.

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

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

4.5.2 Bostadsbyggnad på 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 (4 kap. 5 § andra stycket FTL).

Enligt nya regler i 4 kap. 5 § inför AFT 98 skall värderingsenheter avseende småhus och tomtmark för småhus ingå i lantbruksenhet då de är belägna på registerfastighet som också innehåller åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark skall ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

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

skogsimpediment.

4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark

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 ... (4 kap. 5 § tredje stycket FTL).

Beträffande definitionen av vad som avses med saneringsbyggnad, se [avsnitt 2.2](#) och [6.4.1](#).

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

Om ägaren till övrig mark i stället för mark för lantbruk innehar tomtmark eller täktmark i kommunen, bör den övriga marken ingå i en taxeringsenhet med de senare ägoslagen. Övrig mark får bilda egen taxeringsenhet om innehavaren inte äger annan mark inom kommunen eller då den övriga marken är av stor omfattning. Om en sådan taxeringsenhet ligger inom tätbebyggt samhälle skall den utgöra industrienhet och i övriga fall lantbruksenhet.

4.5.4 Specialregel för samfällighet

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 (4 kap. 10 § första stycket FTL). Rekommendationer: > Om de fastigheter, som har del i en samfällighet, till omkring 90% 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.

4.6 Särskilda indelningsregler

4.6.1 Allmänt

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

Sådana särskilda regler gäller för

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

4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet (4 kap. 6 § första stycket FTL).

Småhusenhet

Småhusenhet

Rekommendationer:

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

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

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

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

Hyreshusenhet

Hyreshusenhet

Rekommendationer:

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

Specialenhet

Specialenhet

Rekommendationer:

> 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

Industrienhet

Rekommendationer:

> 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. <

4.6.3 Tägtmark

Består täktmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma täktplan enligt miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelse skall de dock utgöra en taxeringsenhet (4 kap. 7 § andra stycket FTL).

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

4.6.4 Brukningsenhet för lantbruk

Taxeringsenhet skall omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet (4 kap. 8 § FTL).

Rekommendationer:

> 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. <

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall bilda egen lantbruksenhet (4 kap. 6 § tredje stycket FTL).

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall med hänsyn till

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

4.6.5 Elproduktionsenheter

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 kap. 10 § andra och tredje styckena FTL).

4.6.6 Statens fastigheter

Fastighet, som tillhör staten och som förvaltas av skilda myndigheter, får uppdelas i taxeringsenheter efter de olika myndigheternas förvaltningsområden (4 kap. 9 § FTL).

5 Beskattningsnatur (upphört)

Regler om fastigheternas beskattningsnatur fanns i 4 kap. 11 § FTL. Genom skattereformen 1990 kom dessa regler att sakna betydelse i skatterättsligt hänseende. Reglerna i 4 kap. 11 § har därför slopats fr.o.m. 1991 års särskilda fastighetstaxering.

6 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. I handboken behandlas värderingsmetoderna och värderingsmodellerna under delarna (flikarna) 2-7. I FTF finns regler som avser taxeringens grunder, värderingsmetoderna och värderingsmodellerna i 1 kap.

6.1 Basvärde

6.1.1 Allmänt

Basvärde skall bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet (5 kap. 1 § FTL).

6.1.2 Basvärdenivå

Basvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde (5 kap. 2 § FTL).

För samtliga taxeringsenhetstyper skall basvärdet motsvara 75 % av marknadsvärdet.

6.1.3 Marknadsvärde

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 (5 kap. 3 § FTL).

Sannolika priset

Marknadsvärdet skall 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 skall beräknas enligt en av de i 5 kap. 5 § FTL angivna metoderna, nämligen ortsprismetoden, avkastningsmetoden eller produktionskostnadsmetoden.

Privaträttsliga förpliktelser

Marknadsvärdet skall avse priset utan avräkning för gäld eller för kapitalvärdet av skyldighet att utge undantag eller annan privaträttslig förpliktelse som inte är hänförlig till servitut. Detta innebär att man vid värderingen av utarrenderade tomtplatser bortser från arrenden, som inte kan anses vara marknadsmässiga. På samma sätt bortser man vid värderingen av grustäcker från utgående arrendepris på gruset, om det inte är marknadsmässigt.

Servitut, dvs. rättighet som knutits till fastigheten, skall däremot beaktas vid bestämningen av basvärdet.

På samma sätt skall bestämmelser om markens utnyttjande som intagits i tomträttskontrakt beaktas. Dessa bestämmelser kan sägas ha samma verkan som planbestämmelser. Däremot skall storleken av faktiska tomträttsavgälder liksom faktiska arrenden aldrig beaktas vid bestämningen av basvärdet.

Vidare bortser man från den aktuella belåningen och utgår i stället från en för fastighetstypen normal belåning.

Offentlighetsrättsliga förpliktelser - Att offentlighetsrättsliga förpliktelser skall beaktas vid bestämmandet av marknadsvärde följer av bestämmelsen i 7 kap. 5 § FTL om justering för säregna förhållanden. Detta gäller t.ex. föreskrifter angående markanvändning som meddelats med stöd av lag (naturreservat m.m.).

Verkan av kommungräns En taxeringsenhet kan endast bestå av egendom, som är belägen i samma kommun (jfr 4 kap. 3 § FTL). För fastigheter i olika kommuner som skulle ha utgjort en taxeringsenhet, om de legat i samma kommun, skall marknadsvärdet bestämmas som om en enda taxeringsenhet funnits. Det marknadsvärde som erhålls vid en sådan samvärdering fördelas på de olika taxeringsenheterna.

6.1.4 Nivåår

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker (5 kap. 4 § FTL).

Det år vars genomsnittliga prisläge skall läggas till grund för bestämmande av basvärdenivån betecknas nivåår.

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

6.1.5 Värderingsmetoder

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 beräknas med ledning av en avkastningskalkyl. Till grund för kalkylen läggs bl. a. byggnads återstående varaktighetstid och den förräntning av insatt kapital, som man allmänt räknar med vid köp av fastigheter av ifrågavarande slag (avkastningsmetoden).

Ger inte heller avkastningskalkylen den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsmetoden) (5 kap. 5 § FTL).

För värderingen av de olika fastighetstyperna anges i 8-15 kap. FTL, i 1 kap. FTF och i RSV:s föreskrifter m.m. vilket värderingsförfarande som skall tillämpas.

Orena köp

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

Köpeskillning, som under senare tid erlagts för en viss fastighet, kan inte utan vidare anses som ett exakt uttryck för marknadsvärdet. Frånsett att köpeskillningen kan ha påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o.d., kan den vara ett toppris eller ett bottenpris, som inte motsvarar det verkliga marknadsvärdet. Sådant pris kan föranledas av speciella omständigheter beträffande försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal, m.m. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligger, om vilka anledning inte finns att anta att ovidkommande omständigheter inverkat på prisbildningen, kan ur dem dras en tillförlitlig slutsats angående ett normalt värde i handel, dvs. marknadsvärdet. Se vidare handbok för granskning och gallring – ortsprisregistret samt 1A kap. FTF.

Tekniskt nuvärde

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 kap. 6 § FTL).

6.2 Delvärden m.m.

6.2.1 Allmänt

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. 7 § FTL).

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2-5 §§ angivna grunder (5 kap. 8 § första stycket FTL).

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens basvärde (5 kap. 8 § fjärde stycket FTL).

6.2.2 Storlekskorrektio n för lantbruk

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikel se ske från 2 § vid storlekskorrektio n enligt 7 kap. 4a § (5 kap. 8 § andra 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 storlekskorrektio n.

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

Storlekskorrektio n skall ske endast om den föranleder en höjning eller sänkning av lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde med minst 25 000 kronor (7 kap. 4a § FTL).

Storlekskorrektio n för lantbruk infördes vid 1998 års AFT. Reglerna om storlekskorrektio nen behandlas närmare i avsnitt 12 i flik 7 av Handboken; se även [avsnitt 6.5](#) i denna del av Handboken.

6.2.3 Tomtvärdetabeller

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iakttas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga (5 kap. 8 § tredje stycket FTL).

Vid 1996 års småhustaxering infördes en schematisk värdering av tomtmark genom tillämpning av tomtvärdetabeller. Tomtvärdetabellen används vid förberedelsearbetet för att fördela totalvärdet för bebyggda enheter på mark- och byggnadsvärde. Den gäller tomtmark på de taxeringsenheter där sådan mark förekommer, dvs. småhus-, lantbruks-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter. Dessa regleras i FTF. Förfarandet beskrivs i tomtmarkavsnitten i de flikar av handboken som avser de nämnda taxeringsenhetstyperna; se även [avsnitt 6.5](#) i denna del av Handboken.

6.3 Värderingsenhet

6.3.1 Allmänt

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet (6 kap. 1 § FTL).

Regler för indelning i värderingsenhet återfinns i 6 kap. FTL och de behandlas närmare under nedan angivna delar (flikar) 1-6 i Handboken avseende de olika taxeringsenheterna m.m. enligt följande

- * småhusenhet
- * hyreshusenhet
- * industrienhet utom elproduktionsenhet och täktmark
- * täktmark

- * *elproduktionsenhet*
- * *lantbruksenhet*

Indelningen i värderingsenheter sker för att underlätta värderingen. En värderingsenhet skall därför omfatta egendom som lämpligen värderas för sig. Som beskrivits i [avsnitt 4.5](#) förs sedan värderingsenheterna i de kombinationer som föreskrivs i 4 kap. 5 § FTL samman till taxeringsenheter av olika enhetstyper, dvs. småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, m.m. För varje värderingsenhet bestäms de riktvärdegrundande värdefaktorer som skall vara utgångspunkt för värderingen av den enheten. Med ledning av dessa värdefaktorer bestäms ett riktvärde för värderingsenheten (se [avsnitt 6.5](#)).

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

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

Indelningen av industrienheter i värderingsenheter synes inte möta några svårigheter då enheterna består av byggnader vilka antingen utgör byggnad som skall värderas enligt produktionskostnadmetod eller byggnad som värderas enligt avkastningsmetoden.

Om olika delar av en byggnad däremot lämpligen bör värderas enligt skilda metoder synes reglerna i 6 kap. 3 och 5 §§ FTL ge möjlighet till en motsvarande uppdelning i värderingsenheter.

Ett motsvarande värderingsproblem uppkommer då en byggnad med tillämpning av övervägandepincipen i 2 kap. 3 § blivit indelad som hyreshus eller industribyggnad trots att mindre delar används för specialändamål, t.ex. kommunikationsändamål eller skoländamål.

Beträffande värderingsenheternas värde gäller den avrundningsregel som finns i 20 kap. FTL. Enligt

denna skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundningen skall därvid ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

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

Värderingsenheternas värden summeras till delvärden.

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

6.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet

Markanläggning

Markanläggning skall ingå i samma värderingsenhet som den mark den hör till. Markanläggning skall dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen (6 kap. 11 § FTL).

Samfällighet

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 (6 kap. 12 § FTL).

6.4 Särskilda värderingsregler

6.4.1 Byggnader

Huvudregel

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. 8 § FTL).

Definitionen av byggnadsvärdet i 8 § kan innebära att en byggnad av betydande storlek och standard inte skall åsättas byggnadsvärde. Är t.ex. en tomt, som enligt gällande detaljplan får bebyggas med ett stort kontorshus, faktiskt bebyggt med ett bostadshus, vars hyror inte kan förränta tomtmarkens värde, blir byggnadsvärdet 0 kr. Detta blir fallet även om ett likartat bostadshus på en mindre värdefull tomt skulle ha åsatts byggnadsvärde. Denna följd av regeln kan vara särskilt framträdande då mark och byggnad är i olika ägares hand.

Saneringsbyggnad

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

Byggnad under uppförande

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 (7 kap. 12 § FTL).

Byggnad 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 taxeras inte som varande under uppförande, om den till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk genom uthyrning eller genom

ägarens brukande eller på annat sätt. Med övervägande del avses att hyran för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än halva byggnadens totalhyra.

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

Vid tillbyggnad taxeras byggnaden som under uppförande om byggnaden i det färdiga skicket till övervägande del står tom och inte kan utnyttjas. Med taxeringsåret i 7 kap. 12 § FTL avses det år då allmän fastighetstaxering senast skett av den taxeringsenhetstyp till vilken taxeringsenheten hör.

Vid beräkningen av nedlagda kostnader på byggnad under uppförande medräknas förutom direkt byggnadskostnad 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 beaktas härvid inte. För hyreshus fördelas värdet av byggnad under uppförande normalt på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse.

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

Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får aldrig överstiga det byggnadsvärde, som skulle ha åsatts byggnaden, om denna kunnat tas i bruk året före det år då den taxeras som byggnad under uppförande (1 kap. 1 § RSV:VF).

Nivååren för de allmänna fastighetstaxeringarna sedan 1988 är

AFT	Nivåår
1988	1986
1990	1988
1992	1990
1994	1992
1996	1994
1998	1996
2000	1998

Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande skall för hela riket bestämmas till de belopp som anges i bilaga 1 (1 kap. 2 § RSV:VF).

Tabell för omräkningsfaktor

Tabellen nedan enligt bilaga 1 till 1 kap. 2 § RSV: VF.

År	För AFT 96	För AFT 98	För AFT 00
1994	0,50		
1995	0,50		
1996	0,50	0,50	
1997	0,45	0,50	
1998	0,45	0,50	0,50
1999	0,45	0,45	0,50

Byggnadsminne m.m.

Byggnadsvärde för en byggnad, som har förklarats för byggnadsminne, är sammanlagda värdet av byggnaden och tillhörande tomt. Samma skall gälla en byggnad som avses i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) för vilken rivningsförbud eller skyddsbestämmelser har meddelats.

För mark till sådan taxeringsenhet bestäms inte något värde (7 kap. 13 § FTL).

För taxeringsenhet med byggnad som utgör byggnadsminne skall särskilt markvärde inte bestämmas utan byggnadsvärdet skall utgöra värdet av hela taxeringsenheten. Har byggnadsvärdet inledningsvis beräknats på samma sätt som om byggnaden inte var ett byggnadsminne, måste det beräknade värdet korrigeras genom att dels värdet av marken skall läggas till, dels hänsyn skall tas till inverkan av byggnadsminnesförklaringen.

Byggnadsminnesförklaring liksom K-, Q- eller q-märkning kan påverka marknadsvärdet både i höjande och sänkande riktning. En justering nedåt på grund av höga framtida underhållskostnader och eftersatt underhåll aktualiseras för samtliga byggnadstyper. För större byggnader, t.ex. många hyreshus och slott, kan det bli aktuellt att justera värdet även med hänsyn till osedvanligt höga driftskostnader.

6.4.2 Mark

Huvudregel

Markvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde skall bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten (7 kap. 9 § FTL).

Pågående markanvändning

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. 10 § 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. 11 § FTL).

Mark med saneringsbyggnad

Finns saneringsbyggnad skall värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning av byggnaden (7 kap. 14 § FTL).

6.4.3 Egendom för vilken värde ej bestäms

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

- 1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda basvärde 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 (7 kap. 16 § FTL).*

Basvärde åsätts all egendom utom sådan som är skattefri enligt 3 kap. FTL. För annan egendom skall basvärdet bestämmas till visst belopp. För den egendom som anges i 7 kap. 16 § FTL skall värdet bestämmas till 0.

Byggnad med ringa värde

Den första gruppen av egendom, för vilken enligt regeln något värde inte skall bestämmas, är byggnad eller byggnader med ett värde under 50 000 kr, varmed avses basvärde, dvs. ett till 75% reducerat marknadsvärde. Beloppet 50 000 kr tillämpas första gången vid AFT 94, 96 respektive 98. Regeln gäller oavsett om byggnaden står på egen eller annans mark. En vanlig typ av byggnader som kan komma att omfattas av regeln är s.k. kolonistugor.

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

Övrig mark

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

Markanläggning

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

Industritillbehör Den egendom som avses i 2 kap. 3 § JB är de s.k. industritillbehören. Se om dessa i [avsnitt 1.2](#).

**Kondenskraftverk/
outbyggd fallrätt** Aggregat som tagits ur drift eller inte varit i drift året före taxeringsåret skall inte åsättas värde. Detsamma gäller outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd för utbyggnad. Jfr. 16 kap. 4 § FTL.

6.5 Riktvärden

Allmänt Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet (7 kap. 1 § FTL).

För byggnader och ägoslag som avses i 8-15 kap. skall basvärde 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 enligt avkastningsmetoden, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.*
- 2. Hyra för hyreshus.*
- 3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad enligt produktionskostnadsmetoden.*

4. Årligt uttag av täktmark
5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

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

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. (7 kap. 3 § FTL).

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till basvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2-5 §§ (7 kap. 4 § första stycket 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. 6 § första och andra styckena FTL).

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, tabeller för storlekskorrektion enligt 4a §, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8-15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras (7 kap. 7 § FTL).

Regeringen har i 1 kap. FTF meddelat närmare föreskrifter om riktvärden, värdetabeller och klassindelningen av värdefaktorer för olika typer av byggnader och ägoslag m.m. Indelningen skall ske med beaktande av bl.a. till förordningen fogade bilagor med tabellstommar o.d. och av RSV:s

föreskrifter om klassindelningsgrunder m.m. som finns under delarna 2-7.

Värdeområden

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

Värdeförhållandena inom ett värdeområde skall i allt väsentligt vara enhetliga. Värdeområde skall därför bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer, som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall kunna bedömas enligt enhetliga regler (7 kap. 2 § FTL).

Indelningen i värdeområden fastställs av RSV och SKM i den ordning som framgår av 3 kap. samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF (jfr även 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL).

I 7 kap. 1-7 §§ FTL har den grundläggande metodiken och tillvägagångssättet vid värderingen enligt riktvärdemetoden reglerats. I det följande behandlas vissa moment i detta förfarande närmare.

Värdefaktorer

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

- * värdefaktorer som ej skall beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktsvillkor eller aktuell lånekostnad
- * värdefaktorer som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus

- * 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.

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 skall beaktas vid riktvärdets bestämmande som anges i 8-15 kap. FTL.

Klassindelning av värdefaktorer

Värdefaktorer, som skall beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, skall indelas i klasser.

En av de mest betydelsefulla värdefaktorerna är fastighetens läge. Lägets inverkan på värdet beaktas genom att man geografiskt avgränsar vissa områden, värdeområden. En sådan indelning har gjorts för hela landet beträffande de byggnader och ägoslag som skall värderas med ledning av riktvärden. Värdenivån inom värdeområdena anges i förhållande till värdet av en s.k. normenhet som anges i FTL för de olika slagen av egendom och uttrycks genom en nivåfaktor (jfr 1 kap. 3, 6, 7, 8, 11, 13, 17, 19, 21 och 24 §§ FTF).

Beträffande tomtmark för småhus utgör även speciell belägenhet inom värdeområdet en värdefaktor. Vid 1990 års AFT begränsades denna värdefaktor till att avse endast belägenheten i förhållande till strand. Speciell belägenhet av annat slag inom ett värdeområde, t.ex. sjöutsikt, bullerstört läge kunde 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 RSV utfärdat härom. (Se del 2-7). Klassindelningen av de 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.

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 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 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 (1 kap. 2 § FTF).

Värdenivåer. Tomtvärdetabeller

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 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor. Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärdetabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av klassindelingsdata skall, om inte annat sägs i tredje och fjärde stycket, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (normaltomt). 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. 8 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell som föreskrivs i 35b §.

För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad genom det i samma bestämmelse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt. Då bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 8 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 §. För täktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet (1 kap. 3 § FTF).

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.

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

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

Även en **sluten klass** markeras i tabell eller liknande. Med sluten klass menas i sådant fall att det för klassen angivna riktvärdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en S-tabell 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 – ej strand samt olika godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser.

Storlekskorrektion *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 (7 kap. 4a § första stycket FTF).*

För storlekskorrektion för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storlekskorrektion upprättas (storlekskorrektionsstabell 1 och 2) (1 kap. 4a § första stycket FTF).

6.6 Säregna förhållanden

6.6.1 Justering för säregna förhållanden

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

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kronor (7 kap. 5 § FTL).

Riktvärde förutsätter, beträffande andra värdefaktorer än sådana som beaktas vid riktvärdets bestämmande, att förhållandena ifråga om den värderingsenhet som värderas är sådana

som i huvudsak eller i genomsnitt råder inom värdeområdet. När så inte är fallet aktualiseras justering för säregna förhållanden. Justering skall således ske när någon värdefaktor föreligger, som ej beaktats vid bestämmandet av riktvärdet och värdefaktorn avviker från vad som förutsatts vid riktvärdets bestämmande samt det senare förhållandet påtagligt påverkar taxeringsenhetens marknadsvärde.

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

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

I fråga om småhusenheter anses påtaglig inverkan på marknadsvärdet föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kr. Denna värdegräns tillämpades fr.o. m. 1996 års taxering. Dessförinnan var värdegränsen 10 000 kr.

För övriga typer av taxeringsenheter måste en bedömning således göras av om ett eller flera säregna förhållanden på en taxeringsenhet skall anses ha en påtaglig inverkan på taxeringsenhetens värde, dvs. på basvärdet. Det minsta sammanlagda justeringsbelopp som får användas för en taxeringsenhet är 50 000 kr. Den värderingsnoggrannhet som kan uppnås med olika metoder är följande.

Avrundning

Då det gäller den justering som skall göras med hänsyn till ett konstaterat säreget förhållande finns en avrundningsregel i 1 kap. 5 § FTF.

Justering för säregna förhållanden skall, för värderingsenhet med värde överstigande 5 000 000 kronor avse hela 200 000-tal kronor och för värderingsenhet med värde överstigande 25 000 000 kr hela miljoner kronor (1 kap. 5 § tredje stycket FTF).

För annan egendom än tomtmark gäller olika avrundningsregler, vilka redovisas under respektive del.

För en taxeringsenhet bör således storleken av det totala basvärdet 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.

6.6.2 Slutligt värde efter justering

Sedan taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde har bestämts enligt 4 § skall, efter en eventuell storlekskorrektur enligt 4a § och en eventuell justering för säregna förhållanden, det däremot svarande basvärdet fastställas (7 kap. 6 § tredje stycket FTL).

Justering för säreget förhållande bestäms med hänsyn till hur taxeringsenhetens marknadsvärde påverkas av de säregna förhållandena. Justeringen skall därför i princip ske på det totala basvärdet. Av redovisningstekniska skäl måste emellertid justeringen göras på värdet av ingående värderingsenheter. Vid en eventuell uppdelning av den totala justeringen på flera värderingsenheter skall de avrundningsregler som gäller enligt 1 kap. 5 § FTF etc. 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 drift-och underhållskostnaderna för sådana byggnader kan vara så betungande att byggnaden bör anses utgöra en belastning och ha ett negativt värde. Justeringen kan då inte göras på den värderingsenhet som slottsbyggnaden utgör och det kan inträffa att justeringen då måste göras på annat delvärde än bostadsbyggnadsvärdet.

Till innehållsförteckningen

<< Till 1 - 2.2.7

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[Till 5 - 7.3 samt bilaga 1 & 2 >>](#)

1 Allmänt

Grunder

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de indelas och klassificeras på det sätt som beskrivs under flik 1 Allmänna taxeringsregler. Det innebär att byggnader och mark först skall indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark, som skall taxeras tillsammans och åsättas ett gemensamt basvärde, skall sammanföras till en taxeringsenhet.

Hyreshusenhet

Taxeringsenhet som utgörs av hyreshus eller tomtmark för sådan byggnad betecknas hyreshusenhet.

Enligt 5 kap. FTL skall värdet av byggnaderna på en taxerings-enhet redovisas som delvärdet byggnadsvärde och värdet av enhetens tomtmark och markanläggningar som delvärdet markvärde. De båda delvärdena utgör tillsammans taxeringsenhetens basvärde.

Basvärde

Hyreshusenhetens basvärde skall bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.

- Taxeringsvärde** Taxeringsvärde beräknas genom att värdena per värderingsenhet multipliceras med omräkningstal. Dessa omräknade värden summeras till omräknade delvärden och taxeringsvärde.
- Riktvärde** Hyreshusenheter värderas med ledning av riktvärden. Dessa skall bestämmas så att de leder till ett värde som svarar mot basvärdenivån. Om det föreligger säregna förhållanden på taxeringsenheten kan riktvärdena justeras.
- Värderingsenhet** Ett riktvärde anger värdet på en värderingsenhet. En sådan enhet är enligt 6 kap. FTL den egendom som skall värderas för sig. Det sammanlagda värdet av värderingsenheterna inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenheten basvärde. För hyreshusenheter finns två slags värderingsenheter, nämligen tomtmark för hyreshus och hyreshus eller del därav.
- Disposition m.m.** Under denna flik redovisas och kommenteras de särskilda regler som gäller för taxeringen av hyreshusenheterna. Först redogörs för den värderingsmodell som skall användas. Den innebär att värderingen i första hand skall ske enligt riktvärden som beräknas med ledning av riktvärdeangivelser, riktvärdekartor och av tabeller. Vidare redovisas bl.a. hur riktvärdena på grundval av olika värdefaktorer skall bestämmas för de ägoslag och byggnadstyper som ingår i hyreshusenhet. Slutligen behandlas frågor om justering för säregna förhållanden.
- De grundläggande reglerna i FTL och FTF för hyreshustaxeringen år 2000 (AFT 00) är i princip oförändrade i förhållande till AFT 94. Nya regler i FTL och FTF finns i SFS 1999:630 respektive 1999:631. RSV:s föreskrifter om fastighetstaxeringen har kompletterats i vad avser
- * värderingen vid fastighetstaxering genom RSFS 1999:10

- * indelningen i värdeområden genom RSFS 1999:11

Slutligen har RSV publicerat sina rekommendationer m.m. om riktvärden samt om grunderna för taxering och värdesättningen vid 2000 års AFT i RSV:s meddelandeserie (RSVS 1999:25).

2 Värderingsmodell

2.1 Allmänt

Värderingsförfarandet vid taxering av hyreshus och tomtmark för hyreshus är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet avseende sådan egendom enligt de värderingsmodeller som finns fastlagda i FTL och på grundval av den riktvärdeangivelse som lämnats för egendomen i fråga på riktvärdekartan för värdeområdet. Riktvärdet utgör värderingsenhetens värde om det inte skall 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 skall beaktas.

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

Hyreshusen och tomtmark skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i respektive 9 kap. 1 § samt 12 kap. 1 § FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms därvid för varje värderingsenhet som byggnaderna och marken indelas i.

Värderingsobjekt Riktvärde för hyreshus och tomtmark för hyreshus skall utgöra värdet per värderingsenhet avseende hyreshus och tomtmark (jfr 9 kap. 1 § och 12 kap.1 §).

För hyreshus och tomtmark gäller följande regler för vilken egendom som ett riktvärde skall avse.

Riktvärdet för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus (9 kap. 1 § FTL).

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark (12 kap. 1 § andra stycket FTL).

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. FTL. Enligt denna bestämmelse skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning skall enligt bestämmelsen ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr. finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF.

2.2 Värdefaktorer och klassindelning

Allmänt

Under flik 1, [avsnitt 6.5](#), har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdeangivelser. Genom dessa läggs värdenivåerna för skilda värdeområden fast och de övriga uppgifter anges, som behövs för beräkningen av riktvärde (jfr 7 kap. 1-7 §§ FTL).

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för hyreshusenheterna finns i 9 och 12 kap. FTL med regler om riktvärde för hyreshus respektive riktvärde för tomtmark.

Inom varje värdeområde (se [avsnitt 2.3](#)) skall i fråga om värderingsenheter för hyreshus och tomtmark bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt de nämnda kapitlen i FTL särskilt skall beaktas vid värderingen och som anges under följande punkter i detta avsnitt. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorerna storlek för tomtmark och hyra för hyreshus. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF och i RSV:VF. RSV föreskriver i RSV:VF också om grunderna för klassindelningen (se [avsnitt 5-6](#)).

Avrundning av värdefaktorer

En hyreshusenhets totala, enskilt innehavda landareal skall redovisas. Landarealen skall anges i kvadratmeter. I övrigt skall följande gälla för angivandet av värdefaktorernas storlek vid taxeringen av hyreshusenheterna.

Då storleken av en värdefaktor skall anges med föreskriven noggrannhet, skall matematisk avrundning enligt Svensk Standard 01 41 41 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt (1 kap. 3 § RSV:VF).

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 1 kap. 3 § RSV: VF skall 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 skall göras ifråga om yta för värdefaktorn storlek för tomtmark till hyreshus, vilken yta enligt 12 kap. 4 § FTL skall bestämmas i hela kvm byggrätt.

Uppmätt yta	Avrundad yta
107,49	107
107,50	108
107,51	108
108,49	108
108,50	108
108,51	109

2.2.1 Hyreshus

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för hyreshusen är följande (9 kap. 3 § FTL):

- * **Lägenhetstyp**
Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler
- * **Hyra**
Med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler.
- * **Ålder**
Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skälföreligger, genom återstående nyttjandetid.

Klassindelning

Värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder indelas i klasser men inte värdefaktorn hyra. För hyreshus med olika lägenhetstyp och ålder rekommenderas i en HK-tabell över relativa kapitaliseringsfaktorer en sådan faktor för varje kombination av klassindelningsdata i fråga om lägenhetstyp, ålder och tillämplad H-nivåfaktor. Lägets inverkan på hyreshusens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och den för området angivna H-nivåfaktorn.

2.2.2 Tomtmark

Värdefaktorerna för tomtmark till hyreshus är följande (12 kap. 4 § FTL):

- * **Storlek**
Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.
- * **Typ av bebyggelse**
Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

Klassindelning skall ske av värdefaktorn typ av bebyggelse men inte av värdefaktorn storlek. Lägets inverkan på tomtmarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden.

2.3 Värdeområden

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

Riket är indelat i värdeområden för dels hyreshus, dels tomtmark till hyreshus. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge.

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

Värdeområden för hyreshus fastställs av SKM. SKM:s beslut om indelning i värdeområden vid AFT 00 för hyreshus framgår av respektive myndighetsföreskrifter om indelning i värdeområden. Värdeområden för tomtmark fastställs av SKM (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF).

2.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

2.4.1 Allmänt

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

Riktvärdekartor
Riktvärde-
angivelser
Tabeller m.m

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt. Vid 2000 års hyreshustaxering skall riktvärdeangivelserna redovisas på riktvärdekarta.

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

Om det för ett riktvärde förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdefaktor som inte regleras i 8-15 kap. FTL, skall detta enligt 5 § RSV:HIFF anges på riktvärdekartan.

Riktvärdeangivelsen redovisas på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning och anges för varje värdeområde för de olika byggnadstyperna och ägoslagen.

Riktvärdekarta H Inför 2000års allmänna fastighetstaxering av hyreshusenheter skall enligt 7 § RSV: HIFF riktvärdekartor ha upprättats för hyreshus och tomtmark för hyreshus (riktvärdekarta H).

Riktvärdekarta H skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för hyreshus,
2. indelningen i värdeområden avseende tomtmark förhyreshus,
3. i riktvärdeangivelse vilka H-nivåfaktorer som gäller för bostäder och lokaler inom varje värdeområde för hyreshus,
4. i riktvärdeangivelse vilka värden per kvm bruttoarea byggrätt för bostäder och för lokaler som gäller inom varje värdeområde avseende tomtmark för hyreshus och
5. uppgifter om förutsättningar m.m. som behövs för att tillämpa en riktvärdeangivelse (9 § första stycket RSV: HIFF).

Tabeller m.m.

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

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller

3. *endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer eller storleksfaktorer (1 kap. 2 § första och andra styckena FTF).*

De tabeller som förekommer vid värdering av värdehusenheter redovisas i [avsnitt 2.4.3](#).

Öppen–sluten klass

Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhetens 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** skall markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell, kan klassen betecknas 286- (295). Detta innebär att det riktvärde 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 viken inverkan en större area än 295 kvm kan ha på värdet. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som ett säreget förhållande. Justeringsanledning anges som "Extremt höga ---", "Extremt stor ---", etc. Materiellt sett är det emellertid en bestämning av ett riktvärde med utgångspunkt i riktvärdet i den yttersta klassen i tabellen. Man talar i detta fall om tillåten jämkning av detta värde och således inte om en justering för säreget förhållande.

Även en **sluten klass** markeras i tabell eller liknande. Med sluten klass menas i sådant fall att det för klassen angivna riktvärdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en tabell yttersta klassen markerats t.ex. >320 eller 320 – avser det rekommenderade riktvärdet alla byggnader med en storlek om minst 320 kvm. Någon jämkning kommer således inte ifråga vid en sluten klass.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas. Öppna klasser används däremot för t.ex.

standardklasser och storleksklasser.

Normenhet

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange värdet för en värderingsenhet med vissa bestämda egenskaper (klassificeringsdata). Denna kallas normenheten. I FTL har för varje byggnadstyp och ägoslag bestämts vilka egenskaper normenheten skall ha. Normenheten för hyreshus definieras i 9 kap. 2 § FTL som en värderingsenhet avseende ett hyreshus uppfört under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker och med en hyra av 100 000 kr. För en sådan enhet skall enligt 1 kap. 8 § FTF kapitaliseringsfaktorn i HK-tabellen vara 1; se även [avsnitt 2.4.3](#).

För tomtmark till hyreshus beräknas enligt 12 kap. 1 § FTL värdet per kvm byggrätt.

Värdenivå Nivåfaktorer

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 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor (1 kap. 3 § första stycket FTF).

Då värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorerna. Betr. dessa, de s.k. H-nivåfaktorerna, se [avsnitt 2.4.2.1](#).

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassindelingsdata), dvs. normenheten. Då relationstabeller används består riktvärdeangivelsen i första hand av en nivåfaktor. Med hjälp av den

nivåfaktor som anges i riktvärdeangivelsen beräknas värdet för normenheten.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärdetabeller 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 tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt ... (1 kap. 3 § andra och fjärde styckena FTF).

För hyreshusen sker beräkningen av riktvärden med ledning av en relationstabell, HK-tabellen. Tomtmarken värderas genom multiplikation av värdet per kvm byggrätt, som anges för normaltomten inom värdeområdet, med byggrättens yta i kvm.

2.4.2 Riktvärdekarta H

Varje riktvärdekarta H omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för hyreshus och tomtmark till hyreshus utläsas. Varje värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan framgår vidare vilka H-nivåfaktor som rekommenderas för respektive värdeområde.

Riktvärdet för olika slags egendom inom varje värdeområde skall bestämmas med ledning av den riktvärdeangivelse som finns på riktvärdekartan. I [avsnitten 2.4.2. -2.4.2.2](#) redogörs i korthet för de uppgifter m.m. som behövs för att bestämma riktvärdet för egendom på en hyreshusenhet.

2.4.2.1 Hyreshus

Riktvärdet för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus (9 kap. 1 § FTL).

Vid avsnitt 4 redovisas reglerna för vad som är en värderingsenhet. Där framgår bl.a. att bostads- och lokaldelarna i ett hyreshus utgör skilda värderingsenheter. Riktvärdena för hyreshus beräknas därför särskilt för de båda lägenhetstyperna bostäder och lokaler och inom varje lägenhetstyp för olika kombinationer av värdefaktorerna hyra och ålder.

HK-tabell

Av 1 kap. 8 § FTF framgår att en HK-tabell med varierande kapitaliseringsfaktorer skall upprättas för hyreshus med olika ålder och lägenhetstyp.

För hyreshus skall upprättas en tabell (HK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer som utvisar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer vid olika H-nivåfaktorer och vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorn lägenhetstyp. För byggnader med värdeår 1983 skall faktorn vara 1.

Det skall finnas 54 skilda värdenivåer för hyreshus.

De erhålls genom att de värden som beräknas med ledning av hyra och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med H-nivåfaktorer. Dessa skall vara 0,4, 0,5, 0,6, 0,7 0,8, 0,9, 1,0, 1,1, 1,2, 1,3, 1,4, 1,5, 1,6, 1,7, 1,8, 1,9, 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4,2,5,2,6, 2,7, 2,8, 2,9,3,0,3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,6, 3,8 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0 och 12,0. H-nivåfaktorn kan bestämmas olika för bostäder och lokaler inom ett värdeområde.

HK-tabellen skall utformas och värdefaktorerna ålder och lägenhetstyp klassindelas på sätt anges i bilaga 2 (1 kap. 8 § FTF).

HK-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt från att

den relativa kapitaliseringsfaktorn för ett hyreshus uppfört under 1983 skall vara 1.00.

I [avsnitt 2.4.3](#) återges utformningen av den HK-tabell som enligt [bilaga 2](#) till FTF skall användas vid AFT 94.

H-nivåfaktor

Vid beräkning av riktvärde för hyreshus tillämpas någon av de i 1 kap. 8 § FTF angivna H-nivåfaktorerna.

H-nivåfaktorn kan inom ett värdeområde bestämmas olika för de båda lägenhetstyperna.

Riktvärdeangivelse

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

3. I riktvärdeangivelse vilka H-nivåfaktor som gäller för bostäder och för lokaler inom varje värdeområde för hyreshus (9 § första stycket pkt. 3 RSV:HIFF).

Exempel på riktvärdeangivelse för hyreshus

HB 7,0, HL 8,0 där

HB anger hyreshus, bostadsdel

HL anger hyreshus, lokaldel

7,0 och 8,0 anger rekommenderad H-nivåfaktor

Beräkningen av riktvärdet för en värderingsenhet avseende hyreshus sker genom att hyran multipliceras med den i HK-tabellen rekommenderade kapitaliseringsfaktorn och med H-nivåfaktorn för värdeområdet.

2.4.2.2 Tomtmark

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark (12 kap. 1 § andra stycket FTL).

Reglerna för indelning av tomtmark i värderingsenheter redovisas i [avsnitt 4](#).

Riktvärde- angivelse

Den i 7 kap. 3 § föreskrivna riktvärdeangivelsen skall vid AFT 00 ha följande utformning då det gäller tomtmarken för hyreshus.

4. I riktvärdeangivelse vilka värden per kvadratmeter bruttoareabyggrätt för bostäder och för lokaler som gäller inom varje värdeområde avseende tomtmark för hyreshus och ... (11 § pkt 4 RSV:HIFF).

Exempel på riktvärdeangivelse för tomtmark avseende hyreshus.HB 500, HL 600 där

HB anger tomtmark för hyreshus, bostäder
HL anger tomtmark för hyreshus, lokaler
500 och 600 anger rekommenderat värde i kr/kvm
 bruttoarea (BTA) byggrätt

Vid beräkningen av riktvärdet för tomtmarken skall värdet i kr/kvm BTA byggrätt multipliceras med värderingsenhetens byggrätt i kvm BTA.

Tomtvärdetabell *Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iakttas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga (5 kap. 8 § tredje stycket FTL).*

Vid förberedelsearbetet inför AFT 00 har riktvärdeangivelserna för tomtmark i första hand tagits fram med ledning av ortsprismaterial inom varje värdeområde. I de fall ortsprismaterialet varit bristfälligt har riktvärdeangivelsen schematiskt bestämts med ledning av den tomtvärdetabell som tagits fram med stöd av 5 kap. 8 § FTL och 1 kap. 3 och 37 §§FTF. Tabellen anger värdet per kvadratmeter byggrätt för tomtmark till bostäder och lokaler vid olika basvärdenivå för bebyggda hyreshusenheter. Se [bilaga 1](#).

2.4.3 Tabell över kapitaliseringsfaktorer

För hyreshus skall upprättas en tabell (HK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer som utvisar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer vid olika H-nivåfaktorer och vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorn lägenhetstyp. För byggnader med värdeår 1983 skall faktorn vara 1.

HK-tabellen skall utformas och värdefaktorerna ålder och lägenhetstyp klassindelas på sätt anges i bilaga 2 (1 kap. 8 § första och fjärde styckena FTF).

HK-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt från att den relativa kapitaliseringsfaktorn för ett hyreshus uppfört under 1983 skall vara 1,00. Se [bilaga 1](#).

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår under [flik 1](#) Allmänna taxeringsregler.

INDELA BYGGNADERNA I BYGGNADSTYPER OCH MARKEN I ÄGOSLAG

Om byggnad tidigare felaktigt indelats som hyreshus, skall detta rättas. Om byggnaden i stället rätteligen skall indelas som småhus eller ekonomibygnad, skall detta ske genom att egendomen blir föremål för särskild fastighetstaxering 2000. Om byggnaden skall indelas som specialbyggnad, blir byggnaden skattefri och något värde skall inte bestämmas. Skall byggnaden indelas som industribyggnad eller övrig byggnad, tillämpas reglerna under [flik 4](#).

INDELA I TAXERINGSENHETER

För den egendom som tillhör taxeringsenhetstypen hyreshusenheter lämnas under [avsnitten 3.2-3.4](#) en översiktlig redovisning av arbetsgången vid värderingen.

3.2 Hyreshus

Arbetsgången vid värdering av hyreshus kan schematiskt beskrivas enligt följande

INDELA I VÄRDERINGSENHETER

BESTÄM KLASSINDELNINGSDATA FÖR
VÄRDERINGSFAKTORERNA

- * lägenhetstyp
- * hyra
- * ålder

AVLÄS TILLÄMPLIG H-NIVÅFAKTOR I
RIKTVÄRDEANGIVELSE

BESTÄM KAPITALISERINGSFAKTORN I HK-
TABELLEN

BERÄKNA RIKTVÄRDE FÖR HYRESHUSET ENLIGT
FORMEL I 1 KAP. 8 a § FTF

BESTÄM EVENTUELLA JUSTERINGSANLEDNINGAR
OCH JUSTERINGSBELOPP

3.3 Tomtmark

Arbetsgången vid värdering av tomtmark kan schematiskt beskrivas enligt följande

INDELA I VÄRDERINGSENHETER

BESTÄM KLASSINDELNINGSDATA FÖR
VÄRDEFÄKTORERNA
* typ av bebyggelse
* storlek

AVLÄS TILLÄMPLIGT VÄRDE PER KVM BTA I
RIKTVÄRDEANGIVELSEN

BERÄKNA RIKTVÄRDE FÖR TOMTMARKEN ENLIGT 1
KAP. 36 § FTF

BESTÄM EVENTUELLA JUSTERINGSANLEDNINGAR
OCH JUSTERINGSBELOPP

3.4 Delvärden, basvärde, m.m.

3.4.1 Basvärde m m

SUMMERA RIKTVÄRDENA FÖR SAMTLIGA
VÄRDERINGSENHETER = TAXERINGSENHETENS
VÄRDE FÖRE JUSTERING

SUMMERA VAR FÖR SIG DE NEGATIVA OCH DE
POSITIVA JUSTERINGSBELOPPEN. BERÄKNA DET
TOTALA JUSTERINGSBELOPPET

AVGÖR OM DET TOTALA JUSTERINGSBELOPPET ÄR
TILLRÄCKLIGT STORT FÖR ATT JUSTERING SKALL
SKE

GÖR EVENTUELLA JUSTERINGAR FÖR SÄREGNA
FÖRHÅLLANDEN PÅ BERÖRDA
VÄRDERINGSENHETER

BERÄKNA DELVÄRDEN OCH BASVÄRDE GENOM
ATT SUMMERA VÄRDERINGSENHETERNAS VÄRDEN
EFTER EVENTUELL JUSTERING

REDOVISA BESLUTET ANGÅENDE BASVÄRDE,
DELVÄRDEN M.M.

3.4.2 Taxeringsvärde m.m.

MULTIPLICERA VÄRDET PER VÄRDERINGSENHET
MED BESLUTADE OMRÄKNINGSTAL = OMRÄKNADE
VÄRDEN

SUMMERA OMRÄKNADE VÄRDEN AV
VÄRDERINGSENHETER = OMRÄKNADE DEL

SUMMERA OMRÄKNADE DELVÄRDEN =
TAXERINGSVÄRDE

4 Värderingsenhet

4.1 Allmänt

Allmänna regler *Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet (6 kap. 1 § FTL).*

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

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande i 8-15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna ... (1 kap. 2 § FTF).

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 skall ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala basvärde, om justering för säregna förhållanden inte skall ske (jfr avsnitt 7). Detta basvärde omräknas till taxeringsvärde.

Särskilda regler för indelningen i värderingsenheter finns i FTL. De redovisas för hyreshus under [avsnitt 4.2](#) och för tomtmark under [avsnitt 4.3](#).

4.2 Hyreshus

Definition

Vad som vid fastighetstaxeringen avses med hyreshus regleras i 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.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet ... (2 kap. 2 § FTL).

Enligt RSV:s rekommendationer bör byggnad med en bostadslägenhet och en lokallägenhet indelas som hyreshus, om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen. Byggnad med två bostäder och en lokal indelas som hyreshus. Parkeringshus indelas som hyreshus.

Rekommendationer m.m. beträffande vad som avses med hyreshus finns under flik 1 [avsnitt 2.1.2](#).

Värderingsenhet *Varje ... hyreshus ... med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 §*

... hyrehus ... 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. 2 § första och tredje styckena FTL).

Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelning av hyreshus ... i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen (6 kap. 3 § första och tredje styckena FTL).

Uppdelning

Hyreshus liksom andra byggnader med ett visst värde skall utgöra särskild värderingsenhet. Vad gäller hyreshus, som är inrättade för både bostäder och lokaler, skall bostadsdelarna och lokaldelarna utgöra skilda värderingsenheter.

Även i övrigt är det möjligt att dela upp hyreshus i flera värderingsenheter, om det underlättar värderingen.

Rekommendationer:

> För hyreshus under uppförande bör bostadsdel och lokaldel utgöra särskilda värderingsenheter.<

Sammanföring

Det är vidare möjligt att sammanföra flera hyreshus eller delar av hyreshus till en värderingsenhet. En förutsättning för detta är att byggnaderna eller delarna av dem indelas enhetligt. De skall således åsättas samma klassificeringsdata avseende värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder.

Del av hyreshus som inte täcks av definitionen för hyreshus

Rekommendationer:

> 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. <

Ett exempel på sådan byggnadsdel, för vilken justering för säregna förhållanden bör användas, är kyrka och kommunikationsanläggning.

4.3 Tomtmark

Definition

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

Vad nu har sagts om tomtmark gäller också för 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 kvarteretsmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller omdet finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen avseende, såvitt det här är i fråga, hyreshus.

Rekommendationer m.m. beträffande definitionen av tomtmark finns under flik 1 [avsnitt 2.2.1](#).

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

Tomt som är bebyggd med hyreshus skall indelas i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket hyreshuset har indelats i värderingsenheter och med beaktande av hur markens byggrätt har tagits i anspråk eller skall tas i anspråk enligt plan.

Obebyggd tomtmark för hyreshus skall indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter (6 kap. 7 § första, tredje och fjärde styckena FTL).

Varje tomt för hyreshus skall enligt 6 kap. 7 § FTL utgöra en värderingsenhet, om inte sådana förhållanden råder som anges i de ovan återgivna tredje och fjärde styckena i bestämmelsen.

Uppdelning Inom en hyreshusenhet kan flera värderingsenheter avseende hyreshus bildas, t.ex. värderingsenheter som avser bostäder och sådana som avser lokaler. Varje värderingsenhet byggnad skall motsvaras av en värderingsenhet tomtmark. Om en bebyggd hyresfastighet omfattar en byggnad med både bostäder och lokaler, skall således bildas minst två värderingsenheter för byggnad och två för mark.

[Till innehållsförteckningen](#)
[Till 5 - 7.3 samt bilaga 1 & 2 >>](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[<< Till 1 - 4.3](#)

5 Riktvärde för hyreshus

5.1 Allmänt

Riktvärdet för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus (9 kap. 1 § FTL).

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos hyreshus skall alltid bestämmas

- * lägenhetstyp
- * hyra
- * ålder

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn hyra, finns en bestämd klassindelning som föreskrivits i 9 kap. 3 § FTL och 1 kap. 8 § FTF. Beträffande de olika värdefaktorerna, se [avsnitt 5.2.1-5.2.3](#). Beträffande värdering av byggnad under uppförande, se [avsnitt 6.4.1](#) i flik 1.

För varje värdeområde anges i riktvärdeangivelsen den H-nivåfaktor som är rekommenderad.

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Lägenhetstyp

Definition

... Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler ... (9 kap. 3 § FTL).

Klassificering

Värdefaktorn lägenhetstyp skall indelas i klasserna bostäder och lokaler.

Rekommendationer:

> Indelningen i bostäder och lokaler bör ske i enlighet med den definition som gäller enligt 12 kap. jordabalken och Svensk Standard SS 02 10 53. <

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet (12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken).

Rekommendationer:

> Som lokal bör indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Bostad som tillhandahålls som ett led i verksamhet för vård, tillsyn, utbildning eller uppfostran bör inte anses vara använd i hotell- eller pensionatrörelse. Om lägenhet används viss tid av året som privatbostad och annan tid av året uthyrs för hotellverksamhet, bör det användningssätt som medför den övervägande delen av hyran i regel vara styrande för klassindelningen. <

5.2.2 Hyra

Definition

... Med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret ... (9 kap. 3 § FTL).

Om inte annat föreskrivs i 7 eller 8 §, skall värdefaktorn hyra för bostäder bestämmas till den totala utgående årshyran 1998 för samtliga bostäder inom värderingsenheten och värdefaktorn hyra för lokaler till den totala utgående årshyran 1998 för samtliga lokaler inom värderingsenheten. Detta gäller oavsett tidpunkten för hyreskontraktens tecknande. Årshyran skall motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlägga till hyresvärden samt hyra för skyltar på byggnaden. I årshyran skall således ingå kostnad för uppvärmning, VA-tillägg, tillägg för fastighetsskatt och andra tillägg men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas eller mervärdesskatt och inte heller intäkter från uthyrning av mark eller markanläggning (2 kap.6 § första och andra styckena RSV:VF).

Om uppgift om utgående hyra 1998 saknas för hela värderingsenheten eller del därav eller om värderingsenhetens beskaffenhet förändrats efter 1998 så att hyran ändrats mer än vad som motsvaras av i orten normala hyresförändringar, skall den utgående hyran ett senare år användas. Därvid skall detsenare årets hyra omräknas till 1998 års nivå (2 kap. 7 § RSV:VF).

Värdefaktorn hyra för bostäder skall normalt bestämmas till den totala utgående årshyran 1998 för samtliga bostäder inom värderingsenheten.

Värdefaktorn hyra för lokaler skall bestämmas till den totala utgående årshyran 1998 för samtliga lokaler inom värderingsenheten.

Hyran anges i hela tusental kronor (2 kap. 6 § tredje stycket RSV:VF).

Om den utgående hyran varierar på grund av tidpunkten för hyreskontraktens tecknande skall den under 1998 genomsnittliga utgående hyran bestämmas. Om uppgift om utgående hyra saknas för 1998 eller om värderingsenhetens beskaffenhet förändrats efter 1998 så att hyran ändrats mer än vad som motsvaras av i orten normala hyresförändringar används senare års hyra. Omräkningstal rekommenderas av skattemyndigheten i länet.

Jämförelsehyra

För sådana bostäder och lokaler i hyreshus som

1. innehas med bostadsrätt,
2. är andelslägenheter,
3. disponeras av ägaren eller av honom närstående,
4. varit outhyrda under hela året eller del av året eller för vilka hyresrabatter utgår eller
5. har en utgående hyra som är en internhyra skall, i stället för utgående hyra, till grund för värderingen läggas jämförelsehyra.

Detsamma gäller om den utgående hyran på annat sätt uppenbart avviker från bruksvärdehyra då det gäller bostäder eller marknadsmässig hyra i fråga om lokaler. Med marknadsmässig hyra 1998 avses genomsnittligt utgående hyra för likartade lokaler detta år (2 kap. 8 § RSV:VF).

Hyreshus för speciell verksamhet

Rekommendationer:

>Normalt bör med internhyra avses hyra där andra faktorer än ett marknadsresonemang legat till grund för hyrans bestämmande. Detta gäller även hyror som påverkas av hyresavtal med sidoavtal t.ex. optioner på framtida köp.

Jämförelsehyror bör bestämmas med hjälp av

1. i första hand hyresnivån för övriga bostäder och/eller lokaler inom hyreshuset
2. i andra hand en jämförelse med omkringliggande hyreshus och
3. i tredje hand rekommenderade genomsnittshyror. <

Genomsnittshyra

Genomsnittshyror rekommenderas av skattemyndigheten i länet. Hyresnivån för lokaler med flerårskontrakt kan variera med hänsyn till när kontrakten tecknades. I sådana fall avses med marknadsmässig hyra den genomsnittligt utgående hyran. Marknadsmässig hyra behöver således inte vara liktydigt med den hyra som skulle ha erhållits vid ett nytecknande av kontrakt (marknadshyra) under 1998.

Genomsnittligt förekommande vakanser inom ett värdeområde beaktas genom valet av H-nivåfaktor. Om vakanser i ett hyreshus vid beskaffenhetstidpunkten avviker från vad som är genomsnittligt i värdeområdet, kan en justering för säregna förhållanden aktualiseras.

Inom kategorin hyreshus förekommer byggnader som är inrättade för mer speciella verksamheter, t.ex. kiosker, hotell/restaurang och parkeringshus. Dessutom förekommer inte sällan att hyreshus delvis innehåller lokaler för mer speciella ändamål – biograf, läkarmottagning, telestation, bilförsäljning, lager etc.

Vid värdering av mera speciella typer av hyreshus är

det ofta svårt att uppskatta en godtagbar lokalhyra. Användbara hyresuppgifter saknas oftast vilket innebär att jämförelsehyra måste användas. Om hyran uppskattas på ett riktigt sätt kan värderingsmodellen som regel tillämpas även i dessa fall.

När användbara uppgifter om utgående hyra saknas och annat underlag för bedömning av lokalhyra inte finns tillgängligt för nedan angivna lokaltyper, kan hyresnivån för dessa bedömas med ledning av nedanstående ungefärliga nivåer, angivna i förhållande till hyresnivån för kontorslokaler.

Relativ hyra

Lokaltyp

	Banklokal	130
	Post, försäkringskassa ("affärsytor")	125
(kontor = 100)	Arbetsförmedling	100
	Bibliotek	100
	Läkarmottagning	100
	Butikslager	80
	Möbelförsäljning	70
	Bilhandel	70
	Verkstadslokaler	60
	Bio, större samlingslokaler	60
	Källarlokaler	40

Kiosker

Hyran för kiosker torde vara styrd av den förväntade omsättningen. Kioskens läge är därvid av stor betydelse. Speciellt i centrala områden, vid tättrafikerade gator eller i anslutning till kollektiva trafikmedel och idrottsanläggningar, får läget anses som gott. Omsättningen eller lönsamheten för kiosken är också till stor del beroende av det sortiment som saluförs. Lönsamheten är ofta god för kiosker där varma varor försäljs, t.ex. i korvkiosker och gatukök.

För kiosker där andravaror försäljs, t.ex. pressalster och konfektyr, är lönsamheten sämre.

Byggnadens storlek påverkar den totala hyran då en större försäljningsyta normalt medför ökad omsättning. Små enheter har i flertalet fall dock en högre hyra per kvm än stora enheter.

Då uppgifter om utgående hyra finns, används denna

hyra. Jämförelsehyror bestäms i första hand utifrån uppgifter om hyror för kiosker med motsvarande läge och sortiment. Hyror för i hyreshus inbyggda kiosker kan även ge ledning för hyresbestämningen.

En uppskattning av hyran kan göras genom att genomsnittshyran för kontor multipliceras med en faktor som bestäms av kioskens läge och sortiment. Genom utnyttjande av genomsnittshyra erhålls olika nivåer för olika orter. För kiosker som säljer varma varor t.ex. korvkiosker och gatukök, kan faktor 2,0 användas i goda lägen och faktor 1,5 i normala lägen. För kiosker med andra varor, t.ex. pressalster och konfektyr, kan faktor 1,5 användas i goda lägen och faktor 1,0 i normala lägen.

Hotell och restaurang

Vid taxering av hotell- och restaurangfastigheter måste en marknadsmässig hyra bedömas. I flertalet fall finns en utgående hyra. Det bör dock observeras att hyreskontrakten för hotellfastigheter är långa och det därför är särskilt viktigt att göra en bedömning av om hyran är marknadsmässig.

Näruppgifter om utgående hyra finns, används normalt denna hyra. Saknas uppgift om utgående hyra skall jämförelsehyra bestämmas.

Jämförelsehyror kan bestämmas genom

- * uppgifter om hyror för hotell och restauranger i motsvarande läge
- * hyresnivåer för den troliga alternativa användningen av lokalerna
- * uppgifter om omsättningen. Normalt utgör hyran 15 % av rörelsens omsättning exklusive mervärdeskatt. Siffran utgör ett genomsnitt för anläggningar med en logiandel på 50-60 %. Högre restaurangandel ger en hyra som svarar mot en lägre del av omsättningen. För relativt nybyggda hotell och för hotell med karaktären rumshotell utgör hyran en betydligt större andel av omsättningen och för rena restauranger ligger ofta hyran på nivån 7-8 % av intäkterna.

Bedöms hyran genom uppgifter om rörelsens omsättning används uppgifter som avser aktuell enhet. Saknas sådana uppgifter kan branschsiffror användas. För hotell kan omsättningen bedömas om antal rum, beläggning och rumspriser är kända. Ett riksgenomsnitt för årsbeläggningen var under 1998 46

% . Beläggningsgraden varierar dock betydligt beroende på hur gott läget är. Rumsintäkterna kan bedömas vara 30-40 % lägre än de priser som finns i hotellens prislistor på grund av de stora rabatter som förekommer vid sidan om listpriserna.

Den alternativa användningen av hotell är normalt kontorslokaler. Restauranger är mer beroende än hotell av att vara belägna i eller nära bra affärläge. Läget samt restauranglokalernas utformning gör att den alternativa användningen troligen är butikslokal. Hyresnivån för restauranger kan dock antas ligga lägre än butikshyror och överensstämmer mer med kontorshyror. Det kan vidare noteras att "säljytan" för restauranger i genomsnitt uppgår till 60 % av den totala restaurangytan. Hyresnivån för "säljytan" är ofta högre än för övriga ytor, t.ex. kök och förvaring. För byggnadsom inrymmer både hotell och restaurang kan samma hyresnivå antas för hela byggnaden. Det bör dock observeras att investeringskostnaderna för att ändra användningen av en hotellfastighet är mycket höga.

Parkeringshus

Parkeringshus har en mycket speciell utformning. De har därför sällan någon alternativ användning.

Avkastningen från ett parkeringshus beror på hyra per parkeringsplats, beläggningsgraden samt antalet parkeringsplatser.

Hyran per parkeringsplats eller timtaxan i ett parkeringshus avgörs av parkeringskostnaden på omkringliggande mark, t.ex. vad kommunen tar ut i avgift för parkering på gatumark.

Beläggningsgraden är starkt beroende av läget. Både mellan olika tätorter och inom en stadskärna varierar beläggningsgraden betydligt.

Normal storlek på en parkeringsplats är cirka 12 kvm plus andel av parkeringshusets körområden. Körområdets storlek varierar beroende på t.ex. byggnadssätt. Normalt kan en parkeringsplats plus andel i körområden bedömas till 30-40 kvm.

Hyressättningen vid uthyrning av hela parkeringshus är antingen fast hyra eller omsättningshyra. De två formerna är ungefär lika vanliga. Andelen fast hyra har dock ökat under senare år.

Lokalt finns ofta kommunala bolag och privata parkeringsföretag som driver parkeringshus. Dessa har ofta god kännedom om hyror vid uthyrning av hela parkeringshus.

Då uppgift om utgående hyra för parkeringshuset finns tillgänglig, används denna hyra.

I annat fall får hyran bedömas med ledning av antalet parkeringsplatser, hyra per parkeringsplats samt beläggningsgrad.

Hyreshus i industriområden

Saknas uppgifter om hyresnivån för kontorshus inom utpräglade industriområden kan ledning hämtas från uppgifter om relativa hyror för industrikontor i IH-tabellen.

5.2.3 Ålder

Definition

... Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa. ... (9 kap. 3 § FTL).

Värdefaktorn ålder för hyreshus uttrycks enligt FTL enligt huvudregeln genom ett värdeår. Åldern anges i hela år. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår om till- eller ombyggnad inte skett.

Åldersklasser

Värdefaktorn ålder indelas enligt RSVs förslag till 1 kap. 8 § FTF och bilaga 2 till FTF – i följande åldersklasser

Värdeår

Bostäder

1929	1970-74	1982-84	1991-93
1930-49	1975-77	1985-87	1994-95
1950-59	1978-81	1988-90	1996-97
1960-69			1998-

Lokaler

1929	1970-75	1994-
1930-49	1976-81	
1950-59	1982-87	

Värdeåret för hyreshus utgörs av byggnadens nybyggnadsår.

Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av hyreshuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som anges är 1929.

Har en byggnad varit föremål för om- eller tillbyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, skall värdeåret jämkas (2 kap. 9 § RSV: VF).

Rekommendationer:

> Har till- eller ombyggnad inte skett efter 1993 bör det vid allmän fastighetstaxering (AFT) 1994 eller det vid senare års särskilda fastighetstaxering (SFT) bestämda värdeåret bibehållas vid AFT 00, om denna värdeårsbestämning inte visas vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 1993 och detta inte beaktats vid SFT bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 1993 nedlagda kostnaderna och det vid AFT 00 bestämda värdeåret, om värdeårsbestämningen vid AFT 00 eller nedlagda kostnader inte visas leda till felaktigt resultat.

Har nytaxering skett efter 1994 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt kostnaderna för dessa byggnadsarbeten och det värdeår som bestämts vid nytaxeringen normalt läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT 00.

Vad som sagts om till- eller ombyggnad gäller också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd. <

Innebörden av rekommendationerna är att det värdeår som bestämdes vid AFT 94 eller senare års SFT normalt godtas. Det är endast då åsatt värdeår visas vara felaktigt som en total omprövning skall ske. En sådan omprövning kräver normalt tillgång till uppgifter om samtliga åtgärder som vidtagits på byggnaden efter 1929. En beräkning av värdeåret med ledning av de nedlagda kostnaderna kan i vissa fall bli missvisande. Det är då de vid om- och tillbyggnaderna nedlagda kostnaderna uppenbart inte är jämförbara med rekommenderade värden för nybyggnadskostnaderna vid olika tidpunkter.

Rekommendation:

> Då byggnads värdeår skall bestämmas beräknas den livslängd som byggnaden skulle ha om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår skall därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör därför beaktas bara till den del de klart påverkar byggnadens återstående livslängd.<

Ombyggnads- tillägg

Rekommendationer:

> För om- och tillbyggda hyreshus bör en jämkning av värdeåret bestämmas med hänsyn till åsatt värdeår och ett **ombyggnadstillägg** avseende ett beräknat antal år. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för om- eller tillbyggnaderna. Ombyggnadstillägget avser den ökning av hyreshusets återstående livslängd som om- och tillbyggnaderna ger.

Omfattningen av om- eller tillbyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med hänsyn till om- och tillbyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för ett hyreshus vid tiden för om- eller tillbyggnaden:

Grupp 1: Om- och tillbyggnadskostnaden överstiger 70 % av nybyggnadskostnaden.

Grupp 2: Om- och tillbyggnadskostnaden utgör 20-70 % av nybyggnadskostnaden.

Grupp 3: Om- och tillbyggnadskostnaden understiger 20 % av nybyggnadskostnaden.

I begreppet om- och tillbyggnad innefattas i detta sammanhang alla påtagliga byggnadsåtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd såsom större renoveringar och reparationer samt större underhållsarbeten.

Rekommendationer:

> För beräkning av nybyggnadskostnaden vid tidpunkten för om- och tillbyggnaden bör följande belopp över nybyggnadskostnader för ordinära hyreshus användas.

År	kr/kvm boarea/ lokalarea
1950-59	500
1960-64	700
1965-69	900
1970-74	1 100
1975-76	1 500
1977-78	2 300
1979-80	3 200
1981-82	4 100
1983-84	5 000
1985-86	6 000
1987-88	6 500
1989	7 000
1990	8 500
1991-93	9 000
1994	9 200
1995	9 200
1996	9 200
1997	9 400
1998	9 700
1999	9 800

I ovanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdeskatt eller omsättningsskatt men däremot ränta under byggtiden. Ombyggnads- och tillbyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt. <

Rekommenderade nyproduktionskostnader utgör genomsnittliga beräkningen för riket. Det kan här särskilt noteras att variationer förekommer med hänsyn till var i landet byggnationen sker. Vidare kan variationer även förekomma med hänsyn till byggnadens standard.

Rekommendationer:

>För om- eller tillbyggda hyreshus inom ovannämnda tre grupper bör jämkning av värdeåret mot bakgrund av omfattningen av om- eller tillbyggnader ske på följande sätt:

Grupp 1: Värdeåret bestäms till om- eller tillbyggnadsåret.

Grupp 2: Värdeåret bestäms genom att det värdeår hyreshuset skulle haft om det inte varit föremål för om- eller tillbyggnad ökas med ett ombyggnadstillägg. Detta beräknas med ledning av om- eller tillbyggnadens omfattning och bör inte göras så stort att värdes året blir lika med om- eller tillbyggnads året.

Grupp 3: Värdeåret ändras inte.

Något ombyggnadstillägg bör dock inte göras för hyreshus där en betydande andel av bostadslägenheterna inte uppfyller lägsta godtagbara standard enligt 2 b § bostadssaneringslagen. <

Hyreshus, som uppvisar en väsentligt högre hyresnivå än den som gäller för hyreshus av motsvarande ålder och belägenhet, har normalt varit föremål för om- eller tillbyggnad. En sådan högre hyresnivå bör därför föranleda närmare utredning.

Exempel

Nedanstående exempel visar beräkningen av värdeår för hyreshus i fyra olika fall, där angivna till- och ombyggnadskostnader är jämförbara med rekommenderade nybyggnadskostnader.

Exempel 1

Bostadshyreshus uppfört 1923. Ombyggt och renoverat 1984 för 3,8 mkr. Den sammanlagda ytan för bostäder är 1 000 kvm.

Nybyggnadsåret bestäms till 29.

Ombyggnadskostnaden är 3 800 kr/kvm.

Nybyggnadskostnaden för motsvarande hus 1984 bedöms till 5 000 kr/kvm. Ombyggnadskostnaden motsvarar således $3\,800/5\,000 = 76\%$ av nybyggnadskostnaden. Hyreshuset hänförs till grupp 1 och åsätts värdeår 84.

Exempel 2

Bostads- och lokalhyreshus uppfört 1902. Om- och tillbyggt 1973 för 450 000 kr, sammanlagd yta för bostäder och lokaler är 1 000 kvm. Nybyggnadsåret bestäms till 29. Om- och tillbyggnadskostnaden motsvarar $450/1\,100 = 41\%$ av nybyggnadskostnaden 1973. Hyreshuset hänförs till grupp 2.

Perioden mellan nybyggnadsår och om- och tillbyggnadsår är $73-29 = 44$ år. Ombyggnadstillägget beräknas till $(41\% \text{ av } 44 \text{ år}) = 18$ år. Värdeåret

bestäms till $29+18 = 47$.

Exempel 3

Bostadshyreshus byggt 1938 och ombyggt 1977 för 550 000 kr. Sammanlagd yta är 2 719 kvm.

Nybyggnadsåret är 1938. Ombyggnadskostnaden motsvarar $550\ 000/2\ 719 = 202$ kr/kvm.

Nybyggnadskostnaden 1977 var ca 2 300 kr/kvm.

Huset hänförs till grupp 3. Värdeåret bestäms enligt huvudregeln till 38.

Exempel 4

Lokalhyreshus byggt 1954. Tillbyggt 1968 för 150 kr/kvm. Ombyggt 1984 för 800 kr/kvm.

Tillbyggnadskostnaden 1968 motsvarar $150/900 = 17$ % av motsvarande nybyggnadskostnad 1968.

Ombyggnadskostnaden 1984 motsvarar $800/5\ 000 = 16$ % av motsvarande nybyggnadskostnad 1984.

Värdeåret blir då $54+0,17(68-54) + 0,16(84-54) = 61$.

Tillbyggnad

Rekommendationer:

> Vid bestämmandet av kostnaderna för en tillbyggnad bör tillses att kostnaderna för tillbyggnaden inte beräknas högre än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen kan ny- och ombyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken av ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor inte är likvärda, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under ombyggnadsåret att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden. <

Exempel. En envåningsbyggnad på 1 000 kvm uppförd 1970 byggs till 1990 med en likvärd våning på 1 000 kvm. Tillbyggnaden kostar 40 % mer än vad som är normal kostnad per kvm 1990 på grund av svårigheter att förstärka den ursprungliga stommen. Den tillbyggda byggnaden bör åsättas värdeåret 1980.

Ombyggnad

Rekommendationer:

> Underhållsåtgärder och ombyggnad avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, oavsett om avkastningsförmågan ökar.

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas till 100 %, kan i princip behandlas som en tillbyggnad, där nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de ombyggda delarna.

Vid en ombyggnad som endast innebär en viss förnyelse av byggnaden bör ombyggnadskostnaden i princip svara mot skälig andel av normal nybyggnadskostnad för de ombyggda delarna. En sådan andel kan uppskattas mot bakgrund av vilka byggnadselement som återstår från nybyggnadsåret och vilka byggnadselement som tillkommit vid ombyggnaden. <

Exempel. Ett bostadshus om 2 000 kvm och med normal bostadsstandard uppförs 1970. År 1990 sker en ombyggnad av hela byggnaden till hög standard. Genomsnittlig byggnadskostnad 1990 för normal standard antas vara 8 000 kr och för hög standard 10 000 kr. Härav bedöms 4 000 kr falla på sådant material och sådana arbeten som inte berörts av ombyggnaden.

Ett principiellt riktigt värdeår vid dessa förutsättningar torde vara $0,40 \times 70 + 0,60 \times 90 = 82$, oavsett om verklig ombyggnadskostnad över- eller understeg 10 000 kr per kvm.

Flera om- och tillbyggnader

Vid flera om- och tillbyggnadstillfällen kan värdeåret beräknas enligt följande formel

$$V = O_0 + K_1/N_1 (O_1 - O_0) + K_2/N_2 (O_2 - O_0) + K_n/N_n (O_n - O_0)$$

där O_0 = nybyggnadsåret, dock tidigast 1929

O_1 = första om- eller tillbyggnadstillfället efter 1929

O_2 = andra om- eller tillbyggnadstillfället efter 1929

O_n = n:te om- eller tillbyggnadstillfället efter 1929

K_1 = om- och tillbyggnadskostnaden år O_1

K_2 = om- och tillbyggnadskostnaden år O_2

K_n = om- och tillbyggnadskostnaden år O_n

N_1 = nybyggnadskostnaden år O_1

N_2 = nybyggnadskostnaden år O_2

N_n = nybyggnadskostnaden år O_n

Om kvoten K_n/N_n är 0,70 skall O_0 ersättas med O_n .

Om kvoten K_2/N_2 är 0,70 skall O_0 ersättas med O_2

och andra termen utgå.

5.3 Beräkning av riktvärde

Riktvärden för värderingsenheter omfattande hyreshus bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times H \times f \text{ där}$$

R = riktvärdet,

N = H-nivåfaktorn för värdeområdet,

H = hyran och

f = kapitaliseringsfaktorn enligt HK-tabellen (1 kap. 9 § FTF).

För hyreshusen beräknas riktvärdet genom att hyran multipliceras med den i HK-tabellen rekommenderade kapitaliseringsfaktorn och med H-nivåfaktorn för värdeområdet.

6 Riktvärde för tomtmark för hyreshus

6.1 Allmänt

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos tomtmark för hyreshus skall alltid bestämmas

- * storlek
- * typ av bebyggelse

Klassindelning skall ske av värdefaktorn typ av bebyggelse men inte av värdefaktorn storlek.

Enligt 12 kap. 1 § FTL skall riktvärdet för tomtmark för hyreshus utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Vidare skall enligt 1 kap. 36 § FTF riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus bestämmas som det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvm byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvm.

Riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter (1

kap.36 § första stycket FTF).

Med byggrätt avses den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten.

Byggrätt anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta (2 kap. 1 § RSV:VF).

Det i riktvärdeangivelsen till grund för riktvärdet rekommenderade värdet per kvm byggrätt får endast avse värden som anges i en i 1 kap. 36 § FTF föreskriven värdeserie.

Allmänna förutsättningar

Riktvärdet skall bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart (12 kap. 2 § FTL).

Av 12 kap. 2 § FTL framgår att en generell förutsättning, då riktvärdet bestäms, är att tomtmarken kan **bebyggas omedelbart**.

Riktvärdet för tomtmark förutsätter normalt – utan att detta anges särskilt – att tomten har tillgång till VA och till gata eller väg.

Om undantagsvis andra förutsättningar för riktvärdet gäller, skall dessa redovisas på riktvärdekartan (jfr 5 § RSV:HIFF).

- * För riktvärde förutsätts dessutom att tomten även beträffande andra egenskaper än de som behandlats ovan är av sådan beskaffenhet som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet. Detta gäller såvida inte annat angetts på riktvärdekartan.
- * Med andra egenskaper avses i detta sammanhang sådana egenskaper hos tomten i fråga som har eller kan bedömas habetydelse för marknadsvärdet.

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande i basvärdenivå anpassade värden per kvadratmeter byggrätt eller per kvadratmeter tomtmark:

1. Om värdet inte överstiger 12 kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 och 12 kronor
2. Om värdet i kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt överstiger

12 men inte 40 kronor: värde i hela 5-tal kronor,
40 men inte 100 kronor: värde i hela 10-tal kronor,
100 men inte 200 kronor: värde i hela 20-tal kronor,
200 men inte 300 kronor: värde i hela 25-tal kronor,
300 men inte 1 000 kronor: värde i hela 50-tal kronor,
1 000 men inte 2 000 kronor: värde i hela 100-tal kronor,
2 000 kronor: värde i hela 200-tal kronor (1 kap. 36 § sista stycket FTF).

Tomtvärdetabell Vid AFT 96 infördes en särskild regel med avsteg från de annars gällande värderingsgrunderna i FTL för värderingen av tomtmark då ortsprismaterialet är otillräckligt.

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidareiaktas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga (5 kap. 8 § tredje stycket FTL).

I fall som avses i 5 kap. 8 § FTL skall värdet av tomtmark till hyreshus bestämmas med ledning av tomtvärdetabell.

Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 8 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus ... bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 § (1 kap. 3 § fjärde stycket, andra meningen FTF).

Enligt kap. 37 § FTF skall följande gälla angående värdering av tomtmark enligt tomtvärdetabell.

Till grund för att bestämma riktvärdeangivelserna för tomtmark till hyreshus ... då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 8 § tredje stycket i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), skall

tomtvärdetabeller upprättas.

Tomtvärdetabellen för tomtmark till hyreshus skall utvisa markvärde i kronor per kvadratmeter byggrätt för bostäder vid olika marknadsvärdenivåer för bebyggda hyreshusenheter med värdeår 1998 och senare samt för lokaler för bebyggda hyreshusenheter med värdeår 1994 och senare.

Tomtvärdetabellerna skall utformas på sätt framgår av bilagorna 2a ... (1 kap. 37 § första-tredje styckena FTF).

Beträffande tomtvärdetabeller, se [bilaga 1](#).

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

Definition

... Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter. ... (12 kap. 4 § FTL).

Med byggrätt avses enligt 2 kap. 1 § RSV:VF den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten.

Klassificering

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. 10 § FTL).

Byggrätten för bebyggda tomter skall i första hand bestämmas till storleken av befintlig byggnad, jfr 7 kap. 10 § FTL.

Rekommendationer:

> Om uppgifter för sådan mätning saknas, får bruttoarean uppskattas med ledning av ytan av bostäder respektive lokaler. Bruttoarean bör bestämmas till $1,25 \times$ den sammanlagda ytan av bostäder (BOA) respektive $1,20 \times$ den sammanlagda ytan av lokaler (LOA). <

Om enligt gällande detaljplan tillåten byggrätt skulle ge ett väsentligt högre värde än den utnyttjade byggrätten, bestäms byggrätten till storleken av den

enligt planen tillåtna, under förutsättning att planen har genomförandetid kvar vid taxeringsårets ingång.

Rekommendationer:

> Värdet enligt gällande detaljplan bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då det med 20 % överstiger det värde tomten har med en byggrätt, som överensstämmer med befintlig byggnad. <

Rekommendationer:

> Med yta för bostäder avses boarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med yta för lokaler avses lokalarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). <

Obebyggda tomter

Rekommendationer:

> För obebyggda tomter bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten. Finns inte gällande detaljplan, bör byggrätten bestämmas iförsta hand utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked om sådant föreligger. I andra hand får byggrätten uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

Har tomten tidigare varit bebyggd, bör byggrätten under de fem första åren efter byggnadens rivning bestämmas till minst den byggrätt som tidigare var utnyttjad.

När byggrätten bestäms med ledning av gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör denna bedömas motsvara bruttoarean (för våningar ovan mark).<

Byggrätt anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta (2 kap. 1 § andra stycket RSV:VF).

Härutöver förekommer inte någon klassindelning av värdefaktorn storlek.

6.2.2 Typ av bebyggelse

Definition

... Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler (12 kap. 4 § FTL).

Klassificering

Vid värdering av tomtmark till hyreshus skall med klassen bostäder vid indelning av värdefaktorn typ av bebyggelse avses utrymmen inrättade för boende samt biutrymmen (SS 02 10 53). Med klassen lokaler avses utrymmen eller samling av utrymmen avsedda för annat ändamål än bostad (SS 02 10 53) (2 kap. 2 § RSV:VF).

Bebyggda tomter *Rekommendationer:*

> För bebyggda tomter bör i normalfallet typ av bebyggelse bestämmas i enlighet med den befintliga typen av bebyggelse.

Om enligt gällande detaljplan tillåten typ av bebyggelse skulle ge väsentligt högre värde för tomten än motsvarande värde grundat på befintlig typ av bebyggelse, bör typ av bebyggelse bestämmas till den enligt planen tillåtna.

Väsentligt högre värde bör anses föreligga när skillnaden i värde för tomten uppgår till mer än 20 %

Obebyggda tomter

För obebyggda tomter bör värdefaktorn typ av bebyggelse bestämmas till enligt detaljplan tillåten typ av bebyggelse. Finns inte detaljplan, bestäms typ av bebyggelse till den för vilken tomten är avsedd enligt aktuellt bygglov eller förhandsbesked.<

6.3 Beräkning av riktvärde

Riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter (1 kap. 36 § första stycket FTF).

Beräkning av riktvärde för tomtmark sker genom att byggrätten i kvm bruttoarea multipliceras med rekommenderat värde i kr/kvm byggrätt.

7 Justering för säregna förhållanden

7.1 Allmänt

Definition

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. ...

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kr (7 kap. 5 § FTL).

I vissa fall kan 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. Huvudprinciperna för justering för säregna förhållanden redovisas under flik 1 i [avsnitt 6.6](#).

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 riktvärdets bestämmande.

Om det för riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som inte avses i 9 kap. 3 § och 12 kap. 4 § FTL skall detta enligt 5 § RSV:HIFV 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 åldersklass.

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 skada på ett hyreshus kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 00 i 1998 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en **indirekt metod** att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

Minsta justeringsbelopp

Det minsta sammanlagda justeringsbelopp som får användas för en taxeringsenhet är 50 000 kr. Den värderingstekniska noggrannhet som normalt kan uppnås är dock följande. Om justeringsbeloppet bestäms med ledning av taxeringsenhetens eller värderingsenhetens värde med och utan inverkan av ett säreget förhållande (den indirekta metoden) torde det sällan vara möjligt att bestämma justeringsbelopp som är mindre än 5 % av riktvärdet. Om däremot justeringsbeloppet kan bestämmas genom en direkt uppskattning av det säregna förhållandets värdeinverkan (den direkta metoden) kan mindre justeringsbelopp bestämmas. Mindre belopp än 10 000 kr torde dock aktualiseras endast i undantagsfall.

Rekommendationer:

< vid bestämmande av justeringsbelopp för enskilda värderingsenheter bör det minsta belopp som kommer till användning uppgå 10 000 kr, då beloppet bestäms enligt den direkta metoden, och 5 % riktvärdet uppskattas indirekta metoden. <

Detta innebär att åtskilliga justeringsanledningar inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

Redovisning

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

Rekommendationer:

> Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten. <

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

Till ledning för bedömning av olika säregna

förhållanden redovisas nedan ett antal vanliga justeringsanledningar samt rekommendationer för bedömningen av värdeinverkan m.m.

7.2 Hyreshus

Rivnings- kostnader

För bebyggda tomter där befintlig bebyggelse utgörs av saneringsbyggnader aktualiseras justering för kostnad för evakuering och rivning av byggnaderna. Saneringsbyggnad är enligt 2 kap. 4 § FTL en byggnad som skall rivras. En sådan byggnad saknar normalt värde eller utgör en belastning för fastigheten.

Rekommendationer:

> Normal rivningskostnad för hyreshus i 1998 års nivå bör bedömas till 30 kr/kbm eller 100-150 kr/kvm bruttoarea. <

Konstruktionsfel och byggsador

I vissa fall förekommer konstruktionsfel och byggsador vilket i viss utsträckning nedsätter en byggnads värde. Justering för säregna förhållanden kan då aktualiseras. Justeringsbeloppet kan grundas på kostnaden för att åtgärda skadan ifråga och det genomsnittliga marknadsvärdet som denna kostnad har.

Rekommendationer:

> Om skadan är av sådan art att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadan åtgärdas bör justeringen bedömmas till i storleksordningen 60-80 % av kostnaden.

Om skadan däremot kan tolereras under en viss tid och byggnaden används i skadat skick, kan justeringen uppskattas till 10-50 % av kostnaden för att åtgärda skadan. Den lägre siffran bör användas i områden med låga nivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett i landet som helhet. <

Kulturhistoriskt intressanta hyreshus

Med kulturhistoriskt intressanta hyreshus avses i första hand

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

Byggnadsminnen och sådana hyreshus 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. Dessa hyreshus taxeras enligt 7 kap. 13 § FTL till

sammanlagda värdet av byggnad och tomt. Byggnadsminnen finns förtecknade hos länsstyrelsen.

Rekommendationer:

> För kulturhistoriskt intressanta hyreshus kan justering bli aktuell på grund av eftersatt underhåll eller onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden. Justering kan också föranledas av särskilt beslutade restriktioner som binder ägaren vid att bevara huset, trots att detta är ekonomiskt ofördelaktigt. Justeringar för nämnda förhållanden bör normalt ske då godtagbar dokumentation avseende det kulturhistoriskt önskvärda i att byggnaden bevaras företetts. <

**Skyddsbestäm-
melser/
skyddsföre-
skrifter**

Rekommendationer:

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

Själva införandet av skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter som inte är kombinerade med rivningsförbud för ett hyreshus torde normalt inte påverka värdet i någon påtaglig grad, eftersom ägaren kan få full ersättning enligt 14 kap. 8 § PBL så snart fråga är om ett intrång som inte endast är bagatellartat för ägaren.

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

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

**Eftersatt
underhåll**

Omständigheter som kan föranleda justering av värdet på ett hyreshus är bl.a. extremt eftersatt underhåll. Extremt eftersatt underhåll kan sägas föreligga då byggnaden på grund av det bristande underhållet uppenbart ej är uthyrningsbar eller endast kan hyra ut till väsentligt lägre hyra än normalt underhållna byggnader.

Rekommendationer:

> Justering bör ske med hänsyn till den hyra till vilken byggnaden kan tänkas bli uthyrd i befintligt skick. <

Avvikande vakansgrad - Justering för avvikande vakansgrad aktualiseras normalt under förutsättning dels att värderingsenhetens vakansgrad med mer än 20 procentenheter överstiger den inom värdeområdet genomsnittliga för samma lägenhetstyp, dels att vakansgraden inte kan förväntas bli normal för värdeområdet inom sex månader från taxeringsårets ingång.

Rekommendationer:

> Med vakansgrad förstås det hyresbortfall som uppkommer genom att lägenheter står tomma. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdefaktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgraden för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för lägenhetstypen i fråga inom värdeområdet. <

Justeringsbeloppet kan beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Rekommendationer: >

Tabell över rekommenderad justering vid olika avvikande vakansgrad

Avvikande vakansgrad, %	Justerings storlek			
	Anpassnings- tid 1 år	Anpassnings- tid 2 år	Anpassnings- tid 4 år	Anpassnings- tid 6 år
20-30	-	0,10H	0,2H	0,2H
31-40	-	0,12H	0,3H	0,3H
41-50	-	0,15H	0,4H	0,5H
51-60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61-70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H
71-80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81-90	0,25H	0,55H	1,0H	1,7H
91-100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Om erforderlig tid för att nedbringa vakansgraden till den genomsnittliga bedöms vara en annan än den som ligger till grund för rekommendationerna bör justeringen anpassas härtill. Om t.ex. tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år kan justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 %. <

I tabellen anges justeringens storlek som multipler av värdefaktorn hyra. Justeringarnas storlek bestäms med hänsyn till hyresbortfallets storlek och den tid som bedöms åtgå för att få ner vakansgraden till den för området genomsnittliga.

Tabellen är uppbyggd utifrån olika antaganden om hur lång tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90-100%. En ingående avvikande vakansgrad på 20-30 % antas avvecklas på 1/4 av den tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90-100 %.

Multipeln i tabellen anger nuvärdet av hyresbortfallet beräknat med 6 % kalkylränta.

Vilken kolumn som skall väljas i det enskilda fallet beror på vilken typ av marknad som det aktuella objektet finns på och vilka bedömningar om vakansens varaktighet som därigenom kan göras. På en stark marknad kan det vara naturligt att välja kolumn 1 eller 2 med en anpassningstid på ett respektive två år för ett objekt med 90-100 % vakansgrad. Om det är fråga om ett objekt på en mycket svag marknad med synnerligen svag efterfrågan kan det vara naturligt att välja kolumn 4 med en anpassningstid på 6 år.

Vid bedömda långa anpassningstider kan justering bli aktuell även om den avvikande vakansgraden understiger 20 %.

Exempel: För ett lokalhyreshus gäller totalhyra 1 000 000 kr, värdeår 1983. För värdeområdet gäller H-nivåfaktor 5,0. Om byggnaden saknar vakans blir byggnadsvärdet 5 000 000 kr. Avvikande vakansgrad 20 % och anpassningstid 4 år. Justeringen blir enligt tabellen $0,2 \times 1\,000\,000 = 200\,000$. Justerat byggnadsvärde 4 800 000 kr.

7.3 Tomtmark

Mark som inte är omedelbart bebyggbar

För obebyggda tomter som inte är omedelbart bebyggbara kan justering aktualiseras.

Rekommendationer:

> Den vanligaste situationen där justering normalt bör komma ifråga 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. <

Lång väntetid

Rekommendationer:

> Angivna riktvärden för tomtmarken förutsätter att marken kommer att bebyggas inom fem år från taxeringsårets ingång. Vid längre väntetid än fem år aktualiseras en justering. Denna bör bestämmas med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer.

< Inom orter där byggnadsproduktionen avstannat kan lång väntetid dock vara beaktad vid riktvärdenas bestämmande.

Mark som kan utarrenderas

Speciell byggrätt Om tomtdelar kan utarrenderas t.ex. för parkering på ett mer lönsamt sätt än som är vanligt inom värdeområdet, kan en justering för säregna förhållanden aktualiseras.

Speciell byggrätt

Riktvärdeangivelsen för tomtmark för lokaler utgår normalt från värdet på byggrätten för kontor. Avser befintlig byggrätt annan lokaltyp t.ex. parkeringshus kan justering aktualiseras.

För värdeområden där byggrätt för butiker har väsentligt högre värde än byggrätt för kontor kan justering ske om den andel av värderingsenhetens byggrätt som avser butiker avviker väsentligt från vad som är normalt inom värdeområdet.

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 bla. kan innebära att bygglov inte erhålls förrän vissa trafik-, va- eller energianläggningar blivit utbyggda.

Rekommendationer:

> 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 vilka 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	0,30

Bilaga 1

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 98- för bostäder kr/kvm bruksarea	Marknadsvärde kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Markvärde (i basvärdenivå) kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 94- för lokaler kr/kvm bruksarea	Marknadsvärde kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Markvärde (i basvärdenivå) kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
2 000	-	-	2 000	70	50
3 000	90	70	3 000	150	100
4 000	170	120	4 000	270	200
5 000	270	200	5 000	420	300
6 000	400	300	6 000	625	450
7 000	550	400	7 000	830	650
8 000	720	550	8 000	1 050	800
9 000	900	700	9 000	1 250	950
10 000	1 150	850	10 000	1 450	1 100
11 000	1 400	1 000	11 000	1 650	1 200
12 000	1 650	1 200	12 000	1 850	1 400
13 000	1 900	1 400	13 000	2 050	1 500
14 000	2 150	1 600	14 000	2 250	1 700
15 000	2 400	1 800	15 000	2 500	1 900
16 000	2 650	2 000	16 000	2 750	2 000
17 000	2 900	2 200	17 000	3 000	2 200
18 000	3 150	2 400	18 000	3 300	2 400
19 000	3 400	2 600	19 000	3 600	2 800
20 000	3 650	2 800	20 000	3 900	3 000
21 000	3 900	3 000	21 000	4 200	3 200
22 000	4 150	3 200	22 000	4 500	3 400
23 000	4 400	3 400	23 000	4 900	3 600
24 000	4 650	3 400	24 000	5 300	4 000
25 000	4 900	3 600	25 000	5 700	4 200
30 000	-	-	30 000	8 000	6 000
35 000	-	-	35 000	10 400	7 800
40 000	-	-	40 000	12 900	9 600
50 000	-	-	50 000	19 300	14 400

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER

Nivå-faktor	Värdeårsklass													
	29	30-49	50-59	60-69	70-74	75-77	78-81	82-84	85-87	88-90	91-93	94-95	96-97	98-
0,4-2,70	0,61	0,69	0,77	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,13	1,20	1,30
2,80-5,00	0,65	0,73	0,81	0,88	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,10	1,16	1,25
5,25-5,75	0,71	0,78	0,84	0,91	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,05	1,08	1,13	1,20
6,00-7,00	0,76	0,82	0,87	0,93	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05	1,09	1,15
7,50-12,00	0,81	0,85	0,90	0,95	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,07	1,10

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER

Nivå-faktor	Värdeårsklass								
	29	30-49	50-59	60-69	70-75	76-81	82-87	88-93	94-
0,4-12,00	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,02	1,04

[Till innehållsförteckningen](#)

[<< Till 1 - 4.3](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[Till 5 - 7.3 >>](#)

1. Allmänt

Grunder

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de indelas och klassificeras på det sätt som beskrivs under [flik 1](#) Allmänna taxeringsregler. Det innebär att byggnader och mark först skall indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark, som skall taxeras tillsammans och åsättas ett gemensamt basvärde, skall sammanföras till en taxeringsenhet.

Industrienheter

I den taxeringsenhetstyp som betecknas industrienhet ingår enligt 4 kap. 5 § FTL i huvudsak två skilda grupper av egendom. Den ena avser i huvudsak industribyggnad, övrig byggnad och tomtmark för sådana byggnader. Den andra gruppen avser täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark.

Enligt 5 kap. FTL skall värdet av byggnader på en taxeringsenhet redovisas som delvärdet byggnadsvärde och värdet av enhetens tomtmark och markanläggningar som delvärdet markvärde. De båda delvärdena utgör tillsammans taxeringsenhetens basvärde.

Basvärde

Industrienhetens basvärde skall bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.

Taxeringsvärde	För industrienheter sker ingen omräkning. Basvärdet utgör taxeringsvärde.
Riktvärde	Industrienheter värderas med ledning av riktvärden. Dessa skall bestämmas så att de leder till ett värde som svarar mot basvärdet. Om det föreligger säregna förhållanden på taxeringsenheten kan riktvärdena justeras.
Värderingsenhet	Ett riktvärde anger värdet på en värderingsenhet. En sådan enhet är enligt 6 kap. FTL den egendom som skall värderas för sig. Den kan utgöras av hela taxeringsenheten, varvid riktvärdet normalt svarar mot basvärdet, eller av en del av en taxeringsenhet enligt de regler som finns i 6 kap. FTL. Det sammanlagda värdet av värderingsenheterna utgör taxeringsenhetens basvärde.
Disposition m.m.	<p>Under denna flik kommer endast den grupp av industrienheter att behandlas som avser industribyggnad, övrig byggnad och tomtmark för sådana byggnader.</p> <p>Täktmark behandlas under flik 5.</p> <p>Samma regler gäller för värdering av en industribyggnad och en övrig byggnad. Vad som under denna flik sägs om industribyggnad gäller därför också övrig byggnad (jfr 11 kap. 1 § sista stycket FTL).</p> <p>Under denna flik redovisas och kommenteras de två värderingsmetoder, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden, som skall användas vid värderingen av olika slag av industribyggnader. Båda metoderna och värderingsmodellerna för dem innebär att värderingen skall ske enligt riktvärden som grundar sig på vissa i FTL angivna egenskaper – värdefaktorer – hos de olika slagen av industrienheter. Vidare behandlas det val av</p>

värderingsmetod som måste göras. En redovisning lämnas också för de regler som gäller för indelning i värderingsenheter och för hur riktvärdena beräknas med ledning av riktvärdekartor, riktvärdeangivelser och tabeller. Vidare redovisas bl.a. hur riktvärdena på grundval av olika värdefaktorer skall bestämmas för de industribyggnader och den mark som ingår i industrienhet. Slutligen behandlas frågor om justering för säregna förhållanden.

De grundläggande reglerna i FTL och FTF för industritaxeringen har i vissa delar reviderats inför AFT 00. Nya regler i FTL och FTF finns i SFS 1999:630 respektive 1999:631. RSV:s föreskrifter om fastighetstaxeringen har kompletterats i vad avser

- * värderingen vid fastighetstaxering genom RSFS 1999:10
- * indelningen i värdeområden genom RSFS 1999:11

Slutligen har RSV publicerat sina rekommendationer m.m. om riktvärden samt om grunderna för taxering och värdesättningen vid 2000 års AFT i RSV:s meddelandeserie (RSV S 1999:26).

2. Värderingsmodeller

2.1 Allmänt

Industribyggnader och tomtmark som ingår i industrienhet skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i 11 kap. 3, 4, 7 och 8 §§ respektive 12 kap. 1 och 5 §§ FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms därvid för varje värderingsenhet som byggnaderna och marken indelas i.

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

Fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

- 1. Riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller*
- 2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller*
- 3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer eller storleksfaktorer (1 kap. 2 § första och andra styckena FTF).*

Genom bestämmelsen slås först fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Värderingsförfarandet vid taxering av industribyggnad och tomtmark för industribyggnad, är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet av sådan egendom enligt de värderingsmodeller, som finns fastlagda i FTL, och utgöra värderingsenhetens värde om det inte skall 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 skall beaktas.

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

Värderingsobjekt Riktvärde för industribyggnad och tomtmark för sådan byggnad skall utgöra värdet per värderingsenhet avseende industribyggnad och tomtmark (jfr 11 kap. 2 § samt 12 kap. 1 § FTL). För industribyggnad och tomtmark, som ingår i industrienhet, gäller följande regler för vilken egendom som ett riktvärde skall avse.

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad (11 kap. 2 § FTL).

Riktvärdet för tomtmark ... för industribyggnad ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark (12 kap. 1 § andra stycket FTL).

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se vid [avsnitt 4](#).

Avrundning av belopp Huvudregeln då det gäller avrundning av belopp som avser fastighets värde finns i 20 kap. FTL. Enligt denna bestämmelse skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusentals kronor. Avrundning skall enligt bestämmelsen ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF.

Olika värderingsmetoder *Industribyggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden (11 kap. 1 § första stycket FTL).*

Regler för värdering av industribyggnad enligt avkastningsmetoden finns i 11 kap. 3 och 4 §§

FTL. Metoden innebär i korthet att för byggnader framtas relativa hyror, vilka multipliceras med en kapitaliseringsfaktor och en nivåfaktor. Byggnadernas värde redovisas som delvärdet byggnadsvärde.

Värdering av industribyggnad enligt produktionskostnadsmetoden behandlas i 11 kap. 7 och 8 §§ FTL. Vid beräkningen av byggnadens värdegörs först en uppskattning av byggnadens återanskaffningskostnad. Detta sker med utgångspunkt antingen från faktiska byggnadskostnader eller från erfarenhetstal rörande nybyggnadskostnader. Därefter sker en nedräkning av återanskaffningskostnaden med en faktor, nedräkningsfaktorn, genom vilken främst byggnadens värdeminskning genom ålder och bruk beaktas. Genom nedräkningsfaktorn tas vidare hänsyn till byggnadens belägenhet i landet, dvs. en marknadsanpassning sker bl.a. med hänsyn till olika regioners eller områdets attraktivitet för industriell verksamhet.

Tomtmarkens värde bestäms, oavsett om byggnaderna värderats enligt avkastnings- eller produktionskostnadsmetoden, på grundval av dess riktvärde som enligt 12 kap. 1 § FTL räknas med utgångspunkt från värdet per kvm tomtmark eller per kvm byggrätt. Tomtmarkens värde redovisas separat såsom delvärdet markvärde. Taxeringsenhetens värde erhålls därefter genom en summering av de separat beräknade värdena på byggnad och mark.

2.2. Värdefaktorer och klassindelning

Allmänt

Under flik 1, [avsnitt 6.5](#), har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdeangivelser. Genom dessa läggs värdenivåerna för skilda värdeområden fast och övriga uppgifter, som behövs för beräkningen av riktvärde, anges (jfr 7 kap. 1–7 §§ FTL).

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för industrienheterna finns i 11 och 12 kap. FTL med regler om riktvärde för industribyggnader respektive för tomtmark.

Inom varje värdeområde (se [avsnitt 2.3](#)) skall i fråga om värderingsenheter för industribyggnader och för tomtmark inom en industrienhet bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt de nämnda kapitlen i FTL särskilt skall beaktas vid värderingen. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorn storlek för dels tomtmark, dels industribyggnad, värderad enligt avkastningsmetoden, och värdefaktorn återanskaffningskostnad för industribyggnad, värderad enligt produktionskostnadsmetoden. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF och i RSV: VF. RSV föreskriver i RSV:VF också om grunderna för klassindelning (se [avsnitt 5-6](#)).

Avrundning av värdefaktorer

En industrienhets totala, enskilt innehavda landareal skall redovisas. Landarealen skall anges i kvadratmeter. I övrigt skall följande gälla för angivandet av värdefaktorernas storlek vid taxeringen av industrienheterna.

Då storleken av en värdefaktor skall anges med föreskriven noggrannhet, skall matematisk avrundning enligt Svensk Standard 01 41 41 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt (1 kap. 3 § RSV:VF).

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 1 kap. 3 § RSV:VF skall 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 skall göras i fråga om yta för värdefaktorn storlek för tomtmark till industribyggnad, vilken yta enligt 12 kap. 5 § FTL skall bestämmas i hela kvm tomtmark eller byggrätt.

Uppmätt yta

107,49

Avrundad yta

107

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

2.2.1. Industribyggnader

Värdefaktorer vid avkastningsmetoden

Värdefaktorerna för industribyggnader, värderade enligt avkastningsmetoden, är följand (11 kap. 4 § FTL):

- * **Lokaltyp**
Lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrilokaler eller lager m.m.
- * **Storlek**
Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenheternas yta.
- * **Ålder**
Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.
- * **Standard**
Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

Klassindelning vid avkastningsmetoden

Värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard indelas i klasser men däremot inte värdefaktorn storlek.

För industribyggnader, som värderas enligt avkastningsmetoden, rekommenderas i en IK-tabell över kapitaliseringsfaktorer för varje åldersklass relativa kapitaliseringsfaktorer. Vidare utvisas i IH-tabeller relativa hyror per kvm vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard.

Lägets inverkan på värdet av industribyggnaderna i fråga beaktas genom indelningen i värdeområden och den för området angivna I-nivåfaktorn.

Värdefaktorer vid produktionskostnadsmetoden

Värdefaktorerna för industribyggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden, är följande (11 kap. 8 § FTL):

- * **Återanskaffningskostnad**
Återanskaffningskostnaden bestäms enligt 5 kap. 6 § andra stycket FTL. Beträffande bestämningen av återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § FTL, se vid avsnitt [5.3.2.1](#).
- * **Ålder**
Åldern bestäms enligt 11 kap. 4 § FTL, dvs. på samma sätt som vid avkastningsmetoden.
- * **Byggnadskategori**
Med byggnadskategori avses värderingsenhetens karaktär och konstruktion.
- * **Ortstyp**
Ortstypen bestäms med hänsyn till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort.

Värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp indelas i klasser men inte värdefaktorn återanskaffningskostnad.

Klassindelning För industribyggnader, som värderas enligt produktionskostnadsmetoden, rekommenderas i en IN-tabell en nedräkningsfaktor vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp. Lägets inverkan på värdet av industribyggnaderna i fråga beaktas genom indelningen i ortstyp och den för ortstypen rekommenderade nedräkningsfaktorn.

2.2.2. Tomtmark

Värdefaktorer För tomtmark till industribyggnader föreskrivs endast en värdefaktor, nämligen (12 kap. 5 § FTL):

- * **Storlek**
Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger avses dock den byggrätt i kvm som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

Klassindelning Värdefaktorn storlek klassindelas inte.

Lägets inverkan på tomtmarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och det för området rekommenderade riktvärdet.

2.3 Värdeområden

Värdeområden skall enligt 7 kap. 2 § FTL bestämmas så att de i fråga om värdeförhållandena i allt väsentligt skall vara enhetliga, speciellt i fråga om de värdefaktorer som enligt 8-15 kap. FTL särskilt skall beaktas då riktvärde bestäms. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom området. Om två värderingsenheter har klassificerats lika inom ett värdeområde, blir således riktvärdet detsamma för de båda värderingsenheterna. Riket är indelat i värdeområden för dels industribyggnader som värderas enligt avkastningsmetoden, dels tomtmark till industribyggnader. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge. För industribyggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden, görs inte någon värdeområdesindelning utan lägesinverkan beaktas genom indelning av värdefaktorn ortstyp.

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

Värdeområden för avkastningsvärderade industribyggnader fastställs av SKM. SKM:s beslut om indelning i värdeområden vid 2000 års taxering framgår av myndighetens föreskrifter. Även värdeområden för tomtmark fastställs av SKM (se 7 kap. 7 § FTL och 9 kap. 5 § FTF).

2.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

2.4.1 Allmänt

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

Riktvärdekartor

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

Riktvärdeangivelser Tabeller m.m.

Vid 2000 års taxering av industrienheter sker redovisningen av värdeområdesgränser och värdeområdesbeteckningar på riktvärdekartan medan riktvärdeangivelser i form av markvärden i kr/kvm byggrätt eller tomtareal, I-nivåfaktorer och IH-tabeller som i regel redovisas i en till riktvärdekartan hörande förteckning.

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

Om det för ett riktvärde förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdefaktor som inte regleras i 8–15 kap. FTL, skall detta enligt 5 § RSV:HIFF anges på riktvärdekartan.

Riktvärdekarta I

Inför 2000 års allmänna fastighetstaxering av industrienheterna skall enligt 7 § RSV:HIFF riktvärdekartor ha upprättats för industribyggnad och övrig byggnad och tomtmark för industribyggnad och övrig byggnad (**riktvärdekarta I**). Varje riktvärdekarta I omfattar ett län.

Riktvärdekarta I skall i fråga om industrienheter utvisa

1. indelningen i värdeområden för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas enligt avkastningsmetoden,
2. indelningen i värdeområden avseende tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt avkastningsmetoden eller produktionskostnadsmetoden,
3. i riktvärdeangivelse vilken I-nivåfaktor och vilken IH-tabell som gäller inom varje värdeområde för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas enligt avkastningsmetoden,
4. i riktvärdeangivelse vilka värden per kvm tomtmark eller per kvm bruttoarea byggrätt som gäller inom varje värdeområde avseende tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader samt
5. uppgifter om förutsättningar m.m. som behövs för att tillämpa en riktvärdeangivelse (10 § första stycket RSV:HIFF).

Tabeller m.m.

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

En tabell skall innehålla

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

De tabeller som förekommer vid värdering av industrienheter redovisas i [avsnitten 2.4.2-2.4.4](#)

Öppen – slutna 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** skall markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell, kan klassen betecknas 286–(295). Detta innebär att det riktvärde som anges för klassen avser ett hus inom det angivna areaintervall. För större byggnader har inte något riktvärde rekommenderats. Beslutsfattaren får i dessa fall själv avgöra vilken inverkan en större area än 295 kvm kan ha på värdet. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som ett säreget förhållande.

Justeringsanledning anges som "Extremt höga –", "Extremt stor –" etc. Materiellt sett är det emellertid en bestämning av ett riktvärde med utgångspunkt i riktvärdet i den yttersta klassen i tabellen. Man talar i detta fall om tillåten jämkning av detta värde och således inte om en justering för säreget förhållande.

Även en **slutna klass** markeras i tabell eller liknande. Med slutna klass menas i sådant fall att

det för klassen angivna riktvärdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en tabell yttersta klassen markerats med t.ex. >320 eller 320– avser det rekommenderade riktvärdet alla byggnader med en storlek om minst 320 kvm. Någon jämkning kommer således inte i fråga vid en slutna klass.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser.

Normenhet Värdenivå Nivåfaktorer

I FTL har för varje byggnadstyp och ägoslag bestämts vilka egen- skaper en normenhet skall ha; se beträffande normenheter på industrienheter vid [avsnitt 2.4.2-2.4.4](#).

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 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärdetabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av 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 tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad genom det i samma bestämmelse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt ... (1 kap. 3 § första, andra och fjärde styckena FTF).

Då värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall

riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorerna.

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassindelningsdata), dvs. normenheten. Då relationstabeller används består riktvärdeangivelsen i första hand av en nivåfaktor. Med hjälp av den nivåfaktor som anges i riktvärdeangivelsen beräknas värdet för normenheten.

2.4.2. Industribyggnader, avkastningsmetoden

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad (11 kap. 2 § FTL).

Riktvärdena för industribyggnader beräknas särskilt för de industribyggnader som värderas enligt avkastningsmetoden respektive de som värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

Normenhet

Normenheten för en avkastningsvärderad industribyggnad utgörs vid AFT00 enligt 11 kap. 3 § FTL av en industribyggnad uppförd under nivååret 1983 och som omfattar 1 000 kvm produktionslokaler av normal standard.

Nivåfaktorer

Beräkning av riktvärde för industribyggnad, värderad enligt avkastningsmetoden, sker enligt 1 kap. 13 § FTF med ledning av relativ hyra enligt en IH-tabell, lokalens yta, en kapitaliseringsfaktor enligt IK-tabellen och någon av de i paragrafen angivna 91 I-nivåfaktorerna.

Det skall finnas 91 skilda värdenivåer för industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt avkastningsmetod. De erhålls genom att de värden som beräknats med ledning av storlek, relativ hyra per kvadratmeter och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med I-nivåfaktorer. Dessa skall vara 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,6, 3,8, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5 samt i intervallen 10,0-30,0 varje heltal och 32,0-100,0 varje jämnt heltal. I-nivåfaktorn bestäms lika för alla lokaltyper inom ett värdeområde (1 kap. 13 § andra stycket FTF).

Enligt 1 kap. 13 § FTF skall för de här aktuella byggnaderna upprättas en tabell (IK-tabellen) över kapitaliseringsfaktorer och fyra tabeller (IH-tabeller) över relativa hyror.

IK-tabellen

IK-tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer. För byggnader med värdeår 1983 skall faktorn vara 1,00.

... IK-tabellen skall utvisa värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer. För byggnader med värdeår 1983 skall faktorn vara 1. ... (1 kap. 13 § första stycket FTF).

Utformningen av IK-tabellen enligt bilaga 7 till FTF och de av RSV rekommenderade kapitaliseringsfaktorerna framgår av [bilaga 2](#).

IH-tabeller

... IH-tabellerna skall utvisa relativa hyror per kvadratmeter vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard. För produktionslokaler med värdeår 1983 och med normal standard skall den relativa hyran vara 100 (1 kap. 13 § första stycket FTF).

I bilaga 3 återges utformningen av de IH-tabeller som enligt bilaga 6 till FTF skall användas vid AFT 00.

Riktvärdeangivelse

3. riktvärdeangivelse om vilken I-nivåfaktor och IH-tabell som gäller inom varje värdeområde för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas enligt avkastningsmetoden (10 § punkt 3 RSV:HIFF).

Exempel på riktvärdeangivelse för avkastningsvärderad industribyggnad och övrig byggnad:

IH 14,0/80 där
IH anger industribyggnad eller övrig byggnad,
 värderad enligt avkastningsmetod
14,0 anger I-nivåfaktor
80 anger att IH-tabell 80 bör användas.

Vid beräkning av riktvärdet för en värderingsenhet avseende industribyggnad, värderad enligt avkastningsmetoden, multipliceras tillämplig relativ hyra i kr/kvm med lokalens yta, tillämplig kapitaliseringsfaktor och tillämplig I-nivåfaktor.

2.4.3 Industribyggnader, produktionskostnadsmetoden

Liksom för de industribyggnader, som värderas enligt avkastningsmetoden, skall enligt 11 kap. 2 § FTL riktvärdet för industribyggnad, som värderas enligt produktionskostnadsmetoden, utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera sådana industribyggnader eller del av industribyggnad.

Normenhet

Normenheten för en produktionskostnadsvärderad industribyggnad utgörs vid AFT 00 enligt 11 kap. 7 § FTL av en industribyggnad uppförd under nivååret 1998 och belägen inom den ortstyp som medför högst värde. Riktvärdet för en sådan byggnad skall svara mot 75 % av byggnadens tekniska nuvärde 1998. Med det tekniska nuvärdet avses här det marknadsanpassade tekniska nuvärdet.

Värdenivå

För industribyggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden, bestäms inte några nivåfaktorer. Inte heller beaktas lägesinverkan genom värdeområdesindelning, då hela riket utgör ett värdeområde för dessa industribyggnader. Lägesinverkan och nivåläggning sker i stället genom klassindelning av värdefaktorn ortstyp.

För industribyggnader och övriga byggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden, bestäms värdenivån genom indelningen i ortstyp (1 kap. 15 § fjärde stycket FTF).

Tabellverket

Enligt 1 kap. 15 § FTF skall för de industribyggnader, som värderas enligt produktionskostnadsmetoden upprättas en IN-tabell över nedräkningsfaktorer och en IO-tabell över omräkningsfaktorer.

IN-tabellen

Enligt 1 kap. 15 § FTF skall en tabell för bestämmandet av nedräkningsfaktorn, IN-tabell, upprättas för industribyggnader och övriga byggnader som skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden. Tabellen skall utvisa nedräkningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp. Nedräkningstalen är bestämda med beaktande av den normala lönsamheten för branschen.

För industribyggnader och övriga byggnader som skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden, skall en tabell för bestämmande av nedräkningsfaktorn (IN-tabell) upprättas. Tabellen skall utvisa nedräkningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp.

Beträffande värdefaktorn byggnadskategori skall följande sex klasser finnas.

1. *Oljeraffinaderi eller petrokemiska industrier*
2. *Massa- eller pappersbruk*
3. *Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk*
4. *Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral*
5. *Spannmålssilor*
6. *Annan verksamhet än som framgår av punkt 1-5.*

För klasserna 1-4 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med samma indelning för de fyra byggnadskategorierna. För klass 5 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med särskild indelning av denna värdefaktor. För klass 6 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas fem klasser av värdefaktorn ortstyp. Varje kommun eller församling skall hänföras till en ortstypsklass. (1 kap. 15 § första-tredje styckena FTF).

Utformningen av IN-tabellen enligt bilaga 8 till FTF och de av RSV rekommenderade nedräkningsfaktorerna framgår av [bilaga 4](#).

IO-tabellen

Enligt 1 kap. 15 § FTF skall vidare för industri upprättas en tabell över omräkningsfaktorer, IO-tabell. Tabellen skall utvisa omräkningsfaktorer för olika åldersklasser.

Tabell för omräkningsfaktor för industribyggnader och övriga byggnader (IO-tabell) skall utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt som anges i bilaga 10 (1 kap. 15 § sista stycket FTF).

Utformningen av IO-tabellen och de av RSV rekommenderade omräkningsfaktorerna för omräkning av faktiska byggkostnader till 1998 års kostnadsnivå framgår av [bilaga 6](#).

Indelning i ortstyper

För de produktionskostnadsvärderade industribyggnaderna motsvaras riktvärdeangivelsen av en förteckning över vilka kommuner eller delar därav som skall tillhöra olika ortstypsklasser. Indelningen i ortstyper framgår av [bilaga 5](#).

2.4.4 Tomtmark

Riktvärde

Riktvärdet för tomtmark för ... industribyggnad ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark (12 kap. 1 § andra stycket FTL).

Enligt 12 kap. 1 § FTL skall riktvärdet för tomtmark för industribyggnad utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark. Enligt denna bestämmelse gäller även följande.

Värdet av ... en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad ... får anges endast med värden i en fastställd värdeserie (12 kap. 1 § tredje stycket FTL).

Enligt 2 kap. 1 § RSV:VF avses i fråga om värdering av tomtmark med byggrätt för industri den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på

taxeringsenheten. Byggrätten anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta.

Riktvärde

Riktvärdet för tomtmark för ... industribyggnad ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark (12 kap. 1 § andra stycket FTL).

Enligt 12 kap. 1 § FTL skall riktvärdet för tomtmark för industribyggnad utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark. Enligt denna bestämmelse gäller även följande.

Värdet av ... en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad ... får anges endast med värden i en fastställd värdeserie (12 kap. 1 § tredje stycket FTL).

Enligt 2 kap. 1 § RSV:VF avses i fråga om värdering av tomtmark med byggrätt för industri den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten. Byggrätten anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta.

Allmänna förutsättningar

Riktvärdet skall bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart (12 kap. 2 § FTL).

Av 12 kap. 2 § FTL framgår att en generell förutsättning, då riktvärdet bestäms, är att tomtmarken kan **bebyggas omedelbart**.

Riktvärdet för tomtmark förutsätter normalt – utan att detta anges särskilt – att tomten har tillgång till VA och till gata eller väg.

Om undantagsvis andra förutsättningar för riktvärdet gäller, skall således dessa redovisas på

riktvärdekartan (jfr 5 § RSV:HIFF).

- * För riktvärde förutsätts dessutom att tomten även beträffande andra egenskaper än de som behandlats ovan är av sådan beskaffenhet som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet. Detta gäller såvida inte annat anges på riktvärdekartan.
- * Med andra egenskaper avses i detta sammanhang sådana egenskaper hos tomten i fråga som har eller kan bedömas ha betydelse för marknadsvärdet. Det i riktvärdeangivelsen till grund för riktvärdet rekommenderade värdet per kvm byggrätt eller per kvm tomtmark får endast avse värden som anges i 1 kap. 36 § FTF föreskriven värdeserie.

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande i basvärdenivå anpassade värden per kvadratmeter byggrätt eller per kvadratmeter tomtmark:

1. *Om värdet inte överstiger 12 kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 och 12 kronor.*
2. *Om värdet i kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt överstiger*

12 men inte 40 kronor: värde i hela 5-tal kronor,
40 men inte 100 kronor: värde i hela 10-tal kronor,
100 men inte 200 kronor: värde i hela 20-tal kronor,
200 men inte 300 kronor: värde i hela 25-tal kronor,
300 men inte 1 000 kronor: värde i hela 50-tal kronor,
1 000 men inte 2 000 kronor: värde i hela 100-tal kronor,
2 000 kronor: värde i hela 200-tal kronor (1 kap. 36 § tredje stycket FTF).

Normenhet

Värdenivån anges per kvm bruttoarea (BTA) byggrett. Någon precisering av typ av byggrett sker inte vid AFT 00.

För tomtmark ... anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet för industribyggnad eller övrig byggnad av en kvadratmeter tomtmark eller byggrett... (1 kap. 3 § fjärde stycket FTF).

Riktvärdeangivelse Den i 7 kap. 3 § föreskrivna riktvärdeangivelsen skall vid AFT 00 ha följande utformning då det gäller tomtmarken för industribyggnader.

4. i riktvärdeangivelseom vilka värden per kvadratmeter tomtmark eller per kvadratmeter bruttoarea byggrett som gäller inom varje värdeområde avseende tomtmark för industribyggnad och övriga byggnader (10 § punkt 4 RSV:HIFF)

Exempel på riktvärdeangivelse för tomtmark avseende industribyggnad.

I 100 TA eller I 120 BR där

I anger tomtmark för industribyggnad

100 TA anger rekommenderat riktvärde i kr/kvm tomtareal

120 BR anger rekommenderat riktvärde i kr/kvm bruttoarea (BTA) byggrett. Vid beräkningen av riktvärdet för tomtmarken skall värdet i kr/kvm tomtareal multipliceras med värderingsenhetens totala tomtareal. Då värdet anges i kr/kvm byggrett, skall det multipliceras med värderingsenhetens totala byggrett i kvm bruttoarea.

Tomtvärdetabell

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iakttas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga (5 kap. 8 § tredje stycket FTL).

Vid förberedelsearbetet inför AFT 00 har riktvärdeangivelserna för tomtmark i första hand tagits fram med ledning av ortsprismaterial inom varje värdeområde. I de fall ortsprismaterialet varit bristfälligt har riktvärdeangivelsen schematiskt bestämts med ledning av den tomtvärdetabell som tagits fram med stöd av 5 kap. 8 § FTL och 1 kap. 37 § FTF. Se [bilaga 1](#).

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår under [flik 1](#) Allmänna taxeringsregler.

INDELA BYGGNADERNA I BYGGNADSTYPER OCH
MARKEN I ÄGOSLAG

INDELA I TAXERINGSENHETER

För de taxeringsenheter som tillhör taxeringsenhetstypen industrienhet – utom täktmark – lämnas under [avsnitten 3.2–3.4](#) en översiktlig redovisning av arbetsgången vid värderingen.

3.2 Industribyggnader

Arbetsgången vid värdering av industribyggnader kan schematiskt beskrivas enligt följande.

**VÄLJ VÄRDERINGSMETOD FÖR INDUSTRIBYGG-
NADERNA OCH INDELA I VÄRDERINGSENHETER**

* Avgör vilka byggnader som skall värderas med avkastningsmetoden respektive produktionskostnadsmetoden. En ytterligare uppdelning i värderingsenheter skall ske för avkastningsvärderade byggnader om olika byggnader tillhör skilda åldersklasser eller om det i en byggnad finns flera lokaltyper eller olika standardklasser för en och samma lokaltyp. Förekommer flera produktionskostnadsvärderade byggnader skall dessa indelas i separata värderingsenheter.

* Indela tomtmarken i värderingsenheter.
Tomtmarken till industrienhet skall i sin helhet utgöra en värderingsenhet.

A. Värderingsenhet, som skall värderas enligt avkastningsmetoden.

BESTÄM VÄRDEFAKTORERNA

- * lokaltyp
- * ålder
- * standard
- * storlek

BESTÄM RELATIV HYRA I TILLÄMPLIG IH-TABELL

**AVLÄS TILLÄMPLIG I-NIVÅFAKTOR I
RIKTVÄRDEANGIVELSEN**

BESTÄM KAPITALISERINGSFAKTORN I IK-TABELLEN

BERÄKNA RIKTVÄRDET ENLIGT FORMELN I 1 KAP.
14 § FTF.

BESTÄM EVENTUELLA JUSTERINGSANLEDNINGAR
OCH JUSTERINGSBELOPP

**B. Värderingsenhet, som skall värderas enligt
produktionskostnadsmetoden.**

BESTÄM VÄRDEFAKTORERNA

- * Återanskaffningskostnad
- * Ålder
- * Byggnadskategori
- * Ortstyp

AVLÄS TILLÄMPLIG NEDRÄKNINGSFAKTOR I IN-
TABELLEN

BERÄKNA RIKTVÄRDET ENLIGT FORMEL I 1 KAP. 16
§ FTF

BESTÄM EVENTUELLA JUSTERINGSANLEDNINGAR
OCH JUSTERINGSBELOPP

3.3 Tomtmark

Arbetsgången vid värdering av tomtmark kan schematiskt beskrivas enligt följande

BESTÄM TILLÄMPLIGT VÄRDE PER KVM TOMT-AREAL ELLER BYGGRÄTT ENLIGT RIKTVÄRDE-ANGIVELSE

BESTÄM VÄRDEFAKTORN

* storlek (tomtareal eller byggrätt)

BERÄKNA RIKTVÄRDE FÖR TOMTMARK ENLIGT 1 KAP. 36 § ANDRA STYCKET FTF

BESTÄM EVENTUELLA JUSTERINGSANLEDNINGAR OCH JUSTERINGSBELOPP

3.4 Delvärden, basvärde, m.m.

3.4.1 Basvärde m.m.

SUMMERA RIKTVÄRDENA AV SAMTLIGA VÄRDERINGSENHETER = TAXERINGSENHETENS VÄRDE FÖRE JUSTERING

SUMMERA VAR FÖR SIG DE NEGATIVA OCH DE POSTIVA JUSTERINGSBELOPPEN. BERÄKNA DET TOTALA JUSTERINGSBELOPPET

AVGÖR OM DET TOTALA JUSTERINGSBELOPPET ÄR TILLRÄCKLIGT STORT FÖR ATT JUSTERING SKALL SKE

GÖR EVENTUELLA JUSTERINGAR FÖR SÄREGNA FÖRHÅLLANDEN PÅ BERÖRDA VÄRDERINGS- ENHETER

BERÄKNA DELVÄRDEN OCH BASVÄRDE GENOM ATT SUMMERA VÄRDERINGSENHETERNAS VÄRDEN EFTER EVENTUELL JUSTERING

REDOVISA BESLUTET ANGÅENDE BASVÄRDE, DELVÄRDEN M.M.

3.4.2 Taxeringsvärde

BASVÄRDE = TAXERINGSVÄRDE (INGEN OMRÄKNING SKER)

4 Värderingsenhet

4.1 Allmänt

Allmänna regler

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet (6 kap. 1 § FTL).

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

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 ... (1 kap. 2 § FTF).

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 skall ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om justering för säregna förhållanden inte skall ske (jfr [avsnitt 7](#)). För industrienheter utgör basvärdet taxeringsvärdet. Ingen omräkning sker. Särskilda regler för indelningen i värderingsenheter finns i FTL. De redovisas för industribyggnader under [avsnitt 4.2](#) och för tomtmark under [avsnitt 4.3](#).

4.2 Industribyggnad

Definition

Med industribyggnad avses enligt 2 kap. 2 § FTL byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

Rekommendationer m.m. beträffande definitionen av industribyggnader finns under flik 1 [avsnitt 2.1.4](#).

Värderingsenhet

Varje ... industribyggnad ... med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 § ... (6 kap. 2 § första stycket FTL).

Är en industribyggnad som värderats enligt avkastningsmetoden inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och

ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelning av ... industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen (6 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL).

Uppdelning

Industribyggnader liksom andra byggnader med ett visst värde skall utgöra en särskild värderingsenhet. Vad gäller avkastningsvärderade industribyggnader skall de tre olika lokaltyperna – produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. – normalt utgöra skilda värderingsenheter.

Även i övrigt är det möjligt att dela upp industribyggnader i flera värderingsenheter, om det underlättar värderingen.

Rekommendationer:

> För att underlätta värderingen kan en byggnad uppdelas i flera värderingsenheter, om utrymmen tillhörande en lokaltyp bör indelas i olika standardklasser eller om flera olika byggnader har sammanbyggts med gångpassage, sluss eller liknande och lokalerna i dem har avsevärda skillnader i fråga om standard. <

Sammanföring

Det är vidare möjligt att sammanföra flera industribyggnader eller delar av industribyggnader till en värderingsenhet. En förutsättning för detta är att byggnaderna eller delarna av dem indelas enhetligt. De skall således åsättas samma klassificeringsdata avseende värderingsfaktorerna lokaltyp, standard och ålder.

Rekommendationer:

> Utrymmen inom 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 säreget förhållande. <

4.3 Tomtmark

Definition

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

Vad nu har sagts om tomtmark gäller också för 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 bebyggelse inte ska genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt PBL avseende, såvitt det här är i fråga, industribyggnad.

Rekommendationer m.m. beträffande definitionen av tomtmark finns under flik 1 [avsnitt 2.2.1](#).

Värderingsenhet *Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra-fjärde styckena (6 kap. 7 § första stycket FTL).*

Någon möjlighet att dela upp industritomt eller sammanföra flera sådana till en värderingsenhet finns inte enligt FTL. I fråga om indelningen i värderingsenheter av tomtmark är det således avgörande vad som avses med begreppet tomt, se härom under flik 1 [avsnitt 2.2.1](#).

Rekommendationer:

> Tomtmark tillhörande en industrienhet bör utgöra en värderingsenhet. Olikheter i fråga om utförda exploateringsåtgärder och behov av ianspråkstagande bör beaktas genom justering för säregna förhållanden och inte genom uppdelning i flera värderingsenheter. S.k. reservmark bör således inte utgöra särskild värderingsenhet. <

Till innehållsförteckningen

Till 5 - 7.3 >>

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[<< Till 1 - 4.3](#)

[Till bilaga 1 - 6 >>](#)

5 Riktvärde för industribyggnad

5.1 Val av värderingsmetod

Industribyggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden (11 kap. 1 § första stycket FTL).

Bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL anger som huvudregel att industribyggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden.

Följande byggnader skall emellertid enligt bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL värderas enligt produktionskostnadsmetoden

- * byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader (s.k. skraddarsyddade byggnader)
- * bensinstationsbyggnader
- * andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion
- * byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus.

Bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL innebär att valet av värderingsmetod – avkastningsmetod eller produktionskostnadsmetod – ej är fritt. Är byggnationen av den art som sägs i andra meningen i bestämmelsens första stycke skall

produktionskostnadsmetoden tillämpas. I annat fall skall avkastningsmetoden användas.

Skräddarsydda byggnader

Beträffande skräddarsydda byggnader se [avsnitt 1.2](#) i flik 1 Allmänna taxeringsregler där fastighetsbegreppet vid fastighetstaxeringen behandlas.

Bensinstationsbyggnader

Till bensinstationsbyggnad räknas byggnad som är inrättad för försäljning av drivmedel samt tillhörande anläggningar som tvätt- och smörjhallar och liknande. Bensinstationsbyggnader indelas normalt som övrig byggnad.

Byggnader med olämplig utformning

Till byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion räknas som regel industribyggnader och övriga byggnader med följande karaktäristiska utformning:

- * komplicerad planlösning med små rum och trånga gångar
- * olika golvnivåer
- * för normal produktion olämplig disposition av lokalytorna (t.ex. för stor eller olämpligt placerad lageryta i förhållande till produktionslokalerna)
- * många bärande innerväggar
- * många låsningar i byggnadskroppen, såsom trapphus, avlopps- stammar, skorstenar
- * låsta kommunikationsvägar inom byggnaden
- * mycket små ombyggnadsmöjligheter.

Byggnads- konstruktioner som inte har karaktär av hus

Med byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus avses t.ex. cistern, bergrum, bro, brygga, kabelkran och dylikt. I vissa undantagsfall kan inom en och samma byggnad både avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden komma till användning. Det gäller då närmast i fråga om byggnad som är inrättad för väsentligt olika ändamål (se närmare [avsnitt 4.2](#)).

5.2 Värdering enligt avkastningsmetoden

5.2.1 Allmänt

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad (11 kap. 2 § FTL).

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos industribyggnader, värderade enligt avkastningsmetoden, skall alltid bestämmas

- * lokaltyp
- * storlek
- * ålder
- * standard

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn storlek finns en bestämd klassindelning föreskriven enligt 11 kap. 4 § FTL och 1 kap. 13 § FTF. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitt 5.2.2. Beträffande värdering av byggnad under uppförande, se [avsnitt 6.4.1](#) i flik 1. För varje värdeområde anges i riktvärdeangivelsen den I-nivåfaktor och den IH-tabell som rekommenderats.

5.2.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.2.1 Lokaltyp

Definition

... Lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m. ... (11 kap. 4 § FTL).

Av IH-tabellen i [bilaga 6](#) till FTF framgår att grupperna produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. utgör klasser av värdefaktorn lokaltyp och att någon ytterligare uppdelning av dessa grupper vid klassindelningen inte skall ske.

Klassificering

I fråga om de tre olika klasserna för värdefaktorn lokaltyp gäller bl.a.

Vid värdering enligt avkastningsmetoden skall vid klassindelning av värdefaktorn lokaltyp med klasserna produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. förstås följande.

Produktionslokaler

Med produktionslokaler avses lokaler som är inrättade för produktion, service eller liknande.

Industrikontor

Med industrikontor avses lokaler som är inrättade för kontor, personalutrymme, utställning eller liknande och är belägna i en byggnad som till övervägande del inrymmer produktionslokaler och/eller lager m.m.

Lager m.m.

Med lager m.m. avses lokaler som är inrättade för lager, förråd eller liknande samt övriga lokaler, som ej kan hänföras till någon av ovanstående lokaltyper (2 kap. 11 § RSV:VF)

Rekommendationer:

> Normalt bör garageutrymmen inrymda i industribyggnad hänföras till lager m.m. och laboratorielokaler till industrikontor.
Bostadslägenheter, inrymda i industribyggnad, bör klassindelas som industrikontor. <

5.2.2.2 Storlek

Definition ... Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta. ... (11 kap. 4 § FTL).

Klassificering *Rekommendationer:*
> En industribyggnads storlek anges i kvm lokalarea (LOA), SS 02 10 53.< Någon klassindelning sker inte av denna värdefaktor.<

5.2.2.3 Ålder

Definition ... Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa. ... (11 kap. 4 § FTL).

Klassificering Som anges i 11 kap. 4 § skall värdefaktorn ålder för en industribyggnad enligt FTL enligt huvudregeln anges genom ett värdeår.

Värdefaktorn ålder för industribyggnader, värderade enligt avkastningsmetoden, skall enligt 1 kap. 10 § FTF och bilagorna 6 och 7 till förordningen indelas i följande åldersklasser.

Värdeår

Före 1970
1970–74
1975–79
1980-84
1985-89
1990-94
1995–

Värdeåret för industribyggnad och övrig byggnad utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av byggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som anges är 1929. Har en byggnad varit föremål för om- eller tillbyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, skall värdeåret jämkas (2 kap. 10 § RSV: VF).

Rekommendationer:

> Har till- eller ombyggnad inte skett efter 1993 bör det vid allmän fastighetstaxering (AFT) 1994 eller det vid senast års särskilda fastighetstaxering (SFT) bestämda värdeåret bibehållas vid AFT 00, om denna värdeårsbestämning inte visas vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 1993 och detta inte beaktats vid SFT, bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 1993 nedlagda kostnaderna och det vid AFT 94 bestämda värdeåret, om värdeårsbestämningen vid AFT 94 eller nedlagda kostnader inte visas leda till felaktigt resultat.

Har nytaxering skett efter 1994 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt kostnaderna för dessa byggnadsarbeten och det värdeår som bestämts vid nytaxeringen normalt läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT 00.

Vad som sagts om till- eller ombyggnad gäller också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd. <

Innebörden av rekommendationerna är att det värdeår som bestämdes vid AFT 94 eller senare års SFT normalt skall godtas. Det är endast då åsatt värdeår visas vara felaktigt som en total omprövning skall ske. En sådan omprövning kräver normalt tillgång till uppgifter om samtliga åtgärder som vidtagits på byggnaden efter 1929. En beräkning av värdeåret med ledning av de nedlagda kostnaderna kan i vissa fall bli missvisande. Det är då de vid om- och tillbyggnaderna nedlagda kostnaderna uppenbart inte är jämförbara med rekommenderade värden på nybyggnadskostnaderna vid olika tidpunkter.

Rekommendationer:

> Då byggnads värdeår skall bestämmas beräknas den livslängd som byggnaden skulle ha om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår skall därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör därför beaktas bara till den del de klart påverkar byggnadens återstående livslängd. <

Ombyggnadstillägg *Rekommendationer:*

> För om- och tillbyggda industribyggnader bör en jämkning av värdeåret bestämmas med hänsyn till åsatt värdeår och ett **ombyggnadstillägg** avseende ett beräknat antal år. Genom ombyggnadstillägg beaktas omfattningen och tidpunkten för om- eller tillbyggnaden. Ombyggnadstillägget avser den ökning av byggnadens återstående livslängd som om- eller tillbyggnaden ger.

Omfattningen av om- eller tillbyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med hänsyn till om- och tillbyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för en industribyggnad vid tiden för om- eller tillbyggnaden:

- | | |
|----------|--|
| Grupp 1: | Om- och tillbyggnadskostnaden överstiger 70 % av nybyggnadskostnaden. |
| Grupp 2: | Om- och tillbyggnadskostnaden utgör 20 % – 70 % av nybyggnadskostnaden. |
| Grupp 3: | Om- och tillbyggnadskostnaden understiger 20 % av nybyggnadskostnaden. < |

I begreppet om- och tillbyggnad innefattas i detta sammanhang alla åtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd såsom större renoveringar och reparationer samt större underhållsarbeten.

Rekommendationer:

> För beräkning av nybyggnadskostnaden vid tidpunkten för om- och tillbyggnaden bör följande belopp över nybyggnadskostnader för ordinära industribyggnader användas.

År	Produktions- lokal (kr/ kvm bruksarea)	Industrikontor (kr/kvm bruksarea)	Lager m. m. (kr/kvm bruksarea)
1950-59	500	500	400
1960-64	600	700	500
1965- 69	700	900	600
1970-74	1 100	1 100	900
1975-76	1 500	1 500	1 200
1977- 78	1 900	2 300	1 500
1979-80	2 400	3 200	1 900
1981-82	2 800	4 000	2 200
1983-84	3 400	4 600	2 700
1985-86	4 000	5 500	3 300
1987-88	4 300	5 900	3 500
1989	4 700	6 500	3 900
1990	5 600	7 700	4 600
1991-93	5 900	8 100	4 900
1994-96	6 000	8 200	5 000
1997	6 100	8 400	5 100
1998	6 300	8 700	5 300
1999	6 500	8 900	5 400

I ovanstående byggnadskostnader ingår inte mervärdeskatt eller omsättningsskatt men däremot ränta under byggtiden. Ombyggnads- och tillbyggnadskostnader bör bestämmas på samma sätt.

<

Rekommenderade nyproduktionskostnader utgör genomsnittliga beräkningar för riket. Det kan här särskilt noteras att variationer förekommer med hänsyn till var i landet byggnationen sker. Vidare kan variationer även förekomma med hänsyn till byggnadens standard.

Rekommendationer:

> För om- eller tillbyggda industribyggnader inom ovannämnda tre grupper bör jämkning av värdeåret mot bakgrund av omfattningen av om- eller tillbyggnader ske på följande sätt:

Grupp 1: Värdeåret bestäms till om- eller tillbyggnadsåret.

Grupp 2: Värdeåret bestäms genom att det värdeår industribyggnaden skulle haft om det inte varit föremål för om- eller tillbyggnad ökas med ombyggnadstillägget. Detta beräknas med ledning av om- eller tillbyggnadens omfattning och bör inte göras så stort att värdeåret blir lika med om eller tillbyggnadsåret.

Grupp 3: Värdeåret ändras inte.

Exempel

Nedanstående exempel visar beräkningen av värdeår för industribyggnad i olika typfall där angivna till- och ombyggnadskostnader är jämförbara med rekommenderade nybyggnadskostnader.

Exempel 1

Äldre industribyggnad om 300 kvm bruksarea (produktionslokaler) uppförd omkring 1910. Ombyggnad 1960 för ca 140 tkr. Nybyggnadsåret bestäms till 1929.

Ombyggnadskostnaden är ca 470 kr/kvm bruksarea vilket utgör 75–80 % av nybyggnadskostnaden vid samma tidpunkt. Industribyggnaden hänförs till grupp 1 och åsätts värdeår 1960.

Exempel 2

Industribyggnad om ursprungligen ca 1 500 kvm lager och 300 kvm industrikontor uppförd 1930–31. Om- och tillbyggd enligt följande:

Nybyggnadsåret bestäms till 1930.

Ombyggnaden av kontor och lager har skett vid skilda tillfällen.

1955 ombyggd för ca 75 tkr (kontorsdelen)

1970 ombyggd för ca 400 tkr (lager)

1985 tillbyggnad av ca 500 kvm lager för 1 400 tkr.

Nybyggnadskostnaden 1955 kan beräknas till 750 000 kr (300 kvm kontor \times 500 kr/kvm + 1 500 kvm lager \times 400 kr/kvm). Ombyggnadskostnaden 1955 motsvarar 10 % av nybyggnadskostnaden, vilket ger ett ombyggnadstillägg av 2,5 år ($55-30 = 25 \times 0,10 = 2,5$).

Nybyggnadskostnaden 1970 kan på motsvarande sätt beräknas till 1 680 000 kr (300 kvm kontor × 1 100 kr/kvm + 1 500 kvm lager × 900 kr/kvm). Ombyggnadskostnaden 1970 motsvarar 23,8 % av nybyggnadskostnaden, vilket ger ett ombyggnadstillägg av 9,52 år ($70 - 30 = 40 \times 0,238 = 9,52$).

Nybyggnadskostnaden 1985 beräknas till 8 250 000 kr (300 kvm kontor × 5 500 kr/kvm + 2 000 kvm lager × 3 300 kr/kvm). Tillbyggnadskostnaden 1985 motsvarar 17 % av nybyggnadskostnaden, vilket ger ett ombyggnadstillägg av 9,35 år ($85 - 30 = 55 \times 0,17 = 9,35$).

Läggs om- och tillbyggnadskostnaderna i procent av nybyggnadskostnaderna vid de olika tillfällena samman ger det 50,8 % (10+23,8+17), vilket gör att byggnaden hänförs till grupp 2. Läggs ombyggnadstilläggen samman ger det 21,37 år (2,5 + 9,52 + 9,35), vilket avrundas till 21 år. Byggnaden åsätts alltså värdeår 1951.

Exempel 3

Industribyggnad om ca 4 500 kvm produktionslokaler uppförd 1950–52. Omläggning (reparation m.m.) av tak samt vissa övriga arbeten 1985 för ca 1 200 000 kr.

Ombyggnadskostnaden uppgår till ca 267 kr/kvm bruksarea eller ca 7 % av nybyggnadskostnaden vid samma tidpunkt. Byggnaden hänförs till grupp 3 och åsätts värdeår 1951.

Tillbyggnad

Rekommendationer:

> Vid bestämmandet av kostnaderna för en tillbyggnad bör tillses att kostnaderna för tillbyggnaden inte beräknas högre än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen kan nybyggnadsåret och ombyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken av ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under ombyggnadsåret att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden. <

Exempel. En envåningsbyggnad på 1 000 kvm uppförd 1970 byggs till 1990 med en likvärd våning på 1 000 kvm. Tillbyggnaden kostar 40 % mer än vad som är normal kostnad per kvm 1990 på grund av svårigheter att förstärka den ursprungliga stommen. Den tillbyggda byggnaden bör åsättas värdeåret 1980.

Ombyggnad

Rekommendationer:

> Underhållsåtgärder och ombyggnad avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, oavsett om avkastningsförmågan ökar.

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas till 100 %, kan i princip behandlas som en tillbyggnad, där nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de ombyggda delarna.

Vid en ombyggnad som endast innebär en viss förnyelse av byggnaden bör ombyggnadskostnaden i princip svara mot skälig andel av normal nybyggnadskostnad för de ombyggda delarna. En sådan andel kan uppskattas mot bakgrund av vilka byggnadselement som återstår från nybyggnadsåret och vilka byggnadselement som tillkommit vid ombyggnaden. <

Flera om- och tillbyggnader

Vid flera om- och tillbyggnadstillfällen kan värdeåret beräknas enligt följande formel

$$V = O_0 + K_1/N_1(O_1 - O_0) + K_2/N_2(O_2 - O_0) + K_n/N_n(O_n - O_0) \text{ där } O_0 = \text{nybyggnadsåret, dock tidigast 1929}$$

O_1 = första om- eller tillbyggnadstillfället efter 1929

O_2 = andra om- eller nybyggnadstillfället efter 1929

O_n = n:te om- eller tillbyggnadstillfället efter 1929

K_1 = om- och tillbyggnadskostnaden år O_1

K_2 = om- och tillbyggnadskostnaden år O_2

K_n = om- och tillbyggnadskostnaden år O_n

N_1 = nybyggnadskostnaden år O_1

N_2 = nybyggnadskostnaden år O_2

N_n = nybyggnadskostnaden år O_n

Om kvoten K_n/N_n är 0,70 skall O_o ersättas med O_n .

Om kvoten K_2/N_2 är 0,70 skall O_o ersättas med O_2 och andra termen utgå.

5.2.2.4 Standard

Definition

... Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning. ... (11 kap. 4 § FTL).

Klassificering

Värdefaktorn standard skall enligt 11 kap. 4 § FTL indelas i minst tre klasser.

Produktionslokaler

indelas i klasserna mycket enkel, enkel, normal och hög standard.

Industrikontor

indelas i klasserna enkel, normal och hög standard.

Lager m.m.

indelas i klasserna mycket enkel, enkel, normal, hög och mycket hög standard.

Produktionslokaler Enligt IH-tabellen skall indelningen i standardklasser för produktionslokaler ske enligt följande

Standardklass	Standardpoäng
Mycket enkel standard	1–12
Enkel standard	13–19
Normal standard	20–26
Hög standard	27–

Rekommendationer:

> I fråga om produktionslokaler sker klassificeringen i de fyra standardklasserna med ledning av den beskrivning som redovisas nedan samt med stöd av beräknade standardpoäng. Klassificeringen bör i princip hänföras till de möjligheter att bedriva normal industriproduktion som föreligger i produktionslokalerna i fråga.

Normal

industriproduktion

Med normal industriproduktion bör avses såväl tillverkning som lagerhantering inom områden som mekanisk verkstadsindustri, träförädlingsindustri, lätt tillverkningsindustri, etc.

Till **mycket enkel** standard bör hänföras produktionslokaler med mycket ogynnsamma förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg takhöjd, ogynnsamma dagsljusförhållanden, små avstånd mellan bärande element som begränsar lokalens utnyttjande, ingen uppvärmning eller ventilation etc.

Till **enkel** standard bör hänföras produktionslokaler med begränsade förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg eller relativt låg takhöjd, endast enklare ventilation etc.

Till **normal** standard bör hänföras produktionslokaler med tillfredsställande förutsättningar för normal industriproduktion.

Till **hög** standard bör hänföras produktionslokaler med goda eller mycket goda förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. goda tillfartsförhållanden, produktion i ett eller två plan, gynnsam takhöjd, relativt stort avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande etc.

Standardpoäng

Som stöd för standardklassificeringen av produktionslokaler bör den standardpoäng utnyttjas som redovisas för lokalen i fråga. Med standardpoäng avses därvid summa standardpoäng för produktionslokalen där poängen bedömts för var och en av tio standardfrågor enligt deklarationsblanketten. <

Poängtabellen för beräkning av standardpoäng redovisas nedan.

Rekommendationer:

> Följande poängtabell bör ligga till grund för poängsättningen:

1. Tillfartsförhållanden	Mindre goda:	Kan nås med endast mindre (2-axliga) lastfordon, vissa trånga passager etc.	1 poäng
	Normala:	Kan nås med normala (2–3-axliga) lastfordon även med mindre släp etc.	2 poäng
	Goda:	Kan nås med större lastfordon, trailer, gods vagn eller liknande	3 poäng

2. In- och utlastningsförhållanden	Mindre goda:	Endast enklare hiss till produktionslokaler i övre plan eller liknande	0 poäng
	Normala:	Lastkaj eller liknande i markplanet, s.k. industrihiss eller liknande till eventuella övre plan etc.	1 poäng
	Goda:	Markplan med lastkaj, körramp till eventuella övre plan eller liknande	2 poäng

3. Antal våningsplan i produktionsenhet	Tre eller flera:		0 poäng
	Två:		2 poäng
	Ett:		5 poäng

4. Dagsljusförhållanden	Mindre tillfredsställande för normal industriproduktion:	Produktionslokaler med begränsat dagsljusinsläpp genom vägg- eller takplacerade fönster	0 poäng
--------------------------------	---	---	---------

Tillfredsställande för normal industriproduktion:	Produktionslokaler med tillfredsställande dagsljusinsläpp	3 poäng
--	---	---------

Goda:	Produktionslokaler med goda dagsljusförhållanden, ombyggnad till kontor möjlig (ljusinsläpp företrädesvis genom väggplacerade fönster)	5 poäng
--------------	--	---------

5. Fri takhöjd

Fri takhöjd under bärande balk:	Mindre än 3,5 m	0 poäng
	3-5-6,0 m	3 poäng
	Mer än 6,0 m	5 poäng

6. Bärande element

Avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande:	Mindre än 6 m	0 poäng
	6 m eller mer	5 poäng

7. Maximal golvbelastning *)

Mindre än 500 kg/kvm	0 poäng
500-1 500 kg/kvm	1 poäng
Mer än 1 500 kg/kvm	3 poäng

8. Uppvärmning **)	Nej:	Möjligheter till uppvärmning saknas. Värmepanna eller varmluftsinsblåsning ej installerad	0 poäng
	Ja:	El-, fjärr- eller egen centralvärme eller varmluftsinsblåsning installerad	5 poäng

9. Elinstallation	Mindre än 100 Ampere:	0 poäng
	100-200 Ampere:	1 poäng
	Mer än 200 Ampere:	2 poäng

10. Ventilation	Endast fläkt- evakuering:	Mekanisk ventilation, endast frånluft med tillhörande fläktar, trummor och kanaler	0 poäng
	Inblåsning och fläktevakuering till- och frånluft:	Fläktar, trummor och kanaler för distribution av till- och frånluft installerade	2 poäng
	Lufttemperering (komfort) och/ eller värme- återvinning:	Modern s.k. komfortventilation eller liknande	5 poäng

*) Anm. Industrierlokaler har i allmänhet golvbärighet på 500–1 500 kg/kvm (betongplatta på mark etc). Mer än 1 500 kg/kvm förekommer bl.a. vid tyngre verkstadsindustri.

***) Anm. Lokaler där enstaka värmeelement eller liknande för punktuppvärmning etc. installerats klassificeras som om värme saknas.<

Industrikontor

Värdefaktorn standard för industrikontor indelas som framgår bl.a. av **IH-tabellen** i de tre standardklasserna: enkel, normal och hög.

Rekommendationer:

> I fråga om industrikontor bör klassificeringen i de tre standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till **enkla industrikontor** hänförs kontor med enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor eller liknande, låg belysningsstandard, ingen fläktevakivering, låg standard i våtutrymmen, dvs. enklare golv och väggbeklädnad och enkel sanitär utrustning etc.

Till **normala industrikontor** hänförs kontor med golvbeläggning av enklare textil-, linoleum- eller plastmatta, regelväggar med gipsplattor eller liknande, mekanisk ventilation, god belysningsstandard, tillfredsställande standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och tillfredsställande sanitär utrustning etc.

Till **högklassiga industrikontor** hänförs kontor med textil-, linoleum- eller plastmatta av högre kvalitet, parkett eller likvärdig golvbeläggning, möjlighet till tempererad luft och hög belysningsstandard, hög standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och högklassig sanitär utrustning etc. <

Lager m.m.

Värdefaktorn standard för lager m.m. indelas som tidigare redovisats i de fem standardklasserna mycket enkel, enkel, normal, hög och mycket hög.

Rekommendationer:

> I fråga om lager m.m. bör klassificeringen i de fem standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till **mycket enkel standard** hänförs lager av typ f.d. ekonomibyggnad etc. liksom byggnader med mycket enkla väggar, utan eller med mycket enkel belysning etc.

Till **enkel standard** hänförs lager m.m. av typ kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, låg

belysningsstandard och utan särskild ventilationsutrustning etc.

Till **normal standard** hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, mekanisk ventilation, tillfredsställande belysning och lastningsförhållanden etc.

Till **hög standard** hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med stora friytor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj etc.

Till **mycket hög standard** hänförs utpräglade s.k. höglager, moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering etc.

5.2.3 Beräkning av riktvärde

Riktvärden för värderingsenheter omfattande industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt avkastningsmetoden bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times A \times h \times f \text{ där}$$

R
= riktvärdet,

N = I-nivåfaktorn för värdeområdet,

A = lokalens yta,

h = relativhyran i kronor per kvadratmeter enligt för värdeområdet rekommenderad IH-tabell och

f = kapitaliseringsfaktorn enligt IK-tabellen (1 kap. 14 § FTF).

För industribyggnader, värderade enligt avkastningsmetoden, beräknas riktvärdet genom att relativ hyra i kr/kvm enligt IH-tabellen multipliceras med lokalens yta och med den enligt IK-tabellen rekommenderade kapitaliseringsfaktorn samt med I-nivåfaktorn för värdeområdet.

5.3 Värdering enligt produktionskostnadsmetoden

5.3.1 Allmänt

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad (11 kap. 2 § FTL).

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende en industribyggnad uppförd under andra året före taxeringsåret och belägen inom den ortstyp som medför högst värde skall anges 75 procent av byggnadens tekniska nuvärde detta år (11 kap. 7 § FTL).

Utgångspunkten för beräkningen av riktvärdet för en industribyggnad, värderad enligt produktionskostnadsmetoden, föreskrivs i 11 kap. 2 och 7 §§ FTL. Där anges att för en värderingsenhet avseende normenheten – en under 1998 i högsta ortgruppen uppförd industribyggnad – skall riktvärdet utgöra 75 % av byggnadens tekniska nuvärde.

Här avses det marknadsanpassade nuvärdet. Följande egenskaper (värdefaktorer) hos industribyggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden, skall alltid bestämmas.

- * återanskaffningskostnad
- * ålder
- * byggnadskategori
- * ortstyp

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn återanskaffningskostnad, finns en klassindelning. Beträffande de olika värdefaktorerna, se [avsnitt 5.3.2.1–5.3.2.4](#). I fråga om byggnad under uppförande, se [avsnitt 6.4](#) i flik 1.

Hela riket utgör ett värdeområde för industribyggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden. Värdenivån bestäms genom indelningen av värdefaktorn ortstyp.

5.3.2 Klassificering av värdefaktorer

Riktvärdet för en industribyggnad, värderad enligt produktionskostnadsmetoden, beräknas genom att återanskaffningskostnaden multipliceras med en rekommenderad nedräkningsfaktor, grundad på värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp samt med 0,75 för att erhålla riktvärdet.

5.3.2.1 Återanskaffningskostnad

Definition

... återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § andra stycket ... (11 kap. 8 § FTL).

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 kap. 6 § andra stycket FTL).

Återanskaffningskostnaden skall bestämmas för varje värderings-enhet som skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

Det är väsentligt för taxeringen om utrustningen i en industribyggnad är att hänföra till byggnadstillbehör eller industritillbehör, eftersom enligt 7 kap. 16 § FTL något värde inte skall bestämmas för industritillbehören. Däremot skall vid tillämpning av produktionskostnadsmetoden för beräkningen av byggnadskostnaden den maskinella utrustningen anses utgöra byggnadstillbehör och medräknas, om den hör till fast inredning eller annat, som byggnaden är försedd med, om utrustningen är ägnad till stadigvarande bruk för byggnaden, t.ex. kylsystem och fläktmaskineri, se flik 1, [avsnitt 1.2](#). Detta gäller såväl de huvudsakliga maskinerna som hjälpmaskiner o.d. till dessa.

Klassificering

Värdefaktorn återanskaffningskostnad skall enligt 7 kap. 3 § FTL inte indelas i klasser.

Återanskaffningskostnaden bestäms antingen med stöd av industribyggnadens faktiska byggnadskostnader eller med stöd av erfarenheter rörande byggnadskostnaderna under det andra året före taxeringsåret, dvs. nivååret.

Faktisk byggnadskostnad

De faktiska (historiska) byggnadskostnaderna skall innefatta kostnaderna för själva byggnaden och byggnadstillbehören. Dessa kostnader innefattar bl.a.

- * Kostnader för själva byggnaden med undantag för mervärde- skatt (och däremot svarande tidigare omsättningsskatt)
 - byggmästeri inkl. målning
 - installationer för VA, värme, el, ventilation, hissar
 - etc
 - fast inredning
 - normala grundläggningskostnader
 - projektering
 - byggherrens administration inkl. byggledning,
 - besiktning och kontroll
 - räntor under byggnadstiden
 - avgifter till myndigheter (bygglov m.m.).

* Utrustning

Kostnaderna till den del de omfattar byggnadstillbehör, t.ex. för bensinstationer, pumpar, cisterner etc.

Däremot medräknas i de faktiska byggnadskostnaderna inte kostnader för tomt, markarbeten, lös inredning och utrustning eller industritillbehör. Som exempel på sådana kostnader kan nämnas:

- * Kostnader för markarbeten på tomt
 - asfaltering, grusning av industriplaner m.m.
 - stängsel, inhägnader etc.

Rekommendationer:

> I de faktiska byggnadskostnaderna bör ingå samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning oavsett finansieringsformen.
Mervärdesskatt medräknas till den del som är effektiv.

De faktiska kostnaderna bör omfatta samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning.

De faktiska byggnadskostnaderna bör således bestämmas inklusive, vid tidpunkten för uppförandet, eventuella statsbidrag eller andra former av bidrag eller stöd (räntefria lån etc.) som kan ha utgått för att uppföra anläggningen i fråga. Under nivååret utgående generella bidrag för aktuell typ av anläggning bör därefter avräknas. <

Omräkningsfaktorn IO-tabell De faktiska byggnadskostnaderna skall räknas upp till kostnadsnivån andra året före taxeringsåret. Detta skall ske genom en omräkningsfaktor. Genom denna beaktar man förändringar i byggnadskostnaden mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret (se 5 kap. 6 § FTL).

Vid uppskattning av återanskaffningskostnaden i 1998 års kostnadsnivå genom omräkning av den faktiska byggnadskostnaden skall den omräkningsfaktor användas som föreskrivs i 1 kap. 15 § FTF samt bilaga 10 till FTF, som är IO-tabellen.

IO-tabellen Utformningen av IO-tabellen enligt bilaga 10 till FTF och de av RSV rekommenderade omräkningsfaktorerna har redovisats i [avsnitt 2.4.3](#) och [bilaga 6](#).

Erfarenhetstal *Rekommendationer:*
> Vid utnyttjande av erfarenhetstal beträffande byggnadskostnaden bör återanskaffningskostnaden beräknas för varje värderingsenhet som produkten av rekommenderade erfarenhetstal och byggnadens storlek (bruksarea, bruttovolym eller annat storleksmått). <

Produktionslokaler Som en mycket grov schablon i fråga om nybyggnadskostnaden kan följande erfarenhetstal användas:

Tabell över erfarenhetstal för produktionslokaler (kr/kvm BTA)

Takhöjd	Oisolerad byggnad	Isolerad byggnad		
		Enkel standard	Normal standard	Hög standard
< 6 m	1 500-2 500	3 500-6 000	5 500-8 000	7 000-10 000
6-12 m	2 000-3 000	5 500-8 000	7 500-10 000	8 500-12 500
> 12 m	-	7 500-10 000	9 000-12 000	10 000-15 000

Följande uppgifter ligger till grund för klassificeringen i fråga om standard i tabellen ovan.

Oisolerad byggnad

Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Isolering saknas. Ingen uppvärmning. Mekanisk ventilation saknas.

Isolerad byggnad – enkel standard

Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Enkel, tunn isolering. Enkel uppvärmning. Enkel mekanisk till- och frånluftsventilation.

Isolerad byggnad – normal standard

Stomme dimensionerad för laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för normala laster och normalt slitage. Normal isolering och uppvärmning. Mekanisk till- och frånluftsventilation av normal standard.

Isolerad byggnad – hög standard

Stomme dimensionerad för stora laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för stora laster och hårt slitage. Tjockare isolering med hög standard på uppvärmning. Särskilda krav på god luftkvalitet.

Storleken på byggnaden har betydelse för beräkning av produktionskostnaden. För en liten industrilokal (under ca 500 kvm) används normalt övre delen av det angivna intervallet. För större industrilokaler (över

ca 2 000 kvm) används normalt undre delen av intervallet.

För industribyggnader vilka skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden kan sådana skillnader förekomma i t.ex. takhöjder, byggnadstyp, byggnadsarea, ort m.m. att byggnadskostnaderna kan förväntas ligga avsevärt utanför de ovan angivna kostnadsintervallen.

Industrikontor

Rekommendationer:

> För att beräkna återanskaffningskostnaden för normala industrikontor kan ett erfarenhetstal om 7 500-10 000 kr/kvm användas.

Silobyggnader

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader kan beräknas efter en schablon av 1 800 kr/lagringston. Lagringskapaciteten anges i ton vete med en densitet 0,78. <

Metodval

Rekommendationer:

> Den faktiska kostnaden bör användas som grund för beräkningen av återanskaffningskostnaden för byggnader som uppförts efter 1980, om kostnaden är känd och anledning inte finns till antagande att den är onormal. För andra byggnader bör erfarenhetstal användas, om sådana finns för den aktuella typen av byggnader. <

Faktiska byggnadskostnader bör i första hand komma till användning för byggnader uppförda under den senaste tiden. Faktisk byggkostnad kan även användas för äldre byggnader om tillförlitliga erfarenhetstal för den aktuella typen av byggnad saknas. En avvägning måste således göras mellan å ena sidan aktualiteten av faktisk byggnadskostnad för objektet och å andra sidan förekomsten av användbara erfarenhetstal för byggnadstypen i fråga.

5.3.2.2 Ålder

Definition ... Åldern bestäms enligt 4 §. ... (11 kap. 8 § FTL).

Värdeår Beträffande bestämningen av värdefaktorn ålder för industribyggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden, gäller samma regler som tillämpas för värdefaktorn ålder vid beräkning av riktvärdet för de avkastningsvärderade industribyggnaderna, se vid [punkt 5.2.2.3](#).

Återstående ekonomisk livslängd Vidare skall beslutas huruvida den återstående ekonomiska livslängden är mer eller mindre än 5 år. Vid bedömning av byggnadernas totala ekonomiska livslängd kan en viss ledning erhållas av byggnadsmaterial i stomme och bärande delar. Byggnader med stomme av stål eller trä, med fasader av plåt eller trä har ofta kortare teknisk livslängd än motsvarande byggnader med stomme av t.ex. sten, betong eller motsvarande. En limträstomme har ungefär samma tekniska livslängd som stommar av betong e.d. Den tekniska livslängden har dock ofta inte den avgörande betydelse för den ekonomiska livslängden som vissa andra faktorer som t.ex. flexibilitet och allmän användbarhet har. Klassificeringen sker med hänsyn till byggnadens allmänna karaktär och konstruktion, huvudsakliga användning, dess användbarhet för fortsatt produktion samt den därav beroende totala ekonomiska livslängden.

Klassindelning Klassindelningen framgår av IN-tabellen, se [avsnitt 2.4.3](#) och [bilaga 4](#).

5.3.2.3 Byggnadskategori

Definition ... Med byggnadskategori avses värderingsenhetens karaktär och konstruktion. ... (11 kap. 8 § FTL).

Klassificering

Enligt 11 kap. 8 § FTL skall beträffande värdefaktorn byggnadskategori finnas minst tre klasser. Beträffande värdefaktorn byggnadskategori skall enligt 1 kap. 15 § FTF finnas följande sex klasser.

1. Oljeraffinaderi eller petrokemiska industrier
2. Massa- eller pappersbruk
3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk
4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral
5. Spannmålssilor
6. Annan verksamhet än som framgår av punkt 1-5.

Som exempel på industribyggnader och övriga byggnader tillhörande byggnadskategori sex kan nämnas t.ex. asfaltsverk, betongstationer, bryggerier och cisterner.

Varje byggnad skall klassificeras för sig. Detta innebär att det för industrier med många byggnader kan förekomma byggnader tillhörande olika byggnadskategorier. Inom t.ex. en petrokemisk industri kan det således finnas byggnader tillhörande dels byggnadskategori 1, dels byggnadskategori 6.

5.3.2.4 Ortstyp

Definition

... Ortstypen bestäms med hänsyn till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort (11 kap. 8 § FTL).

Klassificering

Värdefaktorn ortstyp skall enligt 1 kap. 15 § FTF indelas i fem klasser. Varje kommun eller församling skall hänföras till en sådan klass.

För klasserna 1-4 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med samma indelning för de fyra byggnadskategoriklasserna. För klass 5 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med särskild indelning av denna värdefaktor. För klass 6 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas fem klasser av värdefaktorn ortstyp. Varje kommun eller församling skall hänföras till en ortstypsklass (1 kap. 15 § tredje

stycket FTF).

Klassindelningen fastställs av RSV och framgår av IN-tabellen, se [avsnitt 2.4.3](#). En förteckning över indelningen av kommunerna i ortstyp finns i [bilaga 5](#) till handboken.

5.3.3 Beräkning av riktvärde

Riktvärdet för värderingsenhet omfattande industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = 0,75 \times \text{Å} \times F \text{ där}$$

R = riktvärdet,

Å = återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och

F = nedräkningsfaktor enligt IN-tabell (1 kap. 16 § FTF).

Riktvärdet beräknas genom att den till basvärdenivå omräknade återanskaffningskostnaden multipliceras med rekommenderad nedräkningsfaktor.

6 Riktvärde för tomtmark för industribyggnad

6.1 Allmänt

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

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 bygglösa eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt PBL.

Värdefaktor

För tomtmark för industribyggnad skall alltid bestämmas värdefaktorn

* storlek

Värdefaktorn storlek skall inte klassindelas.

Beträffande allmänna förutsättningar m.m. för värderingen av tomtmark, se [avsnitt 2.4.4](#).

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

Definition

... Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för. ... (12 kap. 5 § FTL).

Med byggrätt avses enligt 2 kap. 1 § RSV:VF den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten. Den anges i kvm bruttoarea.

Klassificering

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. 10 § FTL).

Byggrätten för bebyggda tomter bestäms i första hand till storleken av befintlig byggnad, jfr 7 kap. 10 § FTL.

Rekommendationer:

> Om uppgift för sådan mätning saknas, får bruttoarean uppskattas med ledning av den sammanlagda bruksarean. Bruttoarean bör bestämmas till 1,25 x den sammanlagda bruksarean. <

Om enligt gällande detaljplan tillåten byggrätt skulle ge ett väsentligt högre värde än den utnyttjade byggrätten, bestäms byggrätten till storleken av den enligt planen tillåtna, under förutsättning att planen hade genomförandetid kvar vid taxeringsårets ingång.

Rekommendationer:

> Värdet enligt gällande detaljplan bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då det med 20 % överstiger det värde tomten har med en byggrätt, som överensstämmer med befintlig byggnad. <

Rekommendationer:

> Med yta för lokaler avses lokalarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). <

Obebyggda tomter

Rekommendationer:

> För obebyggda tomter bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten. Finns inte gällande detaljplan, bör byggrätten bestämmas i första hand utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked om sådant föreligger. I andra hand får byggrätten uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

Har tomten tidigare varit bebyggd, bör byggrätten under de fem första åren efter byggnadens rivning bestämmas till minst den byggrätt som tidigare var utnyttjad.

När byggrätten bestäms med ledning av gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör denna bedömas motsvara bruttoarean (för våningar ovan mark). <

Byggrätt anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta (2 kap. 1 § andra stycket RSV:VF).

Byggrätt anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta (2 kap. 1 § andra stycket RSV:VF).

Härutöver förekommer inte någon klassindelning av värdefaktorn storlek.

Tomtvärdetabell

Vid AFT 96 infördes en särskild regel med avsteg från de annars gällande värderingsgrunderna i FTL för värderingen av tomtmark då ortsprismaterialet är otillräckligt.

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iakttas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga (5 kap. 8 § tredje stycket FTL).

I fall som avses i 5 kap. 8 § FTL skall värdet av tomtmark till produktionslokaler bestämmas med ledning av tomtvärdetabell.

Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 8 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för ... bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 § (1 kap. 3 § fjärde stycket, andra meningen FTF).

Enligt 1 kap. 37 § FTF skall följande gälla angående värdering av tomtmark enligt tomtvärdetabell.

Till grund för att bestämma riktvärdeangivelserna för tomtmark till ... industribyggnad då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 8 § tredje stycket i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), skall tomtvärdetabeller upprättas.

Tomtvärdetabellen för tomtmark till industribyggnad och övrig byggnad skall utvisa markvärde i kronor per kvadratmeter tomtmark vid olika marknadsvärdenivåer för produktionslokaler av normal standard och med värdeår 1995 och senare.

Tomtvärdetabellerna skall utformas på sätt framgår av bilagorna ...
7a. (1 kap. 37 § första, tredje och fjärde styckena FTF).

Beträffande tomtvärdetabeller se [bilaga 1](#).

6.3 Beräkning av riktvärde

Riktvärdet för tomtmark avseende industribyggnad ... skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt, multiplicerat med värderingsenhetens tomtareal i kvadratmeter respektive byggrätt i kvadratmeter bruttoyta (1 kap. 36 § andra stycket FTF).

Beräkning av riktvärde för tomtmark sker genom att tomtarealen i kvm eller byggrätten i kvm bruttoarea multipliceras med rekommenderat värde i kr/kvm.

7 Justering för säregna förhållanden

7.1 Allmänt

Definition

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden ...

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kronor (7 kap. 5 § FTL).

I vissa fall kan 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.

Huvudprinciperna för justering för säregna förhållanden redovisas under flik 1 [avsnitt 6.6](#).

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 riktvärdets bestämmande.

Om det för riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som inte avses i 11 kap. 4 och 8 § och 12 kap. 4 § FTL skall detta enligt 5 § RSV: HIFF 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 åldersklass.

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 skada på en industribyggnad, kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 00 i 1998 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en **indirekt metod** att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

Minsta justeringsbelopp

Det minsta sammanlagda justeringsbelopp som får användas för en taxeringsenhet är 50 000 kr. Den värderingstekniska noggrannhet som normalt kan uppnås är dock följande. Om justeringsbeloppet bestäms med ledning av taxeringsenhetens eller värderingsenhetens värde med och utan inverkan av ett säreget förhållande (den indirekta metoden) torde det sällan vara möjligt att bestämma justeringsbelopp som är mindre än 5 % av riktvärdet. Om däremot justeringsbeloppet kan bestämmas genom en direkt uppskattning av det säregna förhållandets värdeinverkan (den direkta metoden) kan mindre justeringsbelopp bestämmas. Mindre belopp än 10 000 kr torde dock aktualiseras endast i undantagsfall.

Rekommendationer:

< vid bestämmande av justeringsbelopp för enskilda värderingsenheter bör det minsta belopp som kommer till

användning uppgå 10 000 kr, då beloppet bestäms enligt den direkta metoden, och 5 % riktvärdet uppskattas indirekta metoden.<

Detta innebär att åtskilliga justeringsanledningar inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

Redovisning

Anledningen till justeringen är ibland hänförlig till viss bestämd del av taxeringsenheten, t.ex. viss bestämd byggnad, men kan i andra fall närmast hänföras till taxeringsenheten som helhet.

I båda fallen måste justeringen av tekniska skäl ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

Rekommendationer:

> Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.<

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

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

7.2 Industribyggnad

Eftersatt underhåll

Omständigheter som kan föranleda justering av värdet på en industribyggnad är bl.a. extremt eftersatt underhåll. Extremt eftersatt underhåll kan sägas föreligga då byggnaden på grund av det bristande underhållet uppenbart ej är uthyrningsbar eller endast kan hyras ut till väsentligt lägre hyra än normalt underhållna byggnader.

Rekommendation:

> Justeringen bör ske med hänsyn till den hyra till vilken byggnaden kan tänkas bli uthyrd i befintligt skick. <

Konstruktionsfel och byggsador

I vissa fall förekommer konstruktionsfel och byggsador, vilket i viss utsträckning nedsätter en byggnads värde. Justering för säregna förhållanden kan då aktualiseras. Justeringsbeloppet kan grundas på kostnaden för att åtgärda skadan ifråga och det genomslag i marknadsvärdet som denna kostnad beräknas ha.

Rekommendation:

> Om skadan är av sådan art att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadan åtgärdas bedöms justeringen till i storleksordningen 60-80 % av kostnaden.

Om skadan däremot kan tolereras under viss tid och byggnaden användas i skadat skick, kan justeringen uppskattas till 10-50 % av kostnaderna för att åtgärda skadan. Den lägre siffran bör användas i områden med låga nivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett i landet som helhet. <

Överloppsbyggnader och rivningsobjekt *Rekommendation:*

> Justering för säregna förhållanden kan aktualiseras för s k överloppsbyggnader dvs. byggnader som inte längre utnyttjas för sitt ändamål och som står tomma och inte kan förväntas komma till användning inom 3-5 år. Justeringens storlek får bestämmas från fall till fall. Om det är uppenbart att byggnaderna inte kommer till användning inom överskådlig tid oavsett ändamål kan byggnadsvärdet behöva reduceras till 0.

För att en värderingsenhet ska förutsättas ha ett negativt värde som belastar taxeringsenheten i övrigt bör krävas dels att föreläggande om rivning meddelats eller en rivning av andra skäl är nödvändig och måste ske inom kort, dels att rivningskostnadernas storlek är utredd.

Justeringens storlek bör uppskattas till 30 50 % av beräknade rivningskostnader beräknade i 1998-års kostnadsnivå. Den lägre %-siffran utnyttjas i områden med låga värdenivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet. <

Silobyggnader

Rekommendation:

> Om en spannmålssilo saknar rensnings- och torkningsutrustning bör byggnadsvärdet justeras ned med 20-30 % av värdet i ojusterat skick.

Om en spannmålssilo belägen i ortstyp 1 saknar möjlighet till direkt lastning och lossning av fartyg med en lastkapacitet om minst 10 000 ton bör byggnadsvärdet justeras ned med 20 % av värdet i ojusterat skick. Detsamma gäller en spannmålssilo belägen i ortstyp 2 om möjlighet saknas till direkt lastning och lossning av fartyg med en lastkapacitet om minst 1 000 ton. <

Avvikande vakansgrad

Justering för avvikande vakansgrad aktualiseras normalt under förutsättning dels att värderingsenhetens vakansgrad med mer än 20 procentenheter överstiger den inom värderingsområdet genomsnittliga för industrilokaler dels att vakansgraden inte kan förväntas bli normal för värdeområdet inom sex månader från taxeringsårets ingång.

Rekommendation:

> Med vakansgrad förstås det hyresbortfall som uppkommer genom att byggnaden står helt eller delvis tom. Hyresbortfallet anges i procent av marknadsmässig hyra för värderingsenheten.

Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgraden för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för industrilokaler inom värdeområdet. <

Justeringsbeloppet kan beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Rekommendationer:

>

Tabell över rekommenderad justering vid olika avvikande vakansgrad

Avvikande vakansgrad, %	Justerings storlek			
	Anpassnings-tid 1 år	Anpassnings-tid 2 år	Anpassnings-tid 4 år	Anpassnings-tid 6 år
20-30	-	0,10H	0,2H	0,2H
31-40	-	0,12H	0,3H	0,3H
41-50	-	0,15H	0,4H	0,5H
51-60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61-70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H

71-80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81-90	0,25H	0,55H	1,0H	1,7H
91-100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Om erforderlig tid för att nedbringa vakansgraden till den genomsnittliga bedöms vara en annan än den som ligger till grund för rekommendationen bör justeringen anpassas härtill. Om t.ex. tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år kan justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 %. <

I tabellen anges justeringens storlek som multipler av värdefaktorn hyra. Justeringarnas storlek bestäms med hänsyn till hyresbortfallets storlek och den tid som bedöms åtgå för att få ner vakansgraden till den för området genomsnittliga.

Tabellen är uppbyggd utifrån olika antaganden om hur lång tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90-100%. En ingående avvikande vakansgrad på 20-30 % antas avvecklas på 1/4 av den tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90-100 %.

Multipeln i tabellen anger nuvärdet av hyresbortfallet beräknat med 6 % kalkylränta.

Vilken kolumn som ska väljas i det enskilda fallet beror på vilken typ av marknad som det aktuella objektet finns på och vilka bedömningar om vakansens varaktighet som därigenom kan göras. På en stark marknad kan det vara naturligt att välja kolumn 1 eller 2 med en anpassningstid på ett respektive två år för ett objekt med 90-100 % vakansgrad. Om det är fråga om ett objekt på en mycket svag marknad med synnerligen svag efterfrågan kan det vara naturligt att välja kolumn 4 med en anpassningstid på 6 år. Vid bedömda långa anpassningstider kan justering bli aktuell även om den avvikande vakansgraden understiger 20 %.

Exempel: En produktionslokal i en byggnad med värdeår 1983 har totalhyran 1 000 000 kr. I-nivåfaktorn i värdeområdet är 4,0. Saknar byggnaden vakans är byggnadsvärdet 4 000 000 kr. Avvikande vakansgrad är 20 % och anpassningstid 4 år. Justeringen blir enligt tabellen $0,2 \times 1\,000\,000 = 200\,000$. Justerat byggnadsvärde blir därmed 3 800 000 kr.

7.3 Tomtmark

Reservmark

Om en del av industritomt inte är iordningställd för bebyggande kan detta föranleda justering för säregna förhållanden. Om marken på grund av läget inte kan förväntas bli bebyggd inom överskådlig tid kan tomtmarksvärdet justeras till värdet av omkringliggande åker- och skogsmark.

Lång väntetid

Rekommendationer:

> Angivna riktvärden för tomtmarker förutsätter att marken kommer att bebyggas inom fem år från taxeringsårets ingång. Vid längre väntetid än fem år aktualiseras en justering. Denna bör bestämmas med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer. <

Inom orter där byggnadsproduktionen avstannat kan lång väntetid dock vara beaktad vid riktvärdenas bestämmande.

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.

Rekommendationer:

> 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.

Tabell över exploateringsfaktorer

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	0,30

<

Till innehållsförteckningen

<< Till 1 - 4.3

Till bilaga 1 - 6 >>

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[<< Till 5 - 7.3](#)

Bilaga 1

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNADER

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 1995- vid normal exploateringsgrad kr/kvm bruksarea	Markvärde (i basvärdenivå) i kr/kvm för tomtmark
700	5
800	10
900	15
1 000	20
1 100	20
1 200	20
1 300	25
1 400	25
1 500	25
1 600	30
1 700	30
1 800	35
1 900	40
2 000	50
2 200	60
2 400	70
2 600	80
2 800	90
3 000	140
3 500	140

4 000	180
4 500	225
5 000	275
5 500	350
6 000	450
6 500	500
7 000	600
7 500	700
8 000	800
9 000	950
10 000	1 100
11 000	1 300

Bilaga 2 / IK-tabell

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT AVKASTNINGSMETODEN

I-nivå- faktor	Återstå- ende ekono- misk livs- längd <10 år	Återstående livslängd > 10 år, värdeår						
		-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-
- 13,0	0,75	0,80	0,85	0,95	1,00	1,02	1,03	1,05
14,0 -	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,02	1,03	1,03

Bilaga 3 / IH-tabeller 80

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktionslokaler	Mkt enkel (1-12 p)	36	51	59	67	74	81	88
	Enkel (13-19 p)	50	68	77	86	94	102	111
	Normal (20-26 p)	61	80	89	100	110	120	130
	Hög (27 p -)	69	89	100	111	123	135	146
Industrikontor	Enkel	73	94	105	117	130	143	157
	Normal	80	102	114	126	140	154	168
	Hög	85	110	123	135	148	163	175
Lager m.m.	Mkt enkel	23	36	43	49	55	62	68
	Enkel	33	48	56	64	73	82	90
	Normal	43	60	68	78	87	98	108
	Hög	52	70	80	90	104	117	130
	Mkt hög	57	77	87	98	113	128	142

Bilaga 3:2 / IH-tabeller 85

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktionslokaler	Mkt enkel (1-12 p)	44	56	61	67	74	79	86

	Enkel (13-19 p)	58	73	79	86	93	100	108
	Normal (20-26 p)	69	85	91	100	109	118	127
	Hög (27 p -)	77	94	102	111	121	130	142
Industri- kontor	Enkel	81	99	107	117	128	139	150
	Normal	86	105	117	126	138	149	160
	Hög	91	113	125	135	147	158	170
Lager m.m.	Mkt enkel	31	41	45	49	54	59	65
	Enkel	41	53	58	64	72	79	87
	Normal	51	65	70	78	85	95	104
	Hög	60	76	82	90	102	114	127
	Mkt hög	66	82	89	98	110	123	137

Bilaga 3:3 / IH-tabeller 90

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produk- tions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	58	61	64	67	73	77	82
	Enkel (13-19 p)	72	78	82	86	92	98	105
	Normal (20-26 p)	83	90	94	100	108	116	124
	Hög (27 p -)	91	99	105	111	120	128	137
Industri- kontor	Enkel	95	104	110	117	126	136	146
	Normal	98	109	119	126	136	146	156
	Hög	100	115	126	135	145	156	166

Lager m.m.	Mkt enkel	41	45	48	49	53	57	62
	Enkel	52	58	61	64	70	77	84
	Normal	66	70	73	78	83	92	101
	Hög	74	80	85	90	101	112	124
	Mkt hög	81	88	92	98	108	120	134

Bilaga 3:4 / IH-tabeller 95

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970- 74	1975- 79	1980- 84	1985- 89	1990- 94	1995-
Produk- tions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	64	65	66	67	71	75	79
	Enkel (13-19 p)	80	83	84	86	90	96	103
	Normal (20-26 p)	91	95	96	100	107	114	121
	Hög (27 p -)	99	104	107	111	118	126	134
Industri- kontor	Enkel	103	109	112	117	125	133	141
	Normal	107	114	120	126	134	144	153
	Hög	111	119	127	135	143	152	160
Lager m.m.	Mkt enkel	46	47	48	49	51	55	59
	Enkel	60	62	63	64	68	74	80
	Normal	74	75	76	78	81	90	98
	Hög	85	87	88	90	98	109	120
	Mkt hög	90	93	94	98	106	118	129

Bilaga 4 / IN-tabell

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN, BYGGNADSKATEGORI

1

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2005	0,10	0,06	0,02
> 5 år	1929-1973	0,15	0,10	0,05
	1974	0,15	0,10	0,05
	1975	0,15	0,10	0,05
	1976	0,15	0,10	0,05
	1977	0,15	0,10	0,05
	1978	0,15	0,10	0,05
	1979	0,18	0,12	0,07
	1980	0,21	0,15	0,09
	1981	0,24	0,17	0,11
	1982	0,27	0,20	0,13
	1983	0,30	0,22	0,15
	1984	0,33	0,25	0,17
	1985	0,36	0,27	0,19
	1986	0,39	0,30	0,21
	1987	0,42	0,32	0,23
	1988	0,45	0,35	0,25
	1989	0,48	0,37	0,27
	1990	0,51	0,40	0,29
	1991	0,54	0,42	0,31
	1992	0,57	0,45	0,33
1993	0,60	0,47	0,35	
1994	0,63	0,50	0,37	
1995	0,66	0,52	0,39	
1996	0,69	0,55	0,41	
1997	0,72	0,57	0,43	
1998-2005	0,75	0,60	0,45	

Bilaga 4:2 / IN-tabell

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN, BYGGNADSKATEGORI 2-4

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2005	0,20	0,12	0,05
> 5 år	1929-1973	0,30	0,20	0,10
	1974	0,32	0,22	0,12
	1975	0,34	0,24	0,14
	1976	0,37	0,27	0,17
	1977	0,39	0,29	0,19
	1978	0,41	0,31	0,21
	1979	0,44	0,34	0,24
	1980	0,46	0,36	0,26
	1981	0,48	0,38	0,28
	1982	0,51	0,41	0,31
	1983	0,53	0,43	0,33
	1984	0,55	0,45	0,35
	1985	0,58	0,48	0,38
	1986	0,60	0,50	0,40
	1987	0,62	0,52	0,42
	1988	0,65	0,55	0,45
	1989	0,67	0,57	0,47
	1990	0,69	0,59	0,49
	1991	0,72	0,62	0,52
	1992	0,74	0,64	0,54
1993	0,77	0,67	0,57	
1994	0,79	0,69	0,59	
1995	0,82	0,72	0,62	
1996	0,84	0,74	0,64	
1997	0,87	0,77	0,67	
1998-2005	0,90	0,80	0,70	

Bilaga 4:3 / IN-tabell

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN, BYGGNADSKATEGORI

5

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2005	0,20	0,12	0,05
> 5 år	1929-1973	0,30	0,20	0,10
	1974	0,32	0,20	0,10
	1975	0,34	0,20	0,10
	1976	0,37	0,20	0,10
	1977	0,39	0,20	0,10
	1978	0,41	0,20	0,10
	1979	0,44	0,20	0,10
	1980	0,46	0,22	0,10
	1981	0,48	0,24	0,10
	1982	0,51	0,27	0,10
	1983	0,53	0,29	0,10
	1984	0,55	0,32	0,10
	1985	0,58	0,34	0,10
	1986	0,60	0,37	0,13
	1987	0,62	0,39	0,16
	1988	0,65	0,42	0,19
	1989	0,67	0,44	0,22
	1990	0,69	0,47	0,25
	1991	0,72	0,50	0,28
	1992	0,74	0,52	0,31
1993	0,77	0,55	0,34	
1994	0,79	0,58	0,37	
1995	0,82	0,61	0,40	
1996	0,84	0,64	0,43	
1997	0,87	0,67	0,47	
1998-2005	0,90	0,70	0,50	

Bilaga 4:4 / IN-tabell

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN, BYGGNADSKATEGORI

6

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
< 5 år	1929-2005	0,20	0,16	0,12	0,08	0,05
> 5 år	1929-1973	0,30	0,25	0,20	0,15	0,10
	1974	0,32	0,25	0,20	0,15	0,10
	1975	0,34	0,25	0,20	0,15	0,10
	1976	0,37	0,25	0,20	0,15	0,10
	1977	0,39	0,28	0,20	0,15	0,10
	1978	0,41	0,30	0,20	0,15	0,10
	1979	0,44	0,33	0,20	0,15	0,10
	1980	0,46	0,35	0,22	0,15	0,10
	1981	0,48	0,38	0,24	0,15	0,10
	1982	0,51	0,40	0,27	0,15	0,10
	1983	0,53	0,43	0,29	0,18	0,10
	1984	0,55	0,45	0,32	0,20	0,10
	1985	0,58	0,48	0,34	0,23	0,10
	1986	0,60	0,50	0,37	0,26	0,13
	1987	0,62	0,53	0,39	0,29	0,16
	1988	0,65	0,55	0,42	0,31	0,19
	1989	0,67	0,58	0,44	0,34	0,22
	1990	0,69	0,60	0,47	0,37	0,25
	1991	0,72	0,63	0,50	0,40	0,28
	1992	0,74	0,65	0,52	0,42	0,31
1993	0,77	0,68	0,55	0,45	0,34	
1994	0,79	0,70	0,58	0,48	0,37	
1995	0,82	0,73	0,61	0,51	0,40	
1996	0,84	0,75	0,64	0,54	0,43	
1997	0,87	0,78	0,67	0,57	0,47	

1998-2005	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
-----------	------	------	------	------	------

Bilaga 5

Vid bestämmande av värdefaktorn ortstyp skall kommunerna eller föramlingarna indelas enligt följande;

- Byggnadskategori:
1. Oljeraffinaderier eller petrokemiska industrier,
 2. Massa- eller pappersbruk,
 3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk och
 4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 5	Ortstyp 6
AB	Stockholm Södertälje Nacka Norrtälje Nynäshamn	Österåker Värmdö Ekerö Haninge Täby Danderyd Sundbyberg Solna Lidingö Vaxholm	Upplands-Väsby Valltuna Järfälla Huddinge Botkyrka Salem Tyresö Upplands-Bro Sollentuna Sigtuna Nykvärn	-	-
C	Älvkaleby Östhammar	Håbo Tierp	Uppsala Enköping	-	-
D	Nyköping Oxelösund	Strängnäs	Vingåker Gnesta Flen Katrineholm Eskilstuna Trosa	-	-

E	Norrköping	-	Ödeshög Ydre Kinda Boxholm Åtvidaberg Finspång Valdemarsvik Linköping Söderköping Motala Vadstena Mjölby	-	-
F	-	-	Samtliga kommuner	-	-
G	-	-	Samtliga kommuner	-	-
H	Mörbylånga Mönsterås Kalmar Oskarshamn Västervik	Torsås Borgholm	Högsby Hultsfred Emmaboda Nybro Vimmerby	-	-
I	Gotland	-	-	-	-
K	Karlskrona Ronneby Karlshamn Sölvesborg	-	Olofström	-	-
M	Kävlinge Malmö Landskrona Helsingborg Höganäs Ystad Trelleborg Kristianstad	Vellinge Lomma Bromölla Båstad Simrishamn	Svalöv Staffanstorp Burlöv Östra Göinge Örkelljunga Bjuv Svedala Skurup Sjöbo Hörby Höör Tomelilla Osby Perstorp Klippan Åstorp Lund Eslöv Ängelholm Hässleholm	-	-

N	Halmstad Falkenberg Varberg	-	Hylte Laholm Kungsbacka	-	-
O	Stenungsund Tjörn Sotenäs Göteborg Lysekil Uddevalla Strömstad	Öckerö Ale Orust Munkedal Tanum Gullspång Lilla Edet Götene Kungälv Vänerborg Trollhättan Åmål Mariestad Lidköping	Härryda Partille Dals-Ed Färgelanda Lerum Vårgårda Bollebygd Grästorp Essunga Karlsborg Tranemo Bengtsfors Mellerud Mark Svenljunga Herrljunga Vara Tibro Töreboda Mölnadal Alingsås Borås Ulricehamn Skara Skövde Hjo Tidaholm Falköping	-	-
S	-	Hammarö Grums Karlstad Kristinehamn	Kil Eda Torsby Storfors Munkfors Forshaga Årjäng Sunne Filipstad Hagfors Arvika Säffle	-	-
T	-	-	Samtliga kommuner	-	-

U	-	Västerås Köping	Skinnskatteberg Surahammar Heby Kungsör Hallstahammar Norberg Sala Fagersta Arboga	-	-
W	-	-	Samtliga kommuner	-	-
X	Nordanstig Gävle Söderhamn Hudiksvall	-	Ockelbo Hofors Ovanåker Ljusdal Sandviken Bollnäs	-	-
Y	Timrå Härnösand Sundsvall Kramfors	Örnsköldsvik	Ånge Sollefteå	-	-
Z	-	-	Samtliga kommuner	-	-
AC	-	Nordmaling Umeå Skellefteå	Bjurholm Vindeln Robertsfors Norsjö Malå Storuman Sorsele Dorotea Vännäs Vilhelmina Åsele Lycksele	-	-
BD	-	Kalix Luleå Piteå Haparanda	Arvidsjaur Arjeplog Jokkmokk Överkalix Övertorneå Pajala Gällivare Älvsbyn Boden Kiruna	-	-

Byggnadskategori: 5 Spannmålssilor

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 5	Ortstyp 6
AB	Stockholm	Österåker Värmdö Ekerö Haninge Tyresö Täby Danderyd Södertälje Nacka Sundbyberg Solna Lidingö Vaxholm Norrtälje Nynäshamn	Upplands-Väsby Valltuna Järfälla Huddinge Botkyrka Salem Upplands-Bro Sollentuna Sigtuna Nykvarn	-	-
C	-	Håbo Älvkaleby Tierp Östhammar	Uppsala Enköping	-	-
D	-	Nyköping Oxelösund Strängnäs	Vingåker Gnesta Flen Katrineholm Eskilstuna Trosa	-	-
E	Norrköping	-	Ödeshög Ydre Kinda Boxholm Åtvidaberg Finspång Valdemarsvik Linköping Söderköping Motala Vadstena Mjölby	-	-
F	-	-	Samtliga kommuner	-	-
G	-	-	Samtliga kommuner	-	-

H	-	Torsås Mörbylånga Mönsterås Kalmar Oskarshamn Västervik Borgholm	Högsby Hultsfred Emmaboda Nybro Vimmerby	-	-
I	-	Gotland	-	-	-
K	-	Karlskrona Ronneby Karlshamn Sölvesborg	Olofström	-	-
M	Helsingborg	Vellinge Kävlinge Lomma Båstad Malmö Landskrona Höganäs Ystad Trelleborg Kristianstad Simrishamn	Svalöv Staffanstorp Burlöv Östra Göinge Örkelljunga Bjuv Svedala Skurup Sjöbo Hörby Hör Tomelilla Bromölla Osby Perstorp Klippan Åstorp Lund Eslöv Ängelholm Hässleholm	-	-
N	-	Halmstad Falkenberg Varberg	Hylte Laholm Kungsbacka	-	-

O	Uddevalla	Öckerö Stenungsund Tjörn Orust Sotenäs Munkedal Tanum Ale Gullspång Lilla Edet Götene Göteborg Kungälv Lysekil Strömstad Vänerborg Trollhättan Åmål Mariestad Lidköping	Härryda Partille Dals-Ed Färgelanda Lerum Vårgårda Bollebygd Grästorp Essunga Karlsborg Tranemo Bengtsfors Mellerud Mark Svenljunga Herrljunga Vara Tibro Töreboda Mölndal Alingsås Borås Ulricehamn Skara Skövde Hjo Tidaholm Falköping	-	-
S	-	Hammarö Grums Karlstad Kristinehamn	Kil Eda Torsby Storfors Munkfors Forshaga Årjäng Sunne Filipstad Hagfors Arvika Säffle	-	-
T	-	-	Samtliga kommuner	-	-

U	-	Västerås Köping	Skinnskatteberg Surahammar Heby Kungsör Hallstahammar Norberg Sala Fagersta Arboga	-	-
W	-	-	Samtliga kommuner	-	-
X	-	Nordanstig Gävle Söderhamn Hudiksvall	Ockelbo Hofors Ovanåker Ljusdal Sandviken Bollnäs	-	-
Y	-	Timrå Härnösand Sundsvall Kramfors Örnsköldsvik	Ånge Sollefteå	-	-
Z	-	-	Samtliga kommuner	-	-
AC	-	Nordmaling Umeå Skellefteå	Bjurholm Vindeln Robertsfors Norsjö Malå Storuman Sorsele Dorotea Vännäs Vilhelmina Åsele Lycksele	-	-
BD	-	Kalix Luleå Piteå Haparanda	Arvidsjaur Arjeplog Jokkmokk Överkalix Övertorneå Pajala Gällivare Älvsbyn Boden Kiruna	-	-

Byggnadskategori: 6 Annan verksamhet än vad som framgår av punkt 1-5

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 5	Ortstyp 6
AB	Stockholm	Täby Danderyd Sollentuna Södertälje Nacka Sundbyberg Solna Lidingö	Upplands- Väsby Valltuna Österåker Värmdö Järfälla Ekerö Huddinge Botkyrka Salem Haninge Tyresö Upplands-Bro Vaxholm Norrtälje Sigtuna Nynäshamn Nykvärn	-	-
C	-	Uppsala	Håbo Enköping	Älvkaleby Tierp Östhammar	-
D	-	-	Gnesta Nyköping Oxelösund Katrineholm Eskilstuna Strängnäs Trosa	Vingåker Flen	-
E	-	Linköping Norrköping	Finspång Söderköping Motala Mjölby	Ödeshög Ydre Kinda Boxholm Åtvidaberg Valdemarsvik Vadstena	-

F	-	Jönköping	Gnosjö Gislaved Vaggeryd Nässjö Värnamo	Aneby Mullsjö Habo Sävsjö Vetlanda Eksjö Tranås	-
G	-	Växjö	Ljungby	Uppvidinge Lessebo Tingsryd Alvesta Älmhult Markaryd	-
H	-	-	Kalmar Oskarshamn Västervik	Mönsterås Torsås Mörbylånga Borgholm Vimmerby Hultsfred Högsby Nybro Emmaboda	-
I	-	-	-	Gotland	-
K	-	-	Karlskrona Ronneby Karlshamn	Sölvesborg Olofström	-
M	-	Staffanstorps Burlöv Lomma Malmö Lund Helsingborg	Vellinge Bjuv Kävlinge Landskrona Höganäs Eslöv Ystad Trelleborg Kristianstad Ängelholm	Svalöv Östra Göinge Örkelljunga Svedala Skurup Sjöbo Hörby Höör Tomelilla Bromölla Osby Perstorp Klippan Åstorp Båstad Simrishamn Hässleholm	-
N	-	Halmstad Kungsbacka	Falkenberg Varberg	Hylte Laholm	-

O	-	Härryda Partille Göteborg Mölndal Kungälv	Öckerö Stenungsund Ale Lerum Bollebygd Lilla Edet Uddevalla Vänerborg Trollhättan Alingsås Borås Ulricehamn Mariestad Lidköping Skövde	Tjörn Orust Sotenäs Munkedal Tanum Dals-Ed Färgelanda Vårgårda Grästorp Essunga Karlsborg Gullspång Tranemo Bengtsfors Mellerud Mark Svenljunga Herrljunga Vara Götene Tibro Töreboda Lysekil Strömstad Åmål Skara Hjo Tidaholm Falköping	-
S	-	-	Karlstad	Kil Storfors Hammarö Forshaga Grums Årjäng Sunne Kristinehamn Filipstad Arvika Säffle	Eda Torsby Munkfors Hagfors

T	-	Örebro	Kumla	Lekeberg Laxå Hallsberg Degerfors Askersund Karlskoga Nora Lindesberg	Hällefors Ljusnarsberg
U	-	Västerås	Hallstahammar Köping	Surahammar Heby Kungsör Sala Fagersta Arboga	Skinnskatteberg Norberg
W	-	-	Borlänge	Gagnef Leksand Mora Falun Säter Hedemora Avesta Ludvika	Vansbro Malung Rättvik Orsa Älvdalen Smedjebacken
X	-	-	Gävle Sandviken	Ockelbo Hofors Söderhamn Bollnäs Hudiksvall	Ovanåker Nordanstig Ljusdal
Y	-	-	Sundsvall Örnsköldsvik	Timrå Härnösand	Ånge Kramfors Sollefteå
Z	-	-	Östersund	Åre	Ragunda Bräcke Krokom Strömsund Berg Härjedalen
AC	-	Umeå	Skellefteå	Nordmaling Robertsfors Vännäs Vilhelmina Lycksele	Bjurholm Vindeln Norsjö Malå Storuman Sorsele Dorotea Åsele

BD	-	-	Luleå Piteå	Kalix Gällivare Boden Kiruna	Arvidsjaur Arjeplog Jokkmokk Överkalix Övertorneå Pajala Älvsbyn Haparanda
----	---	---	----------------	---------------------------------------	---

Bilaga 6 / IO-tabell

OMRÄKNINGSFAKTOR FÖR INDUSTRIBYGGNADER OCH VÄRMEKRAFTVERK (FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 1998 ÅRS KOSTNADSNIVÅ)

Byggnadsår	Omräkningsfaktor	Byggnadsår	Omräkningsfaktor
Före 1930	37,0	1978	3,0
1930-39	32,0	1979	2,7
1940-44	22,0	1980	2,4
1945-49	20,0	1981	2,3
1950-54	14,3	1982	2,1
1955-57	12,6	1983	1,8
1958-60	11,8	1984	1,7
1961-62	11,3	1985	1,58
1963-64	9,9	1986	1,51
1965	9,3	1987	1,45
1966	8,9	1988	1,35
1967	8,7	1989	1,21
1968	8,5	1990	1,11
1969	8,0	1991	1,10
1970	7,3	1992	1,10
1971	6,9	1993	1,10
1972	6,5	1994	1,10
1973	5,7	1995	1,07
1974	5,0	1996	1,05
1975	4,4	1997	1,02
1976	3,7	1998	1,00
1997	3,3	1999	0,98
		2000	
		2001	
		2002	
		2003	
		2004	
		2005	

[Till innehållsförteckningen](#)

[<< Till 5 - 7.3](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

Till innehållsförteckningen

1. Allmänt

Grunder

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de indelas och klassificeras på det sätt som beskrivs under [flik 1](#) Allmänna taxeringsregler. Det innebär att byggnader och mark först skall indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark, som skall taxeras tillsammans och åsättas ett gemensamt basvärde, skall sammanföras till en taxeringsenhet.

Industrienhet

Taxeringsenhet som utgörs av täktmark tillhör enligt 4 kap. 5 § FTL taxeringsenhetstypen industrienhet. Till sådan enhet hör också industribyggnad eller övrig byggnad på täktmark.

Värdet av täktmark och markanläggningar på en industrienhet skall enligt 5 kap. 7 § FTL redovisas som delvärdet markvärde och värdet av byggnaderna som delvärdet byggnadsvärde. Summan av de båda delvärdena utgör taxeringsenhetens basvärde.

Basvärde

Basvärdet skall bestämmas till 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.

Taxeringsvärde

För industrienheter sker ingen omräkning. Basvärdet utgör taxeringsvärde.

Riktvärde Tåktmark värderas med ledning av riktvärden. Dessa skall bestämmas så att de leder till ett värde som svarar mot basvärdenivån. Om det föreligger säregna förhållanden på taxeringsenheten kan riktvärdena justeras.

Värderingsenhet Ett riktvärde anger värdet på en värderingsenhet. En sådan enhet är enligt 6 kap. FTL den egendom som skall värderas för sig. Varje slag av fyndighet inom en taxeringsenhet skall enligt 6 kap. 9 § utgöra en värderingsenhet. De materialslag för vilka tåktvärden rekommenderas vid AFT 00 är sten och grus, morän, berg, industrileror, vissa industrimineral samt ett antal olika stenmaterial.

Disposition m.m. Under denna flik redovisas och kommenteras de särskilda regler som gäller för taxeringen av tåktmark. Först redogörs för den värderingsmodell som skall användas. Den innebär att värderingen i första hand skall ske enligt riktvärden som beräknas med ledning av riktvärdeangivelser på riktvärdekartor och av en tabell över brytningsfaktorers storlek. Vidare redovisas bl.a. hur riktvärdena för tåktmarken beräknas på grundval av de värdefaktorer som skall bestämmas för detta ägoslag. Slutligen behandlas frågor om justering för säregna förhållanden. Värderingen av byggnader och anläggningar på tåktmark skall ske enligt de regler m.m. som beskrivs under flik 4.

Reglerna i FTL och FTF har inte reviderats inför AFT 00.

- * värderingen vid fastighetstaxering genom RSFS 1999:10
- * indelningen i värdeområden genom RSFS 1999:11

Slutligen har RSV publicerat sina rekommendationer m.m. om riktvärden samt om grunderna för taxering och värdesättningen vid 2000 års AFT i RSV:s meddelandeserie (RSV S 1999:27).

2 Värderingsmodell

Under flik 1, [avsnitt 6.5](#), har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdeangivelser genom vilka värdenivåerna för skilda värdeområden läggs fast och övriga uppgifter till ledning för beräkningen av riktvärde anges.

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för tåktmarken finns i 12 kap. 8 och 9 §§ FTL med regler om riktvärde för sådan mark.

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

En tabell skall innehålla

- 1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller*
- 2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller*
- 3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer eller storleksfaktorer (1 kap. 2 § första och andra styckena FTF).*

Genom bestämmelsen slås först fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet.

Värderingsförfarandet vid taxering av tåktmark är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet avseende tåktmark enligt den

värderingsmodell som finns fastlagd i FTL och på grundval av den riktvärdeangivelse som lämnats för tåktmarken på riktvärdekartan för värdeområdet. Detta riktvärde utgör värderingsenhetens värde om det inte skall justeras på grund av att säregna förhållanden föreligger. Det är således inte möjligt att bestämma värdet för en värderingsenhet utan att först bestämma de värdefaktorer som enligt FTL skall beaktas.

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

2.1 Allmänt

Tåktmarken och byggnaderna på sådan mark ingår i en industrienhet. De skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i 12 kap. 8 och 9 §§ respektive 11 kap FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms för varje värderingsenhet som marken och byggnaderna indelas i. Beträffande värderingen av byggnaderna, se [flik 4](#).

Riktvärde

För tåktmarken gäller följande grundläggande regler för att bestämma riktvärdet.

Riktvärdet för tåktmark skall utgöra värdet av en värderingsenhet tåktmark (12 kap. 8 § första stycket FTL).

För tåktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet (1 kap. 3 § fjärde stycket sista meningen FTF).

Riktvärdet för tåktmark beräknas till 75 % av det värde som erhålls då priset per fast kubikmeter (fkbm) enligt riktvärdeangivelsen multipliceras med det årliga uttaget, brytningstiden i år och

brytningsfaktorn.

I riktvärdeangivelsen bestäms genom värde per kbm av fyndighet vilken värdenivå som bör tillämpas. Produkten av det årliga uttaget och brytningstiden ger den volym, som skall åsättas värde. Genom en brytningsfaktor beaktas den inverkan på värdet som uppkommer genom att hela volymen inte bryts omgående. Brytningsfaktorns storlek beror på väntetiden till dess brytningen kan börja och brytningstidens längd, se [avsnitt 2.4.3](#).

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se vidare [avsnitt 4](#).

2.2 Värdefaktorer och klassindelning

Inom varje värdeområde (se [avsnitt 2.3](#)) skall i fråga om värderingsenheter för täktmarken bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt 12 kap. 9 § särskilt skall beaktas vid värderingen och som redovisas i avsnitt 5. Dessa värdefaktorer indelas i klasser. Klassindelningen bestäms i RSV:VF. RSV föreskriver i RSV:VF också om grunderna för klassindelningen (se [avsnitt 5.2](#)).

Värdefaktorerna för täktmark är följande (12 kap. 9 § FTL):

* **Årligt uttag**

Med årligt uttag avses den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten från värderingsenheten. Uttaget anges i kbm fast mått.

* **Väntetid**

Med väntetid avses tiden innan brytningen på värderingsenheten kan beräknas börja. Väntetiden anges i hela antal år.

* **Brytningstid**

Med brytningstid avses tiden under vilken brytningen på värderingsenheten kan beräknas pågå. Brytningstiden anges i hela antal år.

Värdefaktorerna väntetid och brytningstid indelas i klasser. Klassindelningen är densamma i hela riket.

För varje kombination av klasserna för värdefaktorerna väntetid och brytningstid finns en brytningsfaktor i en tabell över sådana faktorer, se [avsnitt 2.4.3](#).

Lägets inverkan beaktas genom den indelning i värdeområden för täktmark som sker.

2.3 Värdeområden

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

Riket är indelat i värdeområden för täktmark. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge.

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

Värdeområden för täktmark fastställs av RSV. RSV:s beslut om indelning i värdeområden vid 2000 års taxering framgår av verkets föreskrifter (RSFS 1999: x) om ändring i RSV:s föreskrifter (RSFS 1987:22) om indelning i värdeområden (jfr 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF).

2.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser, m.m.

2.4.1 Allmänt

I [avsnitt 2.4](#) redovisas de hjälpmedel och det grundmaterial – främst riktvärdekartor och tabellen över brytningsfaktorer – som skall användas vid taxeringen av täktmarken. I [avsnitt 5](#) behandlas bl.a. de närmare reglerna om hur riktvärdena för täktmarken slutligt skall bestämmas, främst på grund av klassindelning av värdefaktorer och med tillämpning av en särskild formel.

Värdenivåer

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 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor (1 kap. 3 § första stycket FTF).

Någon normenhet för täktvärderingen anges inte särskilt. Som utgångspunkt för den värderingen gäller dock enligt 12 kap. 8 § FTL det marknadsmässiga arrendepriiset per kbm vid omedelbar brytning av fyndigheten i fråga.

När värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika

värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorer. Vid täktvärderingen tillämpas emellertid inte några nivåfaktorer utan lägets inverkan på värderingen beaktas enbart genom värdeområdesindelningen.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt. Vid 2000 års taxering av täktmark skall riktvärdeangivelserna redovisas på riktvärdekarta.

2.4.2 Riktvärdekarta

T Inför AFT 00 av täktmark skall enligt 7 § RSV:HIFF riktvärdekartor ha upprättats för täktmark (riktvärdekarta T). Varje riktvärdekarta omfattar ett län. Av kartbilden framgår indelningen i värdeområden. För kartan gäller följande.

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

Om det för ett riktvärde förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdefaktor som inte regleras i 8-15 kap. FTL, skall detta enligt 5 § RSV:HIFF anges på riktvärdekartan.

Riktvärdekarta T skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för täktmarken,
2. i riktvärdeangivelse vilka arrendepriiser per kbm fast mått av brytvärda fyndigheter av olika slag som gäller inom varje värdeområde för täktmark samt
3. uppgifter om förutsättningar m.m. som behövs för att tillämpa en riktvärdeangivelse.

Riktvärdekarta T skall upprättas för varje län (12 § RSV:HIFF).

Riktvärde- angivelse

Den i 7 kap. 3 § FTL föreskrivna riktvärdeangivelsen skall vid AFT 00 ha följande utformning då det gäller täktmarken.

2. i riktvärdeangivelse vilka arrendepriiser per kubikmeter fast mått av brytvärda fyndigheter av olika slag som gäller inom varje värdeområde för täktmark samt ... (12 § pkt. 2 RSV:HIFF).

Värderingen av täktmarken utgår från arrendepriiset för kbm av fyndigheten under nivååret. Priset anges för varje värdeområde. Värdenivå och lägesinverkan har därigenom beaktats.

Värdeserie

Värdet per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet som avses i 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) får, om det inte överstiger 5 kronor, bestämmas endast till värde i hela 50-tal ören.

Om värdet per kubikmeter överstiger 5 kronor men inte 15 kronor, skall det bestämmas till något av följande i helt antal kronor angivna värden: 6, 7, 8, 9, 10, 12 och 15.

Om värdet per kubikmeter överstiger 15 kronor men inte 40 kronor, skall det bestämmas till värde i hela 5-tal kronor.

Överstiger värdet 40 kronor per kubikmeter, skall det bestämmas till värde i hela 10-tal kronor (1 kap. 38 § FTF).

Rekommenderade kubikmetervärden avser värdet vid omedelbar brytning.

Värdet redovisas oftast separat för mindre delar av länet, t.ex. kommun, församling eller för annat område vilket är fallet beträffande de vanligt förekommande materialslagen grus och sand m.m. I fråga om mindre vanligt förekommande material t.ex. olika slag av byggnadssten etc. rekommenderas som regel endast ett kubikmetervärde för länet som helhet.

På riktvärdekartan anges direkt arrendepriiset i marknadsvärdenivå för grus och sand i kronor per kbm fast mått (fkbm). Arrendepriiser för övriga förekommande brytvärda fyndigheter återfinns vanligen på kartans dekal.

Formel

Den slutliga bestämningen av riktvärdet för tåktmarken skall ske enligt en formel. Formeln för tåktmarken är reglerad i FTF. Formeln m.m. avseende den slutliga bestämningen av riktvärdena redovisas i [avsnitt 5.3](#).

2.4.3 Tabell över brytningsfaktorer

Brytningsfaktorn regleras i 2 kap. 8 § RSV: VF.

Brytningsfaktorn skall för hela riket bestämmas till de tal som anges i följande tabell. Tabellen anger brytningsfaktorn vid varierande väntetid och brytningstid. (2 kap. 5 § RSV: VF).

Brytnings- tid, år	Brytning pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	> 10
1	0,95	0,90	0,85	0,75	0,65	0,45
2-3	0,90	0,85	0,80	0,75	0,60	0,45
4-5	0,85	0,85	0,80	0,70	0,60	0,40
6-10	0,80	0,75	0,70	0,65	0,55	0,40
> 10	0,70	0,65	0,60	0,55	0,45	0,30

(2 kap. 5 § RSV: VF)

Brytningsfaktorn ger uttryck för skillnader i fråga om marknadsvärdet mellan å ena sidan täkter där brytningen påbörjats eller täkter vilka kan brytas ut under relativt kort tid och å andra sidan täkter där brytning av marknadsmässiga eller andra skäl inte kan sättas igång förrän om ett antal år eller där brytningen av olika skäl måste genomföras under längre tid. Genom brytningsfaktorn tas hänsyn till den tid som kan beräknas förflyta innan brytningen är slutförd.

Brytningsfaktorn skall enligt 2 kap. 5 § RSV: VF bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorerna väntetid och brytningstid.

Samtliga klasser i tabellen är slutna. Någon extrapolering är därför inte aktuell.

Brytningsfaktor enligt 12 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen ... skall bestämmas med utgångspunkt i en kalkylränta av fem procent (1 kap. 4 § FTF).

3 Arbetsgången

Arbetsgången vid värdering av täktmark kan schematiskt beskrivas enligt följande.

INDELA I VÄRDERINGSENHETER

AVLÄS DET REKOMMENDERADE KUBIK-
METERVÄRDET I RIKTVÄRDEANGIVELSE

BESTÄM KLASSINDELNINGSDATA FÖR
VÄRDEFAKTORERNA

- * Årligt uttag
- * Väntetid
- * Brytningstid

AVLÄS TILLÄMPLIG BRYTNINGSFAKTOR ENLIGT
TABELLEN ÖVER BRYTNINGSFAKTORER MED
LEDNING AV VÄRDEFAKTORERNA VÄNTETID OCH
BRYTNINGSTID

BERÄKNA RIKTVÄRDET ENLIGT FORMELN I 1 kap.
39 § FTF

SUMMERA VÄRDENA FÖR VÄRDERINGS-
ENHETERNA INOM TAXERINGSENHETEN

JUSTERA FÖR EVENTUELLA SÄREGNA FÖR-
HÅLLANDEN

BASVÄRDE = TAXERINGSVÄRDE

4 Värderingsenhet, m.m.

Definition Täktmark

Reglerna för vad som utgör täktmark finns i 2 kap. 4 § FTL och i rekommendationer av RSV (se [flik 1](#)). Därav framgår att med täktmark avses främst mark som det finns giltigt täkttillstånd för enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken vid ingången av taxeringsåret. Med täkttillstånd skall jämföras pågående täkt.

För en industrienhet, som omfattar täktmark, skall enhetens totala, enskilt innehavda landareal redovisas.

Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar enligt 2 kap. 4 § FTL inte att marken indelas som täktmark. En industrienhet, som innefattar täktmark, kan inte också omfatta tomtmark för industri.

Rekommendationer:

> Om industribyggnad inte till övervägande del utnyttjas i täktverksamheten, bör den inte ingå i samma taxeringsenhet som täktmarken. <

Med pågående täkt bör enligt rekommendationer av RSV avses täkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, om det inte är uppenbart att täkten lagts ned.

RSV:s rekommendationer m.m. beträffande definitionen av täktmark finns under flik 1 [avsnitt 2.2.3.](#)

Taxeringsenhet

Består täktmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma täktplan enligt miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser skall de dock utgöra en taxeringsenhet (4 kap. 7 § FTL).

Förutom de generella reglerna i 4 kap. FTL om vilken egendom som skall ingå i en taxeringsenhet, t.ex. att den skall ha samma ägare och ligga i samma kommun, finns särskilda regler i 4 kap. 7 § FTL om indelning av täktmark i flera taxeringsenheter även om fyndigheten är av samma slag. Består täktmarken av skilda markområden skall enligt denna regel varje område utgöra en taxeringsenhet. Detta gäller dock inte om områdena omfattas av samma täktplan enligt miljöbalken. I så fall skall de olika områdena utgöra en taxeringsenhet.

Endast en taxeringsenhet skall således bildas om t.ex. ett täkttillstånd omfattar två täktområden inom en och samma täktplan.

Anledningen till att två täktområden omfattas av samma tillstånd kan vara att de ligger inom samma täktplan men åtskiljs av en väg eller av ett område med ej brytvärda jordarter. Består fyndigheterna i sådant fall av samma materialslag värderas de tillsammans som en värderingsenhet. I annat fall värderas de var och en för sig.

Värderingsenhet

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet (6 kap. 1 § FTL).

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

Särskilda regler för indelningen i värderingsenheter för olika slag av egendom bl.a. täktmark finns i FTL.

All täktmark som avser samma slags fyndighet inom

en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet (6 kap. 9 § FTL).

Varje slag av fyndighet inom en taxeringsenhet skall enligt 6 kap. 9 § FTL utgöra en värderingsenhet. Skälet till detta är att olika typer av fyndigheter ofta har väsentligt olika marknadsvärden. Av riktvärdekartan framgår de slag av brytvärda fyndigheter för vilka RSV rekommenderat värden per kbm. Om täktmarken således består av både grus och sand och det på riktvärdekartan rekommenderats olika kubikmetervärden för dessa två materialslag, skall två värderingsenheter bildas.

Taxeringsenheten avgränsar den omfattning som en värderingsenhet avseende täktmark får ha. En fyndighet av ett och samma slag, som sträcker sig över en kommungräns, kommer på grund av bestämmelserna i 4 kap. 3 § FTL att tillhöra mer än en taxeringsenhet. Fyndigheten kommer därför i ett sådant fall att indelas i mer än en värderingsenhet.

5 Riktvärde för täktmark

5.1 Allmänt

Riktvärdet för täktmark skall utgöra värdet av en värderingsenhet täktmark (12 kap. 8 § första stycket FTL).

Riktvärdet beräknas genom en i FTF föreskriven formel såsom 75 % av det värde som erhålls då priset per kubikmeter fast mått (f kbm) enligt riktvärdeangivelsen multipliceras med årligt uttag, brytningstiden i år och brytningsfaktorn.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos täktmarken skall alltid bestämmas

- * årligt uttag
- * väntetid
- * brytningstid

Värde per fm³

Värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet av olika slag, såsom sten, grus, sand, lera, jord, torv eller andra jordarter skall bestämmas till marknadsmässigt arrendepris vid omedelbar brytning. Värdet per kubikmeter får endast bestämmas till värden i en fastställd värdeserie (12 kap. 8 § andra stycket FTL).

På riktvärdekarta anges för varje värdeområde för täktmark i en riktvärdeangivelse arrendepriset i kr/fkm för inom värdeområdet förekommande brytvärda fyndigheter.

Rekommenderade kubikmetervärden avser värdet vid omedelbar brytning.

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Årligt uttag

Definition årligt uttag

... Med årligt uttag avses den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten från värderingsenheten. ... (12 kap. 9 § FTL).

Rekommendationer:

>Bedömning av årligt uttag bör ske utifrån det faktiska årliga uttaget under de senaste två åren eller det beräknade genomsnittliga årliga uttaget under brytningstiden som kan förväntas ske med hänsyn till tillgången och efterfrågan av aktuellt material i försörjningsområdet, dvs. det område inom vilket brytningens omfattning bestäms av föreliggande konsumtionsbehov. <

Klassificering

... Uttaget anges i kubikmeter fast mått ... (12 kap. 9 § FTL).

5.2.2 Väntetid

Definition

... Med väntetid avses tiden innan brytningen på värderingsenheten kan beräknas börja. Väntetiden anges i hela antal år. ... (12 kap. 9 § FTL).

Värdefaktorn väntetid omfattar tiden från ingången av det år då taxeringen skall ske till dess brytningen påbörjas (2 kap. 3 § RSV:VF).

Om brytningen inte påbörjats, får väntetiden avgöras med ledning av den kännedom om avsättningsmöjligheter och marknadssituation som föreligger. I fråga om stenmaterial, industrileror och industrisander är det i detta sammanhang särskilt viktigt att bedöma fyndighetens kvalitet, eftersom den är avgörande för avsättningsmöjligheterna.

Som regel förekommer inte längre väntetider än tio år, då täkttillstånd torde lämnas endast om brytning är aktuell inom den närmaste tioårsperioden.

I fråga om vissa äldre täkttillstånd gäller emellertid att väntetiden kan uppgå till tio år eller mer. Särskilt gäller det i fråga om täkter där kvaliteten efter det att brytning påbörjats visat sig mindre god eller där brytningen lagts ned på grund av avsättningssvårigheter.

Klassificering

Värdefaktorn väntetid klassindelas på sätt framgår av tabellen över brytningsfaktorer under [avsnitt 2.4.3](#).

5.2.3 Brytningstid

Definition

... Med brytningstid avses tiden under vilken brytningen på värderingsenheten kan beräknas pågå. Brytningstiden anges i hela antal år (12 kap. 9 § FTL).

Om brytning pågår, räknas brytningstiden från ingången av det år då taxeringen skall ske till den tidpunkt då brytningen väntas vara avslutad. Pågår inte någon brytning, räknas brytningstiden från väntetidens slut. Föreligger täktillstånd, räknas brytningstiden dock längst till den tidpunkt då täktillståndet löper ut. Saknas täktillstånd, får brytningstiden bestämmas till högst tio år (2 kap. 4 § RSV:VF).

Rekommendationer:

> Om det årliga uttaget är litet i förhållande till den brytvärda volymen, torde brytningstiden kunna bestämmas direkt enligt 2 kap. 4 § andra stycket RSV:VF. Finns det däremot risk för att den brytvärda volymen begränsar brytningstiden till en kortare period, bör brytningstiden bestämmas genom att den brytvärda volymen divideras med det årliga uttaget. <

Brytvärd volym

Rekommendationer:

> Med brytvärd volym avses normalt den del av en täkt som kan tillgodogöras med ekonomisk vinst. För täkt, som kräver täktillstånd, får brytvärd volym inte överstiga den volym som omfattas av gällande tillstånd.

Brytvärd volym bör beräknas på olika sätt för å ena sidan grus, sand och liknande material och å andra sidan stenmaterial.

För grus och sand etc. bör brytvärd volym beräknas med utgångspunkt från fyndighetens hela volym vilken som regel uppskattas genom mätning av fyndighetens genomsnittliga djup, bredd och längd. Rekommenderade riktvärdeangivelser i bilaga 1 är för dessa materialslag bestämda med beaktande av att 10-20 % av fyndighetens geometriska volym inte är brytvärd.

För stenmaterial bör brytvärd volym däremot

beräknas med utgångspunkt från tillvaratagen volym.

<

Med brytvärd volym avses, som angetts ovan, den volym som är ekonomiskt möjlig att ta tillvara och avsätta på marknaden.

I fråga om stenmaterial av olika slag (byggnadssten etc.) sker brytningen på sådant sätt att som regel endast mindre delar av den totala volymen berg tas tillvara. I sådana fall skiljer sig den brytvärda volymen väsentligt från en genom geometriska beräkningar eller på annat sätt bestämd total volym fast berg.

I fråga om täkter av övriga materialslag (grus, sand, morän, berg för krossning, industrisander, industrileror etc) torde däremot den brytvärda volymen som regel relativt väl överensstämma med den genom geometriska beräkningar eller på annat sätt bestämda totala volymen av fyndigheten.

Omräkningstal

I vissa fall kan uppgifter om årligt uttag, brytvärd volym etc. ha angivits i kbm löst mått eller ton.

Rekommendationer:

> Följande omräkningsfaktorer bör användas vid omräkning till kbm fast mått:

Materialslag	Omräkningsfaktor	
	kbm löst mått	ton
Grus och sand	0,8	0,5
Morän	0,8	0,5
Industrisander	0,8	0,5
Industrileror	0,7	0,5
Berg	0,6	0,4
Sten	-	0,4

<

Klassificering

Värdefaktorn brytningstid klassindelas på sätt framgår av tabellen över brytningsfaktorer under [avsnitt 2.4.3](#).

5.3 Beräkning av riktvärde

Riktvärden för värderingsenheter omfattande täktmark bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = 0,75 \times U \times B \times v \times f \text{ där}$$

R = riktvärdet,

U = årligt uttag i genomsnitt under brytningstiden i kubikmeter,

B = brytningstid i år,

v = värde i kronor per kubikmeter enligt riktvärdeangivelse och

f = brytningsfaktorn (1 kap. 39 § FTF).

Avrundning av belopp

För täktmarken beräknas riktvärdet till 75 % av det värde som erhålls genom att värdet (arrendepriiset) per kubikmeter fast mått enligt riktvärdeangivelsen multipliceras med årligt uttag, brytningstid och brytningsfaktor.

Värdet av en enskild värderingsenhet skall anges i fulla tusental kronor. Avrundning skall ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr. finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF.

6 Justering för säregna förhållanden

6.1 Allmänt

Definition

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden ...

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kr (7 kap. 5 § FTL).

I vissa fall kan 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. Huvudprinciperna för justering för säregna förhållanden redovisas under flik 1 i [avsnitt 6.6](#).

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 riktvärdekarta förutsatts vid riktvärdets bestämmande.

Om det för riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som inte avses i 9 kap. 3 § och 12 kap. 4 § FTL skall detta enligt 5 § RSV:HIFV 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 åldersklass.

Värderings- metoder

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 skada, kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 00 i 1998 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en **indirekt metod** att föredra. Vid denna metod bestäms basvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

6.2 Tåktmark

Av fastighetsdeklarationen kan under bl.a. särskilda upplysningar redovisas förhållanden som påverkar tåktens marknadsvärde. Det kan beträffande tåkter av olika slag vara fråga om t.ex. onormalt stora återställningskostnader som drabbar markägaren, att fyndigheten har en sämre eller bättre kvalitet än som förutsatts då värdet per kbm brytvärd fyndighet rekommenderades, att fyndigheten visat sig innehålla onormala mängder ofyndigt material etc.

I fråga om förekomsten av ofyndigt material har de rekommenderade värdena per kbm brytvärd fyndighet i fråga om grus och sand som regel grundats på en normal förekomst av sådant material (10-20 %). Om förekomsten av ofyndigt material överstiger denna nivå kan justering övervägas.

[Till innehållsförteckningen](#)

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[Till 2.11 - 3.11.2 samt bilaga 1 & 2 >>](#)

1. Allmänt

Grunder

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de först indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark som skall taxeras tillsammans och åsättas ett gemensamt basvärde skall sammanföras till en taxeringsenhet.

Elproduktionsenhet Enligt 4 kap. FTL sker indelning i olika typer av taxeringsenheter. En taxeringsenhetstyp är elproduktionsenhet.

Elproduktionsenhet är en gemensam beteckning för taxeringsenheter som består av:

- * Vattenkraftverk med kraftverksbyggnad, mark, fallrätt och markanläggning för elproduktion med vattenkraft
- * Andels- och ersättningskraft
- * Värmekraftverk med kraftverksbyggnad och mark för produktion med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin och vindkraft

I 5 kap. FTL slås fast att värdet av byggnaderna på en elproduktionsenhet skall redovisas som delvärdet byggnadsvärde, att värdet av enhetens mark, fallrätt och markanläggning skall redovisas som delvärdet markvärde och att de båda delvärdena tillsammans utgör taxeringsenhetens basvärde.

Basvärde Basvärdet för all egendom skall bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde enligt de allmänna grunderna för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.

Riktvärde Elproduktionsenheterna värderas med ledning av riktvärden. Dessa skall bestämmas så att de leder till värden som svarar mot basvärdenivån. Om det föreligger säregna förhållanden på enheten kan riktvärdena justeras.

Värderingsenhet Värdet bestäms för varje värderingsenhet. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL den egendom som skall värderas för sig. Den kan utgöras av hela taxeringsenheten eller av en del av en taxeringsenhet.

Disposition m.m. Värderingen av elproduktionsenheter sker i första hand enligt särskilda värderingsregler i 15 kap. FTL och 1 kap. FTF. Under denna flik redovisas och kommenteras dessa regler.

Reglerna i FTL och FTF om elproduktionsenheterna har till stor del reviderats inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2000 (AFT 00). Nya regler i FTL (SFS 1999:630) har införts efter förslag i prop. 1998/99:109. Dessa redovisas i det följande som gällande regler. RSVs föreskrifter om fastighetstaxeringen har, såvitt är av intresse vid taxeringen av elproduktionsenheterna, kompletterats i vad avser

* värderingen vid fastighetstaxering genom RSFS 1999:10.

Slutligen har RSV publicerat sina rekommendationer m.m. om riktvärden samt om grunderna för taxering och värdesättningen vid AFT 00 i RSV:s meddelandeserie (RSV S 1999:28).

I det följande redovisas reglerna m.m. om värderingen i följande avsnitt.

- Vattenkraftverk
- Värmekraftverk

2 Vattenkraftverk

I 15 kap. FTL lämnas reglerna för värderingen av kraftverk och tillhörande mark. Där finns också följande definition av vad som avses med vattenkraftverk.

Till ett vattenkraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med vattenkraft (15 kap. 1 § första stycket FTL).

2.1 Allmänt

Strömfallsfastighet Vattenkraftverk indelas och värderas med utgångspunkt från den fastighet som utgör s.k. strömfallsfastighet för det aktuella vattenföretaget.

Strömfallsfastighet är den fastighet med vilken rätten till tillgodogörandet av vattenkraften för framtiden skall vara förenad. En dom med tillstånd till vattenföretag skall innehålla bestämmelser om vilken fastighet som utgör strömfallsfastighet (jfr 13 kap. 46 och 47 §§ vattenlagen 1983:291).

Med strömfallsfastighet avses således en fastighet till vilken enligt vattenlagen är knuten sakrätt av servitutskaraktär att utnyttja vattenkraft och mark, erforderlig för ett kraftverks behov.

Strömfallsfastighetens ägoområde omfattar vanligen den mark som upptas av kraftverket och därmed förenad anläggning. Till den del strömfallet är beläget utanför strömfallsfastighetens ägoområde utgör strömfallet tillbehör till strömfallsfastigheten på grund av sakrätten. Anläggningar som uppförts på annan registerfastighet med stöd av sakrätten utgör likaledes tillbehör. Strömfallsfastigheten och dess samtliga tillbehör utgör i sådana fall i dess helhet en taxeringsenhet. Även om kraftverkets anläggningar är belägna i skilda kommuner (eller län), aktualiseras

inte någon uppdelning av sådan taxeringsenhet. Hela värdet knyts till strömfallsfastigheten och därmed till den kommun, i vilken strömfallsfastigheten ligger (se [avsnitt 2.2](#)).

Den mark, som inte tillhör strömfallsfastigheten men som genom servitut får användas för anläggningar eller är överdämd, åsätts inte något särskilt basvärde.

2.2 Taxeringsenheter

Allmänt

En taxeringsenhet är enligt 4 kap. 1 § FTL vad som skall taxeras för sig. Elproduktionsenheter utgör en särskild taxeringsenhetstyp. För elproduktionsenheterna gäller de allmänna reglerna i 4 kap. 1–4 §§ om indelning i taxeringsenheter. Varje fastighet skall enligt huvudregeln i 1 § utgöra en taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs. Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall enligt 2 § fastigheten delas upp i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena. Har flera fastigheter eller fastighetsdelar samma ägare inom samma kommun, skall de föras samman till taxeringsenhet, om inte annat sägs i de särskilda reglerna i 4 kap. 4–9 §§.

En huvudregel för indelning i elproduktionsenheter finns i 4 kap. 5 § FTL.

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer ... och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet ...

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 (4 kap. 5 § första stycket FTL).

Av sista stycket i bestämmelsen framgår att också saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i elproduktionsenhet.

Vidare finns i 4 kap. 10 § en specialregel om indelning i taxeringsenheter av regleringsanläggning.

Där föreskrivs att regleringsanläggning, som huvudsakligen är avsedd för vattenkraftsändamål, inte skall utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

Vad som får ingå i en elproduktionsenhet avgränsas vidare dels av en begränsningsregel i 4 kap. 10 § FTL, dels av de definitioner som finns av vilka slag av egendom som enligt 4 kap. FTL får ingå i en enhet som anges i 4 kap. 10 §.

I 4 kap. 10 § finns således en begränsningsregel om vilka slag av egendom som får ingå i en elproduktionsenhet. Regeln anknyter till olika typer av kraftverk.

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 (4 kap. 10 § andra stycket FTL).

Vattenkraftverk

Som framgår av 15 kap. FTL om värderingen av elproduktionsenheterna indelas kraftverken i två huvudgrupper, nämligen vattenkraftverk och värmekraftverk.

I 15 kap. 1 § FTL anges närmare vilken egendom som skall hänföras till vattenkraftverk och till värmekraftverk.

Till ett vattenkraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med vattenkraft (15 kap. 1 § första stycket FTL).

Av förenklingsskäl och värderingstekniska skäl avses enligt 15 kap. 1 § tredje stycket FTL med beteckningen mark i 15 kap. såväl tomtmark, övrig mark, fallrätt som markanläggning som ingår i elproduktionsenhet.

Kraftverksbyggnad I de nya reglerna i 4 kap. FTL om vad som är elproduktionsenhet, 6 kap. om vad som får ingå i en värderingsenhet inom en sådan taxeringsenhet och i 15 kap. om värderingen av elproduktionsenheterna anknyter reglerna i ett flertal fall till en ny byggnadstyp, kraftverksbyggnad.

Definitionen av vad som utgör kraftverksbyggnad lämnas i 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 ... (2 kap. 2 § FTL).

Indelning då strömfallfastighet finns

De sakrätter som är knutna till strömfallfastigheten ingår i samma taxeringsenhet som denna, oavsett om sakrätterna avser egendom som ligger i annan kommun än strömfallfastigheten.

Indelning vid avsaknad av strömfallfastighet

För äldre vattenkraftverk kan undantagsvis strömfallfastighet saknas. I sådana fall äger tillståndshavaren de fastigheter och fastighetsdelar, som erfordras för att utnyttja strömfall. Taxeringsenheten med vattenkraftverk bör i sådana fall bestå av dessa fastigheter och fastighetsdelar, om de ligger i samma kommun.

Om ett vattenkraftverk ligger i flera kommuner och saknar strömfallfastighet, skall det i enlighet med reglerna i 4 kap. 3 § FTL delas upp och en taxeringsenhet bildas för varje kommun. Motsvarande gäller i de fall en strömfallfastighet har ofullständig sakrätt till utnyttjat strömfall och mark för anläggningsdelar. Hur värdet av kraftverket i detta fall skall fördelas framgår av [avsnitt 2.9](#).

Vid utbyggnad av strömfall saknas i regel strömfallfastighet under tiden från verkställbart utbyggnadstillstånd till tidpunkten för tillstånd att ta kraftverket i drift. Äger tillståndshavaren marken där kraftverket är beläget, utgör marken ett vattenkraftverk och är således en särskild

taxeringsenhet, intill dess strömfallsfastighet bildats. I annat fall utgör en av tillståndshavarens vattenrättsbärande fastigheter inom den kommun där kraftverket är beläget en taxeringsenhet under övergångstiden.

Arealredovisning En taxeringsenhets totala, enskild innehavda landareal skall redovisas. För elproduktionsenheter gäller att landarealen skall anges i kvadratmeter. Mark, som är vattentäckt indelas enligt 2 kap. 4 § inte i ägoslag, såvida fråga inte är om täktmark. Vattentäckt mark arealredovisas därför enbart om den är täktmark och således inte i fråga om elproduktionsenheterna.

2.3 Värderingsenheter

Allmänt Egendom som skall värderas för sig skall enligt 6 kap. 1 § FTL utgöra en värderingsenhet. Enligt 1 kap. 2 § FTF skall riktvärde bestämmas för värderingsenhet.

Huvudregeln är att varje byggnad och varje tomt utgör en värderingsenhet. Från denna regel finns i vissa fall undantag för egendom inom elproduktionsenheter (se 15 kap. § FTL).

Vattenkraftverk Vid värderingen av vattenkraftverk bestäms normalt två värderingsenheter. Den ena utgör all egendom som tillhör kraftverket utom andels- och ersättningskraft. I denna värderingsenhet skall således ingå

- byggnader
- markanläggningar
- mark
- fallrätt
- andelar i regleringsanläggningar

Den andra värderingsenheten skall bestå av

- mark
- markanläggningar
- fallrätt
- andelar i regleringsanläggningar till den del de avser markanläggningar

För vattenkraftverken skall i första hand bildas en enda värderingsenhet som omfattar all egendom tillhörig vattenkraftverket och den elproduktionsenhet som vattenkraftverket enligt 4 kap. 5 och 10 §§ FTL utgör. För den värderingsenhet som hela vattenkraftverket utgör skall enligt 15 kap. 2 § första stycket ett riktvärde bestämmas.

Ett vattenkraftverk skall utgöra en värderingsenhet. I en sådan värderingsenhet skall de andelar i regleringsanläggningar som hör till kraftverket ingå (6 kap. 13 § första stycket FTL).

För marken till vattenkraftverket skall en särskild värderingsenhet bildas, som enligt 15 kap. 2 § andra stycket skall åsättas ett riktvärde.

Mark som hör till ett vattenkraftverk skall utgöra en värderingsenhet tillsammans med mark som tas upp av de markanläggningar som hör till kraftverket. I en sådan värderingsenhet skall därutöver fallrätt som hör till kraftverket ingå. I värderingsenheten skall också ingå andelar i de regleringsanläggningar som hör till kraftverket till den del de avser markanläggning (6 kap. 13 § andra stycket FTL).

För kraftverksbyggnaderna på ett vattenkraftverk bildas inte någon särskild värderingsenhet för vilken riktvärde skall fastställas. Riktvärdet för dessa kraftverksbyggnader utgörs i stället enligt 15 kap. 2 § tredje stycket av skillnaden mellan riktvärdet för hela vattenkraftverket och riktvärdet för marken till vattenkraftverket.

Bostadsbyggnader Bostadsbyggnad för t.ex. driftspersonal och tomt till sådan byggnad ingår inte i elproduktionsenhet med vattenkraftverk utan utgör särskild taxeringsenhet.

Transformator- och kopplingsstationer Transformator- och kopplingsstationer tillhörande kraftdistributionsnätet skall inte ingå i elproduktionsenhet, utan skall utgöra specialbyggnad (se 2 kap. 2 § FTL och [flik 1](#)). Motsvarande gäller mark, markanläggningar och rättigheter som hör till sådan anläggning.

Andels- och ersättningskraft Beträffande andels- och ersättningskraften, se [avsnitt 2.11](#).

2.4 Värderingsmodell

2.4.1 Allmänt

Värderingsmodellen för vattenkraftverken har ändrats inför AFT 00.

Värderingsmetoden vid AFT 00 bygger på principen att först beräkna totalvärdet av vattenkraftverket i nybyggt skick inklusive andelar i vattenregleringar. Detta värde bestäms med utgångspunkt från värdet av normalårsproduktionen för ett normkraftverk, som definierats på visst sätt när det gäller ålder, normalårsproduktion, utnyttjandetid, möjlighet till flerårsreglering och belägenhet.

Värdet av vattenkraftverket, uttryckt i kr/kWh, korrigeras då kraftverket avviker från normkraftverket. För det enskilda vattenkraftverket korrigeras det i riktvärdeangivelsen angivna värdet i kr/kWh för normkraftverket, i den mån kraftverket skiljer sig från normkraftverket, i fråga om de riktvärdegrundande värdefaktorerna.

Vattenkraftverkets totalvärde och dess värde av mark skall således bestämmas först. Värdet av kraftverkets byggnader skall beräknas som

skillnaden mellan dessa värden.

Värderingsmodellen för vattenkraftverk kan beskrivas på följande sätt (jfr 15 kap. 1–9 §§ FTL och 1 kap. 26–35 §§ FTF).

Värderingsmodellen för bebyggda vattenkraftverk bygger på att man kan bestämma marknadsvärdet i kr/kWh för ett genomsnittligt vattenkraftverk, ett s.k. normkraftverk. Vidare förutsätts att skillnaderna i kraftverkens värde per kWh är hänförliga till olikheter beträffande värdefaktorerna storlek, utnyttjandetid, möjlighet till flerårsreglering, belägenhet och ålder. Inverkan av värdefaktorn utnyttjandetid har beräknats med utgångspunkt i skillnader mellan elpriser under dag och natt resp. under sommar- och vinterhalvåren. Möjlig flerårsreglering skall ange den korrektion av värdet per kilowattimme som motiveras av möjligheten att fördela produktionen mellan åren. Genom kraftverkets storlek beaktas de olikheter i fråga om drift och underhållskostnader och förnyelsekostnader per kWh räknat som föreligger mellan stora och små kraftverk.

Inmatningskostnaderna på svenska kraftnäts stamnät varierar beroende på var inmatningen sker. Detta beaktas genom värdefaktorn belägenhet. Värdefaktorn ålder gör det möjligt att beakta skillnader som beror på kraftverkets ålder. Hur skillnader i dessa fem avseenden skall påverka värdet per kWh regleras i FTF. Beträffande värdet per kWh för ett normkraftverk skall RSV lämna rekommendation i en riktvärdeangivelse.

Även värderingsmodellen för mark tillhörande ett vattenkraftverk bygger på att man kan bestämma marknadsvärdet i kr/kWh för ett genomsnittligt vattenkraftverk, ett s.k. normkraftverk och att skillnaderna i markens värde per kWh är hänförliga till olikheter beträffande storlek, utnyttjandetid, möjlighet till flerårsreglering och belägenhet. Inverkan av olikheter beträffande utnyttjandetid och möjlig flerårsreglering behandlas lika som för bebyggda kraftverk. Olikheter i storlek skall beaktas. Förutom skillnader i fråga om drift och underhållskostnader och förnyelsekostnader beaktas även olikheter i byggnadskostnader som beror på storleken. Detta gör att markvärdet för de minsta

kraftverken (<10 miljoner kWh) blir noll.

2.4.2 Normkraftverket

Som framgått under föregående punkt är storleken och värdet av ett normkraftverks elproduktion ett avgörande inslag i värderingsmodellen för vattenkraftverken. Uppgifter om värdet i kronor per kWh av normkraftverkets produktion skall ingå i riktvärdeangivelsen för vattenkraftverken i landet, som utgör ett värdeområde, och ligga till grund för det riktvärde som skall bestämmas för dessa kraftverk. I de delar det enskilda kraftverket skiljer sig från normkraftverket, då det gäller de för taxeringen avgörande värdefaktorerna – normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet och ålder – korrigeras för det enskilda vattenkraftverket det utgångsvärde i kr/kWh för den producerade elkraften, som normkraftverkets värden utgör, främst genom regleringen i FTF om tillämpning av olika faktorer och korrektioner som är anknutna till de olika värdefaktorerna.

Normkraftverket förutsätts ha de produktionsförutsättningar som så nära som möjligt anknyter till vad som i genomsnitt gäller för elproduktionen i landet.

Vad som avses med ett normkraftverk regleras i 15 kap. 3 § FTL.

.... Med ett normkraftverk avses ett kraftverk som har tagits i drift under år 1955, som har en normalårsproduktion på 500 miljoner kilowattimmar, som har en genomsnittlig utnyttjandetid på 5 000 timmar per år och som saknar möjlighet till flerårsreglering samt levererar sin elproduktion till stamnätet i inmatningspunkt Forsse-Hjälta. Värdena i riktvärdeangivelse får endast bestämmas till belopp i en fastställd värdeserie (15 kap. 3 § FTL).

Ett normkraftverk definieras således närmare som ett kraftverk som

- tagits i drift under år 1955,

- har en normalårsproduktion på 500 miljoner kilowattimmar,
- har en genomsnittlig utnyttjandetid på 5 000 timmar per år,
- saknar möjlighet till flerårsreglering och
- levererar sin produktion till stamnätet i inmatningspunkt Forsse-Hjälta.

2.4.3 Installerad effekt

För värderingen av vattenkraftverk fordras kännedom om verkets installerade effekt för att kunna beräkna verkets utnyttjandetid som utgörs av kvoten mellan normalårsproduktionen och den installerade effekten.

Den närmare regleringen avseende installerad effekt finns i 1 kap. 31 § FTF.

För vattenkraftverk avses med installerad effekt, om annat ej anges i andra stycket, den maximala bruttoeffekt, som kan utvinnas i kraftverket vid kontinuerlig drift under 15 timmar utan att skadlig överbelastning uppstår. Den installerade effekten anges i kilowatt.

Om den maximala bruttoeffekten inte helt kan tas ut under månaderna november – mars till följd av begränsad korttidsreglering eller av att fallhöjden är reducerad på grund av att den ingår i ett årsregleringsmagasin, jämkas den maximala bruttoeffekten i skälig mån nedåt vid bestämmandet av den installerade effekten.

Installerad effekt som inte överstiger 1 000 kW avrundas till hela kW. Installerad effekt som överstiger 1 000 kW får bestämmas endast till följande antal kW:

*Om effekten överstiger
1 000 kW men inte 10 000 kW: hela 10 kW,
10 000 kW men inte 100 000 kW: hela 100 kW,
100 000 kW men inte 1 000 000 kW: hela 1 000 kW
och
1 000 000 kW och däröver: hela 10 000 kW (1 kap. 31 § FTF).*

2.5 Riktvärde och riktvärdeangivelse

2.5.1 Allmänt

Riktvärde

För egendom på elproduktionsenhet skall basvärdet (taxeringsvärdet) bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall bestämmas för varje värderingsenhet för kombinationer av riktvärdegrundande värdefaktorer (jfr 7 kap. 3 § FTL). Enligt 1 kap. 2 § FTF skall riktvärde bestämmas för varje värderingsenhet.

I [avsnitt 2.3](#) har indelningen av vattenkraftverk i värderingsenheter redovisats. För de riktvärdegrundande värdefaktorerna för dessa kraftverk lämnas en redogörelse i [avsnitt 2.6](#).

Riktvärdeangivelse Med riktvärdeangivelse avses enligt 7 kap. 3 § FTL de uppgifter om värdenivån som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet. I 1 kap. 2 § FTF föreskrivs att riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i riktvärdeangivelserna för varje värdeområde.

Riket i dess helhet skall utgöra ett värdeområde för vattenkraftverken.

2.5.2 Vattenkraftverk (mark och byggnader)

2.5.2.1 Riktvärde

I 15 kap. 2 § FTL finns den grundläggande bestämmelsen om riktvärde för ett vattenkraftverk i dess helhet.

Riktvärdet för ett vattenkraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan egendom (15 kap. 2 § första stycket FTL).

Vad som skall utgöra en värderingsenhet för ett vattenkraftverk har redovisats i [avsnitt 2.3](#).

2.5.2.2 Riktvärdeangivelse

I en riktvärdeangivelse enligt 7 kap. 3 § skall värden per kilowattimme anges för ett normkraftverk och för mark till ett sådant verk ... (15 kap. 3 § FTL).

Då riket skall utgöra endast ett värdeområde för elproduktionsenheterna är riktvärdeangivelserna desamma oavsett var kraftverket är beläget.

I riktvärdeangivelsen skall enligt RSVs förslag till 1 kap. 29 § FTF angivna belopp för normkraftverkets värde dels av byggnader och mark, dels av mark bestämmas i kronor per kWh med en decimal.

För normkraftverket skall värdet per kilowattimme i en riktvärdeangivelse bestämmas med utgångspunkt i elproduktionens lönsamhet och med beaktande av priserna vid köp av likartade vattenkraftverk eller delar därav (15 kap. 6 § första stycket FTL).

Som anförts ovan skall värdet per kWh i riktvärdeangivelsen anges för ett kraftverk som ansluter till normkraftverket. Detta värde ligger till grund för formeln för beräkningen av det enskilda vattenkraftverkets värde. Angående beräkningen av värdet per kWh för ett enskilt vattenkraftverk i dess helhet, se vid [2.7.2](#).

Rekommendationer:

> Värde av byggnader och mark tillhörande ett normkraftverk bör bestämmas till 2,50 kr/kWh. <

Korrektion

Om ett kraftverk avviker från normkraftverket beträffande någon av de fem föreslagna värdefaktorerna, dvs. utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet, normalårsproduktion och ålder, skall det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kilowattimme korrigeras innan det multipliceras med verkets normalårsproduktion bestämd utifrån de senast kända statistikuppgifterna.

2.5.2.3 Formel för riktvärde

För att bestämma riktvärdet för vattenkraftverk krävs förutom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet i kr per kWh för ett normkraftverk - också verkets normalårsproduktion samt de för verket bestämda beräkningsfaktorerna och korrektionerna hänförliga till värdefaktorerna utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet och ålder. Följande formel föreskrivs i FTF:

$$R_t = (N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a \times k_b) \times W_n \times 0,75$$

där R_t = riktvärdet för kraftverket (mark och byggnad),

N_t = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kWh för mark och byggnader som tillhör normkraftverket,

f_u = faktor för utnyttjandetid,

f_r = faktor för flerårsreglering,

f_{st} = faktor för storleksinverkan avseende värdet i kr/kWh för mark och byggnader som tillhör normkraftverket,

f_a = faktor för ålder,

k_b = korrektion för belägenhet och

W_n = normalårsproduktionen (1 kap. 26 § andra stycket FTF).

2.5.3 Marken till ett vattenkraftverk

2.5.3.1 Riktvärde

I 15 kap. 2 § FTL föreskrivs vad riktvärdet för marken till ett vattenkraftverk skall avse.

Riktvärdet för mark som hör till ett vattenkraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan egendom (15 kap. 2 § andra stycket FTL).

Vad som skall utgöra värderingsenhet för mark till ett vattenkraftverk har redovisats i [avsnitt 2.3](#).

2.5.3.2 Riktvärdeangivelse

I en riktvärdeangivelse enligt 7 kap. 3 § skall värden per kilowattimme anges för ett normkraftverk och för mark till ett sådant verk ... (15 kap. 3 § FTL).

Värdet av marken till normkraftverket i en riktvärdeangivelse skall bestämmas med hänsyn till hur stor del av det för normkraftverket angivna värdet som med ledning främst av kostnaderna att uppföra ett nytt kraftverk kan anses belöpa på marken (15 kap. 6 § andra stycket FTL).

I riktvärdeangivelse skall värdet i kr/kWh anges för mark tillhörande ett normkraftverk. Värdet skall bestämmas med hänsyn till hur stor del av det för normkraftverk angivna värdet som med ledning främst av kostnaderna att uppföra ett helt nytt kraftverk kan anses belöpa på marken. Angående beräkningen av markens värde se vid [2.7.3](#).

Rekommendationer:

> Värde av mark tillhörande ett normkraftverk bör bestämmas till 0,90 kr/kWh. <

Riktvärdet för mark beräknas som produkten av kraftverkets normalårsproduktion i kilowattimmar och markens värde per kilowattimme. Det senare värdet bestäms genom att det i riktvärdeangivelsen angivna värdet i kr/kWh för marken till ett normkraftverk korrigeras i de hänseenden som kraftverket avviker från normkraftverket. Samtliga de värdefaktorer som kan påverka det enskilda vattenkraftverkets värde i kr/kWh utom värdefaktorn ålder tillämpas.

Skillnaderna i riktvärdeangivelsen är således att i riktvärdeangivelsen för marken i stället för totalvärde i kr/kWh för produktionen i normkraftverket anges värdet för marken i kr/kWh för normkraftverket. Vidare tillämpas i formeln i FTF för beräkning av riktvärdet för marken inte värdefaktorn för ålder.

$$R_m = (N_m \times f_u \times f_r + 0,6 \times k_b) \times f_{sm} \times W_n \times 0,75$$

där R_m = riktvärdet för marken,
 N_m = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kWh av mark som tillhör normkraftverket,
 f_u = faktor för utnyttjandetid,
 f_r = faktor för flerårsreglering,
 f_{sm} = faktor för storleksinverkan avseende värdet av mark som tillhör normkraftverket,
 k_b = korrektion för belägenhet,
 W_n = normalårsproduktion (1 kap. 27 § andra stycket FTF).

2.5.4 Kraftverksbyggnader till ett vattenkraftverk

2.5.4.1 Riktvärde

För kraftverksbyggnader som tillhör ett vattenkraftverk bestäms i praktiken inte någon värderingsenhet. Värderingsenhet är emellertid enligt generella normer den egendom som inte hänförs till markvärderingsenheten för den mark som tillhör vattenkraftverket. Riktvärdet för kraftverksbyggnaderna fastställs enligt följande regel i 15 kap. 2 § FTL.

Riktvärdet för kraftverksbyggnader som hör till ett vattenkraftverk utgörs av skillnaden mellan riktvärdena för vattenkraftverket och för mark som hör till verket (15 kap. 2 § tredje stycket FTL).

2.6 Värdefaktorer

Enligt 7 kap. 1 § FTL skall värderingen vid fastighetstaxeringen ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

Riktvärdena skall bestämmas för kombinationer av värdefaktorer som bl.a. har särskild betydelse för marknadsvärdet (riktvärdegrundande värdefaktorer).

Värderingen av vattenkraftverk i deras helhet sker enligt 15 kap. 4 § FTL i första hand med ledning av värdefaktorerna normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet och ålder.

För marken till ett vattenkraftverk bestäms riktvärdena enligt 15 kap. 5 § utifrån samma värdefaktorer som för verket i dess helhet utom värdefaktorn ålder.

2.6.1 Normalårsproduktion

2.6.1.1 Allmänt

Värdefaktorn normalårsproduktion definieras i 15 kap. 4 § FTL enligt följande

... Med normalårsproduktion avses den i genomsnitt per år tillgängliga produktionen vid kraftverket. Normalårsproduktionen anges i kilowattimmar ... (15 kap. 4 § FTL)

Normalårsproduktionen beräknas för de utbyggnadsförhållanden som gäller vid taxeringsårets ingång.

Normalårsproduktionen anges i kilowatt (kWh). Normalårsproduktion betecknas W_n i de vid taxeringen använda formlerna.

Reglerna om den närmare bestämningen av normalårsproduktionen finns i FTF.

Med normalårsproduktion (W_n) avses den vid kraftverket tillgängliga produktionen i medeltal per år

- beräknad med ledning av medelvattenföringen under åren 1950-1990 - vid de utbyggnadsförhållanden som gäller vid taxeringsårets ingång.

Normalårsproduktion som inte överstiger 1 000 000 kWh avrundas till hela 1 000 kWh.

Normalårsproduktion som överstiger 1 000 000 kWh får bestämmas endast till följande antal kWh om normalårsproduktionen överstiger:

1 000 000 kWh men inte 10 000 000 kWh: hela 10 000 kWh,
10 000 000 kWh men inte 100 000 000 kWh: hela 100 000 kWh,
100 000 000 kWh men inte 1 000 000 000 kWh: hela 1 000 000 kWh och
1 000 000 000 kWh och däröver: hela 10 000 000 kWh (1 kap. 28 § FTF)

2.6.1.2 Faktor för storleksinverkan på värdet av vattenkraftverk

Genom faktorn storleksinverkan beaktas storleken av normalårsproduktionen särskilt vid beräkning av riktvärdet för ett vattenkraftverk.

Faktorn för storleksinverkan för vattenkraftverk bestäms genom en formel i FTF.

Faktorn för storleksinverkan avseende värdet i kr/kWh för mark och byggnader som tillhör normkraftverket (fst) skall bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion (Wn) enligt följande formel:

$$\text{fst} = 0,2057 + 0,1278 \ln (W_n / 1\,000\,000)$$

Faktorn skall anges med tre decimaler. För kraftverk med en normalårsproduktion av 10 000 000 kWh eller lägre skall faktorn bestämmas till 0,5 (1 kap. 32a § FTF).

2.6.1.3 Faktor för storleksinverkan på värdet av marken

På motsvarande sätt som gäller för korrigerings av vattenkraftverkets värde med hänsyn till storleksinverkan skall värdet av marken till vattenkraftverket korrigeras enligt följande formel.

Faktorn för storleksinverkan avseende värdet i kronor per kWh för mark som tillhör normkraftverket (fsm) skall bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion (Wn) enligt följande formel:

$$fsm = 0,2556 \ln (Wn / 1\ 000\ 000) - 0,5886.$$

Faktorn skall anges med tre decimaler. För kraftverk med en normalårsproduktion av 10 000 000 kWh eller lägre skall faktorn bestämmas till 0 (1 kap. 32d § FTF).

2.6.2 Utnyttjandetid

2.6.2.1 Allmänt

Utnyttjandetiden är enligt 15 kap. 3 § FTL lika med kvoten mellan normalårsproduktionen, uttryckt i kWh, och den installerade effekten i kW.

...Utnyttjandetiden ger uttryck för möjligheten att anpassa elproduktionen till tidsperioder med hög efterfrågan. Utnyttjandetiden bestäms som kvoten mellan normalårsproduktionen och den installerade effekten i kilowatt... (15 kap. 4 § FTF).

2.6.2.2 Faktor för utnyttjandetid

Värdefaktorn utnyttjandetid beaktas vid värderingen genom faktorn för utnyttjandetid som föreskrivs i FTF.

Faktorn för utnyttjandetid betecknas f_u i de vid taxeringen använda formlerna.

Faktorn för utnyttjandetid (f_u) skall bestämmas med ledning av utnyttjandetiden (U), bestämd som kvoten mellan normalårsproduktionen uttryckt i kWh och den installerade effekten uttryckt i kilowatt, enligt följande formel.

$$f_u = 3,14 \times 10^{-9} \times U^2 - 6,43 \times 10^{-5} \times U + 1,2430$$

Utnyttjandetiden skall anges i hela timmar och faktorn för utnyttjandetid med tre decimaler (1 kap. 30 § FTF).

För att bestämma faktorn för utnyttjandetid krävs kännedom om

- * normalårsproduktion (W_n) uttryckt i kW och
- * den installerade effekten i kW.

Beträffande normalårsproduktion och installerad effekt, se [avsnitt 2.6.1](#) respektive [2.4.3](#).

2.6.3 Flerårsreglering

2.6.3.1 Allmänt

Värdefaktorn flerårsreglering anger enligt 15 kap. 4 § FTL möjligheten att genom reglering fördela produktionen mellan åren.

... Med flerårsreglering avses möjligheten att genom reglering fördela produktionen mellan åren. Regleringsmöjligheten bestäms av regleringsmagasinens volym, tillrinningen till magasinerna och medelvattenföringen vid kraftverken... (15 kap. 4 § FTL).

2.6.3.2 Faktor för flerårsreglering

Värdefaktorn flerårsreglering beaktas vid värderingen genom en i FTF föreskriven faktor för flerårsreglering.

Faktorn för flerårsreglering betecknas fr i de vid taxeringen använda formlerna.

Faktorn för flerårsreglering (fr) skall bestämmas
- för kraftverk i Stora Lule älv mellan Suorva och sammanflödet mellan Stora och Lilla Lule älv till 1,02
- för kraftverk i Lule älv nedströms sammanflödet mellan Stora och Lilla Lule älv till 1,01 och
- för övriga kraftverk till 1,00
(1 kap. 32§ FTF).

2.6.4 Belägenhet

2.6.4.1 Allmänt

Värdefaktorn belägenheten definieras enligt 15 kap. 4 § FTL.

... Belägenheten ger uttryck för kostnader för inmatning av produktionen på stamnätet ... (15 kap. 4 § FTF).

2.6.4.2 Korrektion för belägenhet

Kostnaderna för inmatning av produktionen (belägenheten) beaktas genom en korrektion i kr/kWh som ger uttryck för en jämförelse med kostnaderna för ett kraftverk i Ångermanälven och norr därom till Gide älv, dvs. normkraftverkets läge. Korrektionen regleras i FTF.

Landet skall indelas i 9 belägenhetsklasser och korrektionen för belägenhet (fb) skall bestämmas till följande belopp

<i>Klass</i>	<i>Område</i>	<i>Belopp i kr/ kwh</i>
1	Lule älv och norr därom	-0,16

2	Skellefte älv och norr därom till Lule älv	-0,09
3	Gide älv och norr därom till Skellefte älv	-0,04
4	Ångermanälven och norr därom till Gide älv	0,00
5	Indalsälven och norr därom till Ångermanälven	+0,04
6	Ljungan och norr därom till Indalsälven	+0,07
7	Ljusnan och norr därom till Ljungan	+0,20
8	Dalälven och norr därom till Ljusnan	+0,31
9	Söder om Dalälven (1 kap. 32c § FTF)	+0,38

2.6.5 Ålder

2.6.5.1 Allmänt

Värdefaktorn ålder vid taxering av vattenkraftverk definieras i 15 kap. 4 § FTL.

... Åldern ger uttryck för kraftverkets sannolika återstående livslängd. Åldern anges genom det år då kraftverket togs i drift (15 kap. 4 § FTL).

Rekommendationer:

> Om- och tillbyggnader som ej medför ändrade vattenvägar bör inte medföra nytt idrifttagningsår. Då om- eller tillbyggnad skett, som medför ändrade vattenvägar, bör det ursprungliga idrifttagningsåret och idrifttagningsåret efter om- och tillbyggnaden sammanvägs. <

2.6.5.2 Faktor för ålder

Värdefaktorn ålder beaktas vid beräkningen av riktvärdet genom tillämpning av en särskild faktor för ålder.

Faktorn för ålder (få) skall bestämmas med ledning av kraftverkets ålder (Å), bestämd till det år då kraftverket togs i drift, enligt följande formel.

$$få = 1,10 - (1998 - Å) \times 0,01$$

Faktorn för ålder får inte bestämmas högre än till 1,10 och inte lägre än till 1,00 (1 kap. 32b § FTF).

2.7 Beräkning av riktvärden

2.7.1 Allmänt

I [avsnitt 2.5.2](#). har de regler i 15 kap. 2 § FTL redovisats, som anger för vilken egendom på ett vattenkraftverk som ett riktvärde skall fastställas. Riktvärde skall enligt denna paragraf bestämmas för de värderingsenheter som utgörs av

- * vattenkraftverket i dess helhet,
- * marken till ett vattenkraftverk,
- * kraftverksbyggnaderna.

Av 15 kap. 2 § framgår att särskilda riktvärden bestäms för vattenkraftverket i dess helhet och för marken samt att riktvärdet för kraftverksbyggnaderna inom vattenkraftverket utgörs av skillnaden mellan riktvärdena för vattenkraftverket i dess helhet och för marken.

2.7.2 Beräkning av riktvärde för vattenkraftverk (mark och byggnader)

Beräkningsgången för egendom på en elproduktionsenhet som utgörs av ett vattenkraftverk regleras i 15 kap. 7 § FTL.

Riktvärdet för ett vattenkraftverk beräknas som produkten av verkets normalårsproduktion i kilowattimmar och dess värde i kronor per kilowattimme (15 kap. 7 § första stycket första meningen FTL).

Huvudregeln vid beräkning av riktvärdet för ett vattenkraftverk är att detta svarar mot verkets normalårsproduktion i kWh och det värde per kWh som normkraftverkets produktion enligt uppgift i riktvärdeangivelsen har. Det riktvärde som framkommer genom en sådan beräkning är emellertid korrekt endast om det för vattenkraftverket råder samma förhållanden i fråga om samtliga värdefaktorer som anges i 15 kap. 4 § FTL, dvs. normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet och ålder.

Om vattenkraftverket i fråga om någon av nämnda värdefaktorer avviker från normkraftverket skall värdet i riktvärdeangivelsen per kWh för normkraftverket korrigeras.

Det senare värdet bestäms genom att det i riktvärdeangivelsen för normkraftverket angivna värdet per kilowattimme, om det behövs, korrigeras för den inverkan på värdet per kilowattimme som beror på att kraftverket avviker från normkraftverket beträffande normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet eller ålder (15 kap. 7 § andra meningen FTL).

Sedan en bedömning gjorts av de värdefaktorer som är riktvärdegrundande för vattenkraftverket skall - med beaktande av denna bedömning - de beräkningsfaktorer och korrektioner bestämmas som är föreskrivna i 1 kap. 28, 30, 32 och 32a-32c §§ FTF; se beträffande dessa beräkningsfaktorer m.m. i [avsnitt 2.6](#).

Härefter sker den slutliga beräkningen av vattenkraftverkets riktvärde enligt en i 1 kap. 26 § FTF föreskriven formel. Enligt denna beräknas först vattenkraftverkets värde i kr per kWh genom att

motsvarande värde för normkraftverket multipliceras med för vattenkraftverket bestämda faktorer och korrekationer enligt 1 kap. 26 § FTF.

Det korrigerade värdet i kronor per kWh multipliceras med verkets normalårsproduktion. Det framräknade resultatet utgör marknadsvärdet för vattenkraftverket i dess helhet, både mark och byggnader. Detta värde nedräknas med 0,75 till taxeringsvärdenivå.

Formeln för riktvärdeberäkningen, som redovisats i [avsnitt 2.5.2.3](#), är följande:

$$R_t = (N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a + k_b) \times W_n \times 0,75$$

Enligt 1 kap. 26 § skall uttrycket $(N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a + k_b)$ avrundas till kronor med två decimaler.

2.7.3 Beräkning av riktvärde för mark

Riktvärdet för mark beräknas som produkten av kraftverkets normalårsproduktion i kilowattimmar och markens värde per kilowattimme (15 kap. 7 § andra stycket första meningen FTL).

Huvudregeln för beräkningen av riktvärdet för marken till ett vattenkraftverk är helt likartad den som gäller vid beräkningen av riktvärdet för vattenkraftverket i dess helhet; se vid föregående punkt. Verkets normalproduktion skall således i princip multipliceras med det värde per kWh som i riktvärdeangivelsen angetts för normkraftverkets mark. Liksom gäller för beräkningen av riktvärde för vattenkraftverket i dess helhet måste emellertid det i riktvärdeangivelsen angivna värdet för marken till normkraftverket kr/kWh korrigeras, om det beträffande de för marken i 15 kap. 5 § FTL föreskrivna värdefaktorerna föreligger olikheter mellan marken till vattenkraftverket och till normkraftverket. Dessa värdefaktorer är normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och belägenhet (se vidare [avsnitt 2.6](#)).

Om marken, som tillhör vattenkraftverket, i fråga om någon av nämnda värdefaktorer avviker från marken till normkraftverket, skall det värde som angetts i riktvärdeangivelsen per kWh för marken till

normkraftverket korrigeras.

Det senare värdet bestäms genom att det i riktvärdeangivelsen för mark angivna värdet per kilowattimme, om det behövs, korrigeras för den inverkan på värdet per kilowattimme som beror på att kraftverket avviker från normkraftverket beträffande normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering eller belägenhet (15 kap. 7 § andra stycket andra meningen FTL).

Korrigeringen skall ske på motsvarande sätt som beskrivits under föregående punkt beträffande riktvärdet för ett vattenkraftverk. De i 1 kap. 28, 30, 32, 32a och 32c-32d §§ föreskrivna beräkningsfaktorerna m.m. skall därvid tillämpas.

På motsvarande sätt som gäller i fråga om riktvärdet för ett vattenkraftverk i dess helhet beräknas det slutliga riktvärdet för marken enligt en formel som föreskrivs i 1 kap. 27 § FTF. Formeln lyder:

$$R_m = (N_m \times f_u \times f_r + 0,6 \times k_b) \times f_{sm} \times W_n \times 0,75$$

Enligt 1 kap. 27 § skall uttrycket $(N_m \times f_u \times f_r + 0,6 \times k_b) \times f_{sm}$ anges i kronor med två decimaler.

Formeln för riktvärdet för marken är i princip uppbyggd på samma som formeln för riktvärdet för vattenkraftverken.

2.7.4 Beräkning av riktvärde för kraftverksbyggnader

Riktvärdet för kraftverksbyggnader som hör till ett vattenkraftverk utgörs av skillnaden mellan riktvärdena för vattenkraftverket och för mark som hör till verket (15 kap. 2 § tredje stycket FTL).

Sedan riktvärdena för vattenkraftverket i dess helhet och för marken till kraftverket beräknats, erhålls kraftverksbyggnadernas värde genom att riktvärdet för vattenkraftverket minskas med riktvärdet för marken.

2.8 Vattenkraftverk under byggnad

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 (7 kap. 12 § FTL). Vad som föreskrivits allmänt om byggnad under uppförande i 7 kap. 12 § FTL gäller också för kraftverk under byggnad.

Taxeringen av byggnad under uppförande har behandlats under flik 1 [avsnitt 6.4.1](#). Vidare har RSV meddelat följande föreskrifter i fråga om dessa byggnader.

Vid värdering av byggnad under uppförande skall kostnader som nedlagts räknas om till det år, nivååret, vars prisnivå ligger till grund för taxeringen av den typ av taxeringsenhet som byggnader 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 (1 kap. 1 § RSV:VF).

Omräkningsfaktorerna anges i bilaga 1 till RSV:VF.

2.9 Fördelning mellan kommuner

Om ett kraftverk, som saknar strömfallsfastighet, är belägen i flera kommuner och därför enligt 4 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall uppdelas i flera taxeringsenheter, skall basvärdet först bestämmas som om egendomen varit en enda taxeringsenhet. Därefter fördelas de sålunda bestämda värdena mellan de taxeringsenheter, vari egendomen uppdelats, enligt vad som anges i andra och tredje styckena.

Markvärdet fördelas mellan taxeringsenheterna efter den fallhöjd, som tillhör i taxeringsenheten ingående fastigheter eller som sådana fastigheter har rätt till genom servitut eller liknande. Om flera strömfall med olika vattenföring sammanförts till ett kraftverk, sker fördelningen med ledning av fallhöjd och normalårsvattenföring.

Byggnadsvärdet fördelas mellan taxeringsenheterna med ledning av byggnadernas belägenhet (1 kap. 33 § FTF).

Endast i det fall ett vattenkraftverk saknar strömfallsfastighet kan en fördelning av kraftverkets värde mellan flera kommuner ske.

De byggnader som beaktas vid fördelningen av byggnadsvärdet är de byggnader som tillhör kraftverkets ägare och som ligger på mark som tillhör fastigheten eller på mark som fastigheten har rätt till genom servitut eller liknande.

Normalårsvattenföring skall uppskattas i enlighet med de värden SMHI angett i institutets senaste utgivna 40-års statistik (2 kap. 12 § RSV:VF).

Saknas sådan statistik beräknas normalårsvattenföringen istället med ledning av tillgänglig produktionsstatistik.

2.10 Avrundning

Överstiger värde av värderingsenhet 5 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela 200 000-tal kronor. Överstiger sådant värde 25 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor ... (1 kap. 5 § andra stycket FTF).

Till innehållsförteckningen
Till 2.11 - 3.11.2 samt bilaga 1 & 2 >>

Söktips: Du kan frisöka inom varje deldokument inklusive innehållsförteckningen. Klicka på en sida. Tryck sedan tangenterna **Ctrl+F** (eller använd Redigera/Sök) så får du upp en sökruta.

[Till innehållsförteckningen](#)

[<< Till 1 - 2.10](#)

2.11 Andelskraft och ersättningskraft

2.11.1 Allmänt

Vid uppskattning av kraftverks värde skall avdrag göras för skyldighet att leverera andelskraft och ersättningskraft enligt vattenlagen eller enligt avtal. I det senare fallet krävs dock att enligt avtalet skyldigheten att leverera kraft är knuten till kraftverket, att rättigheten att ta emot kraften är knuten till i avtalet angiven fastighet och att kraftleveransen inte begränsats att avse endast viss tid.

Taxeringsenhet

Rätt till andels- och ersättningskraft utgör enligt 4 kap. 5 § sista stycket FTL en elproduktionsenhet, om värdet av taxeringsenheten till övervägande del utgörs av rätt till andels- och ersättningskraft.

Värdering

Värderingen av andels- och ersättningskraften är för både det levererande kraftverket och den mottagande fastigheten beroende av om och till hur stor del mottagaren betalar uttagskostnader. Regler om värdering av andels- och ersättningskraft finns i 15 kap. 8 och 9 §§ FTL.

Andels- och energi-metoden

Värderingen av andels- och ersättningskraften sker enligt antingen andelsmetoden eller energimetoden.

Andelsmetoden tillämpas då mottagaren av kraften betalar minst 50 % av uttagskostnaderna. Vid andelsmetoden anges leveransskyldigheten i procent av det leverande kraftverkets riktvärden för mark och byggnad. Avdraget för det levererande kraftverket och tillägget för mottagande fastighet skall alltid bestämmas på samma sätt.

Energimetoden används då mottagaren av kraften betalar mindre än 50 % av uttagskostnaderna. Vid energimetoden anges leveransskyldigheten i kWh. Avdraget för det levererande kraftverket och tillägget för den mottagande fastigheten bestäms på olika sätt.

Justering för säregna förhållanden

Rekommendationer:

> Rätt till andels- eller ersättningskraft bör både för levererande kraftverk och mottagande fastighet beaktas genom justering för säregna förhållanden. <

2.11.2 Andelsmetoden

Allmänt Minst 50%

Elleverans för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt betalar uttagskostnader skall både för det belastade vattenkraftverket och för den mottagande fastigheten värderas enligt reglerna för andelskraft. Dessa regler finns i 15 kap. 8 § första stycket FTL. Värderingsmetoden i dessa fall - då minst 50 % av uttagskostnaderna betalas - regleras i 1 kap. 33a, 33b, 33c och 33e §§ FTF där den betecknas **andelsmetoden**.

Värdet av andelskraft, för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt har att betala sin andel av uttagskostnaderna, skall bestämmas till så stor del av det levererande kraftverkets mark- och byggnadsvärden som motsvarar andelen (15 kap. 8 § första stycket FTL).

Likformigheten vid värderingen mellan ersättningskraften och andelskraften föreskrivs i samma paragraf.

Värdet av ersättningskraft, för vilken mottagaren helt

eller i allt väsentligt skall betala uttagskostnaden, skall behandlas som andelskraft. Ersättningskraften skall anges i procent av det levererande kraftverkets basvärde (15 kap. 8 § sista stycket FTL).

Värdeminskningen av det vattenkraftverk som lämnar kraften till följd av skyldighet att leverera andelskraft för vilken uttagskostnader betalas, bestäms till så stor del av enhetens totala värde som svarar mot andelskraftens andel av den totala produktionen.

Värdetillskottet för den fastighet som mottar andelskraft bestäms enligt 15 kap. 8 § till samma belopp som motsvarande avdrag från värdet av det kraftverk som lämnar andelskraften.

Ersättningskraft, för vilken uttagskostnader betalas, skall omräknas till värdet till leveransens värde i procent av det levererande kraftverkets basvärde.

Reglerna för de fall då andelsmetoden skall användas har tagits in i 1 kap. 33a § FTF.

Betalar den mottagande fastigheten minst hälften av uttagskostnaden, skall andels- och ersättningskraftens värde beräknas på sätt föreskrivs i 15 kap. 8 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (andelsmetoden). Vid andelsmetoden skall andelens storlek motsvara leveransskyldighetens värde i procent av de sammanlagda riktvärdena för det levererande kraftverkets byggnader och mark (1 kap. 33a § första stycket FTF).

Mindre än 80 %

Betalas minst 50 % av uttagskostnaderna men ändå inte en väsentlig del av dess kostnader skall en höjande korrigerings ske. Denna regleras i 1 kap. 33b § FTF.

Om andelsmetoden skall användas enligt 33a § och mottagande fastighet inte betalar en väsentlig del av den uttagskostnad som svarar mot andelen, skall andelens värde ökas med 10 procent (1 kap. 33b § första stycket FTF).

Rekommendationer:

> Med en väsentlig del av uttagskostnaderna bör

anses minst 80 % av dessa kostnader. <

Om mottagande fastighet betalar mellan 50 och 80 % av uttagskostnaderna skall den i 33b första stycket FTF föreskrivna 10-procentiga värdehöjningen göras genom att andelen - uttryckt i procent - ökas med 10 %.

Exempel:

Om leveransen utgör 10 % av det levererande kraftverkets produktion och mottagande fastighet endast betalar 60 % av de på andelen fallande uttagskostnaderna skall andelen jämkas till 11 %. Andelen är lika för levererande och mottagande fastighet.

Avdrag

För beräkningen av det avdrag som det levererande kraftverket skall göra vid tillämpning av andelsmetoden finns regler i 1 kap. 33c § FTF.

Vid tillämpning av andelsmetoden beräknas de avdrag som leveransskyldigheten medför på levererande kraftverks riktvärden för byggnader och mark enligt följande formler.

$$A_b = a \times R_b \text{ och } A_m = a \times R_m$$

där A_b = det avdrag som leveransskyldigheten medför på riktvärdet för byggnaderna

A_m = det avdrag som leveransskyldigheten medför på riktvärdet för marken,

a = andelstalet i procent efter eventuell jämkning enligt 33b § första stycket

R_b = det levererande kraftverkets riktvärde avseende byggnaderna och

R_m = det levererande kraftverkets riktvärde avseende mark (1 kap. 33c § FTF).

Tillägg

För de tillägg som den mottagande fastigheten skall göra finns regler i 1 kap. 33e § FTF.

Vid tillämpning av andelsmetoden skall tilläggen till den mottagande fastighetens riktvärden för byggnader och mark överensstämma med de avdrag som gjorts på den levererande fastighetens riktvärden (1 kap. 33e§ första stycket FTF).

Följande uppställning visar värderingen vid andelsmetoden.

Mottagande fastigheten betalar minst hälften av uttagskostnaden

Leveransskyldighetens värde anges i % av den levererande taxeringsenhetens riktvärden (andelsmetoden).

Om mottagande fastighet inte betalar en väsentlig del (högst 80 %) av uttagskostnaden, skall andelen ökas med 10 %.

a = andelstalet i procent efter eventuell jämkning enligt 1 kap. 33b § första stycket FTF.

Avdrag för levererande kraftverk:

$$A_b = a \times R_b \text{ och } A_m = a \times R_m$$

Tillägg för mottagande fastighet:

$$T_b = a \times R_b \text{ och } T_m = a \times R_m$$

2.11.3 Energimetoden

**Allmänt
Mindre än 50 %**

Reglerna för värderingen av andels- och ersättningskraft, för vilken mottagaren inte eller endast till en begränsad del betalar uttagskostnader finns i 15 kap. 9 § FTL. Värderingsmetoden i dessa fall - då mindre än 50 % av uttagskostnaderna betalas - betecknas energimetoden. Denna regleras i 1 kap. 33a, 33b, 33d och 33e FTF, se nedan.

Andels- och ersättningskraft, för vilka mottagaren inte eller endast till begränsad del betalar uttagskostnader, skall anges i det antal kilowattimmar som i genomsnitt tas ut per år (15 kap. 9 § första stycket FTL).

Både då det gäller andels- och ersättningskraften skall värdeminskningen för det levererande kraftverket bestämmas enligt samma norm. Denna anges också i 15 kap. 9 §.

För den taxeringsenhet som lämnar kraft skall värdet per kilowattimme bestämmas efter det för kraftverket gällande värdet per kilowattimme förhöjt med 40 procent.

För den mottagande taxeringsenheten skall värdet per kilowattimme bestämmas utifrån det värde andels- eller ersättningskraften har för denna taxeringsenhet (15 kap. 9 § andra och tredje styckena FTL).

För den mottagande fastigheten skall värdet av kraftleveransen bestämmas särskilt och till det belopp leveransen har för denna fastighet.

Sättet för beräkningen av kraftleveransens värde för den mottagande fastigheten regleras i 1 kap. 33e § FTF, se nedan.

För att avgränsa de fall då uttagskostnaderna erlagts endast till en begränsad del och då således energimetoden skall tillämpas har följande regel tagits in i FTF.

Betalar den mottagande fastigheten mindre än hälften av uttagskostnaden, skall andels- och ersättningskraftens värde beräknas på sätt föreskrivs i 15 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (energimetoden). Vid energimetoden skall det antal kilowattimmar som leveransskyldigheten motsvarar värderas som frikraft för vilken några uttagskostnader inte betalas (1 kap.

33a § andra stycket FTF).

Högst 20 %

Skall energimetoden tillämpas, dvs. mindre än 50 % av uttagskostnaderna betalas, skall - om betalningen utgör mer än en begränsad del av uttagskostnaden - en minskande korrigerings ske i fråga om kraftleveransens storlek. Bestämmelser om detta finns i 1 kap. 33b § FTF.

Om energimetoden skall användas enligt 33a § och mottagande fastighet betalar mer än en begränsad del av den uttagskostnad som svarar mot rätten till andels- eller ersättningskraft, skall kraftleveransens storlek i kWh minskas med 10 procent (1 kap. 33b § andra stycket FTF).

Rekommendation:

> Med mer än en begränsad del av uttagskostnaden bör förstås högst 20 % av denna kostnad. <

Det avdrag som det levererande kraftverket skall göra regleras i 1 kap. 33d § FTF.

Avdrag

Vid tillämpning av energimetoden beräknas det avdrag som leveransskyldigheten medför på levererande kraftverks riktvärde för mark enligt följande formel.

$$A_m = W_l \times V \times 1,4 \times 0,75$$

där A_m = det avdrag som leveransskyldigheten medför på riktvärdet för marken,

W_l = leveransskyldigheten uttryckt i kWh/år efter eventuell jämkning enligt 33b § andra stycket och

V = det levererande kraftverkets värde i kr/kWh för byggnader och mark (1 kap. 33d § FTF).

Tillägg

För värdetillskottet för den mottagande fastigheten gäller följande regel.

Vid tillämpning av energimetoden skall tillägget till den mottagande fastighetens riktvärde för mark svara mot 75 procent av den marknadsvärdehöjning som kraftleveransen medför. Tillägget skall, om det inte kan visas att detta skall vara högre eller lägre, beräknas enligt följande formel.

$$T_m = (0,931 \times N_t + k_b) \times W_1 \times 1,4 \times 0,75$$

där T_m = det tillägg som kraftleveransen medför på riktvärdet för marken,

W_1 = leveransskyldigheten uttryckt i kWh/år,

N_t = värde av normkraftverkets byggnader och mark i kr/kWh och

k_b = korrektion för belägenhet hänförlig till det levererande kraftverket (1 kap. 33e § andra och tredje styckena FTF).

Vid ett värde på normkraftverket av 2,50 kr/kWh blir formeln följande.

$$(2,33 + k_b) \times W_1 \times 1,05$$

Värderingen enligt energimetoden framgår av följande uppställning.

Mottagande fastigheten betalar mindre än hälften av uttagskostnaden

Leveransskyldigheten anges genom det antal kWh/år som leveransskyldigheten omfattar (energimetoden).

Om mottagande fastighet betalar mer än en begränsad del (med begränsad del avses högst 20 %) av uttagskostnaden, skall antalet kWh/år minskas med 10 %.

W_1 = leveransskyldigheten uttryckt i kWh/år efter eventuell justering enligt 33b § andra stycket.

Avdrag för levererande kraftverk

$$A_m = (N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a + k_b) \times W_1 \times 1,4 \times 0,75$$

Tillägg för mottagande fastighet

Tillägget skall svara mot 75 % av den marknadsvärdehöjning som kraftleveransen medför. Om det inte kan visas att höjningen skall vara högre eller lägre bestäms tillägget på följande sätt

$$T_m = (0,931 \times N_t + k_b) \times W_1 \times 1,4 \times 0,75$$

2.12 Justering för säregna förhållande

2.12.1 Allmänt

Definition

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. ...

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kronor (7 kap. 5 § FTL).

Huvudprincipen för justering för säregna förhållanden redovisas i RSVs Handbok för fastighetstaxering under flik 1, avsnitt 6.6.

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.

Utgångspunkt för justering Som utgångspunkt för en justering för säregna förhållanden för ett vattenkraftverk skall tas vad som är normalt för sådana kraftverk. Bedömningen utgår däremot inte vad som är normalt för vattenkraftverk som i visst avseende klassificerats på samma sätt, t. ex. åsatts viss belägenhets- eller åldersklass.

Värderingsmetod 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 skada på en kraftverksbyggnad kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 00 i 1998 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till basvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en **indirekt metod** att föredra. Vid denna metod bestäms basvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

Minsta justeringsbelopp - Det minsta sammanlagda justeringsbelopp som får användas för en taxeringsenhet är 50 000 kr. Den värderingstekniska noggrannhet som normalt kan uppnås är dock följande. Om justeringsbeloppet bestäms med ledning av taxeringsenhetens eller värderingsenhetens värde med och utan inverkan av ett säreget förhållande (den indirekta metoden) torde det sällan vara möjligt att bestämma justeringsbelopp som är mindre än 5 % av riktvärdet. Om däremot justeringsbeloppet kan bestämmas genom en direkt uppskattning av det säregna förhållandets värdeinverkan (den direkta metoden) kan mindre justeringsbelopp bestämmas.

Mindre belopp än 10 000 kr torde dock aktualiseras endast i undantagsfall.

Rekommendationer:

> Vid bestämmande av justeringsbelopp för enskilda värderingsenheter bör det minsta belopp som kommer till användning uppgå till 10 000 kr, då beloppet bestäms enligt den direkta metoden, och 5 % av riktvärdet då beloppet uppskattas enligt den indirekta metoden. <

Detta innebär att åtskilliga justeringsanledningar inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

Avrundning

Justering för säregna förhållanden skall, för värderingsenhet med värde överstigande 5 000 000 kr avse hela 200 000-tal kr och för värderingsenhet med värde överstigande 25 000 000 kr hela miljoner kronor (1 kap. 5 § tredje stycket FTF).

Redovisning

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

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 (1 kap. 5 § första stycket FTF).

Rekommendationer:

> Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten. <

Skälet för en justering av värderingsenhets värde på

grund av säregna förhållanden anges i form av justeringskod. För justering skall föreskriven justeringskod enligt förteckning användas. Om lämplig kod inte ingår i förteckningen eller om särskild utformning av justeringsskålet bör ske, anges detta genom koden 99 tillsammans med justeringsskålet i klartext.

2.12.2 Andels- och ersättningskraft

I [avsnitt 2.11.1](#) har redogjorts för huvudregeln och rekommendationer om beaktande av andels- och ersättningskraft genom justering för säregna förhållanden. Där har även de regler i 15 kap. FTL angetts som reglerar redovisningen av justeringen på delvärdena mark- och byggnadsvärde.

I [avsnitt 2.11.2](#) har reglerna för värderingen av andels- och ersättningskraften redovisats.

2.12.3 Eftersatt underhåll och/eller försummad förnyelse

Rekommendationer:

> Om kraftverksbyggnads underhåll är väsentligen eftersatt och/eller erforderlig förnyelse av byggnadstillbehör (generator, turbiner, m.m.) är uppenbart försummad bör byggnadsvärdet justeras nedåt. <

3 Värmekraftverk

3.1 Allmänt

I 15 kap. 1 § FTL lämnas följande definition av vad som avses med värmekraftverk.

Till ett värmekraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin och vindkraft (15 kap. 1 § andra stycket FTL).

Kraftverken inom elproduktionsenheterna indelas som tidigare angetts i två huvudgrupper, vattenkraftverk och värmekraftverk. I gruppen värmekraftverk ingår som skilda typer av värmekraftverk (jfr 15 kap. 12 §)

- kärnkraftverk
- kraftvärmeverk
- kondenskraftverk
- gasturbin och
- vindkraftverk.

3.2 Taxeringsenheter

En elproduktionsenhet avseende ett värmekraftverk skall utgöras av kraftverksbyggnader och i anslutning till dessa belägen mark och markanläggningar för elproduktionsverksamheten (jfr 4 kap. 5 § FTL).

I 4 kap. 10 § finns en begränsningsregel om vilka slag av egendom som får ingå i en elproduktionsenhet. Regeln anknyter till olika typer av kraftverk.

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 (4 kap. 10 § andra stycket FTL).

De grundläggande reglerna för taxeringen av vattenkraftverken har redovisats i [avsnitt 2.2.](#) och [2.3.](#) Dessa gäller även värmekraftverken. Det gäller indelningen i taxeringsenheter och värderingsenheter samt definitionen av vad som avses med

kraftverksbyggnad. Där anges också att med mark avses i 15 kap. FTL såväl tomtmark, övrig mark, fallrätt och markanläggning som ingår i elproduktionsenhet.

En elproduktionsenhet avseende värmekraftverk får således inte innehålla mer än ett av de skilda slagen av sådana kraftverk. Dessa utgör även enligt 15 kap. 12 § FTL skilda klasser av värdefaktorn typ av värmekraftverk; se vidare [avsnitt 3.7](#).

Bostadsbyggnad för t.ex. driftspersonal och tomt till sådan byggnad ingår inte i elproduktionsenhet med värmekraftverk utan utgör särskild taxeringsenhet.

Transformator och kopplingsstationer tillhörande kraftdistributionsnätet skall inte ingå i elproduktionsenhet utan skall utgöra specialbyggnad och ingå i specialenhet (se 2 kap. 2 § och 4 kap. 5 § FTL). Motsvarande gäller mark och rättigheter som hör till sådan anläggning.

Rekommendationer:

> Lagerbyggnad som till övervägande del används för värmekraftverk, bör anses ingå i samma taxeringsenhet som kraftverket även om det inte ligger i direkt anslutning till verket. <

3.3 Värderingsenheter

Egendom som skall värderas för sig skall enligt 6 kap. 1 § FTL utgöra en värderingsenhet.

Huvudregeln är att varje byggnad och varje tomt utgör en värderingsenhet. För värmekraftverk finns en särskild indelningsregel som förtydligar huvudregeln.

För kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin och vindkraftverk (värmekraftverk) skall det för varje aggregat för produktion av elkraft bildas en värderingsenhet som avser byggnad och en som avser mark (6 kap. 14 § FTL).

Varje kraftproducerande enhet inom ett värmekraftverk skall således utgöra en värderingsenhet, för vilken riktvärde skall bestämmas.

Mark och markanläggningar som tillhör ett värmekraftverk skall vidare utgöra en värderingsenhet som skall åsättas ett riktvärde.

3.4 Värderingsmodell

Värderingsmodellen för värmekraftverk bygger i princip på att värmekraftverkets totalvärde i nybyggt skick först skall uppskattas.

I enlighet med reglerna för värderingen av värmekraftverk i 15 kap. 14 § utgörs totalvärdet av ett under nivååret färdigställt värmekraftverk av produkten av kraftverkets installerade effekt i kilowatt och ett värde i kr/kW installerad effekt för aktuell typ av kraftverk. Det sistnämnda värdet anges i riktvärdeangivelsen.

Värderingen av värmekraftverken kan sägas ske i tre steg (jfr 15 kap. 13-15 §§ FTL).

1. Det totala värdet av ett värmekraftverk byggt under nivååret bestäms som produkten av kraftverkets installerade bruttoeffekt i kilowatt och ett i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kW. Detta anges i kr/kW installerad effekt och bestäms för varje klass av värdefaktorn typ av värmekraftverk.
2. Riktvärdet för marken bestäms till 1,5 % av det vid 1. angivna totalvärdet.
3. Riktvärdet för kraftverksbyggnaderna erhålls genom att 73,5 % av kraftverkets totalvärde i nybyggt skick multipliceras med en nedräkningsfaktor, varigenom den värdeminskning beaktas som uppkommit för äldre kraftverk.

För kraftverk under uppförande gäller de generella reglerna för värdering av byggnad under uppförande.

3.5 Riktvärde

I 15 kap. 10 § FTL finns följande regel om vad riktvärdet för marken till ett värmekraftverk skall avse.

Riktvärdet för mark till ett värmekraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan mark (15 kap. 10 § första stycket FTL).

För varje värderingsenhet avseende kraftverksbyggnad på ett värmekraftverk skall det enligt 6 kap. 14 § FTL bildas en värderingsenhet avseende marken. Denna skall även omfatta markanläggningar till verket.

Enligt 6 kap. 14 § FTL skall för varje aggregat på de olika slagen av värmekraftverk bildas en värderingsenhet som avser kraftverksbyggnad. Riktvärdet för en kraftverksbyggnad skall utgöra värdet av en sådan värderingsenhet.

Riktvärdet för en kraftverksbyggnad till ett värmekraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan byggnad (15 kap. 10 § andra stycket FTL).

3.6 Riktvärdeangivelse

3.6.1 Allmänt

Med riktvärdeangivelse avses enligt 7 kap. 3 § FTL de uppgifter om värdenivån som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet.

I en riktvärdeangivelse enligt 7 kap. 3 § skall värden per kilowatt installerad effekt anges för var och en av de skilda klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk som avses i 12 § (15 kap. 11 § FTL).

I riktvärdeangivelsen skall för de olika slagen av värmekraftverk, som också utgör de skilda klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk anges ett värde per kW installerad effekt. Hänsyn skall vid bestämningen tas till lönsamheten för den totala elproduktionen i landet.

För ett nybyggt värmekraftverk skall värdet per

kilowatt installerad effekt i en riktvärdeangivelse bestämmas med utgångspunkt i återanskaffningskostnaden för kraftverk som hör till de olika klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk och efter jämkning med hänsyn till lönsamheten för den totala elproduktionen i landet (15 kap. 13 § FTL).

Rekommendationer:

> För de olika slagen av värmekraftverk bör följande värden per kW installerad effekt gälla.

Kärnkraftverk	11 000 kr/kW
Kondenskraftverk	3 200 kr/kW
Kraftvärmeverk	5 200 kr/kW
Gasturbin	2 400 kr/kW
Vindkraftverk	6 400 kr/kW

Värdet för kärnkraftverk bör avse aggregat större än 750 MW och gäller oavsett typ av aggregat.

Värdena för kondenskraftverk och kraftvärmeverk bör gälla oavsett typ av bränsle och reningsanordningar för avgaserna. <

Värdena per kW installerad effekt är desamma oavsett var i landet ett kraftverk är beläget då riket i dess helhet är ett enda värdeområde för elproduktionsenheterna.

De i riktvärdeangivelsen för olika typer av värmekraftverk angivna beloppen avser de totala värdena av nybyggda kraftverk i kr/kW installerad effekt och skall bestämmas i jämna hundratal kronor (1 kap. 34c § FTF).

Värdet i riktvärdeangivelsen är så bestämt att det rekommenderade beloppet multiplicerat med kraftverkets installerade effekt, uttryckt i kW och 0,75, utgör det totala basvärde (markvärde och byggnadsvärde), som rekommenderas för ett kraftverk, som är färdigställt under nivååret, dvs. år 1998. Är det färdigställt före denna tidpunkt skall den andel (98 %) av värdet som antas svara mot byggnaden skrivas ned. Detta sker genom att andelen multipliceras med det nedräkningstal som rekommenderats för kraftverkets värdeår. Riktvärdet för marken utgör 2 % av det enligt

riktvärdeangivelsen beräknade totalvärdet.
Beträffande beräkningen se vidare [avsnitt 3.8.2](#) och [3.8.3](#).

3.7 Värdefaktorer

Värderingen av värmekraftverken utgår från dels värdet av ett nybyggt sådant verk, dels de värdefaktorer som skall beaktas vid riktvärdebestämningen. Värdefaktorerna anges i 15 kap 12 § FTL.

Totalvärdet i nybyggt skick för ett värmekraftverk bestäms för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Effekt	Med effekt avses aggregatets installerade effekt i kilowatt.
Typ av värmekraftverk	Med typ av avses om elproduktionen värme- sker med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, kraftverk gasturbin eller vindkraft (15 kap. 12 § FTL).

Enligt bestämmelsen skall totalvärdet för ett nybyggt värmekraftverk - vilket enligt 15 § ligger till grund för bestämningen av riktvärdena för kraftverksbyggnaderna och för marken - beräknas på grundval av två värdefaktorer. Dessa är den effekt som värmekraftverkets aggregat har och den typ av värmekraftverk som verket i fråga tillhör.

3.7.1 Effekt

Avgörande för värderingen är kraftverkets installerade bruttoeffekt. Effekten är därför en av de riktvärdegrundande värdefaktorerna för värmekraftverken.

3.7.1.1 Installerad effekt

Enligt 15 kap. 12 § FTL avses med effekten hos ett värmekraftverk den installerade effekt i kW som verkets aggregat har.

För värmekraftverk avses med installerad effekt kraftverkets bruttoeffekt. För kraftvärmeverk beaktas dock endast installerad eleffekt.

För kärnkraftverk skall den installerade effekten bestämmas till den effekt som enligt gällande tillstånd får tas ut.

Den installerade effekten avrundas enligt reglerna i 31 § tredje stycket (1 kap. 34b § FTF).

Rekommendationer:

> Med bruttoeffekt för kraftvärmeverk bör avses den eleffekt som är möjlig vid full varmvattenproduktion.
<

Avrundningsreglerna i 1 kap. 31 § tredje stycket avser installerad effekt för vattenkraftverk. Dessa regler redovisas i [avsnitt 2.4.3](#).

3.7.2 Typ av värmekraftverk

Värdet per kW installerad effekt skall enligt 15 kap. 11 § FTL i riktvärdeangivelsen anges för var och en av de skilda klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk. Vid taxeringen sker därför en indelning i olika typer av värmekraftverk. Enligt 15 kap. 2 § bestäms typ av värmekraftverk på grundval av om elproduktionen sker med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin eller vindkraft. Följande typer (klasser) vad avser värmekraftverken skall således åtskiljas vid värderingen:

- kärnkraftverk
- kraftvärmeverk
- kondenskraftverk
- gasturbin
- vindkraft

3.7.3 Ålder

Enligt 1 kap. 35 § FTF avses med värmekraftverkets ålder det år då kraftverket togs i bruk. Värdefaktorn ålder är av betydelse för bestämmande av den nedräkningsfaktor, som enligt 15 kap. 15 § FTL skall tillämpas vid beräkning av värmekraftverkets värde och som beaktar värdeminskningen på grund av ålder.

Värmekraftverks ålder anges genom ett värdeår. Liksom gäller i fråga om industrierna avser värdefaktorn ålder enligt huvudregeln värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och den anges genom ett värdeår.

Rekommendationer:

> Värdeåret för kraftverksbyggnad bör anses utgöra det år då kraftverksbyggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som bör anges är 1929.

Om väsentlig om- eller utbyggnad skett efter 1993 bör det ursprungliga idrifttagningsåret jämkas. Med väsentlig om- eller utbyggnad bör förstås sådan byggnation avseende kraftverket som medför att produktionens värde ökar med minst 20 %.

Jämkning av det ursprungliga idrifttagningsåret bör i första hand ske med ledning av hur stor effektökning som om- och utbyggnaden medför. <

Rekommendationer:

> Värdeåret för värmekraftverk bör bestämmas på följande sätt.

1. Värdeåret sätts lika med nybyggnadsåret, om den kostnad som investerats före färdigställandet, omräknad till 1998 års kostnadsnivå, utgör 80 % eller mer av anläggningens totala återanskaffningskostnad 1998.

IO-tabell

Omräkningen sker med ledning av den i FTF fastlagda IO- tabellen, [bilaga 1](#).

2. I övriga fall bestäms värdeåret genom en sammanvägning av de år, då investeringarna skett. Vid sammanvägningen viktas åren med den investering som skett respektive år, efter det att investeringskostnaden omräknats till 1998 års kostnadsläge med ledning av i IO-tabellen. <

Exempel

ÅteranskaffningskostnadÅr i 1998 års kostnadsnivå

100 000 tkr	× (19)40	4 000 000
10 000 tkr	× (19)45	450 000
20 000 tkr	× (19)60	1 200 000
<u>30 000 tkr</u>	× (19)70	<u>2 100 000</u>
160 000 tkr		7 750 000

$$\frac{7\,750\,000}{160\,000} = 48,4. \text{ Värdeåret blir således } 1948$$

3.8 Beräkning av riktvärde

3.8.1 Allmänt

Beräkningen av riktvärdena för de båda värderingsenheterna inom ett värmekraftverk, kraftverksbyggnaderna och marken, utgår från totalvärdet av värmekraftverket såsom nybyggt.

Totalvärdet av ett nybyggt värmekraftverk bestäms som produkten av kraftverkets installerade effekt i kilowatt och ett värde per kilowatt installerad effekt (15 kap. 14 § FTL).

3.8.2 Riktvärde för marken

Riktvärdet för en värderingsenhet avseende mark till ett värmekraftverk skall beräknas till 1,5 procent av kraftverkets värde i nybyggt skick (15 kap. 15 § första stycket FTL).

Det i 15 kap. 15 § FTL avsedda värdet är det totala värdet i nybyggt skick av värmekraftverket beräknat som produkten av den installerade effekten och värdet per kW av den installerade effekten för den aktuella typen av värmekraftverk enligt riktvärdeangivelsen. Den enda värdefaktor som tillämpas vid beräkningen är installerad effekt.

Riktvärdet för marken skall således utgöra 1,5 % av totalvärdet av verket i nybyggt skick. Detta totalvärde bestäms som produkten av den installerade effekten och värdet per kW enligt riktvärdeangivelsen.

Riktvärdet för marken bestäms lika oavsett om värmekraftverket är bebyggt, obebyggt eller under byggnad. I 1 kap 33g § FTF föreskrivs följande formel för beräkningen av riktvärdet för mark som tillhör ett värmekraftverk.

Riktvärdet (R_m) för en värderingsenhet avseende den mark som tillhör ett värmekraftverk bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R_m = 0,015 \times P_i \times N$$

där R_m = riktvärdet för en värderingsenhet avseende mark,

P_i = installerad effekt i kW och

N = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kW för byggnader och mark tillhörande ett nybyggt värmekraftverk (1 kap. 34a § FTF).

3.8.3 Riktvärde för kraftverksbyggnad

Riktvärdet för en värderingsenhet som avser kraftverksbyggnad till ett värmekraftverk beräknas genom att 73,5 procent av kraftverkets värde i nybyggt skick multipliceras med en nedskrivningsfaktor som beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före det år då allmän fastighetstaxering sker (15 kap. 15 § andra stycket FTL).

Riktvärdet för kraftverksbyggnad skall således utgöra produkten av 73,5 % av kraftverkets totalvärde, om det färdigställts under nivååret, och en nedräkningsfaktor, genom vilken man beaktar värdeminskningen av kraftverket på grund av verkets ålder. Totalvärdet av ett under nivååret färdigställt kraftverk, bestäms som produkten av den installerade effekten och det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kW installerad effekt.

Slutlig beräkning av riktvärdet för en kraftverksbyggnad på ett värmekraftverk skall ske på sätt föreskrivs i 1 kap. 34 § FTF.

Riktvärdet (R_b) för en värderingsenhet avseende de byggnader som tillhör ett värmekraftverk bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R_b = 0,735 \times P_i \times N \times f_a$$

där R_b = riktvärdet för en värderingsenhet avseende byggnader,

P_i = installerad effekt i kW,

N = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kW för byggnader och mark tillhörande ett nybyggt värmekraftverk och

f_a = nedräkningsfaktor för byggnadernas ålder (1 kap. 34 § FTF).

VN-tabell

Den i formeln angivna nedräkningsfaktorn regleras i 1 kap. 35 § FTF med föreskrifter om VN-tabellen.

För värmekraftverk skall en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn (VN-tabell) upprättas. Tabellen skall utvisa nedskrivningsfaktorns storlek vid skilda förhållanden för värdefaktorerna typ av kraftverk och ålder. Med värmekraftverks ålder avses det år då kraftverket togs i bruk. Värdefaktorerna skall klassindelas och VN-tabellen utformas på sätt anges i bilaga 9 (1 kap. 35 § FTF).

Nedräkningsfaktorns storlek är beroende av typ av värmekraftverk och kraftverkets värdeår. Faktorns storlek framgår av VN-tabellen, [bilaga 2](#).

Tabellens klassindelning är fastlagd i bilaga 9 till FTF. Tabellens nedräkningsfaktorer utgör rekommendationer av RSV.

3.9 Värmekraftverk under byggnad

För värmekraftverk under byggnad gäller samma regler som för vattenkraftverk under byggnad, se [avsnitt 2.8](#).

3.10 Avrundning

För riktvärde avseende värmekraftverk gäller samma generella avrundningsregler som för vattenkraftverken.

Överstiger värde av värderingsenhet 5 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela 200 000-tal kronor. Överstiger sådant värde 25 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor ... (1 kap. 5 § andra stycket FTF).

3.11 Justering för säregna förhållanden

3.11.1 Allmänt

De grundläggande reglerna om justering för säregna förhållanden finns i 7 kap. 3 § FTL; se vid [avsnitt 2.12](#).

3.11.2 Justering för begränsat utnyttjande

Rekommendation:

> Om ett värmekraftverk inte varit i drift under de närmaste fem åren före taxeringsårets ingång och kostnaderna för iordningställandet uppgår till minst 2 000 000 kr i 1998 års kostnadsnivå samt idrifttagningen bedöms ta mer än sex månader i anspråk, bör riktvärdet för kraftverksbyggnaden justeras till noll.

Om väsentligt längre avbrott i elproduktionen än normalt kan väntas till följd av pågående eller nära förestående reparations- eller ombyggnadsarbeten, bör detta föranleda en justering av riktvärdet för byggnaden. <

Bilaga 1 / IO-tabell

OMRÄKNINGSFAKTOR FÖR INDUSTRIBYGGNAD OCH VÄRMEKRAFTVERK (FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 1998 ÅRS KOSTNADSNIVÅ)

Byggnadsår	Omräkningsfaktor	Byggnadsår	Omräkningsfaktor
Före 1930	37,0	1978	3,0
1930-39	32,0	1979	2,7
1940-44	22,0	1980	2,4
1945-49	20,0	1981	2,3
1950-54	14,3	1982	2,1
1955-57	12,6	1983	1,8
1958-60	11,8	1984	1,7
1961-62	11,3	1985	1,58
1963-64	9,9	1986	1,51
1965	9,3	1987	1,45
1966	8,9	1988	1,35
1967	8,7	1989	1,21
1968	8,5	1990	1,11
1969	8,0	1991	1,10
1970	7,3	1992	1,10

1971	6,9		1993	1,10
1972	6,5		1994	1,10
1973	5,7		1995	1,07
1974	5,0		1996	1,05
1975	4,4		1997	1,02
1976	3,7		1998	1,00
1997	3,3		1999	0,98
			2000	
			2001	
			2002	
			2003	
			2004	
			2005	

Bilaga 2 / VN-tabell

NEDRÄKNINGSFAKTOR FÖR VÄRMEKRAFTVERK

Värdeår	Byggnadskategori		
	Kärnkraftverk	Kondenskraftverk Kraftvärmeverk Gasturbin	Vindkraftverk
-1958	0	0,25	0,25
1959	0,03	0,25	0,25
1960	0,05	0,25	0,25
1961	0,08	0,25	0,25
1962	0,10	0,25	0,25
1963	0,13	0,25	0,25
1964	0,15	0,25	0,25
1965	0,18	0,25	0,25
1966	0,20	0,25	0,25
1967	0,23	0,25	0,25
1968	0,25	0,25	0,25
1969	0,28	0,25	0,25
1970	0,30	0,25	0,25
1971	0,33	0,25	0,25
1972	0,35	0,25	0,25
1973	0,38	0,25	0,25
1974	0,40	0,28	0,25

1975	0,43	0,31	0,25
1976	0,45	0,34	0,25
1977	0,48	0,37	0,25
1978	0,50	0,40	0,25
1979	0,53	0,43	0,25
1980	0,55	0,46	0,25
1981	0,58	0,49	0,25
1982	0,60	0,52	0,25
1983	0,63	0,55	0,25
1984	0,65	0,58	0,30
1985	0,68	0,61	0,35
1986	0,70	0,64	0,40
1987	0,73	0,67	0,45
1988	0,75	0,70	0,50
1989	0,78	0,73	0,55
1990	0,80	0,76	0,60
1991	0,83	0,79	0,65
1992	0,85	0,82	0,70
1993	0,88	0,85	0,75
1994	0,90	0,88	0,80
1995	0,93	0,91	0,85
1996	0,95	0,94	0,90
1997	0,98	0,97	0,95
1998-2005	1,00	1,00	1,00

Till innehållsförteckningen

<< Till 1 - 2.10