

# **Handledning för fastighetstaxering 2011**

**Taxeringsregler  
lantbruksenheter**

ISBN 978-91-86525-18-7  
SKV 286 utgåva 4

Edita i Västerås 2010

## Förord

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

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

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

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

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

Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering är till största delen reglerad genom bestämmelser i FTL och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. I övrigt har Skatteverket inför AFT11 med stöd av 6 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om värderingen vid allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter 2011 och om allmänna taxeringsregler vid denna taxering. Föreskrifterna om värderingen av lantbruksenheterna och om allmänna taxeringsregler finns i SKVFS 2010:7 respektive SKVFS 2010:8. Vidare har föreskrifter meddelats för det förberedande arbetet med den allmänna fastighetstaxeringen 2011, SKVFS 2009:22.

Skatteverket lämnar också allmänna råd om bl.a. riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen. De allmänna råden inför 2011 års taxering lämnas med stöd av 3 kap. 6 § FTF och de finns i SKV A 2010:9 samt SKV A 2010:7. De avser de allmänna taxeringsreglerna respektive värderingen av lantbruksenheterna.

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

För taxeringsarbetet har bestämmelserna om fastighetstaxeringen funnits sammanställda i Handbok för fastighetstaxering. Handboken har t.o.m. 2003 utgivits av RSV och därefter av Skatteverket. Inför taxeringen 07 och 09 har bestämmelser och kommentarer sammanställts angående dels de allmänna taxeringsregler som gällt vid respektive taxering, dels värderingen av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter och småhusenheter vid respektive allmän fastighetstaxering. Dessa sammanställningar har betecknats Handledning för fastighetstaxering. Inför AFT 11 har motsvarande bestämmelser och kommentarer sammanställts i Handledning för fastighetstaxering 2011. Beträffande förberedelsearbetet, se vidare Handledning förberedande åtgärder inför fastighetstaxering 2011.

Handledningen inför taxeringen år 2011 består av två delar. I den första behandlas allmänna taxeringsregler och i den andra regler m.m. om värderingen av lantbruksenheter.

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

Solna september 2010

Vilhelm Andersson

# Innehåll

<b>Förord.....</b>	<b>3</b>
<b>Förkortningslista .....</b>	<b>13</b>
<b>Del 1. Allmänna taxeringsregler .....</b>	<b>15</b>
<b>1 Allmänt.....</b>	<b>17</b>
1.1 Vad är fastighetstaxering .....	17
1.2 Vad ska taxeras.....	19
1.3 Ägare av fastighet.....	29
1.4 Beskaffenhets tidpunkt .....	31
1.5 Taxeringsperiod.....	31
<b>2 Indelning av byggnader och mark.....</b>	<b>35</b>
<b>2.1 Indelning av byggnader .....</b>	<b>36</b>
2.1.1 Småhus .....	37
2.1.2 Ägarlägenhet .....	39
2.1.3 Hyreshus.....	40
2.1.4 Ekonomibyggnad .....	41
2.1.5 Kraftverksbyggnad .....	41
2.1.6 Industribyggnad.....	41
2.1.7 Specialbyggnad .....	42
2.1.8 Övrig byggnad.....	48
2.1.9 Byggnad för flera ändamål – övervägandeprincipen.....	48
2.1.10 Konkurrerande indelningsgrunder.....	51
<b>2.2 Indelning av mark .....</b>	<b>53</b>
2.2.1 Tomtmark.....	54
2.2.2 Tägtmark .....	59
2.2.3 Åkermark .....	60
2.2.4 Betesmark.....	61
2.2.5 Produktiv skogsmark.....	61
2.2.6 Skogligt impediment.....	62

## 6 Innehåll

2.2.7	Övrig mark .....	63
<b>3</b>	<b>Skatte- och avgiftsplikt .....</b>	<b>65</b>
3.1	Allmänt .....	65
3.2	Specialbyggnader .....	65
3.3	Nationalpark .....	66
3.4	Lantbruk för vård- eller skoländamål .....	66
3.5	Egendom som ägs av vissa institutioner .....	67
<b>4</b>	<b>Taxeringsenhet .....</b>	<b>69</b>
4.1	Allmänt .....	69
4.2	Samma ägare.....	69
4.3	Samma kommun.....	71
4.4	Samma skatte- och avgiftspliktsförhållande .....	71
4.5	Taxeringsenhetstyper.....	72
4.5.1	Allmänt.....	72
4.5.2	Bostadsbyggnad på lantbruksenhet .....	73
4.5.3	Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark .....	74
4.5.4	Specialregel för samfällighet.....	75
4.6	Särskilda indelningsregler.....	75
4.6.1	Allmänt.....	75
4.6.2	Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet.....	76
4.6.3	Täktmark .....	77
4.6.4	Brukningenenhet för lantbruk.....	77
4.6.5	Växthus och djurstallar .....	77
4.6.6	Elproduktionsenheter .....	78
4.6.7	Statens fastigheter .....	78
<b>5</b>	<b>Värderingsgrunder och värderingsregler.....</b>	<b>79</b>
5.1	Taxeringsvärde .....	79
5.1.1	Allmänt.....	79
5.1.2	Taxeringsvärdenivå .....	79
5.1.3	Marknadsvärde.....	79
5.1.4	Nivåår .....	80
5.1.5	Värderingsmetoder .....	81
5.2	Delvärden m.m.....	83
5.2.1	Allmänt.....	83
5.2.2	Storlekskorrektion för lantbruk .....	84
5.2.3	Tomtvärdetabeller .....	85

<b>5.3</b>	<b>Värderingsenhet .....</b>	<b>85</b>
5.3.1	Allmänt .....	85
5.3.2	Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet .....	86
<b>5.4</b>	<b>Särskilda värderingsregler .....</b>	<b>86</b>
5.4.1	Mervärdeprincipen, pågående markanvändning, saneringsbyggnad .....	86
5.4.2	Byggnad under uppförande .....	88
5.4.3	Mark .....	89
5.4.4	Egendom för vilken värde inte bestäms .....	90
<b>5.5</b>	<b>Riktvärden.....</b>	<b>91</b>
<b>5.6</b>	<b>Säregna förhållanden.....</b>	<b>96</b>
5.6.1	Justering för säregna förhållanden .....	96
5.6.2	Slutligt värde efter justering.....	97
<b>Del 2. Värdering av lantbruksenheter .....</b>		<b>99</b>
<b>1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>101</b>
<b>2</b>	<b>Värderingsmodell.....</b>	<b>103</b>
<b>2.1</b>	<b>Värdefaktorer och klassindelning .....</b>	<b>105</b>
2.1.1	Åkermark .....	107
2.1.2	Betesmark.....	107
2.1.3	Produktiv skogsmark.....	107
2.1.4	Skogligt impediment .....	108
2.1.5	Tomtmark till småhus .....	109
2.1.6	Småhus .....	109
2.1.7	Ekonomibyggnader .....	110
<b>2.2</b>	<b>Värdeområden .....</b>	<b>111</b>
<b>2.3</b>	<b>Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser .....</b>	<b>111</b>
2.3.1	Allmänt .....	111
2.3.2	Riktvärdekarta J .....	114
2.3.2.1	Ekonomibyggnader .....	115
2.3.2.2	Åkermark .....	117
2.3.2.3	Betesmark.....	119
2.3.3	Riktvärdekarta SK .....	120
2.3.3.1	Produktiv skogsmark.....	120
2.3.3.2	Skogligt impediment .....	123
2.3.4	Riktvärdekarta LS .....	123
2.3.4.1	Tomtmark till småhus .....	124
2.3.4.2	Småhus .....	126

<b>3</b>	<b>Arbetsgången .....</b>	<b>131</b>
3.1	Byggnadstyper och ägoslag m.m. ....	131
3.2	Åkermark .....	131
3.3	Betesmark.....	131
3.4	Produktiv skogsmark.....	132
3.5	Skogligt impediment .....	132
3.6	Ekonomibyggnader .....	133
3.7	Tomtmark .....	133
3.8	Småhus.....	134
3.9	Delvärden, taxeringsvärde m.m. ....	134
<b>4</b>	<b>Värderingsenhet m.m. ....</b>	<b>137</b>
4.1	Allmänt .....	137
4.2	Åkermark.....	140
4.3	Betesmark.....	141
4.4	Produktiv skogsmark.....	141
4.5	Skogligt impediment .....	141
4.6	Tomtmark .....	141
4.7	Småhus.....	143
4.8	Ekonomibyggnader .....	146
<b>5</b>	<b>Riktvärde för åkermark .....</b>	<b>149</b>
5.1	Allmänt .....	149
5.2	Klassificering av värdefaktorer .....	149
5.2.1	Storlek .....	149
5.2.2	Beskaffenhet.....	149
5.2.3	Dränering .....	152
5.3	Beräkning av riktvärde.....	152
<b>6</b>	<b>Riktvärde för betesmark .....</b>	<b>153</b>
6.1	Allmänt .....	153
6.2	Klassificering av värdefaktorer .....	153
6.2.1	Storlek .....	153
6.2.2	Beskaffenhet.....	153
6.3	Beräkning av riktvärde.....	155



<b>7</b>	<b>Riktvärde för produktiv skogsmark.....</b>	<b>157</b>
<b>7.1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>157</b>
<b>7.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med mindre än 30 ha..</b>	<b>159</b>
7.2.1	Storlek .....	159
7.2.2	Virkesförråd .....	159
<b>7.3</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med minst 30 ha .....</b>	<b>160</b>
7.3.1	Storlek .....	161
7.3.2	Bonitet .....	161
7.3.3	Kostnad .....	162
7.3.3.1	Faktor för förnygrings- och röjningskostnader .....	165
7.3.3.2	Faktor för avverkningskostnader .....	166
7.3.3.3	Faktor för timmerutfall och kvalitet .....	166
7.3.3.4	Faktor för terrängtransportkostnader .....	167
7.3.4	Virkesförråd barrträd .....	167
7.3.5	Virkesförråd lövträd .....	167
<b>7.4</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>168</b>
7.4.1	Riktvärdet för skogsinnehav med mindre än 30 ha.....	168
7.4.2	Riktvärdet för skogsinnehav med minst 30 ha .....	168
<b>8</b>	<b>Riktvärde för skogligt impediment.....</b>	<b>171</b>
<b>8.1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>171</b>
<b>8.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer .....</b>	<b>171</b>
8.2.1	Storlek .....	171
<b>8.3</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>171</b>
<b>9</b>	<b>Riktvärde för tomtmark .....</b>	<b>173</b>
<b>9.1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>173</b>
<b>9.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer .....</b>	<b>175</b>
9.2.1	Storlek .....	175
9.2.2	Vatten och avlopp .....	176
9.2.3	Fastighetsrättsliga förhållanden.....	177
9.2.4	Typ av bebyggelse.....	180
9.2.5	Närhet till strand.....	181
<b>9.3</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>183</b>
<b>10</b>	<b>Riktvärde för småhus .....</b>	<b>185</b>
<b>10.1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>185</b>
<b>10.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer .....</b>	<b>186</b>
10.2.1	Storlek .....	186

## 10 Innehåll

10.2.2	Ålder.....	187
10.2.3	Standard .....	189
10.2.4	Byggnadskategori.....	196
10.2.5	Fastighetsrättsliga förhållanden.....	197
10.2.6	Värdeordning.....	199
<b>10.3</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>200</b>
<b>11</b>	<b>Riktvärde för ekonomibyggnader .....</b>	<b>203</b>
<b>11.1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>203</b>
<b>11.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer .....</b>	<b>203</b>
11.2.1	Byggnadskategori.....	204
11.2.2	Ålder.....	205
11.2.3	Storlek .....	208
11.2.4	Beskaffenhet.....	209
<b>11.3</b>	<b>Särskilt om klassificeringen av olika byggnadskategoriklasser, m.m. .</b>	<b>209</b>
11.3.1	Äldre ekonomibyggnader m.m. (byggnadskategoriklass 11).....	209
11.3.1.1	Storlek .....	210
11.3.1.2	Beskaffenhet.....	210
11.3.2	Djurstallar (byggnadskategoriklasserna 21–28).....	210
11.3.2.1	Storlek .....	211
11.3.2.2	Ålder.....	212
11.3.2.3	Beskaffenhet.....	212
11.3.3	Logar, lador m.m. (byggnadskategoriklasserna 31–33).....	219
11.3.3.1	Storlek .....	219
11.3.3.2	Beskaffenhet.....	219
11.3.4	Spannmålslager och ensilagesilor (byggnadskategoriklass 42 och 44).....	222
11.3.4.1	Storlek .....	222
11.3.4.2	Beskaffenhet.....	222
11.3.5	Växthus (byggnadskategoriklasserna 51–53).....	224
11.3.5.1	Storlek .....	225
11.3.5.2	Ålder.....	225
11.3.5.3	Beskaffenhet.....	226
11.3.6	Övriga ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60).....	230
11.3.7	Ekonomibyggnader under uppförande .....	231
<b>11.4</b>	<b>Beräkning av riktvärdet för ekonomibyggnad .....</b>	<b>231</b>
<b>12</b>	<b>Storlekskorrektion .....</b>	<b>233</b>
<b>12.1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>233</b>
<b>12.2</b>	<b>Beräkning av storlekskorrektion.....</b>	<b>234</b>
<b>12.3</b>	<b>Redovisning och registrering av storlekskorrektion.....</b>	<b>236</b>

<b>13</b>	<b>Justering för säregna förhållanden .....</b>	<b>237</b>
<b>13.1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>237</b>
<b>13.2</b>	<b>Åkermark och betesmark.....</b>	<b>240</b>
<b>13.3</b>	<b>Produktiv skogsmark och skogligt impediment .....</b>	<b>241</b>
<b>13.4</b>	<b>Tomtmark .....</b>	<b>244</b>
<b>13.5</b>	<b>Småhus.....</b>	<b>251</b>
<b>13.6</b>	<b>Ekonomibygnader .....</b>	<b>256</b>
	<b>Skatteverkets allmänna råd, SKV A 2010:7 Fastighetstaxering .....</b>	<b>259</b>
<b>Bilaga 1</b>	<b>E-tabeller .....</b>	<b>290</b>
<b>Bilaga 2</b>	<b>J-tabeller .....</b>	<b>312</b>
<b>Bilaga 3</b>	<b>Skogstabell M.....</b>	<b>315</b>
<b>Bilaga 4</b>	<b>Skogstabell S .....</b>	<b>317</b>
<b>Bilaga 5</b>	<b>SKI-tabell .....</b>	<b>322</b>
<b>Bilaga 6</b>	<b>Korrigeringsbelopp för storleksinverkan.....</b>	<b>323</b>
<b>Bilaga 7</b>	<b>SV- och SO-tabeller.....</b>	<b>325</b>
<b>Bilaga 8</b>	<b>FV-tabell L .....</b>	<b>334</b>
<b>Bilaga 9</b>	<b>Procentuell tillväxt på virkesförråd .....</b>	<b>335</b>
<b>Bilaga 10</b>	<b>Tomtvärdetabell .....</b>	<b>337</b>
<b>Bilaga 11</b>	<b>Tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell).....</b>	<b>340</b>
	<b>Sakregister .....</b>	<b>341</b>



## Förkortningslista

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



## **Del 1. Allmänna taxeringsregler**





# 1 Allmänt

## Taxeringsbeslut

### 1.1 Vad är fastighetstaxering

#### 1 kap. 1 § FTL

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

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

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

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

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

De huvudsakliga besluten för de fastigheter som ska taxeras avser

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

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

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

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

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

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

<u>Beslut/åtgärd</u>	<u>FTL</u>	<u>Avsnitt</u>
1. Indelning görs i <u>byggnadstyper</u> och <u>ägoslag</u>	2 kap.	<u>2</u>
2. <u>Skatte- och avgiftsplikt</u> fastställs	3 kap.	3
3. Indelning görs i <u>taxeringsenheter</u> och <u>typ av taxeringsenhet</u> bestäms	4 kap.	4
4. <u>Värderingen</u> utförs		
a) Indela i <u>värderingsenheter</u>	6 kap.	5.3
b) Bestäm och klassificera <u>värdefaktorer</u> för värderingsenheten	7 kap. 3 §	5.5
c) Bestäm <u>riktvärde</u> för värderingsenheten	7 kap. 4 §	5.5
d) Bestäm om <u>storlekskorrektions</u> och/eller <u>justering</u> för säregna förhållanden ska ske	7 kap. 4 a och 5 §§	5.2.2 5.6
e) Beräkna delvärden och totalt <u>taxeringsvärde</u>	5 kap.	5.1–5.2

## Föreskrifter m.m.

### 1 kap. 2 FTL

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

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

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

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

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

## 1.2 Vad ska taxeras

### 1 kap. 4 § FTL

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

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

Av 1 kap. 1 § FTL framgår att besluten vid fastighetstaxeringen om skatte- och avgiftsplikt, taxeringsenhetsindelning, typ av taxeringsenhet samt taxeringsvärde ska avse fastigheter. Med fastighet avses därvid samma egendom som omfattas av det civilrättsliga fastighetsbegreppet såsom det definieras i jordabalken (JB), dvs. i första hand jorden, som är indelad i fastigheter, och i andra hand de s.k. fastighetstillbehören, som utgörs

av de allmänna fastighetstillbehören, byggnadstillbehören och industritillbehören (jfr 1 kap. 1 § samt 2 kap. 1–3 §§ JB). Fr.o.m. 2004 har fastighetsbegreppet i JB utvidgats så att det även omfattar ett nytt slags fastigheter, tredimensionella fastigheter.

#### **1 kap. 1 § JB**

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

Sämjedelning är utan verkan.

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

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

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

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

#### **Allmänna råd:**

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

- om den är fast förankrad vid kaj eller liknande,
- är avsedd för stadigvarande bruk på den plats som bygglovet avser och
- är konstruerad så att den endast svårligen kan flyttas till annan plats.

För att klassificeras som byggnad bör husbåt inte kunna förflyttas för egen maskin. Den bör ha permanent förbindelse med land genom ledningar för elektricitet. Om fråga är om bostad bör vatten och avlopp vara anslutet till kommunal eller liknande anläggning.

Reglerna i sjölagen (1994:1009) bör vid fastighetstaxeringen inte inverka på klassificeringen av husbåtar.<sup>1</sup> (SKV A 2008:21)

## Fastighet

Egendom som ska taxeras är således fastighet, dvs.

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

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

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

## Tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen

### 1 kap. 1 a § JB

I denna balk betyder

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

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

3. *ägarlägenhetsfastighet*: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

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

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

Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål får enligt 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (FBL) bildas endast om fastigheten är ägnad att rymma minst tre bostadslägenheter.

---

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

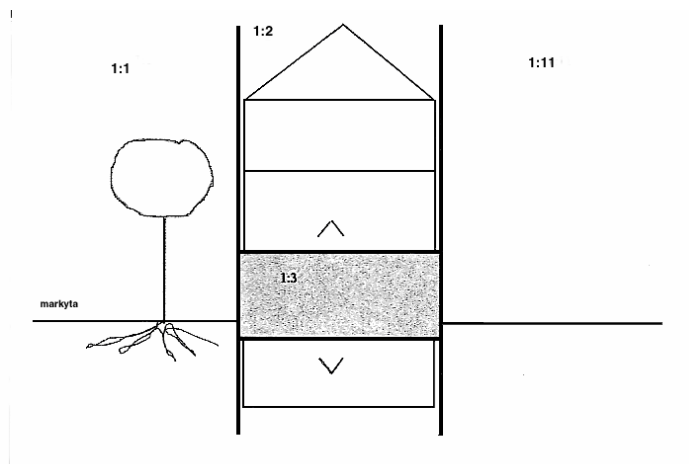
Sådan fastighet får inte indelas i byggnadstypen småhus utan ska indelas som hyreshus.

I lagrummet anges vidare att särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet ny- eller ombildas finns i 3 kap. 1 b § FBL (se vidare avsnitt 2.1.2).

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

#### Exempel

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



#### Lös egendom

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

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

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

<b>Marken</b>	<p>En fastighet i vad den avser mark kan bestå av</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– mark som tillhör enskild fastighet,</li><li>– andel i samfälld mark (marksamfällighet) och</li><li>– servitutsrätt till mark.</li></ul>
<b>Fastighetstillbehör</b>	<p>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.</p>
<b>Allmänna fastighetstillbehör</b>	<p>Allmänna fastighetstillbehör är byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten hör till den, om byggnaden eller anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller ledning som tillhör fastighet med ledningsrätt (se 2 kap. 1 § JB).</p> <p>Gränsdragningen mellan vad som är att hänföra till å ena sidan byggnad och å andra sidan annan anläggning medför ofta svårigheter. En byggnad måste bestå av någon form av byggnadskonstruktion även om den inte behöver utgöras av en husbyggnad. En annan anläggning än byggnad saknar sådana särdrag men ska i vart fall avse något som tillförts fastigheten och som i princip kan bortföras igen, t.ex. asfalterad parkeringsplats.</p> <p>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.</p> <p>Finns det inom en byggnad utrustning som har en sådan utformning att den självständigt kan ses som en byggnadskonstruktion, behandlas den inte som en särskild byggnad utan anses som byggnadstillbehör till den byggnad där konstruktionen finns.</p>

Det bör observeras att andra regler ifråga om fastighetsbegreppet gäller för beskattningen av näringsverksamhet vid inkomsttaxeringen än vad som gäller enligt JB och vid fastighetstaxeringen. Det inventariebegrepp som gäller för beskattning av näringsverksamhet är således åtskilligt vidare än vad som vid fastighetstaxeringen ska betraktas som lös egendom (industritillbehör m.m.). Så har vid inkomsttaxeringen t.ex. vindkraftverk och virkestorkar klassificerats som inventarier (jfr Skatterättsnämndens förhandsbesked den 21 december 1998 och Regeringsrättens Årsbok, RÅ, 1975 Aa 729).

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

#### **Byggnadstillbehör**

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

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

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

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



<b>Industritillbehör</b>	<p>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.</p> <p>Till industritillbehör hänförs exempelvis maskiner inom verkstadsindustri, grafisk industri och textilindustri, där det förutsätts att maskinerna ryms inom ramen för ordinära industribyggnader.</p> <p>Vid fastighetstaxeringen har det stor betydelse om egendom klassificeras som industritillbehör. För sådan egendom ska nämligen enligt 7 kap. 16 § FTL inte bestämmas något värde; se avsnitt 5.4.3.</p>
<b>Tillbehör tillförd fastigheten av annan än fastighetsägaren</b>	<p>Har ett fastighets- eller byggnadstillbehör tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren, exempelvis av arrendator, kan denne inte åberopa äganderätt till tillbehöret som grund för att skilja tillbehöret från fastigheten. Däremot kan han naturligtvis åberopa motsvarande fordran på fastighetens ägare. Av 2 kap. 5 § JB framgår att tredje man inte heller kan åberopa s.k. återtagandeförbehåll för föremål som denne sålt till fastighetsägaren och som tillförts fastigheten och blivit fastighets- eller byggnadstillbehör.</p>
<b>Servitut</b>	<p>Enligt huvudregeln i 5 kap. 3 § FTL får bara sådana privaträttsliga förpliktelser beaktas vid fastighetstaxeringen som avser servitut och liknande. Med servitut avses enligt 14 kap. 1 § JB rätt som upplåtits i fastighet (tjänande fastighet) för ägaren av annan fastighet (härskande fastighet) att ta i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Servitut kan också upplåtas enligt FBL, s.k. fastighetsbildningsservitut.</p> <p>Servitutet är som rättsligt fastighetstillbehör förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlåtas. Servitutet kan avse t.ex. rätt att använda badstrand eller att jaga, ta ved eller husbehovsvirke på den tjänande fastigheten. Värdet av servitutet läggs vid fastighetstaxeringen till den härskande fastighetens värde och belastningen minskar värdet av den tjänande fastigheten.</p>
<b>Servitutsbyggnader</b>	<p>S.k. servitutsbyggnader och servitutsanläggningar regleras i 2 kap. 1 § JB liksom sådana ledningar som inrättats med stöd</p>

av ledningsrättslagen (1973:1144) och som knutits till en fastighet. Enligt bestämmelsen hör sådana byggnader, anläggningar och ledningar, som är uppförda utanför en fastighet, till fastigheten om de är avsedda för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till fastigheten där de finns.

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

#### **Vissa överlåtna fastighetsföremål**

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

#### **Överförda byggnader m.m.**

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

En överförd byggnad eller anläggning blir efter beslutet en del av den förvärvande fastigheten och kommer normalt att utgöra en värderingsenhet inom den taxeringsenhet som den förvärvande fastigheten bildar. Genom beslut enligt ledningsrättslagen kan en anläggning m.m. som används vid utövandet av ledningsrätt frigöras från den fastighet, till vilken lednings-

rätten är knuten (se 12 a § ledningsrättslagen). Äganderätten till anläggningen övergår då från att ha varit fastighetstillbehör till att bli lös egendom som inte taxeras.

### Tillfällig byggnad

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

#### Allmänna råd:

... *Stadigvarande bruk*

Med byggnad avsedd för stadigvarande bruk bör avses

1. en byggnad som med någon grad av säkerhet kan bedömas stå på fastigheten minst fem år,

2. byggnad som har stått på fastigheten mer än fem år.

Undantagsvis kan en byggnad betraktas som ej avsedd för stadigvarande bruk (tillfällig byggnad) om det är uppenbart att den kommer att tas bort inom de närmaste åren. Med inom de närmaste åren bör främst avses treårsperioden till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering. (SKV A 2010:9)

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 manskapsbodan.

### 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).

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

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

**Allmänna råd:**

*Skräddarsydd byggnad*

För att en byggnad ska anses vara skräddarsydd bör

1. de tillbehör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårigen kan flyttas från byggnaden.
2. byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen.
3. värdet av maskinerna och utrustningen vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden. ... (SKV A 2010:9)

Detta torde leda till att vissa av de byggnader som används för processindustri (sinterverk, koksverk, masugnar, timmer- och sågintag på sågverken, såghus, torkar, vissa byggnader på

massa- och pappersbruk eller byggnader för viss kemisk industri, vatten- och värmekraftverk m.m.) normalt får anses vara skräddarsydda liksom övriga slag av industribyggnader som nämnts ovan som exempel på skräddarsydda byggnader.

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

### 1.3 Ägare av fastighet

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

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

Civilrättsligt anses inte äganderätten övergå från säljare till köpare vid en bestämd tidpunkt, utan anses i regel övergå successivt då både köpekontraktet och köpebrev förutsätts för ett fullgånget köp. Skatterätten har inga bestämmelser som anger vid vilken tidpunkt någon ska anses som ägare. I stället har frågan överlämnats till praxis. Beträffande inkomst av näringsfastighet är praxis den att köparen av en fastighet som huvudregel anses som ägare till denna från den dag då bindande avtal om köp träffats (köpekontrakt). Har en bestämmelse intagits i detta avtal om att äganderätten ska övergå till köparen vid en senare tidpunkt, anses köparen dock som ägare från denna avtalade tidpunkt för övergång av äganderätten. Har annan tillträdesdag avtalats än denna, beaktas dock detta inte vid bedömningen av ägarförhållanden (jfr RÅ 1969 Fi 2166, RÅ 80 1:24 samt RÅ 1993 ref. 16).

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

**1 kap. 5 § FTL**

Som ägare av fastighet ska i fall som avses nedan anses

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

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

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

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

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

## 1.4 Beskaffenhetstidpunkt

### 1 kap. 6 § FTL

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

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

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

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

## 1.5 Taxeringsperiod

### 1 kap. 7 § FTL

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

År 2003 och därefter vart sjätte år taxeras småhusenheter,  
år 2005 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter,  
år 2007 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter samt  
år 2013 och därefter vart sjätte år ägarlägenhetsenheter.

#### **1 kap. 7 a § FTL**

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

År 2004 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter,  
år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter,  
år 2008 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter samt  
år 2010 och därefter vart sjätte år ägarlägenhetsenheter.

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

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

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

### **Särskild fastighetstaxering**

#### **1 kap. 8 § första stycket FTL**

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

#### **16 kap. 1 § FTL**

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

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



## Löpande taxeringsperiod

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

### 1 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL

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

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

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

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

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

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



## 2 Indelning av byggnader och mark

### Byggnadstyper

#### 2 kap. 1 § FTL

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

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

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

## Ägoslag

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

<u>Ägoslag</u>	<u>Indelningsgrund</u>
Tomtmark	Pågående och tillåten användning
Täktmark	Pågående och tillåten användning
Åkermark	Pågående eller lämplig användning
Betesmark	Pågående eller lämplig användning
Produktiv skogsmark	Pågående eller lämplig användning
Skogligt impediment	Markens beskaffenhet
Övrig mark	Resterande mark

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

## Tillfällig användning

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

## 2.1 Indelning av byggnader

### Byggnad, byggnadskropp

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

#### 1 § SKVFS 2010:8

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

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

byggnadskroppen på flera fastigheter, ska byggnadskroppen indelas i särskilda byggnader i enlighet med fastighetsindelningen,

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

### **Byggnadstyper**

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

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

### **Byggnad under uppförande**

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

#### **2.1.1 Småhus**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

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

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

##### **Allmänna råd:**

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

Med småhus bör även avses

1. varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, och
2. varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden. (SKV A 2010:9)

**Tvåbostadshus  
sammanbyggda  
med enbostadshus**

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

*Exempel 1*

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

*Exempel 2*

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

Tredimensionell fastighet får enligt 3 kap. 1 a § FBL bildas för bostadsändamål endast om den är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. En byggnad som hör till en sådan fastighet kan till följd därav inte klassificeras som ett småhus vilket

enligt huvudregeln i 2 kap. 2 § FTL ska vara inrättad till bostad åt en eller två familjer.

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

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

#### **7 § SKVFS 2008:4**

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

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

### **Gränsdragning småhus – komplementhus**

#### **Allmänna råd:**

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och ett mindre småhus bör byggnadens funktion för boende vara avgörande. Till småhus och inte komplementhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende. Detta bör gälla även om byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad eller fritidsbostad för en eller två familjer. (SKV A 2010:7).

Som exempel på komplementhus kan nämnas garage, förråd, mindre växthus m.m. Bland byggnader som kan föras till gruppen mindre småhus kan nämnas vissa gäststugor och enkla fritidshus.

### **2.1.2 Ägarlägenhet**

#### **2 kap. 2 § FTL**

... Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

I 3 kap. 1 b § FTL anges vissa begränsningar beträffande fastighetsbildning av ägarlägenhetsfastigheter. Bl.a. måste en ägarlägenhetsfastighet ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Ägarlägenheter utformas så att de

enskilda lägenheterna innehas med direkt äganderätt och utgör tredimensionella fastigheter. Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som ny- eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål och ha VA-anordningar. Huskroppen i sig förvaltas av en förening där varje ägare av lägenhet ska vara representerad.

### **2.1.3 Hyreshus**

#### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

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

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

#### **Allmänna råd:**

Med hyreshus bör även avses en byggnad som innehåller två lägenheter, varav en bostad och en lokal om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen.

Med hyreshus bör även avses byggnad som är avsedd för parkering s.k. parkeringshus.

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

Med hyreshus bör, oavsett den pågående användningen, även avses byggnader som ifråga om standard, planlösning och ljusförhållanden är inrättade för kontor, utställning eller butik såsom vissa hantverkshus och hus i företagsbyar med flexibel konstruktion och hög standard. Dessa byggnader bör anses inrättade för det användningssätt som ger den högsta hyresintäkten dvs. kontorsändamål. (SKV A 2010:9)



#### **2.1.4 Ekonomibygnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

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

Ridhus, som inte utgör specialbyggnad, bör normalt indelas som ekonomibygnad och hänföras till övriga ekonomibygnader (byggnadskategoriklass 60). Ridhus av enkel beskaffenhet bör därvid värderas på samma sätt som byggnad som klassificeras tillhöra byggnadskategori 11. För övriga ridhus bör från anläggningskostnaderna och åldern tjäna till ledning vid värderingen.<sup>2</sup>

#### **2.1.5 Kraftverksbyggnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

#### **2.1.6 Industribyggnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

##### **Allmänna råd:**

Med industriell verksamhet bör avses tillverkning av varor.

Med industribyggnad bör även avses byggnad med biogas-anläggning, som till övervägande del används i syfte att framställa biogas.

---

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

Med industribyggnad bör inte avses byggnad med biogasanläggning där biogas tillvaratas som en sekundärprodukt såsom från en deponi av organiskt avfall eller i ett avloppsreningsverk.<sup>3</sup> (SKV A 2010:9)

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

### **2.1.7 Specialbyggnad**

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

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

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

### **Försvarsbyggnad**

#### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

## **Kommunikations- byggnad**

### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

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

Byggnader och anläggningar för driftens omedelbara behov,  
t.ex. fyr och garage, liksom stationshus, godsmagasin, lokstal-  
lar, hangarer, terminaler, vänthallar och liknande klassificeras  
också som kommunikationsbyggnad och indelas som special-  
byggnad om de används för allmänna kommunikationsända-  
mål. Däremot har RR i en dom ansett att kontorsutrymmen i en  
färjeterminal, som inte använts som biljettexpedition eller lik-  
nande för linjetrafiken men som ändå betjänade denna trafik,  
inte skulle anses använda för allmänna kommunikationsända-  
mål (jfr RÅ 1993 ref. 27). I samma dom fann RR att cafeteria  
som fanns i terminalen men som inte var avskild från vänt-  
hallen 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 nor-  
malt föreligga om verksamheten har samband med person- och  
godsbefordran som utförs med kommunikationsmedel som dels  
är tillgängliga för allmänheten, dels går i linjetrafik, dels har en  
viss regelbundenhet i turerna, t.ex. Statens järnvägars person-  
och godståg samt landsvägsbussar och stadsbussar och färjor  
som går i linjetrafik. Motsvarande gäller i fråga om byggnader  
som används av privata bussföretag och privata järnvägar.

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

Verkstäder där det huvudsakliga arbetet består i reparation av  
fordon, som används för allmänna kommunikationsändamål,  
klassificeras som kommunikationsbyggnad oavsett storlek.

Däremot torde hotell- och restaurangbyggnader som tillhör järnväg inte klassificeras som kommunikationsbyggnad.

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

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

### **Distributionsbyggnad**

#### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

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

### **Värmecentral**

#### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

### **Reningsanläggning**

#### **2 kap. 2 § FTL**

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

Vad som sägs i bestämmelsen om vattenverk, avloppsreningsverk, sopstation och liknande samt om pumpstationer torde gälla även för ledningar i den mån dessa kan anses tillhöra

någon av de nämnda typerna av anläggningar. Vid klassificeringen av pumpstationer torde pumpar och pumpanläggningar i enlighet med JB:s regler böra anses tillhöra stationen.

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

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

**Allmänna råd:**

Med reningsanläggning bör även avses destruktionsanläggning om hanteringen avser destruktion och återvinning av avfall. (SKV A 2010:9)

## Vårdbyggnad

**2 kap. 2 § FTL**

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

Om t.ex. åldringar eller utvecklingsstörda vårdas av anhöriga i sitt eller i de anhörigas hem torde detta inte föranleda att bostadsbyggnaderna ska klassificeras som vårdbyggnader. Servicehus, gruppbestäder och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, indelas inte som vårdbyggnad, även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn (jfr RÅ 1986 ref. 10 I och II samt RÅ 1993 ref. 30 och RÅ 1995 ref. 25).

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

**Allmänna råd:**

Med sjukvård bör avses detsamma som anges i 1 § hälso- och sjukvårdslagen (1982:763). Med vårdbyggnad bör även avses byggnad som används för företagshälsovård. En byggnad, som är inrättad till bostad åt en eller två familjer och som används dels som privat bostad, dels som s.k. HVB-hem (hem för vård eller boende för barn och ungdomar vilka omhändertagits enligt socialtjänstlagen [2001:453]) bör anses som vårdbyggnad om den till övervägande del används för denna verksamhet. Vid bedömning enligt övervägandeprincipen bör endast boytan ligga till grund för bedömningen med utgångspunkt från att alla utrymmen inom denna är värdemässigt lika. Förutom den del av byggnaden som uteslutande används för vårdtagarna, t.ex. vårdtagarnas egna rum, bör vid beräkningen även vissa gemensamma utrymmen anses i sin helhet använda för vårdändamål. Förutsättningen för detta bör dock vara att utrymmena huvudsakligen används för vårdtagarna, t.ex. allrum. För det privata boendet vitala funktioner, såsom kök och tvättstuga, bör inte hänföras till vården.<sup>4</sup> (SKV A 2010:9)

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

**Bad-, sport- och idrottsanläggning**

**2 kap. 2 § FTL**

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

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

**Skolbyggnad**

**2 kap. 2 § FTL**

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

<sup>4</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 615 665-04/111 respektive dnr 130 148107-05/111

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

För att kvalificera till sådant elev- eller skolhem för elever vid sådana skolor som anges i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, specialbyggnad, skolbyggnad, bör krävas dels att bostadsbyggnaden är knuten till grund- eller gymnasieskola, dels organisatorisk och fysisk närhet till denna skola.<sup>5</sup>

#### **Kulturbyggnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

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

Även bibliotek torde kunna hänföras till kulturbyggnad.

#### **Ecklesiastikbyggnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

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

#### **Allmän byggnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

... Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning.

---

<sup>5</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 131 608 791-07/111

Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet. ...

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

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

### **2.1.8 Övrig byggnad**

#### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

#### **Allmänna råd:**

##### *Lager*

Lager utan samband med hyreshus eller industribyggnad bör anses som övrig byggnad.

##### *Reparationsverkstäder*

Verkstäder i vilka det till övervägande del utförs reparationsarbeten bör anses som övrig byggnad.

##### *Djursjukhus<sup>6</sup>:*

Ett djursjukhus som i väsentlig omfattning är utrustat med särskilda installationer för djursjukvård bör normalt anses som övrig byggnad. Då sådana installationer saknas i nämnda omfattning bör djursjukhuset indelas som hyreshus. (SKV A 2010:9)

### **2.1.9 Byggnad för flera ändamål – övervägande-principen**

#### **2 kap. 3 § FTL**

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

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

---

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



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

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

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

Tredimensionell fastighetsindelning, vilket kan ske fr.o.m. 2004, kan innebära att olika delar av en byggnadskropp hänförs till skilda fastigheter. I en byggnadskropp med flera våningsplan kan därvid några våningsplan höra till en fastighet medan andra våningsplan hör till en annan fastighet. Våningsplan som hör till olika fastigheter behandlas som skilda byggnader. Övervägandepincipen ska då tillämpas särskilt för varje sådan byggnad inom samma byggnadskropp och byggnadstypen bestämmas särskilt för varje sådan byggnad (jfr prop. 2003/04:18 s. 20).

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

I praktiken kan indelningen i flertalet fall avgöras med ledning av enklare jämförelser. I mindre komplicerade fall kan avgörandet av vilken byggnadstyp som överväger t.ex. grundas på en jämförelse av storleken av de olika delarnas golvytor. Även andra grunder kan tillämpas vid bedömningen, om de framstår som lämpligare. Om olika delar av byggnaden har väsentligt olika rumshöjd, bör t.ex. de olika delarnas volym läggas till grund för klassificeringen. Om hyresavkastningen

från byggnadsdelarna är påtagligt olika, bör avgörandet grundas på den totala hyresavkastningen. Har byggnadsdelarna väsentligen olika användning och utformning och är en hyresättning 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.

**Allmänna råd:**

*Övervägandepincipen*

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. En byggnad som indelas som specialbyggnad och som används för olika specialändamål indelas i sin helhet som tillhörande det slag av specialbyggnad som överväger.

*Flera ändamål*

Då en byggnad är inrättad på så sätt att den kan och får användas för flera ändamål utan att bygglovspliktig ombyggnad behöver företas bör byggnaden anses vara inrättad för det ändamål som leder till det högsta värdet. (SKV A 2010:9)

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. Taxeringsvärdet på hyreshuset ska då bestämmas med ledning av hela byggnadens marknadsvärde.

## **Flera ändamål**

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*

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

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

## **2.1.10 Konkurrerande indelningsgrunder**

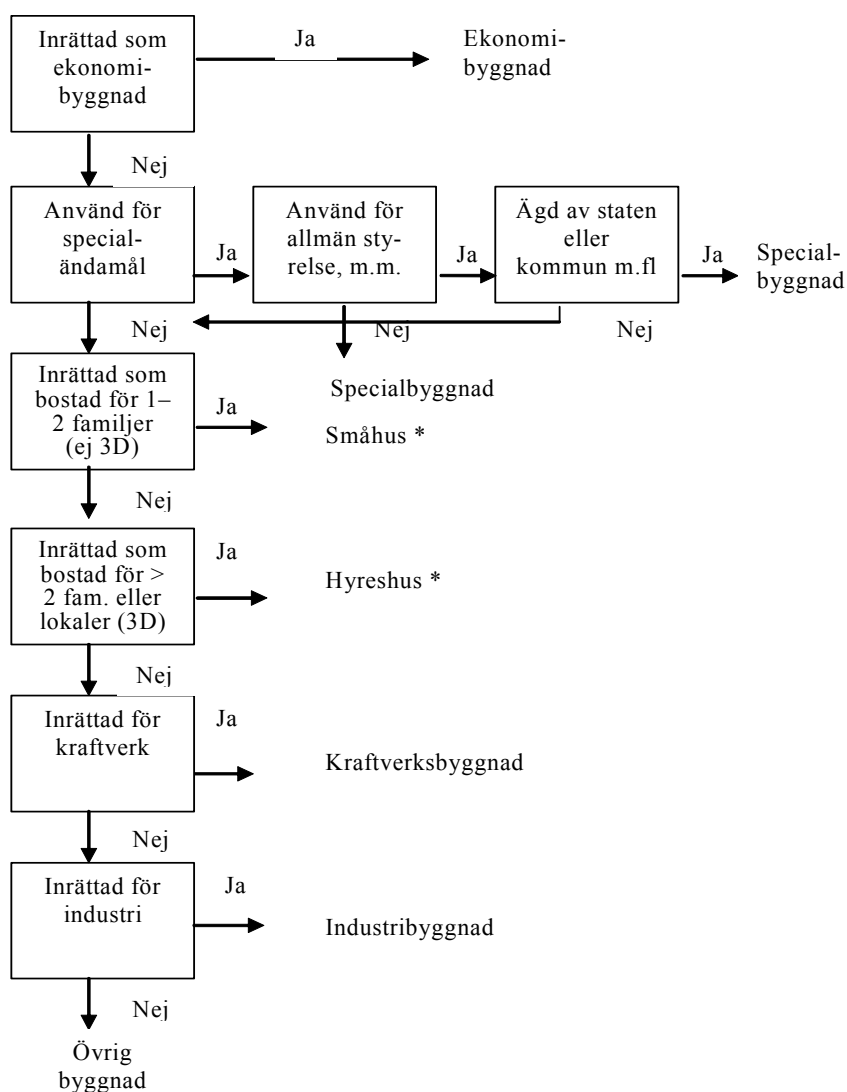
### **2 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL**

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

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibygnad, ska indelas som ekonomibygnad.

**Indelning i byggnadstyper**

Vid indelning i byggnadstyper kan nedanstående schema följas:



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

## 2.2 Indelning av mark

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

- Tomtmark
- Tägtmark
- Åkermark
- Betesmark
- Produktiv skogsmark
- Skogligt impediment
- Övrig mark

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

### **Allmänna råd:**<sup>7</sup>

... Vattenfastigheter (fastigheter utan landareal), som inte utgör täktmark, bör inte åsättas markvärde. Detta bör gälla även om byggrätt föreligger. (SKV A 2010:9)

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

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

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

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

---

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

**Allmänna råd:**

Föreligger s.k. återuppföranderätt till byggnad med värde under 50 000 kronor bör byggnadens värde, vid bedömningen av hur marken ska indelas, grunda sig på en alternativ beräkning av byggnadsvärdet. Värdeyta och standard bör antas oförändrade i förhållande till befintlig byggnad, medan värdeåret bör anses motsvara nyproduktion. Beräkningen bör ske enligt de för värdeområdet gällande riktvärdeangivelserna. ...<sup>8</sup> (SKV A 2010:9)

**2.2.1 Tomtmark**

**2 kap. 4 § FTL**

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

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

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

**Allmänna råd:**

Mark till fastighet som upptas av bl.a. industribyggnad bör inte indelas i ägoslaget tomtmark om byggnaden är belägen och används för täkts utnyttjande ... (SKV A 2010:9)

**Huvudregel**

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

I huvudsak indelas följande mark som tomtmark

- tomt, bebyggd med annan byggnad än ekonomibygnad 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

---

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

- obebyggd tomt, för vilken giltigt bygglov eller förhandsbesked föreligger.

**Allmänna råd:**

... Med Mark till obebyggd fastighet bör avses

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

2. Mark som senast fem år före taxeringsåret var bebyggd med annan byggnad än ekonomibygnad.

Mark, för vilken genomförandetiden i detaljplan gått ut, bör inte indelas som tomtmark, om den inte kan förväntas bli bebyggd inom tio år från taxeringsårets ingång. (SKV A 2010:9)

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

**Tomt, tomtplats  
m.m.**

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

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

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

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

**2 kap. 4 § FTL**

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

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

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

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

### **Undantag från 2-hektarsregeln**

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

#### **4 kap. 5 § FTL**

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

7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet) ...

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

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

### **Avrundningsregler**

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



**20 kap. 5 § FTL**

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

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

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

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

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

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

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

**Exempel**

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

*Exempel 1*

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

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggnad och gödselanläggning

1,59 ha används som betesmark.

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

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

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

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

#### *Exempel 2*

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

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggning och gödselanläggning

1,4 ha används som betesmark

0,3 ha är produktiv skogsmark.

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

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

#### *Exempel 3*

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

0,4 ha används som övrig mark

1,0 ha upptas som betesmark och

2,6 ha utgör produktiv skogsmark.

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

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

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

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

### 2.2.2 Tägtmark

#### 2 kap. 4 § FTL

... Mark för vilken täktillstånd enligt 12 kap. 1–3 §§ miljöbalken eller vattenlagen (1983:291) gäller. Med täktillstånd skall jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark. ...

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

#### Allmänna råd:

Med pågående täkt bör även avses täkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, såvida det inte är uppenbart att täkten nedlagts.

Vid pågående täkt bör med täktmark avses ett område där omfattningen av brytvärd fyndighet uppskattas till minst tio gånger det hittillsvarande normalårsuttaget, dock endast om detta uttag överstiger 1 000 kubikmeter och återstående fyndighet omfattar minst 10 000 kubikmeter.

Med byggnad som används för täkts utnyttjande bör avses t.ex. krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhall och liknande. (SKV A 2010:9)

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

### **2.2.3 Åkermark**

#### **2 kap. 4 § FTL**

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

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

#### **Allmänna råd:**

Med växtodling eller bete avses även betesvallar som anlagts på åkermark och som ingår i växtföljden. Detta bör gälla även de fall då ny vall sås in utan mellanliggande odling av annan gröda.

Med åkermark bör även avses mark som tidigare använts till växtodling eller bete men som nu ligger helt eller i huvudsak outnyttjad om marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig till växtodling eller bete och är lämplig att plöjas.

Med åkermark bör normalt även avses mark som används för plantskoleverksamhet och mark med energiskog. Med energiskog avses här träd och buskar som skördas med 3–5 års mellanrum samt att marken, efter ett antal skördar, förväntas komma att plöjas upp igen. (SKV A 2010:9)

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

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

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

#### 2.2.4 Betesmark

##### 2 kap. 4 § FTL

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

##### Allmänna råd:

Med betesmark bör avses mångåriga slätter- och betesvallar som inte avses bli plöjda på nytt. Detta bör gälla även mindre eller oregelbundna inom betesmark belägna markområden, som tidigare använts som åker men som inte längre plöjs.

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

Med betesmark bör även avses mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl i stället för att tas i anspråk för virkesproduktion.

Mark som en längre tid inte varit föremål för slätter eller bete och där träd-, busk- eller slyvegetation börjat tränga in, bör inte anses som betesmark. (SKV A 2010:9)

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

#### 2.2.5 Produktiv skogsmark

##### 2 kap. 4 § FTL

... Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.

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

##### Allmänna råd:

Med vedertagna bedömningsgrunder avseende skoglig produktionsförmåga bör avses de allmänt använda boniteringsmetoderna med utgångspunkt från den produktion som är möjlig med lämpligt trädslag och lämplig skötsel. Härvid bör inte hänsyn tas till den produktionsökning som kan uppnås genom förbättring av marken.

Med produktiv skogsmark bör även avses små områden av andra ägoslag än produktiv skogsmark om de är mindre än 200 kvadratmeter och belägna helt inom produktiv skogsmark. Med produktiv skogsmark bör inte avses områden understigande 2 500 kvadratmeter med skogsmark belägna helt inom annat ägoslag. Sådan mark bör indelas som övrig mark.

Med produktiv skogsmark bör även avses mark som tidigare använts för bete och som en längre tid inte varit föremål för slätter eller bete och där träd, busk- eller slyvegetation börjat tränga in. (SKV A 2010:9)

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 produktiv skogsmark. Skogsmark som berörs av naturreservatsföreskrifter eller biotopskydd ska betraktas som skogsmark även om inte markanvändningen syftar till virkesproduktion (se avsnitt 13.3 i del 2).

**Allmänna råd:**

Mark inom vilthägn bör i allmänhet anses som produktiv skogsmark om det inte är åkermark eller betesmark. (SKV A 2010:9)

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

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

För energiskog finns speciella bestämmelser, jfr avsnitt 2.2.3.

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

### **2.2.6 Skogligt impediment**

**2 kap. 4 § FTL**

... Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark. Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses det samma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen (1979:429).

Till skogligt impediment kommer således att hänföras bl.a. nedlagda grustag och torvtäkter om produktionsförmågan för produktiv skogsmark inte uppnås.

Angående våtmarker, se avsnitt 4.5 i del 2.

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

### **2.2.7 Övrig mark**

#### **2 kap. 4 § FTL**

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

Som övrig mark indelas som regel bl.a.

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





## 3 Skatte- och avgiftsplikt

### 3.1 Allmänt

#### 3 kap. 1 § FTL

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

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

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

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

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

### 3.2 Specialbyggnader

#### 3 kap. 2 § första stycket FTL

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

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

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

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

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

### **3.3 Nationalpark**

#### **3 kap. 2 § andra stycket FTL**

Från skatte- och avgiftsplikt undantas även nationalparker.

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

### **3.4 Lantbruk för vård- eller skoländamål**

#### **3 kap. 3 § FTL**

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

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

### 3.5 Egendom som ägs av vissa institutioner

#### 3 kap. 4 § FTL

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

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

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

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

4. sådana studentkårer, nationer och samarbetsorgan som avses i 7 kap. 16 § inkomstskattelagen och

5. utländska staters beskickningar.

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

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

#### Allmänna råd:

Med sådan byggnad samt markanläggning som hör till fastigheten bör avses prästlönefastigheter om dessa till övervägande del används i ägarens verksamhet som sådan dvs. dess religiösa verksamhet, t.ex. pastorsexpedition. Med religiös verksamhet bör inte avses boende.<sup>9</sup> (SKV A 2010:9)

---

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



## 4 Taxeringsenhet

### 4.1 Allmänt

#### 4 kap. 1 § FTL

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

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

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

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

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

### 4.2 Samma ägare

#### 4 kap. 2 § FTL

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

#### Samäganderätt

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

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

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

### Överlåtelse av fastighetsdel

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

Har den nya ägaren sökt förrättning inom föreskriven tid men avslås fastighetsbildning i enlighet med köpet, som därmed blir ogiltigt, ska detta således likväl fram till avslagsbeslutet beaktas vid fastighetstaxeringen. Det innebär t.ex. att om det från en fastighet försäljs ett område i december 2008 och fastighetsbildning avslås i augusti 2009 så ska området utgöra särskild taxeringsenhet vid taxeringen 2009. Detta beslut ska dock undanröjas när vetskap erhålls om avslagsbeslutet.

I RÅ 1993 ref. 64 hade en fastighet ombildats genom fastighetsreglering. Grund för ny taxering av fastigheten ansågs föreligga redan i och med att avtal slutits om fastighetsreglering varigenom område av fastigheten överförts till en annan fastighet. Regeringsrätten konstaterade att avtalet inte innehöll några föreskrifter om tidpunkt för äganderättsövergången (jfr bl.a. RÅ 1993 ref. 16). Den omständigheten att avtalet var avsett för en kommande fastighetsreglering ansåg regeringsrätten vara utan betydelse i detta sammanhang.

### Sämjedelning

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

kan erkännas enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

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

#### **Arealöverlåtelse**

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

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

Se även avsnitten 1.2 och 1.3.

### **4.3 Samma kommun**

#### **4 kap. 3 § FTL**

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

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

### **4.4 Samma skatte- och avgiftspliktsförhållande**

#### **4 kap. 4 § FTL**

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

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

## 4.5 Taxeringsenhetstyper

### 4.5.1 Allmänt

#### 4 kap. 5 § första stycket FTL

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

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



en taxeringsenhet av viss enhetstyp. Enhetstyperna är sju: småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet.

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

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

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

#### **4.5.2 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet**

##### **4 kap. 5 § andra stycket FTL**

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

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

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

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

Av prop. 1994/95:53 framgår följande. Samtliga bostadsbyggnader med tillhörande tomtmark, som ägs av lantbrukaren, kommer med denna lösning att ingå i lantbruksenheten. När annan än fastighetsägaren äger byggnaden taxeras byggnadens ägare för den del av taxeringsvärdet som avser byggnad. Tomtmarken kommer emellertid att redovisas i lantbruksenheten i enlighet med det nyss sagda.

**Allmänna råd:**

Med begreppet annan än fastighetsägaren äger byggnaden bör avses småhus på ofri grund. När sådan byggnad som ligger på fastighet som taxeras som lantbruksenhet bör byggnaden utgöra småhusenhet.<sup>10</sup> (SKV A 2010:9)

#### **4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark**

**4 kap. 5 § tredje stycket FTL**

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

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

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

---

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

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 ska den utgöra industrienhet och i övriga fall lantbruksenhet.

#### **4.5.4 Specialregel för samfällighet**

##### **4 kap. 10 § första stycket FTL**

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet ska 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 eller ägarlägenhetsfastigheten. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

##### **Allmänna råd:**

Med uteslutande eller så gott som uteslutande bör avses cirka 90 procent.

Med ringa ekonomiskt värde bör avses mindre än 50 000 kr. (SKV A 2010:9)

## **4.6 Särskilda indelningsregler**

### **4.6.1 Allmänt**

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

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

#### 4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet

##### 4 kap. 6 § första stycket FTL

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

##### Allmänna råd:

##### Småhusenhet

###### *Småhusenhet*

Med ekonomisk enhet bör normalt avses en tomt med ett småhus.

Flera småhus med tillhörande tomter bör i vissa fall anses utgöra en ekonomisk enhet och ingå i samma taxeringsenhet om de används av ägaren på likartat sätt. Detta bör gälla om två eller flera småhus ligger intill varandra på samma tomt och fungerar tillsammans eller kompletterar varandra såsom fritidshus med gäststuga eller två småhus på samma fastighet men på var sin tomt om fastigheten används som bostad för ägaren och närstående eller hyrs ut i sin helhet.

Med ekonomisk enhet bör även avses när flera småhustomter ligger intill varandra och har samma ägare och ingår i samma småhusenhet och taxeras som en taxeringsenhet. Detta bör gälla såväl bebyggda som obebyggda tomter. Med bebyggda småhustomter avses här tomter med hyresradhus, bostadsrättsradhus, motell i form av småhus och arrendehus på jordbruk, samlade i tomtgrupper etc.

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

Med småhus bebyggda fastigheter som kan delas i flera tomter bör normalt utgöra en småhusenhet. Detta bör också gälla oavsett 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 det undantagsvis anledning att anse att tomter för småhus inte utgör en ekonomisk enhet, trots att de ligger intill varandra, bör tomterna anses utgöra särskilda taxeringsenheter.

##### Hyreshusenhet

###### *Hyreshusenhet*

Med ekonomisk enhet bör normalt avses en tomt med ett hyreshus. Två eller flera tomter med hyreshus bör betraktas som en ekonomisk enhet och ingå i samma hyreshusenhet om 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. förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet.

##### Specialenhet

###### *Specialenhet*

Med ekonomisk enhet bör normalt avses en tomt med en specialbyggnad. Två eller flera tomter med specialbyggnader bör betraktas som en ekonomisk enhet och ingå i samma specialenhet om de olika byggnaderna ligger intill varandra och är av samma slag av specialbyggnad såsom vårdbyggnader inom ett sjukhusområde, träningslokaler och omklädningsbyggnader på en idrottsplats, byggnader inom militärt område, m.m.

##### Industrienhet

###### *Industrienhet*

Med ekonomisk enhet bör normalt avses en tomt med en industribyggnad. Detta gäller även när sådana byggnader ligger samlade och ägs av den som hyr ut dem eller bedriver sin verksamhet

där och utgör en ekonomisk enhet dvs. att de förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet.

Med att egendomen ligger samlad bör avses att industribyggnaderna ligger på tomtmark som inte är åtskild genom annat än mark som används för kommunikationsändamål eller annat allmänt ändamål. (SKV A 2010:9)

### 4.6.3 Tägtmark

#### 4 kap. 7 § FTL

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

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

### 4.6.4 Brukningsenhet för lantbruk

#### 4 kap. 8 § FTL

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

#### Allmänna råd:

Med brukningsenhet bör avses främst vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och övrig mark som ligger inom samma kommun och som har samma ägare bör normalt sett utgöra en brukningsenhet.

Med brukningsenhet avseende större innehav som omfattar arrendegårdar bör dessa utgöra egna taxeringsenheter då dessa uppfyller villkoren för taxering som lantbruksenhet.

Med brukningsenhet bör inte avses sidoarrenden, dvs. arrenden av enstaka områden med åkermark eller betesmark, utan dessa taxeras tillsammans med markägarens övriga innehav.

Med brukningsenhet avseende skogsbolags och andra markägares större fastighetsinnehav bör avses de förvaltningsenheter som ägaren tillämpar. (SKV A 2010:9)

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

### 4.6.5 Växthus och djurstallar

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

**4 kap. 6 § andra stycket FTL**

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

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

**4.6.6 Elproduktionsenheter**

**4 kap. 10 § andra och tredje styckena FTL**

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

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

**4.6.7 Statens fastigheter**

**4 kap. 9 § FTL**

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

## 5 Värderingsgrunder och värderingsregler

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

### 5.1 Taxeringsvärde

#### 5.1.1 Allmänt

##### 5 kap. 1 § FTL

Taxeringsvärde ska bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet.

#### 5.1.2 Taxeringsvärdenivå

##### 5 kap. 2 § FTL

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

För samtliga taxeringsenhetstyper ska taxeringsvärdet motsvara 75 % av marknadsvärdet.

#### 5.1.3 Marknadsvärde

##### 5 kap. 3 § FTL

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

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

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

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

### Sannolikt pris

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

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

#### **5.1.4 Nivåår**

##### **5 kap. 4 § FTL**

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



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

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

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

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

Nivååren för de allmänna fastighetstaxeringarna sedan 1988 är

AFT	Nivåår
1988	1986
1990	1988
1992	1990
1994	1992
1996	1994
1998	1996
2000	1998
2003	2001
2005	2003
2007	2005
2009	2007
2011	2009

### **5.1.5 Värderingsmetoder**

#### **5 kap. 5 § FTL**

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

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning.

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

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

### **Orena köp**

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

Köpeskillning, som under senare tid erlagts för en viss fastighet, kan inte utan vidare anses som ett exakt uttryck för marknadsvärdet. Frånsett att köpeskillningen kan ha påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o.d., kan den vara ett toppris eller ett bottenpris, som inte motsvarar det verkliga marknadsvärdet. Sådant pris kan 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 Skatteverkets Handbok för granskning och gallring – Ortsprisregistret (SKV 333 utg. 3) samt 1A kap. FTF.

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

#### **5 kap. 5 a § FTL**

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

Bestämmelsen ger stöd för att hämta ledning av försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningar för prisbildningen kan antas vara likartade. Detta kan bli aktuellt om det inom ett värdeområde sålts för få fastigheter eller några fastigheter

överhuvudtaget inte sålts inom området. 5 kap. 5 a § FTL ger således möjlighet att gå över värdeområdesgränser för att kartlägga värdenivån för såväl bebyggda som obebyggda enheter (jfr även avsnitt 5.2.3 om tomtvärdetabeller) för det fall ortsprismaterialet är begränsat. Vilka förutsättningar som bör föreligga för en sådan jämförelse får avgöras från fall till fall. En jämförelse med samtliga värdeområden inom ett län samt över länsgränserna bör dock regelmässigt ske för att undvika omotiverade värdenivåskillnader mellan relativt likartade värdeområden eller vid länsgränsen om likartade förhållanden råder på båda sidor om gränsen. Framför allt vid förberedelsearbetet (provvärderingen) är dessa jämförelser viktiga.

## Tekniskt nuvärde

### 5 kap. 6 § FTL

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret. Den nedräkningsfaktor som bestäms för byggnader som kunnat tas i anspråk under det sistnämnda året skall tillämpas även för byggnader som tas i anspråk senare under den löpande taxeringsperioden.

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

## 5.2 Delvärden m.m.

### 5.2.1 Allmänt

#### 5 kap. 7 § FTL

Vid taxeringen ska följande delvärden bestämmas.

För småhus-, ägarlägenhets-, 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 produktiv skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogligt impedimentsvärde

Skogligt impedimentsvärde är värdet av de skogliga impediment som hör till taxeringsenheten.

**5 kap. 8 § första stycket FTL**

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

**5 kap. 8 § tredje stycket FTL**

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

### **5.2.2 Storlekskorrektion för lantbruk**

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

**5 kap. 8 § andra stycket FTL**

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

**7 kap. 4 a § FTL**

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

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

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

### **5.2.3 Tomtvärdetabeller**

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

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

## **5.3 Värderingsenhet**

### **5.3.1 Allmänt**

#### **6 kap. 1 § FTL**

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

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

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

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

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

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

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

Värderingsenheternas värden summeras till delvärden.

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

### **5.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet**

#### **Markanläggning**

##### **6 kap. 11 § FTL**

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

#### **Samfällighet**

##### **6 kap. 12 § FTL**

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

## **5.4 Särskilda värderingsregler**

### **5.4.1 Mervärdeprincipen, pågående markanvändning, saneringsbyggnad**

##### **7 kap. 8 § FTL**

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

##### **7 kap. 9 § FTL**

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

**7 kap. 10 § FTL**

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

**7 kap. 11 § FTL**

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

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

**7 kap. 14 § FTL**

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

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

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

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

Av 7 kap. 11 § FTL framgår att vid värdering av bebyggd tomtmark där byggnaden åsatts värde ska nybyggnad anses möjlig i minst den utsträckning bebyggelse skett. Det innebär att, oavsett om formell byggrätt finns enligt detaljplan eller inte, så ska ändå markvärde åsättas utifrån den byggrätt som den befintliga byggnaden får anses innebära. Jfr även i avsnitt 2.2.1 redovisade allmänna råd (SKV A 2008:21) som behandlar s.k. återuppföranderätt. Föreligger delbarhet för tomtmarken i två eller flera tomter ska detta beaktas vid värderingen. Om befintlig byggnad är belägen på planerad tomtgräns ska marken värderas som delbar endast när markvärdet därvid blir väsentligt högre än när värderingen sker med beaktande av värdet av befintlig byggnad jämte tomtmark för denna.

#### **Saneringsbyggnad**

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

#### **5.4.2 Byggnad under uppförande**

##### **7 kap. 12 § FTL**

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

##### **Allmänna råd:**

Med byggnad under uppförande bör avses

- byggnad där väsentliga byggnadsåtgärder återstår att utföra och då byggnaden i funktionellt avseende till övervägande del inte kan tas i bruk eller inte har kunnat tas i bruk.

- byggnad där arbetet med byggnadens grund har påbörjats såsom genom gjutning av bottenplatta och således inte enbart schaktning eller grävning.

- byggnad där genomgripande ombyggnad pågår och byggnaden eller lägenheterna i denna till övervägande del har evakuerats,

- byggnad där tillbyggnad pågår och den ursprungliga byggnadsdelen inte kan utnyttjas eller till övervägande del står tom.

Med byggnad under uppförande bör inte avses sådan byggnad som till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk. Med övervägande del bör avses bl. a. att hyran för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än halva byggnadens totalhyra.

Med nedlagd kostnad bör avses sådana kostnader som erlagts för uppförandet av byggnaden och som är normala i förhållande till byggnadsåtgärdernas karaktär och omfattning.

Med nedlagd kostnad bör även avses värdet av eget och annans oavlönade arbete.

För hyreshus bör värdet av byggnad under uppförande normalt fördelas på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse. (SKV A 2010:9)



**2 § SKVFS 2010:8**

En byggnad ska anses vara under uppförande intill dess att den till övervägande del kunnat tas i bruk i sin slutliga utformning och därmed för sitt blivande ändamål. En byggnad som används för kommersiellt bruk ska anses ha tagits i bruk vid den tidpunkt då förutsättningar finns för byggnadens ägare att till övervägande del tillgodogöra sig avkastning från den nyuppförda byggnaden.

**3 § SKVFS 2010:8**

Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande ska för hela riket bestämmas så som anges i tabellen.

Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får dock aldrig överstiga det byggnadsvärde som skulle ha åsatts byggnaden om denna taxerats i färdigt skick.

**Tabell för  
omräkningsfaktor**

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

**5.4.3 Mark**

**Huvudregel**

**7 kap. 9 § FTL**

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

**Pågående  
markanvändning**

**7 kap. 10 § FTL**

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

**7 kap. 11 § FTL**

Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen.

Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

Beträffande användning i strid mot gällande planbestämmelser, se avsnitt 7.3 i del 2.

**Mark med  
saneringsbyggnad**

**7 kap. 14 § FTL**

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

Tidigare i 7 kap. 13 § FTL intagna särskilda värderingsregler för fastigheter med byggnadsminne och liknande har slopats.

Detta innebär att mark- och byggnadsvärde ska bestämmas för dessa fastigheter i vanlig ordning.

#### **5.4.4 Egendom för vilken värde inte bestäms**

##### **7 kap. 16 § FTL**

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

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kronor
2. övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark
3. markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap.
4. egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken
5. aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift under året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur drift
6. outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.

Beträffande vattenfastigheter, se avsnitt 2.2.

#### **Byggnad med ringa värde**

Den första gruppen av egendom, för vilken enligt regeln i 7 kap. 16 § värde inte ska bestämmas, är byggnad eller byggnader med ett värde under 50 000 kr, varmed avses taxeringsvärde, dvs. ett till 75 % reducerat marknadsvärde. Regeln gäller oavsett om byggnaden står på egen eller annans mark. En vanlig typ av byggnader som kan komma att omfattas av regeln är s.k. kolonistugor.

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

#### **Övrig mark**

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

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

#### **Markanläggning**

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

#### **Industritillbehör**

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

**Kondenskraftverk  
/outbyggd fallrätt**

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

## **5.5 Riktvärden**

**Allmänt**

### **7 kap. 1 § FTL**

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

### **7 kap. 3 § FTL**

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. ska taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa ska 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 ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

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

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

2. Hyra för hyreshus och ägarlägenhet.

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

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 ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

### **7 kap. 4 § första stycket FTL**

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

### **7 kap. 6 § första och andra styckena FTL**

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

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

**7 kap. 7 § FTL**

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

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

**Värdeområden**

**7 kap. 2 § FTL**

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

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

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

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

**Värdefaktorer**

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

1. värdefaktorer som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus (riktvärdegrundande värdefaktorer)
2. värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför inte beaktas särskilt vid riktvärdets bestäm-

mande, t.ex. underhållssituationen eller olika gators bullernivå inom värdeområdet

3. värdefaktorer av privaträttslig karaktär som ej ska beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktsvillkor eller aktuell lånekostnad

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

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

#### **Klassindelning av värdefaktorer**

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

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

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

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

#### **Riktvärden**

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

## Värdenivåer Tomtvärdetabeller

### 1 kap. 2 § FTF

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

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

### 1 kap. 3 § FTF

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

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

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 sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad bestämmas med ledning av de 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.

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

Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller 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 rekommenderats. Beslutsfattaren får i dessa fall själv avgöra vilken inverkan en större area än 295 kvm kan ha på värderingsenheten. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan, som rätteligen ska ingå i riktvärdet, av redovisningstekniska skäl som en justering. Reglerna i 7 kap. 5 § är dock inte tillämpliga i dessa fall.

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

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

### **Storleks- korrektion**

#### **7 kap. 4 a § första stycket FTL**

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

#### **1 kap. 4 a § första stycket FTF**

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

Se vidare avsnitt 12 i del 2.

## **5.6 Säregna förhållanden**

### **5.6.1 Justering för säregna förhållanden**

#### **7 kap. 5 § FTL**

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

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

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

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

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

#### **Påtaglig inverkan**

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

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



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

Av naturliga skäl bör ett justeringsbelopp, som grundar sig på en ren uppskattning av förhållandets påverkan på marknadsvärdet, avrundas till jämna tusental kronor.

### **5.6.2 Slutligt värde efter justering**

#### **7 kap. 6 § tredje stycket FTL**

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

Justering för säregnet förhållande bestäms med hänsyn till hur taxeringsenhetens marknadsvärde påverkas av de säregna förhållandena. Justeringen ska därför i princip ske på det totala taxeringsvärdet. Av redovisningstekniska skäl måste emellertid justeringen göras på värdet av ingående värderingsenheter. Vid en eventuell uppdelning av den totala justeringen på flera värderingsenheter ska de avrundningsregler som gäller enligt 1 kap. 5 § FTF beaktas.

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



## **Del 2. Värdering av lantbruksenheter**



# 1 Allmänt

<b>Grunder</b>	För att fastigheterna ska kunna värderas måste de indelas och klassificeras på det sätt som beskrivs i del 1, Allmänna taxeringsregler. Det innebär att byggnader och mark först ska indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark, som ska taxeras och redovisas tillsammans, ska sammanföras till en taxeringsenhet.
<b>Lantbruksenhet</b>	Taxeringsenhet som utgörs av åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment, tomtmark till småhus, småhus och ekonomibyggnad betecknas lantbruksenhet. I 5 kap. FTL slås fast att värdet av en lantbruksenhet ska redovisas som delvärdena bostadsbyggnadsvärde, ekonomibyggnadsvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogligt impedimentsvärde. Bostadsbyggnadsvärdet är värdet av de småhus som hör till lantbruksenheten och ekonomibyggnadsvärdet värdet av ekonomibyggnaderna på enheten. Tomtmarksvärdet är värdet av lantbruksenhetens tomtmark. I jordbruksvärdet ingår värdet av åkermark, betesmark och markanläggningar för växtodling. Skogsbruksvärdet är värdet av taxeringsenhetens produktiva skogsmark med växande skog och markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk. Skogligt impedimentsvärde är värdet av de skogliga impediment som hör till taxeringsenheten. Delvärdena utgör tillsammans taxeringsenhetens taxeringsvärde.
<b>Taxeringsvärdenivå</b>	Lantbruksenhetens taxeringsvärde ska bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde under nivååret, som är det andra året före taxeringsåret, dvs. 2009 vid AFT11 Marknadsvärdet beräknas enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.
<b>Öppen – slutet klass</b>	Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhetens hela värde. Undantag är bl.a. täktmark där riktvärdet utgör värdet per kbm brytvärd fyndighet. Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värdeserier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske betecknas den yttersta klassen som öppen, dvs. den kan sägas vara öppen för en jämkning av riktvärdet.

En öppen klass ska markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell, kan klassen betecknas 286–(295). Detta innebär att det värde som anges för klassen avser ett hus inom det angivna areaintervallet. 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 en justering. 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 ska avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en tabell yttersta klassen markerats t.ex. > 320 eller 320 – avser det rekommenderade värdet alla byggnader större än 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 t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej avlopp samt olika godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser. Vid klassindelningar som bygger på relativa bedömningar t.ex. beskaffenhetsklasserna för åkermark respektive betesmark får ytterklasser betraktas som slutna. Se även avsnitt 5.5 del 1.

## 2 Värderingsmodell

Grunderna för bestämmande av taxeringsvärde för lantbruksenheter finns i 5 kap. FTL (se del 1, Allmänna taxeringsregler). Vidare är värderingsförfarandet bundet enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde ska bestämmas för varje värderingsenhet avseende egendom ingående i en lantbruksenhet. Riktvärdet beräknas enligt de värderingsmodeller som finns fastlagda i 8, 10 och 12–14 kap. FTL och 1 kap. FTF. Däri regleras bl.a. vilka värdefaktorer som särskilt ska beaktas vid värderingen – de riktvärdegrundande värdefaktorerna. Beräkningen görs på grundval av uppgifterna i den riktvärdeangivelse som lämnats för egendomen i fråga på riktvärdekartan för värdeområdet och därtill hörande beskrivningar. Riktvärdet utgör värderingsenhetens värde om det inte ska korrigeras på grund av storleksinverkan och/eller 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 riktvärdegrundande värdefaktorer som enligt FTL särskilt ska beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värderingsutlåtanden begränsas såvida de inte visar t.ex. en felaktig klassificering av någon värdefaktor som legat till grund för fastighetstaxeringen eller värdeinverkan av ett säreget förhållande.

De olika ägoslagen och byggnadstyperna som ingår i lantbruksenhet ska värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i respektive 8 kap. 1 §, 10 kap. 1 §, 12 kap. 1 §, 13 kap. 1 och 4 §§ samt 14 kap. 1 och 4 §§ FTL.

### Värderingsobjekt

Riktvärdet för åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment ska utgöra värdet per värderingsenhet av respektive ägoslag före korrigerings för storleksinverkan och justering för säregna förhållanden. Beträffande nämnda korrigerings och justering, se vidare avsnitt 12 och 13.

För ägoslaget övrig mark ska enligt 7 kap. 16 § FTL något värde inte bestämmas och några värderingsregler lämnas därför inte för sådan mark. En taxeringsenhets totala areal av övrig mark ska däremot redovisas. Inom en lantbruksenhet kan övrig mark utgöra mark i anslutning till ekonomibyggnader, improduktiva områden i anslutning till åker- och betesmark, mossar, fjäll samt vägar och diken. Markanläggningar för växtodling och skogsbruk utgör i vissa fall särskilda värderingsenheter; vanligen ingår de dock i värderingsenhet avseende åkermark eller betesmark respektive produktiv skogsmark.

För lantbruksenheterna gäller följande regler för vilken egendom som ett riktvärde ska avse.

**8 kap. 1 § FTL**

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

**12 kap. 1 § första stycket FTL**

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

**10 kap. 1 § FTL**

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

**13 kap. 1 § FTL**

Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

**13 kap. 4 § FTL**

Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per värderingsenhet betesmark.

**14 kap. 1 § FTL**

Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark.

**14 kap. 4 § FTL**

Riktvärde för skogligt impediment ska utgöra värdet per värderingsenhet skogligt impediment ---

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se avsnitt 4.

**Avrundning**

Huvudregeln då det gäller avrundning av belopp som avser fastighets värde finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna bestämmelse ska värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning ska enligt bestämmelsen ske så att



överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF. Vidare sker i fall som anges i 1 kap. 7 c, 35 c och 35 e §§ FTF avrundningar av beloppen nedåt till helt tusental kronor i beräkningssgången för riktvärdet för tomtmark och småhus.

## 2.1 Värdefaktorer och klassindelning

### Allmänt

I del I, Allmänna taxeringsregler, avsnitt 5.5, har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdena (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 lantbruksenheterna finns i 8, 10 och 12–14 kap. FTL med regler om riktvärde för småhus och ekonomibyggnader respektive för tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment

Inom varje värdeområde (se avsnitt 2.2) ska i fråga om värderingsenheter för de skilda ägoslagen och byggnadstyperna inom en lantbruksenhet bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt de nämnda kapitlen i FTL särskilt ska beaktas vid värderingen, de riktvärdegrundande värdefaktorerna, och som anges i avsnitten 2.1.1–2.1.7. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorn storlek för byggnadstypen småhus och för samtliga ägoslag. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF. Skatteverket anger följande om grunderna för klassindelningen.

#### Allmänna råd:

Då de förhållanden som särskilt ska beaktas vid bestämmandet av värdefaktorens klassificering inte är enhetliga för den mark som ingår i värderingsenheten bör en värdefaktor bestämmas på grundval av en sammanvägning av de förhållanden som i fråga om värdefaktorn gäller inom olika delar av värderingsenheten. Härvid bör som regel sammanvägningen ske med ledning av de olika delarnas areal (SKV A 2010:7).

Exempel på värdefaktorer som bör sammanvägas är boniteten och virkesförrådet per hektar för produktiv skogsmark som ofta varierar inom värderingsenhetens olika delar.

### Avrundning värdefaktorer

En lantbruksenhets totala, enskilt innehavda landareal ska enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas. Det gäller således också ägoslaget

övrig mark. Landarealen ska anges i hektar. Totalarealen för lantbruksenheter ska delas upp på olika ägoslag. Har åkermark delats in i flera värderingsenheter ska arealen anges för varje sådan enhet. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet ska ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha ska inte redovisas särskilt. Detta gäller dock inte tomtmark som ligger på lantbruksenhet. För sådan tomtmark anges arealen såväl i hektar som i hela kvadratmeter. I övrigt ska följande gälla för angivandet av värdefaktorernas storlek, m.m. vid lantbrukstaxeringen.

**10 § första meningen SKVFS 2010:7**

Värdefaktorerna virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd skall bestämmas i hela skogskubikmeter per hektar.

**5 § SKVFS 2010:8**

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

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

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

Regel A: Som avrundat tal gäller den av multiplerna som är ett jämnt heltal gånger steget (SS 014141).

Förenklat uttryckt innebär regeln i SS 014141 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 att t.ex. följande avrundningar ska göras ifråga om värdeyta för värdefaktorn storlek för småhus, vilken yta ska bestämmas i hela kvm.

Uppmätt värdeyta	Avrundad värdeyta
107,49	107
107,5	108
107,51	108
108,49	108
108,5	108
108,51	109

### 2.1.1 Åkermark

#### Värdefaktorer

Värdefaktorerna för åkermark är storlek, beskaffenhet och dränering.

#### 13 kap. 3 § FTL

Med storlek avses åkermarkens areal.

Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.

Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

#### Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser utom värdefaktorn storlek. Samma klassindelning används i hela landet. För varje kombination av klassindelningsdata anges ett rekommenderat relationstal som svarar mot värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1 000 kr per hektar av sådan åkermark som sägs i 13 kap. 2 § FTL, den s.k. normenheten; se vidare avsnitt 2.3.2.2. Lägets inverkan på åkermarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och den för värdeområdet angivna J-nivåfaktorn.

### 2.1.2 Betesmark

#### Värdefaktorer

Värdefaktorerna för betesmark är storlek och beskaffenhet.

#### 13 kap. 5 § FTL

Med storlek avses betesmarkens areal.

Med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrlägningsförhållanden. ---

#### Klassindelning

Värdefaktorn beskaffenhet indelas i klasser. Samma klassindelning används i hela landet. För varje klass anges ett rekommenderat relationstal som svarar mot värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1 000 kr per hektar av sådan åkermark som sägs i 13 kap. 2 § FTL, normenheten. Lägets inverkan på betesmarkens värde beaktas genom indelning i värdeområden och den för värdeområdet angivna J-nivåfaktorn.

### 2.1.3 Produktiv skogsmark

#### Värdefaktorer

Värdefaktorerna för produktiv skogsmark bestäms efter olika modeller för den del av skogsmarken inom en taxeringsenhet som understiger 30 ha och för den del av skogsarealen som är minst 30 ha. En taxeringsenhet med mindre än 30 ha skogsmark värderas således endast enligt modellen för mindre skogsinnehav medan en skogsareal om minst 30 ha värderas enligt båda modellerna.

För en taxeringsenhet vars produktiva skogsmarksareal understiger 30 ha är värdefaktorerna storlek och virkesförråd.

**14 kap. 3 § andra stycket FTL**

Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

För den del av den produktiva skogsmarken som överstiger 29 ha är värdefaktorerna storlek, bonitet, kostnad, virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd.

**14 kap. 3 § första stycket FTL**

Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen. ---

Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

**Klassindelning**

Samtliga värdefaktorer utom storlek klassindelas. För all produktiv skogsmark rekommenderas relationstal avseende värdet per hektar. För produktiv skogsmark som uppgår till minst 30 ha tillämpas två relationstal, varav ett för den skogsmarksareal som understiger 30 ha och ett avseende den del av den produktiva skogsmarken som överstiger 29 ha. Relationstalet anger värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1000 kr per hektar av sådan produktiv skogsmark som sägs i 14 kap. 2 § FTL, normenheten; se vidare avsnitt 2.3.3.1. Lägets inverkan på den produktiva skogsmarken beaktas genom indelningen i värdeområden och valet av den s.k. SK-nivåfaktorn för värdeområdet.

**2.1.4 Skogligt impediment**

**Värdefaktorer**

För skogligt impediment tillämpas endast en värdefaktor, storlek.

**14 kap. 5 § FTL**

--- Med storlek avses de skogliga impedimentens areal.

**Klassindelning**

Riktvärdena för de skogliga impedimenten varierar med hänsyn till markens belägenhet, i norra Sverige (område 1), i Mellansverige (område 2) eller i södra Sverige (område 3) samt till indelningen i värdeområden och den för värdeområdet i fråga angivna skogsnivåfaktorn. De anges i kronor per hektar. Samma klassindelning används i hela landet.

<b>Värdefaktorer</b>	<p><b>2.1.5 Tomtmark till småhus</b></p> <p>Värdefaktorerna för tomtmark till småhus ingående i lantbruksenhet är storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och speciell belägenhet.</p> <p><b>12 kap. 3 § FTL</b></p> <p>Med storlek avses tomtmarkens areal.</p> <p>Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.</p> <p>Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte.</p> <p>Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).</p> <p>Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet. ---</p> <p>Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus. ---</p> <p>Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.</p>
<b>Klassindelning</b>	<p>Värdefaktorerna indelas i klasser utom värdefaktorn storlek. Samma klassindelning används i hela landet. Lägets inverkan på tomtmarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och det för varje värdeområde angivna värdet för normaltomten i området.</p>
<b>Värdefaktorer</b>	<p><b>2.1.6 Småhus</b></p> <p>Värdefaktorerna för småhus ingående i lantbruksenhet är storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.</p> <p><b>13 § första meningen SKVFS 2010:7</b></p> <p>Vad som sägs i 7–14 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2009 ska tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet. Dock ska vid klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden, värderingsenhet på vilken det finns småhus, som enligt 8 kap. 3 § FTL utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, indelas i klass 1. Beträffande 8 § i nämnda föreskrifter gäller dessutom att med boyta avses boarea enligt Svensk Standard (SS) 2154:2009 och med biyta avses biarea enligt SS 2154:2009.</p>

### 8 kap. 3 § FTL

Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets bo-  
utrymmen och biutrymmen.

Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd.  
Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfatt-  
ningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en  
utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa. ---

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

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

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den  
värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör  
självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn tas  
även till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta  
gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med  
byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har upp-  
förts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall  
jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör själv-  
ständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett små-  
hus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus  
på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset bruknings-  
centrum, såvida inte annat visas.

Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värde-  
hänseende inom tomten.

## Klassindelning

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

### 2.1.7 Ekonomibygnader

## Värdefaktorer

Värdefaktorerna för ekonomibygnader är byggnadskategori,  
storlek, ålder och beskaffenhet.

### 10 kap. 3 § FTL

Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till det ändamål  
värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus  
bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets  
konstruktion och anordning i övrigt.

Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på  
marken. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken  
med hänsyn till lagringsvolymen.

Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livs-  
längd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår,  
omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Beskaffenheten bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och  
utrustning samt värderingsenhetens skick.

## Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser. Klassindelningen är densamma i hela landet. Lägets inverkan på värdet av en ekonomibyggnad beaktas genom indelningen i värdeområden, den för området angivna E-nivåfaktorn och valet av en glesbyggs-, normal- eller tätortsinriktad värdetabell.

## 2.2 Värdeområden

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

Riket är indelat i värdeområden för dels åkermark, betesmark och ekonomibyggnader, dels produktiv skogsmark och skogligt impediment, dels tomtmark och småhus. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet ska 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.

Värdeområdesindelningen fastställs av Skatteverket (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF).

## 2.3 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

### 2.3.1 Allmänt

I avsnitt 2.3 redovisas de hjälpmedel och det grundmaterial – främst riktvärdekartor och tabeller – som ska användas vid lantbrukstaxeringen. I avsnitten 4–11 behandlas bl.a. de närmare reglerna om hur riktvärdena för de olika slagen av egendom slutligt ska bestämmas, främst på grund av klassindelning av värdefaktorer och med tillämpning av skilda formler.

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

## Riktvärdekartor

### 1 § SKVFS 2009:22

Med riktvärdekarta avses en karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de riktvärdeangivelser och de förutsättningar som ska gälla inom respektive värdeområde ...

Om det för en riktvärdeangivelse förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdedfaktor, som inte regleras i 8 kap. 3 §, 10 kap. 3 §, 12 kap. 3 §, 13 kap. 3 eller 5 § samt 14 kap. 3 eller 5 § FTL, dvs. för en icke riktvärdegrundande värdedfaktor eller för en riktvärdegrundande värdedfaktor, ska detta enligt 5 § SKVFS 2009:22 anges på riktvärdekartan.

Riktvärdekartorna innefattar enligt 8 § SKVFS 2009:22 besluten om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av lantbruksenheter.

Inför AFT11 ska enligt 1 § SKVFS 2009:22 riktvärdekartor ha upprättats gemensamt för

- a. småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet (riktvärdekarta LS)
- b. ekonomibyggnad, åkermark och betesmark (riktvärdekarta J) och
- c. produktiv skogsmark och skogligt impediment (riktvärdekarta SK).

### 4 § SKVFS 2009:22

Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus vid särskild fastighetstaxering 2010 ska ligga till grund för indelningen i värdeområden.

### 8 § SKVFS 2009:22

Av riktvärdekarta J ska framgå Skatteverkets beslut avseende  
- indelningen i värdeområden för ekonomibyggnader, åkermark och betesmark,  
- vilken värdenivå (E-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för ekonomibyggnader samt,  
- vilken värdenivå (J-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för åkermark och betesmark.

Riktvärdekarta J ska upprättas för varje län.

### 9 § SKVFS 2009:22

Av riktvärdekarta SK ska framgå Skatteverkets beslut avseende  
- indelningen i värdeområden för produktiv skogsmark och skogligt impediment och  
- vilken värdenivå (SK-nivåfaktor) som gäller för varje värdeområde för produktiv skogsmark och skogligt impediment.

Riktvärdekarta SK ska upprättas för varje län.



## Tabeller m.m.

För samtliga ägoslag utom tomtmark och skogligt impediment sker beräkningen av riktvärden vid AFT11 med ledning av relationstabeller. Övrig mark åsätts inte något värde. Tomtmarken värderas med utgångspunkt från det värde som i riktvärdeangivelsen anges för normaltomten inom värdeområdet. Skogligt impedimenten värderas med ledning av en riktvärde-tabell. För småhusen ska samma slag av relationstabeller tillämpas som vid FFT09.

### 1 kap. 2 § första och andra styckena FTF

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

En tabell skall innehålla

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

Genom bestämmelsen slås inledningsvis fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Detta riktvärde utgör värderingsenhetens värde om det inte ska korrigeras för storleksinverkan och/eller justeras på grund av att säregna förhållanden föreligger. För lantbruksenheter är det endast egendom av karaktär markanläggningar och ekonomibyggnader som tillhör byggnadskategoriklass 60, för vilka det inte föreskrivits hur värderingen ska utföras och redovisas. Värdet av markanläggningar och de nyss nämnda ekonomibyggnaderna bestäms således på sätt befinns lämpligt i det enskilda fallet vilket vanligen innebär att reglerna i 5 kap. 5 § tredje stycket och 6 § FTL om värdering på grund av nedlagda kostnader ska tillämpas (produktionskostnadsberäkning); se även avsnitt 4.1.

De tabeller som förekommer vid värdering av lantbruksenheter redovisas i bilaga 1.

## Värdenivå, nivåfaktorer, normenhet

### 1 kap. 3 § första stycket FTF

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

Då värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde ska riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna riktvärdegrundande 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 (klassindelingsdata), dvs. normenheten. I FTL har för varje byggnadstyp och ägoslag bestämts vilka dessa egenskaper ska vara. Den egendom som värdet på detta sätt ska bestämmas och anges för betecknas normenhet. Normenheten för småhus betecknas enligt 1 kap. 6 § FTF normhus och för tomtmark enligt 1 kap. 3 § FTF normaltomt.

#### **Riktvärdeangivelse**

På riktvärdekartan, dvs. på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning, anges enligt 7 kap. 3 § FTL för varje värdeområde i en särskild riktvärdeangivelse avseende de olika byggnadstyperna och ägoslagen de uppgifter som erfordras för att riktvärdena ska kunna beräknas.

Då relationstabeller används, vilket är fallet beträffande småhus, ekonomibyggnader samt åker- och skogsmark, består riktvärdeangivelsen i första hand av en s.k. nivåfaktor. I andra fall t.ex. för tomtmarken utgörs riktvärdeangivelsen av riktvärdet för normenheten. I värderelationstabellerna är relationstalet för normenheten ofta 100 000, 1000 eller 1. Det är således lätt att med hjälp av den nivåfaktor som anges i riktvärdeangivelsen beräkna värdet för normenheten.

#### **Formler**

##### **1 kap. 2 § tredje stycket FTF**

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

Den slutliga bestämningen av riktvärdet ska ske enligt en formel för de slag av egendom som värderas med hjälp av relationstabell. Formlerna är reglerade i FTF. Formlerna avseende den slutliga bestämningen av riktvärdena redovisas i avsnitten 5–11.

##### **2.3.2 Riktvärdekarta J**

Varje riktvärdekarta J omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för åkermark, betesmark och ekonomibyggnad utläsas. Varje sådant värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan eller till denna hörande beskrivning framgår genom riktvärdeangivelser vilken J-nivåfaktor

respektive E-nivåfaktor som rekommenderats för värdeområdet. Av riktvärdeangivelserna framgår vidare vilken E-nivåfaktor och vilken tabellinriktning, glesbygds-, normal- eller tätortsinriktad tabell (G/M/T), som rekommenderats för värdeområdet.

### 2.3.2.1 Ekonomibygnader

#### Tabellverket

Tabellverket för ekonomibygnaderna består av 51 relations-tabeller (E-tabeller).

#### Normenheten nivåfaktor m.m.

Utgångspunkt för de relativa värdena i E-tabellerna för ekonomibygnader med olika klassindelingsdata är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för ekonomibygnader. Värdena i E-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den E-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för ekonomibygnad, som sker enligt formel, se avsnitt 11.4.

Vad som avses med en normenhet för ekonomibygnad regleras i 10 kap. 2 § FTL.

#### 10 kap. 2 § FTL

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 701–800 kvadratmeter får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Värdet av normenheten för ekonomibygnader föreskrivs i 1 kap. 11 § FTF.

#### 1 kap. 11 § första stycket sista meningen FTF

De relativa värdena i E-tabellerna ska bestämmas i en värdenivå vid vilken värdet av en ekonomibygnad enligt 10 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Nivåfaktorn (E-nivåfaktorn) vid värderingen av ekonomibygnader regleras i 1 kap. 11 § FTF.

#### 1 kap. 11 § andra stycket FTF

Det ska finnas 44 värdenivåer för ekonomibygnader. De erhålls genom att värdena i E-tabellerna multipliceras med E-nivåfaktorer. De skall vara 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3200, 3400, 3600, 3800 och 4000.

Den E-nivåfaktor som tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

**10 kap. 1 § FTL**

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

Riktvärdena för ekonomibyggnader beräknas för de olika klasserna av värdefaktorn byggnadskategori och inom varje byggnadskategori för olika kombinationer av värdefaktorerna storlek och beskaffenhet samt i flertalet fall ålder. För varje byggnadskategori utom för byggnadskategori 60 finns tre E-tabeller. Dessa tabeller är relationstabeller med relationstal som ska multipliceras med den för värdeområdet bestämda nivåfaktorn (E-nivåfaktor). För samtliga byggnadskategorier utom klass 60 finns E-tabellen som en G-tabell, en M-tabell och en T-tabell. T-tabellen är i första hand avsedd för tätortsinfluerade områden medan G-tabellen anpassats för glesbygd förhållanden. M-tabellen avser förhållanden i övriga områden. Uppbyggnaden av de olika E-tabellerna för de skilda byggnadskategorierna redovisas nedan.

**Byggnads-  
kategoriklasser****1 kap. 10 § FTF**

Värdefaktorn byggnadskategori skall indelas i klasser på följande sätt och de tabeller som enligt 11 § skall tillämpas för klasserna betecknas enligt följande:

Klass	Benämning	Tabell
11	Djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, lagerhus för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande byggnader med värdeår före 1980.	E 11G, E 11M, E 11T
21	Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980–.	E 21G, E 21M, E 21T
22	Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980–.	E 22G, E 22M, E 22T
23	Djurstall för grisar, värdeår 1980–.	E 23G, E 23M, E 23T
24	Djurstall för värphöns, värdeår 1980–.	E 24G, E 24M, E 24T
25	Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980–.	E 25G, E 25M, E 25T
26	Djurstall för hästar, värdeår 1980–.	E 26G, E 26M, E 26T
27	Djurstall för mink, räva och liknande, värdeår 1980–.	E 27G, E 27M, E 27T
28	Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980–.	E 28G, E 28M, E 28T
31	Loge, lada och liknande, värdeår 1980–.	E 31G, E 31M, E 31T
32	Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980–.	E 32G, E 32M, E 32T
33	Gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande, värdeår 1980–.	E 33G, E 33M, E 33T
42	Spannmåslager	E 42G, E 42M, E 42T
44	Ensilagesilo	E 44G, E 44M, E 44T
51	Växthus, typ friliggande	E 51G, E 51M, E 51T
52	Växthus, typ blockhus	E 52G, E 52M, E 52T
53	Enklare växthus	E 53G, E 53M, E 53T
60	Övriga ekonomibyggnader	

## E-tabeller

Av 1 kap. 10 § FTF framgår att 51 E-tabeller ska upprättas och för vilka byggnadskategoriklasser de olika tabellerna ska gälla. Tabellverket regleras närmare i 1 kap. 11 § FTF.

### 1 kap. 11 § FTF

För ekonomibyggnader ska upprättas 51 relationstabeller (E-tabeller). För samtliga byggnadskategorier, utom byggnadskategori 60, ska tre E-tabeller finnas, en med G betecknad tabell avsedd för glesbygdsvillor, en med M betecknad tabell för normalförhållanden och en med T betecknad tabell avsedd för tätortsinfluerade områden. E-tabellerna ska ange det relativa värdet av en värderingsenhet vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek, ålder och beskaffenhet. De relativa värdena i E-tabellerna ska bestämmas i en värdenivå vid vilken en ekonomibyggnad enligt 10 kap. 2 § fastighets-taxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Det ska finnas 44 värdenivåer för ekonomibyggnader. De erhålls genom att värdena i E-tabellerna multipliceras med E-nivåfaktorer. De ska vara 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3200, 3400, 3600, 3800 och 4000.

E-tabellerna ska utformas och värdefaktorerna storlek, ålder och beskaffenhet klassindelas på sätt framgår av bilaga 3.

Relationstabellerna för ekonomibyggnaderna är således uppbyggda med utgångspunkt från att ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och med en byggnadsyta av 701–800 kvm (normenheten) åsätts det relativa värdet 1 000 kr (jfr 10 kap. 2 § FTL och 1 kap. 11 § FTF).

## Riktvärdeangivelse

### 8 § SKVFS 2009:22

Av riktvärdekarta J ska framgå Skatteverkets beslut avseende

1. indelningen i värdeområden för ekonomibyggnader ---
2. vilken värdenivå (E-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för ekonomibyggnader.

*Exempel på riktvärdeangivelse för ekonomibyggnader*

E 450G där

E anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för ekonomibyggnader

450 anger rekommenderad E-nivåfaktor

G anger att E-tabellen för glesbygd ska användas.

### 2.3.2.2 Åkermark

## Tabellverket

Tabellverket för åkermark består av sju relationstabeller (J-tabeller). Utgångspunkt för de relativa värdena i J-tabellerna för åkermark med olika klassindelingsdata är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för åkermark. Värdena i

J-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den J-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för åkermarken, som sker enligt formel, se avsnitt 5.3.

#### **Normenheten**

I 13 kap. 2 § FTL anges vad som avses med en normenhet för åkermark.

##### **13 kap. 2 § FTL**

Som värde per hektar åkermark som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning och är av genomsnittlig beskaffenhet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Värdet av normenheten för åkermarken föreskrivs i 1 kap. 17 § FTF.

##### **1 kap. 17 § första stycket sista meningen FTF**

De relativa värdena i J-tabellerna ska bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar åkermark enligt 13 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

#### **Nivåfaktor**

Nivåfaktorn (J-nivåfaktorn) vid värderingen av åkermark regleras i 1 kap. 17 § andra stycket FTF, se nedan. Det ska enligt denna bestämmelse finnas 74 skilda värdenivåer, reglerade genom 74 J-nivåfaktorer inom intervallet 1,0–250,0. Den J-nivåfaktor som ska tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

#### **J-tabeller**

För åkermark ska följande gälla beträffande relationstabellerna (J-tabellerna).

##### **1 kap. 17 § FTF**

För åkermark och betesmark ska upprättas sju relationstabeller (J-tabeller). J-tabellerna ska utvisa relativa hektarvärden av åkermark vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna beskaffenhet och dränering och av betesmark vid olika beskaffenhet. De relativa värdena i J-tabellerna ska bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar åkermark enligt 13 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Det ska finnas 74 skilda värdenivåer för åker- och betesmark. De erhålls genom att relativvärdena i en J-tabell multipliceras med J-nivåfaktorer. Dessa ska vara 1,0, 1,5, 2,0, 2,5, 3,0, 3,5, 4,0, 4,5, 5,0, 5,5, 6,0, 6,5, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 21,0, 22,0, 23,0, 24,0, 25,0, 26,0, 27,0, 28,0, 29,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0, 50,0, 55,0, 60,0, 65,0, 70,0, 75,0, 80,0, 85,0, 90,0, 95,0, 100,0, 110,0, 120,0, 130,0, 140,0, 150,0, 160,0, 170,0, 180,0, 190,0, 200,0, 210,0, 220,0, 230,0, 240,0, och 250,0.

J-tabell nr 1 (tabell J1) ska användas då värdenivån bestäms av J-nivåfaktorerna 1,0–10,0, tabell J2 av faktorerna 11,0–30,0, tabell J3 av faktorerna 32,0–50,0, tabell J4 av faktorerna 55,0–75,0, tabell J5 av faktorerna 80,0–100,0, tabell J6 av faktorerna 110,0–150,0 och tabell J7 av faktorerna 160,0–250,0.

J-tabeller ska utformas och värdefaktorerna beskaffenhet och dränering klassindelas på sätt som framgår av bilaga 4.

Relationstabellerna är uppbyggda med utgångspunkt från att relativvärdet för normenheten åkermark, dvs. tillfredsställande dränerad åkermark av genomsnittlig beskaffenhet, ska vara 1 000 kr. Relationstalen i tabellen är så avvägda att de efter multiplikation med J-nivåfaktorn svarar mot åkermarkens värde i kronor per hektar.

Det relativa värdet hämtas ur den av sju J-tabeller, J1–J7, som gäller för värdeområdet med hänsyn till föreskriften i 1 kap. 17 § tredje stycket FTF.

Vid beräkning av riktvärde för åkermark multipliceras värdet i tillämplig relationstabell med för värdeområdet tillämplig J-nivåfaktor.

#### Riktvärde- angivelse

##### 8 § SKVFS 2009:22

Av riktvärdekarta J ska framgå ---  
- indelningen i värdeområden för ... åkermark  
- vilken värdenivå (J-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för åkermark ---

*Exempel på riktvärdeangivelse för åkermark*

J 18 där

J anger att riktvärdeangivelsen avser åkermark och betesmark

18 anger rekommenderad J-nivåfaktor

##### 2.3.2.3 Betesmark

#### Tabellverk, norm- enhet, nivåfaktor J-tabeller

För betesmarken gäller samma tabellverk, dvs. sju J-tabeller, samma normenhet och nivåfaktorer som för åkermark, se avsnitt 2.3.2.2.

#### Riktvärde- angivelse

##### 8 § SKVFS 2009:22

Av riktvärdekarta J ska framgå ---  
- indelningen i värdeområden för --- betesmark ---  
- vilken värdenivå (J-nivåfaktor) --- som gäller inom varje värdeområde för betesmark.

*Exempel på riktvärdeangivelse för betesmark*

J 18 där

J anger att riktvärdeangivelsen avser åkermark och betesmark

18 anger rekommenderad J-nivåfaktor

### **2.3.3 Riktvärdekarta SK**

Varje riktvärdekarta SK omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för produktiv skogsmark och skogligt impediment utläsas. Varje sådant värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan framgår vilken skogsnivåfaktor (SK-nivåfaktor) som rekommenderats för värdeområdet.

#### **2.3.3.1 Produktiv skogsmark**

#### **Tabellverket**

För produktiv skogsmark gäller olika värderingsmodeller för skogsinnehav med mindre än 30 ha och för skogsinnehav med minst 30 ha. För värderingen enligt de båda värderingsmodellerna gäller skilda tabellverk. De mindre skogsinnehaven värderas enligt en relationstabell (skogstabell M). För de större skogsinnehaven består tabellverket av fem tabeller med beräkningskonstanter för beräkning av relativa hektarvärden (skogstabeller S).

Utgångspunkten för de relativa värdena i skogstabell M och de värden som beräknas med hjälp av skogstabellerna S är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för produktiv skogsmark. De relativa värdena enligt tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den skogsnivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkning av riktvärde för produktiv skogsmark, som sker enligt formel, se avsnitt 7.4.

#### **Normenheten**

I 14 kap. 2 § FTL anges vad som avses med en normenhet för produktiv skogsmark.

##### **14 kap. 2 § FTL**

Som värde per hektar produktiv skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Med genomsnittliga förhållanden beträffande produktiv skogsmark med växande skog ska enligt 1 kap. 19 och 21 §§ FTF vid värdering av såväl större som mindre skogsinnehav avses skogsmark tillhörande bonitetsklass C och kostnadsklass 5 samt med ett virkesförråd som för olika regioner anges i 1 kap. 19 §, se nedan.

Värdet av normenheten för skogsmarken – 1 ha genomsnittlig produktiv skogsmark med växande skog enligt 14 kap. 2 § FTL – ska enligt 1 kap. 19 och 21 §§ FTF vara 1 000 kr.

#### **Nivåfaktor**

Nivåfaktorn (SK-nivåfaktorn) vid värderingen av mindre respektive större skogsinnehav regleras i 1 kap. 19 och 21 §§ FTF, se nedan. Det ska enligt dessa bestämmelser finnas 63 skilda



värdenivåer, reglerade genom 63 skogsnivåfaktorer mellan 1,0 och 100,0 för de olika värdeområdena. Den skogsnivåfaktor som ska tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelser rekommenderar för värdeområdet.

## Skogstabell M

### A Skogsinnehav med mindre än 30 ha

#### 1 kap. 19 § FTF

För produktiv skogsmark omfattande mindre än 30 hektar ska upprättas en relationstabell (skogstabell M). Skogstabell M ska ange relativa hektarvärden av produktiv skogsmark belägen i olika delar av landet och vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorn virkesförråd. De relativa värdena i skogstabell M ska bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar genomsnittlig produktiv skogsmark enligt 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor. Med genomsnittlig produktiv skogsmark ska avses produktiv skogsmark tillhörande bonitetsklass C och kostnadsklass 5. Den genomsnittliga produktiva skogsmarkens virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd i olika regioner ska antas uppgå till följande belopp.

Region	Virkesförråd skogs-	
	kubikmeter per ha Barrträd	Lövträd
1 Gotlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län	78	16
2 Dalarnas, Gävleborgs och Västernorrlands län	112	19
3 Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Värmlands, Örebro, Västmanlands och Västra Götalands län	134	30
4 Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län	140	30
5 Blekinge, Skåne och Hallands län	128	67

Det ska finnas 63 skilda värdenivåer för produktiv skogsmark. De erhålls genom att relativvärdena i skogstabell M multipliceras med skogsnivåfaktorer. Dessa skall vara 1,0, 1,5, 2,0, 2,5, 3,0, 3,5, 4,0, 4,5, 5,0, 5,5, 6,0, 6,5, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 21,0, 22,0, 23,0, 24,0, 25,0, 26,0, 27,0, 28,0, 29,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0, 50,0, 52,0, 55,0, 57,0, 60,0, 62,0, 65,0, 67,0, 70,0, 75,0, 80,0, 85,0, 90,0, 95,0 och 100,0.

Skogstabell M ska utformas och värdefaktorerna läge och virkesförråd klassindelas på sätt framgår av bilaga 5a.

## Skogstabell M

Skogstabell M har den utformning som redovisas i bilaga 5a till FTF.

Där framgår det relativa hektarvärdet för de första 29 hektaren av ett skogsinnehav.

För en värderingsenhet avseende skogsmark, som understiger 30 ha, beräknas riktvärdet genom att det ur skogstabell M hämtade relativa värdet multipliceras med den skogsnivåfaktor som rekommenderats för värdeområdet och arealen.

**Skogstabeller S**      **B**      **Skogsinnehav med minst 30 ha**

**1 kap. 21 § FTF**

För produktiv skogsmark omfattande minst 30 hektar ska upprättas fem tabeller över beräkningskonstanter (skogstabeller S) för var och en av de i 19 § angivna fem regionerna. Skogstabell S ska utvisa de konstanter som inom varje region erfordras för att beräkna relativa hektarvärden vid skilda förhållanden beträffande värdet per hektar kalmark och värdena av barrträd och lövträd i kronor per skogskubikmeter. Konstanterna ska bestämmas med utgångspunkt i en värdenivå vid vilken ett hektar genomsnittlig produktiv skogsmark enligt 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor. Vad som därvid ska menas med genomsnittlig skogsmark anges i 19 §.

Det ska finnas 63 skilda värdenivåer för produktiv skogsmark. De erhålls genom att de med ledning av skogstabell S beräknade relativvärdena multipliceras med de i 19 § angivna skogsnivåfaktorerna.

Skogstabell S ska utformas och värdetfaktorerna bonitet och kostnad klassindelas på sätt framgår av bilaga 5 b.

Det relativa hektarvärdet ska enligt 1 kap. 21 § FTF beräknas med ledning av skogstabell S för var och en av tre konstanter  $k_1$ – $k_3$  i en av bonitetsklasserna A–E och en av de nio kostnadsklasserna. Beräkningen sker enligt en särskild formel; se vidare avsnitt 7.4.2. De tre konstanterna är kalmarksvärdet per hektar och skogskubikmetervärdet av barrträd och av lövträd.

De fem skogstabellerna S ska ha den utformning som redovisas i bilaga 5b till FTF.

Den del av riktvärdet som avser skogsinnehav över 29 ha beräknas genom att det relativa hektarvärdet multipliceras med skogsnivåfaktorn och det antal hektar som överstiger 29.

Skogstabell S ska enligt 1 kap. 21 § FTF upprättas för följande regioner:

1. I, Z, AC och BD län
2. W, X och Y län
3. AB, C, D, E, O, S, T och U län
4. F, G och H län
5. K och N län

**Riktvärde-  
angivelse**

**9 § SKVFS 2009:22**

Av riktvärdekarta SK ska framgå ...  
- indelningen i värdeområden för produktiv skogsmark och skogligt impediment och

- vilken värdenivå (SK-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde ---

*Exempel på riktvärdeangivelse för produktiv skogsmark*

SK 50,0 där

SK anger att riktvärdeangivelsen avser produktiv skogsmark och skogligt impediment

50,0 anger rekommenderad skogsnivåfaktor.

### 2.3.3.2 Skogligt impediment

#### 14 kap. 4 § FTL

Riktvärde för skogligt impediment ska utgöra värdet per värderingsenhet skogligt impediment och anges för varje värdeområde för skog.

För skogligt impediment ska en riktvärdetabell (SKI-tabell) upprättas. I den anges riktvärdet per hektar skogligt impediment. Värdet varierar beroende på var i landet värderingsenheten är belägen och med den skogsnivåfaktor som gäller för det värdeområde där värderingsenheten ligger. Skogsnivåfaktorerna indelas på sätt anges genom i bilaga 5 c till FTF.

#### SKI-tabell

#### 1 kap. 24 § FTF

För skogligt impediment ska upprättas en tabell över värdet per hektar (SKI-tabell). Den ena kolumnen i tabellen avser Gotlands, Dalarnas, Gävleborgs, Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län, den andra kolumnen Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Västra Götalands, Värmlands, Örebro och Västmanlands län och den tredje kolumnen avser övriga län. SKI-tabellen ska utvisa värdet i kronor per hektar av skogligt impediment vid de olika skogsnivåfaktorer som anges i 19 §. SKI-tabellen ska utformas och skogsnivåfaktorerna anges på sätt framgår av bilaga 5 c.

SKI-tabellen har den utformning som redovisas i bilaga 5c till FTF.

#### Riktvärdeangivelse

I fråga om riktvärdeangivelse för skogligt impediment gäller den bestämmelse i 9 § SKVFS 2009:22 som vid punkt 2.3.3.1 redovisats för skogsmark.

### 2.3.4 Riktvärdekarta LS

Samma värdeområdesindelning ska gälla för småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet som för övriga småhus respektive tomtmark för sådana småhus. Riktvärdekarta LS vid AFT11 ska därför utgöras av vid 2009 års förenklade fastighetstaxering gällande riktvärdekarta S, kompletterad i fråga om värdeområdesindelningen med ändringarna vid 2010 års

särskilda fastighetstaxering. Den ska innehålla riktvärdeangivelser för småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet för varje värdeområde där småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet kan förekomma (se 5 § SKVFS 2009:22).

### 2.3.4.1 Tomtmark till småhus

#### Värderingsgrund

##### 12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

För tomtmark som ingår i lantbruksenhet sker till skillnad från byggnader och andra ägoslag än tomtmark i princip inte någon värdering med ledning av tabell. Grund för värderingen är i stället värden och klassindelingsdata för normenheten för tomtmarken inom värdeområdet, den s.k. normaltomten.

#### Normenheten normaltomten

Normaltomten ska enligt 1 kap. 3 § FTF vara en i riktvärdeangivelsen för ett värdeområde angiven tomt med särskilt angivna genomsnittliga egenskaper. Normaltomten ska ha sådana egenskaper som är vanliga för tomtmarken inom värdeområdet. Normaltomten utgör därför utgångspunkten för värderingen av tomtmarken.

#### Värdenivå

För annan egendom, ingående i lantbruksenhet, än tomtmark fastläggs och uttrycks värdenivån genom för värdeområdet rekommenderad nivåfaktor. Till skillnad härifrån sker nivåläggningsen för tomtmarken inom ett värdeområde genom det värde som rekommenderas för normaltomten inom området. Värdenivån anges således i riktvärdeangivelsen genom normaltomtens värde.

##### 1 kap. 3 § tredje stycket första meningen FTF

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (normaltomt).

#### Normaltomtens värde och klassindelingsdata

I riktvärdeangivelsen för ett värdeområde ska enligt 7 kap. 3 § FTL finnas de uppgifter om värdenivån m.m. som behövs för att bestämma riktvärdet.

##### 1 kap. 35 a § första och andra styckena FTF

Riktvärdet för tomtmark avseende småhus ska, om inte annat föreskrivs i 35 d och 35 e §§, bestämmas med utgångspunkt i det värde och de övriga uppgifter för en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen.

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande till taxeringsvärdenivå anpassade värden för normaltomten:

1. Om värdet inte överstiger 500 000 kronor: 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 350, 400, 450 och 500 tusen kronor.
2. Om värdet överstiger 500 000 kronor: värde i hela 50 000-tal kronor.
3. Om värdet överstiger 1 000 000 kronor: värde i hela 100 000-tal kronor.
4. Om värdet överstiger 2 000 000 kronor: värde i hela 200 000-tal kronor.

Normaltomten ska enligt 1 kap. 3 § FTF alltid utgöra en tomt som är hänförlig till belägenhetsklassen inte strand eller strandnära.

### Riktvärdeangivelse

I riktvärdeangivelsen för tomtmarken på lantbruksenhet, som finns i riktvärdekarta LS, anges samtliga uppgifter om normaltomtens värde och klassindelingsdata inom värdeområdet samt de korrektioner i dessa avseenden som ska göras för tomtmark som ifråga om någon av de riktvärdegrundande värdefaktorerna – storlek, VA, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand – avviker från normaltomten. Genom uppgifterna i riktvärdeangivelsen kan riktvärdet beräknas för värderingsenheter för tomtmark som avviker från normaltomten. Det i riktvärdeangivelsen angivna värdet för normaltomten är lika med normaltomtens riktvärde. Med utgångspunkt från riktvärdeangivelsen, som föreskrivs i 7 § SKVFS 2009:22, sker beräkningen av riktvärde enligt en i 1 kap. 35 c angiven formel; se avsnitt 9.3.

#### 7 § SKVFS 2009:22

Riktvärdeangivelse för tomtmark ingående i lantbruksenhet ska anges för varje värdeområde för tomtmark och avse en normaltomt.

För de tre klasserna av värdefaktorn ” typ av bebyggelse” – tomtmark för friliggande hus, för kedjehus m.m. samt för radhus – ska riktvärdeangivelse för tomtmark inom ett värdeområde innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens värde i kronor,
3. korrektionsbelopp i kronor per kvadratmeter vid avvikelse från normaltomtens storlek,
4. belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,
5. VA-klass för normaltomten och
6. korrigeringsbelopp i kronor per klass vid avvikelse från normaltomtens VA-klass. Beloppet ska anges i hela 2 000-tal kr.

Om vägledande ortspriser saknas ska normaltomtens riktvärdeangivelse anges med ledning av tomtvärdetabell enligt 1 kap. 35 b § fastighetstaxeringsförordningen.

Vidare ska enligt regler i 1 kap. 35 a § FTF de för tomtmarken riktvärdegrundande värdefaktorerna indelas i sex VA-klasser, två eller tre FR-klasser (klasser för fastighetsrättsliga för-

hållanden), tre bebyggelseklasser och fyra belägenhetsklasser. Beträffande belägenhetsklasserna föreskrivs även följande:

**1 kap. 35 a § fjärde stycket FTF**

För tomtmark avseende småhus ska en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den ska för var och en av belägenhetsklasserna 2–3 (strandnära) och belägenhetsklassen 4 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen ska utformas och hur värdefaktorn närhet till strand ska klassindelas. I riktvärdeangivelsen ska belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

*Exempel på riktvärdeangivelse utifrån normaltomtens värde:*

<u>FK800</u>	<u>90 000/30</u>	<u>R200</u>	<u>50 000/40</u>
B 2,0/1,5	VA 1/6 000	B 2,0/1,5	VA 1/4 000

FK, R anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för tomtmark till friliggande småhus och kedjehus respektive radhus.

800, 200 Anger normaltomtens storlek i kvm.

90 000, 50 000 Anger värdet i kr för normaltomten.

30, 40 anger det belopp i kr/kvm med vilket värdet ska ökas eller minskas då en värderingsenhet är större eller mindre än normaltomten. Korrigering av värdet för storlek sker dock nedåt endast till halva normaltomtens storlek och uppåt endast till dubbla storleken.

B 2,0/1,5 anger belägenhetsfaktorer för belägenhetsklass 1 och 2. Belägenhetsfaktorerna för klass 3 framgår av tabell (se avsnitt 9.2.5). Normaltomten tillhör alltid belägenhetsklass 4.

VA 1 anger att normaltomten tillhör VA-klass 1 (se avsnitt 9.2.2).

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

**2.3.4.2 Småhus**

**8 kap. 1 § FTL**

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

**1 kap. 7 § FTF**

För småhus ingående i lantbruksenhet gäller med undantag för vad som föreskrivs i 7 a och 7 b §§ de bestämmelser som enligt 6 § var tillämpliga för småhus ingående i småhusenhet två år före det år då taxeringen av lantbruksenheten sker.

Enligt 1 kap. 7 § FTF gäller för småhus ingående i lantbruksenhet – med vissa i 7 a och 7 b §§ föreskrivna undantag som redovisas i det följande – de bestämmelser som finns i FTF om tabellverk och riktvärdeberäkning och som var tillämpliga för småhus ingående i småhusenhet två år före det år då taxeringen av lantbruksenheten sker.

Bestämmelserna om småhus på småhusenhet finns i 1 kap. 6 § FTF. Enligt denna bestämmelse ska tre tabeller upprättas för grund- och marginalvärden (SV-tabeller), sex tabeller för åldersinverkan (SO-tabeller S) och en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell S). För småhusen på lantbruken tillämpas SV-tabellerna fullt ut.

För småhusen på lantbruk gäller inför AFT 11 att det ska upprättas sex SO-tabeller L och en FV-tabell L. Dessa tabeller motsvarar – med vissa ändringar av klassindelningen med hänsyn till nivååret – SO-tabellerna S och FV-tabell S.

**Normenhet,  
normhuset**

Utgångspunkt för de relativa värdena i SV-tabellerna är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för småhus, betecknat normhus. Värdena i SV-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den S-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för småhus, som sker enligt formel, se avsnitt 10.3.

Värdet av normhuset utgör utgångspunkt för uppbyggnaden av SV-tabellerna. Ett normhus, värt 100 000 kr inom det värdeområde där tabellen ska tillämpas, ligger till grund för de relativa värden som anges för de småhus som avses i tabellen.

**1 kap. 6 § andra stycket FTF**

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

#### 8 kap. 2 § FTL

Vid allmän och förenklad fastighetstaxering får endast värden i en fastställd värdeserie anges som riktvärde för ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad.

Som tidigare anförts ska som huvudregel vid värderingen av småhusen vid 2011 års lantbrukstaxering samma bestämmelser och värderingsförfarande tillämpas som för småhusen vid FFT09.

Ett normhus definierades vid 2009 års småhustaxering som ett småhus med följande klassindelningsdata:

- byggnadskategori friliggande
- ålder – värdeår 86
- storlek – 125 kvm värdeyta
- standard – 31 standardpoäng
- fastighetsrättsliga förhållanden klass 1
- värdeordning klass 1

Normhuset för ett småhus på lantbruksenhet har dock vid AFT11, till skillnad mot ett småhus på en småhusenhet vid FFT09, 1994 som värdeår. Vidare ska normhuset vid tillämpning av FV-tabell L ha omräkningsfaktorn 1,0 (se nedan).

Normhuset ligger enligt 1 kap. 7 a och 7 b §§ FTF till grund vid upprättandet av SO-tabellerna L och FV-tabell L, se nedan.

#### Nivåfaktor

Av 1 kap. 6 § FTF framgår att det ska finnas 59 olika värdenivåer för normhuset.

Nivåfaktorn (S-nivåfaktorn) vid värderingen av småhus vilken anger småhusens värdenivå, regleras i 1 kap. 6 § FTF.

#### 1 kap. 6 § tredje stycket FTF

Det skall finnas 59 skilda värdenivåer för normhuset. De erhålls genom att värdena i en SV-tabell multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Dessa skall vara 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,00, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,00, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,60, 3,80, 4,00, 4,20, 4,40, 4,60, 4,80, 5,00, 5,25, 5,50, 5,75, 6,00, 6,25, 6,50, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 22,0, 24,0, 26,0, 28,0 och 30,0.



Den S-nivåfaktor som ska tillämpas vid värderingen är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

#### SV-tabeller

##### 1 kap. 6 § fjärde stycket FTF

Det skall upprättas tre SV-tabeller. Dessa skall avse S-nivåfaktorerna 1,20–4,00, 4,20–7,50 respektive 8,00–30,0.

SV-tabellerna utformade enligt bilaga 1 till FTF och med de av Skatteverket rekommenderade grund- och marginalvärdena, framgår av bilaga 1 till handledningen.

#### SO-tabeller S

Enligt 1 kap. 6 § FTF ska sex SO-tabeller S med åldersfaktorer upprättas. Genom åldersfaktorerna ska tabellerna utvisa värde-  
relationerna mellan lika stora byggnader vid skilda för-  
hållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard.

##### 1 kap. 6 § femte och sjätte styckena FTF

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

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

#### FV-tabell S

##### 1 kap. 6 § sjunde stycket FTF

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

Endast en FV-tabell S upprättas för riket.

#### SO-tabeller L

Vid 2009 års småhustaxering var 2007 nivåår. För AFT11 är  
nivååret 2009. Detta har föranlett en viss förändring av ålders-  
klassindelningen i tabellerna för åldersinverkan till 2011 års  
taxering.

##### 1 kap. 7 a § FTL

För småhus ingående i lantbruksenhet skall upprättas och tilläm-  
pas sex tabeller för åldersinverkan, SO-tabeller L, med samma  
utformning och klassindelning som SO-tabeller S utom såtillvida att  
indelningen i åldersklasser anpassats till det nivåår som gäller för den  
allmänna och förenklade fastighetstaxering av lantbruksenheter som  
tabellerna avser.

SO-tabeller L skall utformas och värdefaktorerna ålder och standard indelas på sätt anges i bilaga 1 a.

Den ändring som gjorts i SO-tabellerna L i förhållande till 2009 års SO-tabeller är att åldersklasserna till viss del har förskjutits.

En SO-tabell L, utformad enligt bilaga 1 a till FTF och med av Skatteverket rekommenderade åldersfaktorer, finns intagen i bilaga 1 i handledningen.

### FV-tabell L

#### 1 kap. 7 b § FTF

För småhus ingående i lantbruksenhet skall upprättas och tillämpas en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning, FV-tabell L. Denna skall ha samma utformning och klassindelning som FV-tabell S utom såtillvida att omräkningsfaktorn för fastighetsrättsliga förhållanden för värderingsenheter utanför grupphusområde för var och en av klasserna får delas upp på tre intervall för S-nivåfaktorer, nämligen 1,20–3,20, 3,30–5,00 och 5,25–30,00. Vad som sägs i 6 § andra och tredje styckena om värdena i SV-tabellerna är med hänsyn härtill tillämpligt för småhus på lantbruksenhet när omräkningsfaktorn enligt FV-tabell L bestämts till 1,0 för normhuset.

FV-tabell L skall utformas, S-nivåfaktorn indelas i intervall och värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning klassindelas på sätt som framgår av bilaga 1 a.

Tabellen över värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning för småhus på lantbruk (FV-tabell L) utvisar liksom motsvarande tabell för småhus ingående i småhusenheter de omräkningsfaktorer som ska tillämpas för klass 1 och klass 2 av värdefaktorn värdeordning. Klass 1 avser det värdefullaste småhuset inom tomten och klass 2 övriga småhus inom tomten. Omräkningsfaktorer anges i tabellen för dessa båda klasser i kombination med en av de tre klasserna av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

#### FV-tabell L

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,00	0,60	1,20	1,00	0,50
Klass 2	0,70	0,50	0,85	0,50	0,50

## 3 Arbetsgången

### 3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna ska kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår av del 1 Allmänna taxeringsregler:

- Indela byggnaderna i byggnadstyper och marken i ägoslag
- Indela i taxeringsenheter

### 3.2 Åkermark

Arbetsgången vid värdering av åkermark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - All åkermark inom en taxeringsenhet utgör normalt en värderingsenhet. Andel i samfälld åkermark bildar egen värderingsenhet. Uppdelning av åkermark i värderingsenheter kan ske om det väsentligt underlättar värderingen.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende åkermark i fråga om värdefaktorerna
  - storlek
  - beskaffenhet
  - dränering
- Beräkna riktvärde för åkermarken

### 3.3 Betesmark

Arbetsgången vid värdering av betesmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - All betesmark inom en taxeringsenhet utgör en värderingsenhet. Andel i samfälld betesmark bildar egen värderingsenhet.

- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenheten avseende betesmark i fråga om värdefaktorerna
  - storlek
  - beskaffenhet
- Beräkna riktvärde för betesmarken

### **3.4 Produktiv skogsmark**

Arbetsgången vid värdering av produktiv skogsmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - All produktiv skogsmark inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällad produktiv skogsmark som ingår i taxeringsenheten bildar egen värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende produktiv skogsmark enligt följande:
  - a. Värderingsenhet med mindre än 30 ha samt för 29 ha av värderingsenhet som omfattar minst 30 ha
    - storlek
    - virkesförråd
  - b. Värderingsenhet med minst 30 ha, en andel som överstiger 29 ha.
    - storlek
    - bonitet
    - kostnad
    - virkesförråd barrträd
    - virkesförråd lövträd
- Beräkna riktvärde för produktiv skogsmark

### **3.5 Skogligt impediment**

Arbetsgången vid värdering av skogligt impediment kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter

- Allt skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällt skogligt impediment som ingår i taxeringsenheten bildar egen värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende skogligt impediment i fråga om värdefaktorn
  - storlek
- Beräkna riktvärde för skogligt impedimentet

### **3.6 Ekonomibyggnader**

Arbetsgången vid värdering av ekonomibyggnader kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - Varje ekonomibyggnad utgör normalt en värderingsenhet. Byggnader som tillhör byggnadskategori 11 bör dock sammanföras till en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende ekonomibyggnad i fråga om värdefaktorerna
  - byggnadskategori
  - storlek
  - ålder
  - beskaffenhet
- Beräkna riktvärdet för ekonomibyggnaderna

### **3.7 Tomtmark**

Arbetsgången vid värdering av tomtmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - Varje tomtmarksområde med ett småhus utgör normalt en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelningsdata för värderingsenhet avseende tomtmark i fråga om värdefaktorerna
  - storlek
  - VA

- fastighetsrättsliga förhållanden
- typ av bebyggelse
- närhet till strand
- Beräkna riktvärde för tomtmarken

### **3.8 Småhus**

Arbetsgången vid värdering av småhus kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - Varje småhus med värde om minst 50 000 kr i taxeringsvärdenivå, inklusive komplementhus, utgör normalt en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende småhus i fråga om värdefaktorer
  - storlek
  - ålder
  - standard
  - byggnadskategori
  - fastighetsrättsliga förhållanden
  - värdeordning
- Beräkna riktvärde för småhuset

### **3.9 Delvärden, taxeringsvärde m.m.**

- Summera riktvärdena av samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före storlekskorrektin och justering för säregna förhållanden
- Avgör om storlekskorrektin ska ske
- Beräkna storlekskorrektin på taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde (före justering för säregna förhållanden) och fördela den på värderingsenheterna
- Avgör om skäl för justering för säregna förhållanden föreligger
- Summera var för sig de negativa och de positiva justeringsbeloppen. Beräkna det totala justeringsbeloppet

- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt för att justering ska ske
- Gör eventuella justeringar för säregna förhållanden på berörda värderingsenheter
- Beräkna delvärden och taxeringsvärde genom att summera värderingsenheternas värden efter eventuell storlekskorrektion och/eller justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.





## 4 Värderingsenhet m.m.

### 4.1 Allmänt

#### Allmänna regler

#### 6 kap. 1 § FTL

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

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

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

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

För värderingen är det avgörande hur en värderingsenhets storlek och beskaffenhet i övrigt bestäms. Detta sker mot bakgrund av främst indelningen i byggnadstyper och ägoslag. För varje värderingsenhet ska ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om storlekskorrektur och/eller justering för säregna förhållanden enligt bestämmelser i 7 kap. FTL inte ska ske (jfr avsnitt 12 och 13).

Särskilda regler för indelningen i värderingsenheter finns i FTL. De redovisas för ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och tomtmark under avsnitt 4.2–4.6 samt för byggnadstyperna småhus och ekonomibyggnader under avsnitten 4.7 och 4.8.

#### 4 kap. 5 § andra stycket FTL

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Enligt bestämmelsen ska samtliga värderingsenheter avseende småhus och tomtmark och som är belägna på en registerfastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment föras till samma lantbruksenhet som åker-, betes- eller skogsmark eller skogligt impedimentet hör till. Det gäller även om småhuset är t.ex. ett fritidshus och inte behövs för lantbruket.

### **Brukningscentrum**

I FTL finns följande definition avseende vad som ska förstås med brukningscentrum.

#### **8 kap. 3 § FTL**

--- Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas. ---

#### **Allmänna råd:**

*Flera småhus på lantbruksenheten*

a) Ett permanenthus – ett eller flera fritidshus

Om det finns ett permanenthus och ett eller flera fritidshus på lantbruksenheten, bör permanenthuset anses vara det värdefullaste småhuset och utgöra brukningscentrum under förutsättning att det har en godtagbar bostadsstandard, inte ligger långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt och bebos av nuvarande eller tidigare ägare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. I annat fall bör det värdefullaste fritidshuset utgöra brukningscentrum.

b) Flera permanenthus – inget fritidshus

Ligger det värdefullaste småhuset långt från enhetens ekonomibyggnader och övrigt centrum för lantbrukets drift och disponeras det av annan än ägare eller brukare eller någon som eljest saknar anknytning till skötseln av lantbruksenheten, bör det inte anses som brukningscentrum. I stället bör som regel det småhus som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt i stället anses utgöra brukningscentrum.

c) Flera permanenthus – ett eller flera fritidshus

Det värdefullaste permanenthuset bör anses vara det värdefullaste småhuset. I andra hand bör det näst värdefullaste permanenthuset utgöra det värdefullaste småhuset. Detta gäller under förutsättning att de nu nämnda permanenthusen inte ligger långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum och att de disponeras av nuvarande eller tidigare ägare eller brukare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. Permanenthus bör – under ovan angivna förutsättningar – anses som det värdefullaste småhuset om permanenthuset håller en godtagbar bostadsstandard. Ett fritidshus bör endast i ytterliga undantagsfall anses utgöra det värdefullaste småhuset, om det finns ett permanenthus på lantbruksenheten.

d) Inget permanenthus – flera fritidshus

Finns det flera fritidshus men inte några permanenthus på lantbruksenheten, bör det värdefullaste fritidshuset utgöra det värdefullaste småhuset. Ligger det värdefullaste fritidshuset långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt bör normalt

det fritidshus anses utgöra det värdefullaste småhuset som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt.

*Småhus på ofri grund:*

Ett småhus på ofri grund bör inte betraktas som brukningscentrum till lantbruksenheten på vilken den ligger. Tomtmarken till ett sådant småhus kan till följd av detta inte tillhöra klass 1 vad avser värdet faktorer fastighetsrättsliga förhållanden (SKV A 2010:7).

**Värderingsenheter inom flera värdeområden**

**Allmänna råd:**

I de fall reglerna om indelning i värderingsenhet medför att en värderingsenhet kommer att bestå av mark som ligger inom flera värdeområden, bör enheten värderas som om den i sin helhet låg inom det värdeområde, där den övervägande delen av värderingsenhetens areal är belägen. Vid lika areal inom flera värdeområden bör enheten i sin helhet värderas i det värdeområde, inom vilket brukningscentrum är beläget eller, om sådant saknas, inom det värdeområde som har lägst värdenivå (SKV A 2010:7).

**Samfälligheter**

Enligt 4 kap. 10 § FTL ska enligt huvudregeln samfällighet utgöra en särskild taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Om en sådan särskild taxerad samfällighet ska hänföras till taxeringsenhetstypen lantbruksenhet, gäller i fråga om indelningen i värderingsenheter och värderingen i övrigt samma regler som för övriga lantbruksenheter. I de fall då samfälligheten inte ska utgöra en särskild taxeringsenhet ska värdet av andelen ingå i de delägande fastigheternas värden. Detta gäller också en samfällighet, som förvaltas av en juridisk person och som avser enskild väg eller dike eller har ett ringa ekonomiskt värde.

**6 kap. 12 § FTL**

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

Reglerna i 6 kap. 12 § FTL innebär att andel i en samfällighet, som inte på grund av reglerna i 4 kap. 10 § ska utgöra en särskild taxeringsenhet, ska ingå i den taxeringsenhet som bildas av den andelsägande fastigheten. Värdet av andelen ska i detta fall värderas för sig som en särskild värderingsenhet. Dessa bestämmelser innefattar således ett undantag från regeln i 6 kap. 10 § FTL med inskränkningar i möjligheterna att dela upp ägoslagen inom en lantbruksenhet på flera värderingsenheter.

Beträffande värderingen av andelar i samfälligheter med skogsmark som ska ingå i de delägande fastigheternas värde, se avsnitt 7.1.

### Mark- anläggningar

Vanligen beaktas markanläggning genom värderingen av den värderingsenhet mark, på vilken anläggningen är belägen; värdet av anläggningen ingår därvid i värdet av värderingsenheten mark. Så sker t.ex. beträffande dränerings- och avloppsledningar samt dammar och pumpanläggningar vid invallning och beträffande skogsvägar.

I vissa fall kan det vara värderingstekniskt motiverat att låta en markanläggning utgöra särskild värderingsenhet. Exempel på sådana anläggningar är anläggning med stora värden – flera hundratusen kronor – t.ex. fast bevattningsanläggning, brunn och tillhörande pumpanläggning samt omfattande vilthägn och stora asfalterade virkesavlägg. Beträffande värderingen av markanläggning som utgör särskild värderingsenhet, se avsnitt 5.3 i del 1.

## 4.2 Åkermark

### Värderingsenhet

#### 6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen åkermark --- inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

All åkermark inom en taxeringsenhet ska enligt huvudregeln utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld åkermark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

I undantagsfall får enligt 6 kap. 10 § FTL en uppdelning av åkermarken inom en taxeringsenhet ske i flera värderingsenheter. För en sådan uppdelning krävs

- att uppdelningen väsentligt underlättar värderingen och
- att åkermarken är av större omfattning.

#### Allmänna råd:

En uppdelning i olika värderingsenheter av åkermarken inom en taxeringsenhet kan anses väsentligt underlätta värderingen om

- värdena per hektar för olika delar av åkermarken skiljer sig väsentligt från varandra och
- delarna genom utmärkning på kartsnitt eller genom annan beskrivning säkert kan identifieras.

För att åkermarken ska anses vara av större omfattning bör åkermarkens totala areal inom taxeringsenheten överstiga 10 hektar (SKV A 2010:7).

## Värderingsenhet

### 4.3 Betesmark

#### 6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- betesmark --- inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. ---

All betesmark inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällad betesmark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

### 4.4 Produktiv skogsmark

#### 2 kap. 4 § FTL

Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.

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

Allmänna råd i fråga om vad som ska hänföras till skogsmark finns i del 1, avsnitt 2.2.5. Beträffande energiskog, se avsnitt 4.

#### 6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- produktiv skogsmark --- ska utgöra en värderingsenhet. ---

All produktiv skogsmark inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällad produktiv skogsmark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

### 4.5 Skogligt impediment

## Värderingsenhet

#### 6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. ---

Alla skogliga impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällt skogligt impediment som ingår i en taxeringsenhet bildar dock egen värderingsenhet.

### 4.6 Tomtmark

## Definition

Med tomtmark avses enligt 2 kap. 4 § FTL såvitt gäller mark ingående i lantbruksenheter huvudsakligen mark som upptas av småhus som ligger på en lantbruksfastighet, dvs. en fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och/eller skogligt impediment samt trädgård, parkeringsplats, upplags-

plats m.m. som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare gäller för tomtmark på lantbruksenheter enligt 2 kap. 4 § i huvudsak att mark till sådan fastighet som är bebyggd med småhus i helhet ska utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en totalareal som inte överstiger 2 ha (jfr även 4 kap. 5 § FTL; beträffande sambandet mellan taxering av mark enligt 2 kap. 4 § och 4 kap. 5 § se avsnitt 2.2.1 i del 1 av handledningen). I fråga om vad som avses med småhus, se avsnitt 4.7. För ekonomibygnader avskiljs inte någon tomtmark utan mark till sådan byggnad ska indelas som övrig mark.

**6 kap. 7 § första och andra styckena FTL**

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

Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet

Den tomtmark som enligt bestämmelsen i 6 kap. 7 § FTL ska indelas i värderingsenheter är enligt 2 kap. 4 § FTL i första hand mark som upptas av småhus och trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m. som ligger i anslutning till småhuset. För att marken ska indelas som tomtmark måste dock värdet av det småhus eller den grupp av småhus som finns på marken vara så stort att det enligt 7 kap. 16 § FTL ska åsättas värde, dvs. uppgå till minst 50 000 kr.

Inom lantbruksenhet torde normalt inte obebyggd tomtmark förekomma om det inte är uppenbart att det föreligger en rätt att bebygga den obebyggda marken med småhus. Vid bedömning av om mark kan indelas som tomtmark enligt vad som gäller för obebyggd mark ska även den återuppföranderätt, som kan finnas, till befintligt eller tidigare befintligt småhus beaktas. Tomtmark som är bebyggd med hus på ofri grund utgör inte särskild taxeringsenhet, om den är belägen på registerfastighet med åker-, betes- eller produktiv skogsmark eller skogligt impediment.

Som övrig mark indelas normalt den mark som upptas av ekonomibygnader, gödselstad, uppställningsplatser för redskap och fordon samt vägar i anslutning därtill.

**Allmänna råd:**

*Huvudregel*

Huvudregeln vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter inom lantbruksenhet bör vara att tomtmarken för varje småhus är en värderingsenhet. Från denna huvudregel bör undantag göras i tre fall.

*Undantagsregel 1 - Flera småhus i anslutning till brukningscentrum*

Om det i anslutning till brukningscentrum finns ytterligare småhus bör dessa anses ingå i samma tomt och värderingsenhet som brukningscentrum.

För att annat småhus än brukningscentrum ska anses ligga i anslutning till detta bör krävas att det är uppenbart att småhuset med tillhörande tomtmark inte kan avstyckas till en självständig fastighet.

*Undantagsregel 2 - Två sammanbyggda enfamiljssmåhus på lantbruksenhet*

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda enfamiljssmåhus, bör utgöra en värderingsenhet.

*Undantagsregel 3 - Flera närbelägna småhus på mark som inte kan uppdelas i självständiga fastigheter*

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

Småhus som anges vid undantagsregel 3 bör anses vara belägna nära varandra, om de ligger inom en tomt vars storlek inte överstiger storleken av normaltomen inom värdeområdet med mer än 50 % (SKV A 2010:7).

Beträffande reglerna i 4 kap. 5 § andra stycket FTL avseende tomtmark för småhus på registerfastighet med lantbruksmark, se avsnitt 4.1 och 4.6 samt del 1 avsnitt 2.2.1.

## **4.7 Småhus**

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

### **6 kap. 2 § FTL**

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

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

Småhus --- vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, ska ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor ska samtliga byggnader inom tomt utgöra en värderingsenhet.

Om komplementhuset avviker påtagligt i fråga om storlek och standard från vad som är genomsnittligt inom värdeområdet, och det inte ska beaktas vid beräkning av standardpoäng, kan det föranleda justering för säregna förhållanden.

**6 kap. 5 § FTL**

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

Det är inte ovanligt att det på en lantbruksenhet finns byggnader, som kan användas för olika ändamål. Om byggnaden inte är inrättad för boendefunktioner eller utgör ett komplementhus hänförs byggnaden till annan byggnadstyp än småhus. Om så är fallet och byggnaden inte är att hänföra till ekonomibyggnad, kan den inte ingå i lantbruksenhet. Som exempel kan nämnas lagerbyggnader för fastighetsägarens snickerifirma och lastbilsgarage för ägarens åkerirörelse.

**Komplementhus**

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

**Allmänna råd:**

Som komplementhus bör normalt även räknas mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse (SKV A 2010:7).

Garage som ligger på lantbruksenhet och som är utformat som personbilsgarage får normalt anses utgöra komplementbyggnad. Ett inte ovanligt fall är att på lantbruksenhet finns byggnader som tidigare använts för jordbruksdrift. Om byggnaderna inte längre kan betraktas som inrättade för jordbruk eller skogsbruk (dvs. ekonomibyggnader, se 2 kap. 2 § FTL), kan de ofta klassificeras som komplementhus.

**Indelning: Ett småhus – en värderingsenhet**

Huvudregeln enligt 6 kap. 2 § FTL vid indelningen av småhus i värderingsenhet är att varje småhus ska utgöra en värderingsenhet.

Särskilda indelningsregler finns för småhus med låga värden.

Reglerna avser följande tre fall.

Om ett byggnadsbestånd på en tomt har ett sammanlagt värde som understiger 50 000 kr i taxeringsvärdenivå, åsätts detta enligt 7 kap. 16 § FTL inte något värde och redovisas inte heller som värderingsenhet.

Finns på en tomt enbart byggnader vilka var och en är värda under 50 000 kr, men uppgår byggnadsbeståndets totala värde



till minst 50 000 kr, ska byggnaderna tillsammans utgöra en värderingsenhet enligt 6 kap. 2 § FTL.

Enligt 6 kap. 2 § ska småhus värda under 50 000 kr i övrigt ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt.

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

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

### Exempel

Exempel på indelning i värderingsenheter av småhus och komplementhus på lantbruksenhet.

A = småhus, värt minst 50 000 kr

B = småhus, värt under 50 000 kr

K = komplementhus

På en värderingsenhet för tomtmark till småhus finns:

Nedanstående antal värderingsenheter för småhus bör bildas:

A	1
A+K	1
A+A	2

På en värderingsenhet för tomtmark till småhus finns:	Nedanstående antal värderingsenheter för småhus bör bildas:
B	0
B+B m.fl. B	1 om husen tillsammans är värda minst 50 000 kr annars 0
A+B	1
A+B+B m.fl. B	1
A+B+K	1

Då byggnaden klassificerats som komplementhus utan anknytning till boendefunktionen (t.ex. växthus eller överloppsbyggnad) ska justering för säregna förhållanden ske om förutsättningarna enligt 7 kap. 5 § är uppfyllda.

### Småhus på fastighet med lantbruksmark

Enligt reglerna i 4 kap. 5 § FTL ska värderingsenheter avseendesmåhus och tomtmark för småhus ingå i lantbruksenhet då de är belägna på registerfastighet som också innehåller åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment (se avsnitt 4.1). Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark ska – oavsett tomtmarkens areal – ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment (se vidare avsnitt 2.2.1 i del 1 av handledningen).

Som en följd av 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 åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.

## 4.8 Ekonomibygnader

### Värderingsenhet

#### 6 kap. 4 § FTL

Varje modern ekonomibygnad och annan ekonomibygnad av större värde skall utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibygnader skall i regel sammanföras till en värderingsenhet. Sådan byggnad får dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

#### Allmänna råd:

Som regel bör varje ekonomibygnad med värdeår 1980 eller senare anses vara av större värde liksom varje djurstall för mink, räva och liknande.

Ekonomibyggnader som är uppförda före 1980 och som därefter inte byggts om eller byggts till bör normalt sammanföras till en värderingsenhet (SKV A 2010:7)

**6 kap. 5 § FTL**

Är --- en ekonomibyggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

**Allmänna råd:**

För byggnad där olika delar kan särskiljas och där delarna tillhör skilda byggnadskategoriklasser (t.ex. stall för mjölkkor med vidbyggd loge) bör varje sådan byggnadsdel utgöra egen ekonomibyggnad.

Om flera djurslag inryms i samma djurstall och detta konstruktions- eller funktionsmässigt inte kan delas upp i fristående stall för varje djurslag, bör hela stallet anses som en ekonomibyggnad (SKV A 2010:7).



## 5 Riktvärde för åkermark

### 5.1 Allmänt

#### 13 kap. 1 § FTL

Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos åkermark ska alltid bestämmas

- storlek
- beskaffenhet
- dränering.

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn storlek, finns en klassindelning.

Beträffande värderingen av samfällid åkermark, jfr avsnitt 7.1 om samfällid produktiv skogsmark.

#### Arealredovisning

Arealen av varje värderingsenhet åkermark ska enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha ska enligt samma bestämmelse inte redovisas särskilt.

### 5.2 Klassificering av värdefaktorer

#### 5.2.1 Storlek

#### Definition

#### 13 kap. 3 § FTL

Med storlek avses åkermarkens areal

#### Klassificering

Åkermarken mäts i hela hektar. Någon klassindelning i fråga om åkermarkens storlek görs enligt 7 kap. 3 § FTL inte.

#### 5.2.2 Beskaffenhet

#### Definition

#### 13 kap. 3 § FTL

Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden ---

**Allmänna råd:**

Åkermarkens produktionsförmåga bör bedömas utifrån markens naturliga förutsättningar för odling av kulturväxter.

Åkermarkens brukningsförhållanden bör i allt väsentligt anses bero på åkermarkens läge i förhållande till större sammanhängande åkermark samt dess inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och förekomst av brukningshinder.

Brukningförhållandena bör bestämmas genom sammanvägning av nämnda förhållanden

Med fältform avses fältens lutning och fältsidornas sträckningar. Med brukningshinder avses endast smärre brukningshinder. Större brukningshinder beaktas vid bestämning av fältform (SKV A 2010:7).

**Klasser**

**13 kap. 3 § FTL**

--- För värdefaktorn beskaffenhet skall finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar.

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt 1 kap. 17 § FTF och bilaga 4 i förordningen i fem beskaffenhetsklasser. Därvid ska enligt 1 § SKVFS 2010:7 följande klassindelingsgrunder gälla.

**1 § SKVFS 2010:7**

Vid klassindelning av värdefaktorn beskaffenhet skall för beskaffenhetsklasserna 1–5 gälla följande.

- Klass 1 Åkermark vars produktionsförmåga är mycket bättre än (mer än 30 % över) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.
- Klass 2 Åkermark vars produktionsförmåga är bättre än (minst 10 % men högst 30 % över) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.
- Klass 3 Åkermark vars produktionsförmåga är normal (avviker mindre än 10 % från den genomsnittliga produktionsförmågan) inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.
- Klass 4 Åkermark vars produktionsförmåga är sämre än (minst 10 % men högst 30 % under) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Klass 5 Åkermark vars produktionsförmåga är mycket sämre än (mer än 30 % under) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Vid bedömningen av åkermarkens produktionsförmåga förutsätts i samtliga beskaffenhetsklasser att åkermarken tillhör dräneringsklass 1 eller 2.

Om brukningsförhållandena för åkermarken är väsentligt bättre än vad som är normalt i värdeområdet, ska beskaffenhetsklassen höjas med ett steg. Är brukningsförhållandena väsentligt sämre än vad som är normalt i värdeområdet ska beskaffenhetsklassen sänkas med ett steg.

**Allmänna råd:**

Bedömningen av vilken beskaffenhetsklass åkermark ska anses tillhöra bör utgå från

- för värdeområdet vanligen tillämpad odlingsteknik,
- för värdeområdet genomsnittlig odlingsinriktning,
- växtodling med för värdeområdet normal bearbetning, gödsling m.m. och

Om brukningsförhållandena avviker väsentligt från vad som är normalt inom värdeområdet, bör jämkning av beskaffenhetsklassen kunna ske. För att en avvikelse ska anses väsentlig bör den beräknas föranleda en ökning eller minskning av kostnaderna för produktionen om minst 20 % (SKV A 2010:7).

Bedömningen av den genomsnittliga produktionsförmågan för åkermark kan ske med ledning av den statistik över avkastningen som för de olika skördeskadeområdena som finns hos länsstyrelserna.

Den klassindelning som föreskrivs innebär att det inte finns förutsättningar för jämkning eller justering i det fall brukningsförhållandena i klass 1 och 5 är bättre/sämare än de för området normala.

**Mark med energiskog**

**Allmänna råd:**

För mark med energiskog bör beskaffenhetsklassen vara 5 och dräneringsklassen 3 (SKV A 2010:7).

**Vilthägn**

Förekomsten av permanenta vilthägn torde normalt medföra att den inhägnade marken inte indelas som åkermark utan i stället som betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment. Om stängslets beskaffenhet och utförande medför att detta har ett påtagligt värde utöver markens värde, kan en justering aktualiseras. Är vilthägnet omfattande kan anledning finnas att indela området inom viltstängslet som en särskild värderingsenhet, jfr avsnitt 4.1 och 13.2.

### 5.2.3 Dränering

#### Definition

#### 13 kap. 3 § FTL

Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering. För värdefaktorn dränering skall finnas högst tre klasser.

#### Klasser

Värdefaktorn dränering indelas enligt J-tabellerna (bilaga 4 till FTF) i tre klasser. För de tre dräneringsklasserna ska följande indelningsgrunder gälla.

#### 2 § SKVFS 2010:7

Vid klassindelning av värdefaktorn dränering ska för dräneringsklasserna 1–3 gälla följande.

- Klass 1 Åkermark som är tillfredsställande dränerad genom plantäckdikning.
- Klass 2 Annan åkermark än sådan som hör till klass 1, om den är tillfredsställande dränerad eller är självdränerande.
- Klass 3 Åkermark som är otillfredsställande dränerad.

Om befintligt huvudavlopp inte medger tillfredsställande avrinning, ska dräneringsklassen sänkas ett steg.

Angående dräneringsklass för mark med energiskog, se avsnitt 5.2.2.

## 5.3 Beräkning av riktvärde

#### Formel

#### 1 kap. 18 § FTF

Riktvärden för värderingsenheter omfattande åkermark --- bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_j \times A$$

där R = riktvärdet,  
N = J-nivåfaktor för värdeområdet,  
F<sub>j</sub> = relativa hektarvärdet enligt J-tabell vid tillämplig beskaffenhet och dränering för åkermark ---  
A = areal i hektar av värderingsenheten.

För en värderingsenhet åkermark beräknas riktvärdet genom att det relativa hektarvärdet enligt tillämplig J-tabell multipliceras med för värdeområdet rekommenderad J-nivåfaktor och värderingsenhetens areal.



## 6 Riktvärde för betesmark

### 6.1 Allmänt

#### 13 kap. 4 § FTL

Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per värderingsenhet betesmark ---

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos betesmark ska alltid bestämmas

- storlek
- beskaffenhet.

Värdefaktorn beskaffenhet indelas i klasser.

Beträffande värderingen av samfälld betesmark, jfr avsnitt 7.1 om samfälld produktiv skogsmark.

#### Arealredovisning

Arealen av varje värderingsenhet betesmark ska enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha ska inte redovisas särskilt.

### 6.2 Klassificering av värdefaktorer

#### 6.2.1 Storlek

#### Definition

#### 13 kap. 5 § FTL

Med storlek avses betesmarkens areal.

#### Klassificering

Någon klassindelning i fråga om betesmarkens storlek görs enligt 7 kap. 3 § FTL inte. Betesmarken mäts i hela hektar.

#### 6.2.2 Beskaffenhet

#### Definition

#### 13 kap. 5 § FTL

Med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrlägningsförhållanden.

#### Allmänna råd:

Betesmarkens brukningsförhållanden bör bedömas utifrån markens lutning samt förekomst av trädungar och stenblock som kan försvåra maskinell skötsel av marken.

Betesmarkens torrlägningsförhållanden bör i allt väsentligt anses bero på markens vattenhållande förmåga (SKV A 2010:7).

## Klasser

### 13 kap. 5 § FTL

För värdefaktorn beskaffenhet får finnas högst fem klasser.

Enligt 1 kap. 17 § FTF och bilaga 4 till förordningen ska värdefaktorn beskaffenhet indelas i fem klasser. Enligt Skatteverkets värderingsföreskrifter gäller i huvudsak att beskaffenhetsklasserna 1 och 2 ska avse mark med hög avkastning och kvalitet, klass 3 mark med normal avkastning och kvalitet samt klasserna 4 och 5 mark med låg avkastning och kvalitet. För de fem beskaffenhetsklasserna är klassindelningsgrunderna följande.

### 3 § SKVFS 2010:7

Vid klassindelning av värdefaktorn beskaffenhet ska för beskaffenhetsklasserna 1–5 vid normala bruknings- och torrlägningsförhållanden gälla följande.

- |         |  |
|---------|--|
| Klass 1 | Betesmark som är bättre (har mer än 30 % högre avkastning och kvalitet) än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet och som ligger i anslutning till brukningscentrum.                              |
| Klass 2 | Betesmark som är bättre (har mer än 30 % högre avkastning och kvalitet) än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet men som inte ligger i anslutning till brukningscentrum.                         |
| Klass 3 | Betesmark vars avkastning och kvalitet är normal (avviker med högst 30 % från vad som är genomsnittligt) inom värdeområdet.  |
| Klass 4 | Betesmark som har sämre (mer än 30 % lägre) avkastning och kvalitet än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.  |
| Klass 5 | Betesmark som har sämre (mer än 30 % lägre) avkastning och kvalitet än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet och som kan förväntas bli tagen i anspråk för virkesproduktion inom en nära framtid |

### Allmänna råd:

Betesmark som utgörs av tidigare åkermark, som omvandlats till extensivt bete, bör ingå i beskaffenhetsklass 3 (SKV A 2010:7).

## Klassificering

Till klass 1 och 2 hänförs exempelvis betesmark som lämpligen kan användas som bete för mjölkkor. Betet ska således inte vara mycket sämre än det som kan uppnås på betesvall på åkermark. Till klass 1 hänförs endast betesmark som är lämpligt belägen i förhållande till brukningscentrum.

Till klass 3 hänförs exempelvis betesmark som kan användas lönsamt för andra betesdjur än mjölkkor, exempelvis slaktnöt.

Till klass 4 hänförs betesmark med låg avkastning och kvalitet.

Till klass 5 hänförs sådan betesmark som visserligen kan användas för en del mindre krävande betesdjur men där det ekonomiska utbytet är ringa.

Mark som inte duger som bete och inte får eller kan omvandlas till skogsmark indelas normalt som övrig mark eller skogligt impediment.

Angående inverkan av vilthägn, se avsnitt 5.2.2.

### **6.3 Beräkning av riktvärde**

#### **Formel**

#### **1 kap. 18 § FTF**

Riktvärden för värderingsenheter omfattande --- betesmark bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_j \times A$$

där R = riktvärdet,

N = J-nivåfaktorn för värdeområdet,

$F_j$  = relativa hektarvärdet enligt J-tabell vid --- tillämplig beskaffenhet för betesmark och

A = areal i hektar av värderingsenheten.

För en värderingsenhet betesmark beräknas riktvärdet genom att relativa hektarvärdet enligt tillämplig J-tabell multipliceras med för värdeområdet rekommenderad J-nivåfaktor samt med värderingsenhetens areal.



## **7 Riktvärde för produktiv skogsmark**

### **7.1 Allmänt**

#### **14 kap. 1 § FTL**

Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos produktiv skogsmark med växande skog ska bestämmas för värderingsenheter med mindre än 30 ha produktiv skogsmark samt för 29 ha av värderingsenheter som omfattar 30 ha eller mer

- storlek
- virkesförråd

Värdefaktorn virkesförråd avser summan av virkesförråden per hektar av samtliga trädslag och klassindelas på särskilt sätt. I fråga om värdefaktorn storlek sker ingen klassindelning utan varje hektar beaktas vid värderingen.

För värderingsenheter med 30 ha och mer produktiv skogsmark ska för areal som överstiger 29 ha följande värdefaktorer alltid bestämmas

- storlek
- bonitet
- kostnad
- virkesförråd barrträd
- virkesförråd lövträd

För värdefaktorerna med undantag för storlek finns en klassindelning (jfr 7 kap. 3 § FTL).

#### **Skogsbeskrivning**

För varje län upprättas en skogsbeskrivning över skogstillståndet inom länet. Dessa publiceras på [w.w.w.skatteverket.se](http://w.w.w.skatteverket.se). Skogsbeskrivningen innehåller föreskrifter om kostnadsklass-

poäng för klassificeringen av värdefaktorn kostnad. I beskrivningen anges även medelvärden inom värdeområdet för bonitet och virkesförråd samt terrängtransportavstånd. Uppgifterna om dessa medelvärden avser förhållandena inom värdeområdet. I övrigt ska de uppgifter som lämnas i beskrivningen vara till ledning för fastighetsägaren då han ska besvara de deklara-tionsfrågor för värderingen av skogen som utgår från relativa bedömningsgrunder. Det innebär att det av beskrivningen ska framgå vilken klass av en värdefaktor eller vilken kostnads-klasspoäng som svarar mot i fastighetsdeklarationen efter-frågade uppgifter. Dessa är relaterade till genomsnittet eller dylikt för värdefaktorn eller av en kostnads- eller kvalitets-faktor inom värdeområdet. I 8 § SKVFS 2010:7 och bilaga 2 till dessa föreskrifter finns regler och uppgifter om skogs-beskrivningarna.

#### **Samfälligheter**

Värdet av en värderingsenhet som består av en taxeringsenhetens andel i produktiv skogsmark, som är samfälld för flera taxer-ingsenheter, erhålls genom att taxeringsvärdet för den samfällda marken multipliceras med taxeringsenhetens andel i samfällig-heten.

I praktiken sker emellertid värderingen vanligen så att man beräknar hur många hektar produktiv skogsmark som svarar mot andelen (genom att multiplicera samfällighetens totala skogsmarksareal med andelen) och därefter multiplicerar denna areal med ett värde per hektar.

Ofta redovisar fastighetsägaren inte några uppgifter om den samfällda produktiva skogsmarkens belägenhet och beskaffenhet. I sådana fall får taxeringen grundas på de genomsnittliga för-hållandena som råder inom det värdeområde inom vilket samfällig-heten ligger.

Om taxeringen på detta sätt utgår från summa hektarvärden för produktiv skogsmark i flera samfälligheter, i vilka en taxerings-enhet har del, får andelarna sammanföras i samma värderings-enhet. Andelar i samfälligheter, vars genomsnittliga hektar-värden är olika, redovisas däremot var för sig som särskilda värderingsenheter.

#### **Mark-anläggningar**

Beträffande markanläggningar på bl.a. skogsmark se avsnitt 4.1.

#### **Arealredovisning**

Arealen av en värderingsenhet produktiv skogsmark ska enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas särskilt och anges i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha ska inte redovisas särskilt.

## 7.2 Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med mindre än 30 ha

För värderingsenheter med upp t.o.m. 29 ha produktiv skogsmark sker värderingen enligt ett förenklat förfarande. För dessa mindre skogsinnehav tillämpas endast värdefaktorerna storlek och virkesförråd. Förfarandet för beräkning av värdet på de mindre skogsinnehaven tillämpas också på 29 ha av skogsinnehav om minst 30 ha; jfr formeln för riktvärdeberäkningen i 1 kap. 23 § FTF.

Värdeområdesindelningen är densamma för samtliga skogsinnehav oavsett deras storlek. För värderingsenheter med mindre än 30 ha produktiv skogsmark kan avvikelser från vad som är genomsnittligt inom värdeområdet ifråga om bl.a. värdefaktorerna bonitet och kostnad beaktas genom justering för säregna förhållanden.

### 7.2.1 Storlek

#### Definition klassificering

#### 14 kap. 3 § FTL

Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Någon klassindelning i fråga om den produktiva skogsmarkens areal görs inte. Den produktiva skogsmarken mäts i hela hektar.

### 7.2.2 Virkesförråd

#### Definition

#### 14 kap. 3 § FTL

Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska finnas högst nio klasser.

Värdefaktorn virkesförråd avser virkesförrådet per hektar av samtliga trädslag. Det uttrycks i hela skogskubikmeter. Med virkesförrådet uttryckt i skogskubikmeter avses enligt 10 § SKVFS 2010:7 fast volym stamvirke ovan stubbe inklusive toppar och bark.

I virkesförrådet ingår endast volymen av växande träd som uppnått 1,3 meter i höjd ovan marken.

#### Klasser

Virkesförrådet klassindelas i nio klasser i överensstämmelse med den indelning i virkesförrådsklasser som görs i skogstabell M med relativa hektarvärden för de första 29 hektaren av ett skogsinnehav enligt 1 kap. 19 § FTF och bilaga 5 a till förordningen. Virkesförrådets storlek i de olika klasserna framgår av tabell för virkesförrådsklasser, se nedan.

Klassindelningen görs olika i skilda delar av landet med hänsyn till de där rådande förhållandena. Skatteverket har ifråga om klassindelningen av värdefaktorn virkesförråd för skogsinnehav under 30 ha föreskrivit att virkesförrådet ska klassindelas med hänsyn till totalt virkesförråd m<sup>3</sup> sk/ha per klass.

#### 11 § SKVFS 2010:7

För skogsinnehav under 30 ha ska värdefaktorn virkesförråd, i enlighet med bilaga 5 a (skogstabell M) till 1 kap. 19 § fastighets-taxeringsförelörden (1993:1199), klassindelas med hänsyn till totalt virkesförråd uttryckt i skogskubikmeter per hektar enligt följande.

Område		Klass för totalt virkesförråd								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Del av Z, AC och BD län	(5)-24	25-39	40-54	55-69	70-84	85-99	100-114	115-129	130-
II	Del av Z, AC och BD län samt I län	(5)-29	30-49	50-69	70-89	90-109	110-129	130-149	150-169	170-
III	W, X och Y län	(10)-54	55-79	80-99	100-119	120-139	140-159	160-179	180-199	200-
IV	AB, C, D, E, O, S, T och U län	(20)-69	70-99	100-124	125-149	150-174	175-199	200-224	225-249	250-
V	F, G och H län	(25)-74	75-104	105-129	130-154	155-179	180-204	205-229	230-254	255-
VI	K, M och N län	(25)-84	85-119	120-154	155-179	180-204	205-229	230-254	255-279	280-

Om lövinslaget väsentligt avviker från vad som är normalt inom värdeområdet kan en justering av riktvärdet aktualiseras; se avsnitt 13.

### 7.3 Klassificering av värdefaktorer, skogsinnehav med minst 30 ha

Som angetts vid 7.1 ska olika värderingsförelörden tillämpas för skogsinnehav vilka understiger 30 ha samt sådana som uppgår till 30 ha eller mer.

För värderingsenheter som uppgår till 30 ha eller mer ska 29 ha av värderingsenheten värderas enligt den för mindre skogsmarksinnehav gällande modellen, se avsnitt 7.2.

Värdefaktorerna som tillämpas är storlek, bonitet, virkesförråd barrträd, virkesförråd lövträd och kostnad.



**7.3.1 Storlek****Definition****14 kap. 3 § FTL**

Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

**Klassificering**

Den produktiva skogsmarken mäts i hela hektar. Någon klassindelning i fråga om den produktiva skogsmarkens storlek görs inte.

**7.3.2 Bonitet****Definition****14 kap. 3 § FTL**

Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

**Klasser**

Enligt 1 kap. 21 § FTF och bilaga 5 b till FTF ska värdefaktorn bonitet indelas i fem klasser. Bonitetsklasserna A–E motsvarar enligt sin uppbyggnad inom var och en av de elva länsgrupper, som anges i 5 § SKVFS 2010:7, vad som kan anses utgöra mycket hög, hög, genomsnittlig, låg respektive mycket låg förmåga att producera virke.

**4 § SKVFS 2010:7**

Värdefaktorn bonitet ska bestämmas med ledning av Skogshögskolans boniteringssystem.

**5 § SKVFS 2010:7**

Värdefaktorn bonitet ska indelas i bonitetsklasserna E–A med ledning av den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga enligt följande.

	Länsgrupp	Bonitetsklass (medelbonitet i skogskubikmeter per hektar och år)				
		E	D	C	B	A
1.	BD-län	1,0-1,7	1,8-2,2	2,3-3,2	3,3-4,4	4,5-
2.	AC och Z län	1,0-1,9	2,0-2,8	2,9-4,0	4,1-5,0	5,1-
3.	Y län	1,0-2,8	2,9-3,7	3,8-5,0	5,1-6,0	6,1-
4.	X län	1,0-3,1	3,2-4,5	4,6-5,8	5,9-6,7	6,8-
5.	W län	1,0-2,5	2,6-3,7	3,8-5,8	5,9-7,7	7,8-
6.	S län	1,0-3,1	3,2-4,9	5,0-7,2	7,3-8,7	8,8-
7.	AB, C, T och U län	1,0-4,2	4,3-5,9	6,0-7,8	7,9-9,4	9,5-
8.	D, E och H län	1,0-4,2	4,3-5,9	6,0-8,4	8,5-10,5	10,6-
9.	I län	1,0-1,9	2,0-2,8	2,9-4,1	4,2-5,8	5,9-
10.	F, G, M och O län	1,0-4,5	4,6-6,8	6,9-9,3	9,4-11,2	11,3-
11.	K och N län	1,0-5,0	5,1-7,3	7,4-9,9	10,0-11,9	12,0-

Med bonitet avses enligt Skogshögskolans boniteringssystem en ståndorts naturgivna förmåga att producera virke, mätt som skogskubikmeter per hektar och år. I detta system bestäms ett ståndortsindex av i fält uppmätta egenskaper hos bestånd eller växtplats med hjälp av tabell. Ståndortsindexet översätts till

bonitet i skogskubikmeter per hektar ( $m^3sk/ha$ ) och år. Med ståndortsindex menas här den övre höjd ett bestånd uppnår vid en på förhand fixerad s.k. referensålder. Värderingsenhetens medelbonitet beräknas som ett arealvägt medeltal utifrån beståndsvisa skattade boniteter.

Ståndortsindex förutsätter att trädens höjdtveckling är den som skulle ske under ideala betingelser.

Exempel på ståndortsindex är H100 (övre höjden vid 100 års total ålder) och H50 (övre höjden vid 50 års ålder i brösthöjd). Med övre höjd menas den aritmetiska medelhöjden för de tio grövsta träden på en 0,1 ha stor provyta. Praktiskt mäts denna som den aritmetiska medelhöjden för de två grövsta träden på en cirkelyta med 10 meters radie, de s.k. öh-träden. Brösthöjdsåldern är medeltalet av antalet årsringar i brösthöjd (1,3 meter över mark) för öh-träden.

I boniteringssystemet används tre olika metoder för att i fält bestämma ståndortsindex:

1. För medelålders och äldre skog i gott skick används höjdtvecklingskurvor avseende sambandet mellan beståndets övre höjd och total- eller brösthöjdsålder.
2. För yngre skog i gott skick används interceptmetoden. Med intercept avses längden av de fem årsskott som följer över 2,5 meters höjd. Medeltalet av de två öh-trädens intercept och höjd över havet används som ståndortsindex.
3. För kalmare, vissa blandskogar samt skog i mindre gott skick används ståndortsegenskaper.

När man bestämt ståndortsindex översätts detta till bonitet i skogskubikmeter per ha och år med hjälp av tabeller för olika trädslag.

I boniteringssystemet ingår även hjälpmedel för att överföra ståndortsindex från ett trädslag till ett annat.

### **7.3.3 Kostnad**

#### **Definition**

#### **14 kap. 3 § FTL**

Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.

Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.

#### **Klasser**

Enligt 1 kap. 21 § FTF och bilaga 5 b till förordningen ska värdefaktorn kostnad indelas i nio klasser.

**6 § SKVFS 2010:7**

Indelningen av värdefaktorn kostnad i kostnadsklasserna 1–9 ska bestämmas med hänsyn till förnygrings- och röjningskostnader, avverkningskostnader, terrängtransportkostnader samt timmerutfall och kvalitet.

För kostnadsklasserna ska följande relationer gälla.

Kostnadsklass	Kostnadsrelation
1	0,700
2	0,775
3	0,850
4	0,925
5	1,000
6	1,075
7	1,150
8	1,225
9	1,300

**7 § första stycket SKVFS 2010:7**

Indelningen i kostnadsklass ska göras med ledning av kostnadsklasspoäng. Den kostnadsklasspoäng som ska gälla för kostnadsklasserna 1–9 samt indelningen av kostnads- och kvalitetsfaktorer till grund för poängberäkningen framgår av bilaga 1.

Kostnadsklasspoäng för olika kostnadsklasser ---

Kostnadsklass	Kostnadsklasspoäng
1	(8)–12
2	13–17
3	18–22
4	23–27
5	28–32
6	33–37
7	38–42
8	43–47
9	48–(52)

(Ur bilaga 1 till SKVFS 2010:7).

Klassindelningen är relativ och knuten till de fem länsgrupper för vilka skogstabell S upprättats, jfr 1 kap. 19 § FTF. Kostnadsklass 1 inom varje sådan grupp är vad som kan anses svara mot en mycket låg kostnad, klass 5 en genomsnittlig kostnad och klass 9 en mycket hög kostnad inom länsgruppen.

Kostnadsklass 5 är således mittklass och relaterad till genomsnittskostnaden inom nämnda länsgrupper. Kostnadsklass 1 har 30 % lägre totalkostnader och kostnadsklass 9 har 30 % högre totalkostnader än kostnadsklass 5.

**7 § andra stycket SKVFS 2010:7**

Kostnadsklasspoängen för en kostnadsfaktor och för en kvalitetsfaktor utgör delsumma för faktorn. De sammanlagda delsummorna för en värderingsenhet utgör kostnadsklasspoängen för enheten om inte annat följer av 9 §.

**8 § SKVFS 2010:7**

Kostnadsklasspoängen för en värderingsenhet ska åsättas i enlighet med vad som anges i bilaga 2 (skogsbeskrivning). Genomsnittlig kostnadsklass för samtliga värdeområden framgår av bilaga 3.

**9 § SKVFS SKVFS 2010:7**

Sedan delsummorna för de olika kostnads- och kvalitetsfaktorerna har beräknats enligt 7 och 8 §§ kan varje delsumma för sig jämkas, om sådana kostnads- och kvalitetsförhållanden som anges i skogsbeskrivningen enligt 8 § föreligger för värderingsenheten och dessa förhållanden medför särskilt höga eller särskilt låga kostnader.

Jämkning kan också ske om, på grund av andra förhållanden än som anges i skogsbeskrivningen, poängsumman för en kostnadsfaktor eller för en kvalitetsfaktor uppenbarligen ger en felaktig bild av de förhållanden som faktorn avser.

**Skogsskador**

**Allmänna råd:**

Vilt-, insekts-, svamp- och andra skogsskador bör föranleda extra kostnadsklasspoäng i de fall skadorna är särskilt omfattande i förhållande till vad som förekommer inom värdeområdet. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med fem extra kostnadsklasspoäng för skogsskador bör dock inte ske (SKV A 2010:7).

**Skyddsskog och fjällnära skogar**

**Allmänna råd:**

För skyddsskog och för produktiv skogsmark inom de områden som enligt skogsvårdslagen (1979:429) benämns fjällnära skogar bör en ökning av kostnadsklasspoängen ske med hänsyn till de speciella villkor som gäller för skötseln av sådana skogar. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med fem extra kostnadsklasspoäng för skyddsskogar och fjällnära skogar bör inte ske (SKV A 2010:7).

**Skogsmark på öar**

**Allmänna råd:**

För produktiv skogsmark belägen på öar utan fast landförbindelse bör en ökning av kostnadsklasspoängen ske. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med 20 extra kostnadsklasspoäng för produktiv skogsmark belägen på öar bör inte ske (SKV A 2010:7).

Genom jämkningar av kostnadsklasspoängen för skogsskador, skyddsskogar och fjällnära skogar samt för produktiv skogsmark belägen på öar utan fast landförbindelse kan de i skogsbeskrivningarna rekommenderade högsta kostnadsklasspoängen komma att överskridas.

För produktiv skogsmark som t.ex. i anledning av långa terrängtransportavstånd eller efter jämkning av kostnadsklasspoäng får

kostnadsklasspoäng som överstiger 52 kan särskild jämkning av värdet göras. Eftersom kostnadsklass nio är en s.k. öppen klass kommer jämkningen att bli en s.k. teknisk justering som redovisas som justering för säreget förhållande. Riktvärdet för produktiv skogsmark multipliceras med nedanstående jämningsprocent vilket ger taxeringsvärdet för värderingsenheten. Jämknings utgörs av skillnaden mellan maskinellt beräknat riktvärde och beräknat värde efter jämkning.

Poängintervall	Jämningsfaktor
53–58	0,98
59–64	0,97
65–70	0,96
70–	0,95

### 7.3.3.1 Faktor för förnygrings- och röjningskostnader

#### Definition

##### Allmänna råd:

Kostnadsfaktorn förnygrings- och röjningskostnader bör bestämmas med hänsyn till

- möjligheterna till att utnyttja självförnygring och sådd,
- planteringsvärigheter på grund av blockighet eller dylikt,
- risk för plantbortfall på grund av försommartorka, frostlänthet, gräsväxt samt uppfrysning och
- svårighetsgrad vid plant- och ungsogsgröjning på grund av stamantal och terrängförhållanden.

Jämförelsen bör göras utifrån vad som är normala förnygrings- och röjningskostnader inom värdeområdet vid liknande bonitet som värderingsenhetens. Den omständigheten att en värderingsenhet exempelvis har hög bonitet med högre förnygringskostnader som följd ska inte i sig föranleda högre kostnadsklasspoäng (SKV A 2010:7).

#### Klassificering

Kostnadsklasspoängen för olika förnygrings- och röjningskostnader ska enligt bilaga 1 till SKVFS 2010:7 ange om de är

- mycket lägre
- lägre
- ungefär lika
- högre
- mycket högre

än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.

Kostnadsklasspoängen för olika föryngrings- och röjningskostnader framgår av skogsbeskrivningen.

### 7.3.3.2 Faktor för avverkningskostnader

#### Definition

##### Allmänna råd:

Kostnadsfaktorn avverkningskostnader bör bestämmas med hänsyn till

- terrängförhållande (svårighetsgraden med hänsyn till markens bärighet, lutning och ytstruktur),
- underväxtförhållande,
- kvistighet och
- arronderingsförhållande.

Kvistighet bör endast beaktas för lövträd (SKV A 2010:7).

#### Klassificering

Kostnadsklasspoängen för olika avverkningskostnader ska enligt bilaga 1 till SKVFS 2010:7 ange om de är

- mycket lägre
- lägre
- ungefär lika
- högre
- mycket högre

än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.

Kostnadsklasspoängen för olika avverkningskostnader framgår av skogsbeskrivningen.

### 7.3.3.3 Faktor för timmerutfall och kvalitet

#### Definition

##### Allmänna råd:

Timmerutfall och kvalitet bör bestämmas med hänsyn till

- andelen timmersortiment,
- rakhetsgrad,
- kvistansvällningar och
- kvistighet.

Timmerutfall och kvalitet bör bedömas med utgångspunkt i vad avverkningar på värderingsenheter inom värdeområdet med genomsnittlig ålderssammansättning kan ge. Den omständigheten att en värderingsenhet till exempel består av enbart ungskog innebär inte i sig att kostnadsklasspoängen för timmerutfall och kvalitet ska sättas högt. Däremot bör större inslag av kvistiga tallprovenienser eller Pinus Contorta kunna föranleda att högre kostnadsklasspoäng sätts för denna kvalitetsfaktor (SKV A 2010:7).

#### Klassificering

Kostnadsklasspoängen för olika timmerutfall och kvalitet, jämfört med normala förhållanden inom värdeområdet, framgår av skogsbeskrivningen. För timmerutfall och kvalitet ska

enligt bilaga 1 till SKVFS 2010:7 indelningen i kostnadsklasspoäng ske på grund av om timmerutfallet och kvaliteten är

- högre
- ungefär lika
- lägre

än vad som är genomsnittligt inom värdeområdet.

#### **7.3.3.4 Faktor för terrängtransportkostnader**

##### **Definition**

###### **Allmänna råd:**

Kostnadsfaktorn terrängtransportkostnader bör avse kostnaderna för terrängtransport till bilväg.

Medelavståndet bör bestämmas utifrån ett arealvägt medelavstånd till närmaste plats för avlägg inklusive ett slingertillägg (SKV A 2010:7).

##### **Klassificering**

Kostnadsklasspoäng ska enligt bilaga 1 till SKVFS 2010:7 anges för olika terrängtransportavstånd. Avstånden ska anges i hela 100-tal meter.

Kostnadsklasspoängen för olika terrängtransportavstånd framgår av skogsbeskrivningen.

#### **7.3.4 Virkesförråd barrträd**

##### **Definition**

###### **14 kap. 3 § FTL**

Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter per hektar får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter.

Med virkesförråd uttryckt i skogskubikmeter avses fast volym stamvirke ovan stubbe inklusive toppar och bark.

I virkesförrådet ingår endast volymen av de växande träd som uppnått 1,3 meters höjd över marken.

##### **Klasser och klassindelning**

Virkesförråd barrträd ska enligt 10 § SKVFS 2010:7 bestämmas i hela skogskubikmeter.

Varje skogskubikmeter ska enligt samma bestämmelse utgöra en klass.

#### **7.3.5 Virkesförråd lövträd**

##### **Definition**

###### **14 kap. 3 § FTL**

Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

### Klasser och klassindelning

Med virkesförråd uttryckt i skogskubikmeter avses fast volym stamvirke ovan stubbe inklusive toppar och bark.

Virkesförråd lövträd ska enligt 10 § SKVFS 2010:7 bestämmas i hela skogskubikmeter.

Varje skogskubikmeter ska enligt samma bestämmelse utgöra en klass.

## 7.4 Beräkning av riktvärde

Värdefaktorn virkesförråd för produktiv skogsmark får vid AFT11, om uppgifter om virkesförråd inte lämnats av fastighetsägaren, bestämmas med ledning av vid FFT08 redovisat virkesförråd, förväntad tillväxt under perioden den 1 januari 2008–den 31 december 2010 enligt bilaga 1 till handledningen med tabell över tillväxtprocent för produktiv skogsmark. Kända avverkningar under denna period ska alltid beaktas.

### 7.4.1 Riktvärdet för skogsinnehav med mindre än 30 ha

#### 1 kap. 20 § FTF

Riktvärde för en värderingsenhet produktiv skogsmark omfattande mindre än 30 hektar bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_m \times A$$

där R = riktvärdet,

N = skogsnivåfaktorn för värdeområdet,

$F_m$  = relativa hektarvärdet enligt skogstabell M vid tillämplig virkesförrådsklass och värdeområdets belägenhet och

A = areal i hektar av värderingsenheten.

För de mindre skogsinnehaven, dvs. för värderingsenheter understigande 30 ha, beräknas värdena per hektar för produktiv skogsmark med olika stort virkesförråd med utgångspunkt från – förutom arealen i hektar – en skogsnivåfaktor för värdeområdet och ett relationstal hämtat ur skogstabell M samt värderingsenhetens areal.

### 7.4.2 Riktvärdet för skogsinnehav med minst 30 ha

#### 1. Formel för riktvärdet

#### 1 kap. 23 § FTF

Riktvärdet för en värderingsenhet produktiv skogsmark omfattande minst 30 hektar bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = [N \times F_m \times 29] + [N \times F_s \times (A-29)]$$

där R = riktvärdet,

N = skogsnivåfaktorn för värdeområdet,



$F_m$  = relativa hektarvärdet enligt skogstabell M vid tillämplig virkesförrådsklass och värdeområdets belägenhet,

$F_s$  = relativa hektarvärdet beräknat enligt skogstabell S vid tillämpligt virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd och

A = arealen i hektar av värderingsenheten.

För de större skogsinnehaven beräknas värdet av 29 ha på samma sätt som för de mindre skogsinnehaven. För överskjutande produktiva skogsmarksarealer beräknas riktvärdena med tillämpning av – förutom arealen i hektar – en skogsnivåfaktor för värdeområdet och ett relativt hektarvärde, beräknat med hjälp av en skogstabell för större skogsinnehav, skogstabell S med beräkningskonstanterna  $k_1$ – $k_3$  för beräkning av relativa hektarvärden för skogsarealer över 29 ha.

d. Formel för det relativa hektarvärdet.

**1 kap. 22 § FTF**

Det relativa hektarvärdet för produktiv skogsmark omfattande minst 30 hektar ( $F_s$ ) beräknas enligt följande formel.

$$F_s = k_1 + (k_2 \times V_B) + (k_3 \times V_L)$$

där  $k_1$  = värdet i kronor per hektar av kalmare,

$k_2$  = värdet av barrträd i kronor per skogskubikmeter,

$k_3$  = värdet av lövträd i kronor per skogskubikmeter,

$V_B$  = virkesförråd barrträd i skogskubikmeter per hektar och

$V_L$  = virkesförråd lövträd i skogskubikmeter per hektar.

Faktorerna  $k_1$ – $k_3$  hämtas ur tillämplig skogstabell S.



## 8 Riktvärde för skogligt impediment

### 8.1 Allmänt

#### 14 kap. 4 § FTL

Riktvärde för skogligt impediment ska utgöra värdet per värderingsenhet skogligt impediment ---

För skogligt impediment ska endast värdefaktorn storlek bestämmas. Värdefaktorn storlek indelas inte i klasser. Angående inverkan av vilthägn, se avsnitt 5.2.2.

Beträffande värderingen av samfällt skogligt impediment jämför avsnitt 7.1 om samfälld produktiv skogsmark.

#### Arealredovisning

Arealen av en värderingsenhet skogligt impediment ska enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas särskilt och anges i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha ska inte redovisas särskilt.

### 8.2 Klassificering av värdefaktorer

#### 8.2.1 Storlek

#### Definition

#### 14 kap. 5 § FTL

--- Med storlek avses de skogliga impedimentens areal.

#### Klassificering

Någon klassindelning i fråga om de skogliga impedimentens storlek görs inte. De skogliga impedimenten mäts i hela hektar.

### 8.3 Beräkning av riktvärde

#### 1 kap. 25 § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande skogligt impediment bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = A \times H$$

där R = riktvärdet,

A = arealen i hektar av värderingsenheten och

H = värdet per hektar enligt SKI-tabell vid tillämplig skogsnivåfaktor.

172 *Riktvärde för skogligt impediment, Avsnitt 8*

Beräkning av riktvärde för skogligt impediment sker genom att det ur SKI-tabellen framtagna hektarvärdet multipliceras med värderingsenhetens areal.

## 9 Riktvärde för tomtmark

### 9.1 Allmänt

#### 12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Enligt den grundläggande bestämmelsen i 12 kap. 1 § FTL för värderingen av tomtmarken beräknas riktvärdet för en värderingsenhet avseende sådan mark enligt huvudregeln som värdet av en tomt.

#### Värde av normaltomt

Som angetts i avsnitt 2.3.4.1 utgår värderingen av tomtmarken från de värden och andra förhållanden i fråga om värdefaktorer m.m. som gäller för normaltomten inom värdeområdet och som anges i riktvärdeangivelsen för området. Vid beräkningen av riktvärde för tomtmarken gäller därvid enligt 12 kap. 3 § FTL följande.

#### 12 kap. 3 § första stycket FTL

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Följande värdefaktorer tillämpas således enligt huvudregeln för beräkning av riktvärde för tomtmark på såväl småhusenheter som lantbruksenheter.

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

Värdefaktorerna utom storleken ska klassindelas. För värdet faktorn storlek finns särskilda mätregler. För tomtmarken på lantbruksenhet ska arealen enligt 20 kap. 5 § FTL anges i såväl

hektar som kvadratmeter. För övriga värdefaktorer fastläggs antalet klasser m.m. i 1 kap. 35 a § FTF.

**1 kap. 35 a § tredje stycket FTF**

Det ska för de i 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) angivna värdefaktorerna vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand finnas följande antal klasser:

Vatten och avlopp	Sex klasser (VA-klasser)
Fastighetsrättsliga förhållanden	Två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser)
Typ av bebyggelse	Tre klasser (bebyggelseklasser)
Närhet till strand	Fyra klasser (belägenhetsklasser)

För var och en av belägenhetsklasserna ska en belägenhetsfaktor inom intervallet 0,1–9,9 anges i riktvärdeangivelsen, vilken utvisar värderationerna mellan klasserna. Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska vara 1,0.

**Klassindelningsgrunder**

**12 § SKVFS 2010:7**

Vad som sägs i 1–6 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2009 ska tillämpas även ifråga om tomtmark ingående i lantbruksenhet. ---

Klassindelningsgrunderna för tomtmark ingående i lantbruksenhet anges i 12 § SKVFS 2010:7. För tomtmark ingående i lantbruksenhet gäller i princip samma klassificeringsgrunder som enligt SKVFS 2008:4 gäller för värderingen av tomtmarken på småhusenheterna. I fråga om värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och närhet till strand finns dock vissa skillnader; se nedan avsnitt 9.2.3 och 9.2.5. Sättet att ta fram riktvärdet för tomtmark regleras genom formler i 1 kap. 35 c och 35 e §§ FTF; se avsnitt 9.3.

I fall som avses i 5 kap. 5 a § FTL – bristande tillgång till prisstatistik inom värdeområdet – ska normaltomtens värde bestämmas med ledning av en tomtvärdetabell; se härom i 1 kap. 3 och 35 b §§ FTF.

**Undantagsregel: värde kr/kvm**

Om särskilda skäl föreligger ska riktvärdet enligt 12 kap. 1 § FTL beräknas med utgångspunkt i tomtmarkens värde per kvm. Därmed avses främst att tomtmarken saknar värdegrundande tomtindelning och är uppdelad på många ägare,

dvs. flertalet värderingsenheter för tomtmarken utgör markområden som inte överensstämmer med blivande tomter (t.ex. exploateringsmark). Undantagsregeln torde inte komma att tillämpas vid lantbrukstaxeringen.

### Värdenivån

För tomtmarken anges inte värdenivån såsom i regel sker för annan egendom genom en rekommenderad nivåfaktor för värdeområdet. Värdenivån läggs i stället fast med utgångspunkt från det i riktvärdeangivelsen rekommenderade värdet av normaltomten inom värdeområdet.

#### 1 kap. 3 § tredje stycket, första meningen FTF

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). ---

## 9.2 Klassificering av värdefaktorer

### 9.2.1 Storlek

#### Definition

#### 12 kap. 3 § FTL

Med storlek avses tomtmarkens areal.

#### Klassificering

För lantbruksenheter ska enligt 20 kap. 5 § FTL tomtmarkens areal anges i såväl hektar som kvadratmeter. Om tomtmarkens areal anges i kvadratmeter ska enligt 1 § SKVFS 2008:4 angivelsen göras i hela kvadratmeter. Matematisk avrundning ska därvid tillämpas. Någon klassindelning av värdefaktorn därutöver sker inte (jfr 7 kap. 3 § FTL).

#### Allmänna råd:

När tomtens areal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör tomtarealen avse den mark som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara lika med arealen för normaltomten inom värdeområdet (SKV A 2010:7).

Vid beräkning av tomtmarkens riktvärde med utgångspunkt från en normaltomt tas hänsyn till storleken genom att värdet av normaltomten enligt formeln i 1 kap. 35 c § FTF ökas eller minskas då värderingsenheten är större respektive mindre än normaltomten. I riktvärdeangivelsen ska enligt formeln anges vilken korrigering av värdet för normaltomten som ska ske då värderingsenhetens storlek över- eller understiger normaltomtens storlek.

Korrigeringsbeloppet i kr/kvm anges i riktvärdeangivelsen för varje värdeområde för tomtmark. Korrigering av värdet får

enligt nyssnämnda formel dock endast ske nedåt till halva normaltomtens storlek och uppåt till dubbla normaltomtens storlek. Under halva normaltomtens storlek och över dubbla normaltomtens storlek är således värdet oberoende av storleken.

### 9.2.2 Vatten och avlopp

#### Definition

#### 12 kap. 3 § FTL

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

#### Klassificering

Värdefaktorn vatten och avlopp ska enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i sex klasser (VA-klasser).

I 5 § SKVFS 2008:4, som enligt 12 § SKVFS 2010:7 ska tillämpas vid AFT11, föreskrivs följande grunder för klassindelningen.

#### Klasser

#### 5 § SKVFS 2008:4

Värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i följande sex klasser (VA-klasser).

1. Kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp.
2. Kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp. Enskilt vatten året om och kommunalt WC-avlopp.
3. Enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp.
4. Kommunalt eller enskilt vatten året om. WC-avlopp saknas.
5. Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som förts till klasserna 1–4.
6. Vatten och WC-avlopp saknas.

Med vatten avses att värderingsenheten har tillgång till drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och/eller kommunalt WC-avlopp avses att fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Med enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp avses att värderingsenheten är ansluten till enskild vatten- och/eller avloppsanläggning.

Med enskild anläggning avses annan än kommunal anläggning för vattenförsörjning och WC-avlopp. Enskild anläggning kan omfatta en eller flera fastigheter.

#### Allmänna råd:

En värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning om den är tekniskt ansluten så att anläggningen kan brukas för värderingsenheten.

Har sådan teknisk anslutning inte skett bör värderingsenheten ändå anses ansluten, om huvudmannen

1. upprättat förbindelsepunkt,
2. underrättat fastighetsägaren härom och
3. fordrat betalning för avgift för anslutning.



Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal VA-anläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp förutsätts.

WC-avlopp bör vara godkänt av kommunen för att beaktas (SKV A 2010:7).

### **Korrigerat normaltomtsvärde**

I riktvärdeangivelsen för tomtmarken för värdeområdet ska – då riktvärdeangivelsen utgår från normaltomtens värde – anges vilken klasstillhörighet i fråga om VA som normaltomten förutsätts ha. Vidare anges i riktvärdeangivelsen skillnaden mellan två på varandra följande VA-klasser. Värdet korrigeras i enlighet med tomtvärdeformeln i 1 kap. 35 c § FTF med hänsyn till den angivna skillnaden.

Ett korrigeringsbelopp bestäms så att det svarar mot en femtedel av värdeskillnaden mellan klasserna VA 1 och VA 6. Normalt svarar därför ett korrigeringsbelopp mot en femtedel av 75 % av (värdeinverkan av) kostnaden för anslutning till kommunal VA-anläggning. Om prisskillnaden mellan fastigheter med VA-anslutning och utan VA-anslutning är mindre än kostnaden för anslutning, ska detta ha beaktats vid korrigeringsbeloppets bestämmande.

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

### **9.2.3 Fastighetsrättsliga förhållanden**

#### **Definition**

#### **12 kap. 3 § FTL**

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

#### **Allmänna råd:**

Med självständig fastighet bör avses egendom som enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska redovisas såsom fastighet, nämligen

1. enhet som var redovisad i fastighetsregister när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildats enligt fastighetsbildningslagen och
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen (SKV A 2010:7).

### **Klassificering**

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Enligt 12 § SKVFS 2010:7 ska följande gälla vid klassindelningen vid lantbrukstaxeringen, där enligt 8 kap. 3 § FTL placeringen av brukningscentrum särskilt ska beaktas.

Beträffande vad som avses med brukningscentrum, se avsnitt 4.1.

#### **12 § SKVFS 2010:7**

Vad som sägs i 1–6 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2009 ska tillämpas även i fråga om tomtmark ingående i lantbruksenhet. Dock ska vid klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden följande beaktas. Värderingsenhet på vilken det finns småhus, som enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, och som enligt 12 kap. 3 § FTL ska jämföras med självständig fastighet, ska indelas i klass 1.

Enligt 6 § SKVFS 2008:4 ska följande klassindelningsgrunder gälla.

### **Klasser**

#### **6 § SKVFS 2008:4**

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser (FR-klasser)

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

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

- Klass 1 Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.
- Klass 2 Övriga värderingsenheter för tomtmark.

### **Definition grupphusområde**

Av prop. 2000/01:121 (s. 38) framgår att ett grupphusområde kännetecknas av att det är fråga om en tätbebyggd grupp av småhus som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod och som har i huvudsak likartad karaktär. Det går inte att ange exakt hur många hus det bör vara fråga om men normalt bör antalet överstiga fem. Undantaget gäller inte komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och fritidshus på arrenderad mark.

**Allmänna råd:**

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är detaljplanlagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör (SKV A 2010:7).

**Ej grupphus-  
område**

Värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde och som utgör en eller flera självständiga fastigheter ska föras till klass 1. Till klass 2 ska föras värderingsenhet som kan bilda självständig fastighet och till klass 3 förs värderingsenhet som inte kan bilda självständig fastighet. Med självständig fastighet jämföras tomtmark med brukscentrum.

**Allmänna råd:**

Klassindelning av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden avseende klass 2 för värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde bör ske på följande sätt.

Värderingsenhet bör anses kunna bilda självständig fastighet endast i de fall *tveksamhet inte föreligger* om möjligheten att bilda fastigheten. En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall (A och B):

A. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till ett eller flera friliggande småhus:

- Utom detaljplan

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

2. Om för värderingsenheten gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus och värderingsenheten har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

3. Om värderingsenheten var bebyggd med ett småhus senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

- Inom detaljplan

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

Med fastighetsplan jämföras äldre tomtindelning.

B. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till radhus och kedjehus:

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas (SKV A 2010:7).

**Korrigerat normaltomts värde, ej grupphusområde**

**Allmänna råd:**

Om en värderingsenhet för tomtmark som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör värdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 10 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet som beräknas för klass 3 bör dock inte överstiga värdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Värdet av en värderingsenhet för tomtmark i klass 3 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är åsatt byggnader, bör värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr (SKV A 2010:7).

**Grupphusområde**

För värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde kan indelningen göras i endast en av två klasser. Till klass 1 ska värderingsenhet för tomtmark, som utgör en eller flera självständiga fastigheter föras. All övrig tomtmark ska klassificeras i klass 2.

**Korrigerat normaltomts värde grupphusområde**

**Allmänna råd:**

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet av en värderingsenhet i klass 2 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde av byggnader inte är åsatt, bör värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr (SKV A 2010:7).

**Brukningssentrum**

Tomtmark på vilken brukningscentrum är beläget ska enligt 12 kap. 3 § FTL jämföras med självständig fastighet och ska därför enligt 12 § 2010:7 indelas i klass 1 för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Vad som avses med brukningscentrum framgår av avsnitt 4.1.

**9.2.4 Typ av bebyggelse**

**Definition**

**12 kap. 3 § FTL**

Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.

**Klasser**

Värdefaktorn typ av bebyggelse indelas enligt 1 kap. 35 a § FTF i tre bebyggelseklasser. Därvid ska enligt 2 § SKVFS 2008:4 följande klassindelingsgrunder tillämpas.

**2 § SKVFS 2008:4**

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

Med friliggande hus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus.

Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

Indelningen i de tre bebyggelseklasserna görs på grundval av klassindelningen av värdefaktorn byggnadskategori för de småhus som är belägna på tomtmarken. Beträffande denna klassindelning, se avsnitt 10.2.4. Beträffande vad som avses med bruksningscentrum, se avsnitt 4.1.

### 9.2.5 Närhet till strand

#### Definition

#### 12 kap. 3 § FTL

Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

#### Klasser

Värdefaktorn ska enligt 1 kap. 35a § FTF indelas i fyra klasser (belägenhetsklasser). Klassindelningen ska därvid enligt 3 och 4 §§ SKVFS 2008:4, som enligt 12 § SKVFS 2010:7 ska tillämpas vid AFT11, göras enligt följande grunder.

#### 3 § SKVFS 2008:4

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

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

#### 4 § SKVFS 2008:4

Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus ska indelas i belägenhetsklass 1, om området mellan byggnadsplatsen och en högst 75 m därifrån belägen strandlinje mot hav, insjö, eller vattendrag tillhör värderingsenheten och inte används för bebyggelse, bil-, park- eller gångväg som är allmänt tillgänglig. Annan värderingsenhet än som sägs i första meningen, på vilken byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen, indelas i belägenhetsklass 2. Detsamma gäller värderingsenhet med egen strand om byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinje, om stranden används som badplats eller liknande av allmänheten i annat än ringa omfattning.

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

**Allmänna råd:**

Avståndet till strand bör mätas från huvudbyggnaden eller för obebyggda tomter från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnad.

Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus på lantbruksenhet omfattar endast mark som hävdas som tomt. Har sådan värderingsenhet inte egen strand, bör den inte indelas i belägenhetsklass 1. Detta gäller även om den mellanliggande marken ingår i samma taxeringsenhet som tomtmarken och oavsett vilket ägoslag den mellanliggande marken tillhör.

I fråga om vad som ska anses vara hav, insjö eller vattendrag bör inom område som ligger utanför detaljplan vad som sägs i 7 kap. 13 § miljöbalken äga motsvarande tillämpning. Denna regels tillämpningsområden är normalt angivna på kartor hos länsstyrelsen. Inom plan bör en motsvarande bedömning ske oavsett om strandskydd föreligger eller inte.

Om en värderingsenhet ligger vid eller i närheten av ett vattendrag, t.ex. en liten bäck, ett större dike e.d., som saknar betydelse för tomtmarkens värde eller påverkar värdet i endast ringa omfattning, bör vattendraget vid fastighetstaxering inte anses som ett sådant vattendrag som sägs ovan (SKV A 2010:7).

**7 kap. 13 § miljöbalken**

Strandskydd råder vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

**7 kap. 14 § miljöbalken**

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde) ---

För korrigerat av normaltomtens värde med hänsyn till tomtens närhet till strand ska enligt formeln i 1 kap. 35c § FTF för beräkning av tomtmarkens riktvärde en belägenhetsfaktor tillämpas att multiplicera normaltomtens värde med.

**1 kap. 35a § sista stycket FTF**

För tomtmark avseende småhus ska en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den ska för var och en av belägenhetsklasserna 2–3 (strandnära) och belägenhetsklassen 4 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen ska utformas och hur värdet för närhet till strand ska klassindelas. I riktvärdeangivelsen ska belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

En belägenhetsfaktor ska enligt 1 kap. 35a § FTF i riktvärdeangivelsen anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära). Belägenhetsfaktorerna ska anges med en decimal inom intervallet 0,1–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten är alltid 1,0.

För belägenhetsklasserna ska belägenhetsfaktorerna bestämmas enligt FB-tabell (se bilaga 11). Belägenhetsfaktorer är rekommendation i bilaga 11 till SKV A 2010:7).

Värdet av en värderingsenhet ska på sätt framgår av formeln i 1 kap. 35c § FTF multipliceras med belägenhetsfaktor enligt riktvärdeangivelsen för den belägenhetsklass som värderingsenheten tillhör (se avsnitt 6.3).

På riktvärdekartan anges i riktvärdeangivelsen för värdeområdet belägenhetsfaktorerna i tur och ordning för belägenhetsklasserna strand (klass 1) och strandnära (klass 2). Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska som nämnts vara 1,0. Om samma värde ska tillämpas i samtliga klasser är beteckningen B 1,0/1,0.

### 9.3 Beräkning av riktvärde

#### 1 kap. 35 c § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus, som ifråga om storlek och klassindelingsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten, bestäms och redovisas, om inte annat föreskrivs i 35 d §, enligt följande formel.

$$R_V = \{ [R_N + M \times (A_V - A_N)] \times B + V \times (K_N - K_V) \} \times F$$

där  $R_V$  = riktvärdet för värderingsenheten,

$R_N$  = riktvärdet för normaltomten,

$M$  = korrektionsbelopp för avvikande storlek i kronor per kvadratmeter,

$A_V$  = värderingsenhetens storlek, dock lägst  $0,5 \times A_N$  och högst  $2 \times A_N$ ,

$A_N$  = normaltomtens storlek,

$B$  = belägenhetsfaktorn för den belägenhetsklass, som värderingsenheten tillhör,

$V$  = korrektionsbelopp i kronor för en avvikande VA-klass,

$K_N$  = normaltomtens VA-klass,

$K_V$  = värderingsenhetens VA-klass och

$F$  = nedräkningsfaktorn för den klass av fastighetsrättsliga förhållanden som värderingsenheten tillhör.

Korrektionsbeloppet  $M$  skall anges i hela femtal kronor per kvadratmeter. Korrektionsbeloppet  $V$  skall anges i hela 2 000-tal kronor. Beräkningen skall ske i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

#### Normaltomt

Har värderingsenheten de egenskaper som krävs för en normaltomt utgör det angivna värdet för normaltomten riktvärdet för enheten.

**Tomtmark med  
korrigerat  
normaltomtvärde**

Avviker värderingsenheten i fråga om storlek, belägenhet, VA eller fastighetsrättsliga förhållanden från normaltomten ska korrigeringsarna göras av normaltomtens värde i följande ordning.

**Beräkninggång**

Riktvärdet för en värderingsenhet som utgör tomtmark bestäms i fem steg i följande ordning.

1. På riktvärdekartan (eller i den tillhörande beskrivningen) avläses i riktvärdeangivelsen värdet av normaltomten för aktuell bebyggelsestyp.
2. Korrigering sker för avvikelse i storlek med angivet värde per kvm. Det korrigerade värdet avrundas nedåt till hela tusental kronor.
3. Korrigering sker för närhet till strand med angiven belägenhetsfaktor, avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.
4. Korrigering sker för avvikelse från angiven VA-klass, avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.
5. Korrigering sker med hänsyn till fastighetsrättsliga förhållanden för FR-klass 3 med angiven nedräkningsfaktor och för FR-klass 2 genom ett avdrag med 10 000 kr, avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

**Värde per kvm  
tomtmark**

För beräkning av tomtmarkens värde, då detta i riktvärdeangivelsen anges i kronor per kvm tomtmark, föreskrivs följande formel.

**1 kap. 35 e § FTF**

Riktvärden för värderingsenheter omfattande tomtmark, för vilka riktvärdeangivelse enligt 35 d § skall tillämpas, bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = V \times S$$

där R = riktvärdet,

V = tillämpligt värde i kronor per kvadratmeter och

S = värderingsenhetens tomtmarkareal i kvadratmeter.

Efter föreskriven multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Ett värde i kr/kvm avser normalt s.k. rå tomtmark, dvs. tomtmark för vilken några exploateringsåtgärder inte vidtagits. Några korrigeringar för annan VA-klass än 6 aktualiseras därför inte.



## 10 Riktvärde för småhus

### 10.1 Allmänt

#### Riktvärden

#### 8 kap. 1 § FTL

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

Riktvärdet innefattar även värdet av s.k. komplementhus (garage, förråd och liknande byggnader) som funktionellt hör samman med småhuset (se avsnitt 4.7). Det innebär att i riktvärdet ingår värdet av komplementhus som vad avser ålder, storlek och standard är normala för respektive småhus inom värdeområdet.

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

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

För varje värdefaktor utom storlek finns en bestämd klassindelning föreskriven enligt 8 kap. 3 § FTL och 1 kap. 6, 7, 7 a och 7 b §§ FTF. För värdefaktorn storlek finns särskilda mätregler. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitten 10.2.1–10.2.6. Sättet att bestämma riktvärdet för småhus enligt de i 1 kap. 6, 7, 7 a och 7 b §§ FTF föreskrivna tabellerna och den i 7 c § föreskrivna formeln framgår av avsnitt 10.3.

Beträffande värdering av byggnad under uppförande, se avsnitt 5.4.2 Allmänna taxeringsregler i del 1 av denna handledning.

För varje värdeområde anges på riktvärdekarta LS i riktvärdeangivelsen den S-nivåfaktor och den SO-tabell L som rekommenderats för området.

## 10.2 Klassificering av värdefaktorer

För småhus ingående i lantbruksenhet tillämpas enligt huvudregeln i FTL samma värdefaktorer som för småhus ingående i småhusenheter. Definitionerna av värdefaktorerna har också samma innehåll förutom att en särskild regel finns vid lantbrukstaxeringen för brukningscentrum då det gäller fastighetsrättsliga förhållanden; se avsnitt 10.2.5.

### 10.2.1 Storlek

#### 8 kap. 3 § FTL

Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen

#### Klasser

Värdefaktorn storlek för småhus ska enligt 7 kap. 3 § FTL inte indelas i klasser utan storleken mäts i hela kvadratmeter. Värdefaktorn storlek för småhus anges enligt 8 § SKVFS 2008:4 som småhusets värdeyta. Värdeytan utgör ingångsdata i SV- och SO-tabellerna L. I tabellerna indelas storleken i fem storleksgrupper: (10)–75, 76–130, 131–170, 171–250 och 251–(350) kvm värdeyta.

#### Klassindelningsgrunder

#### 13 § SKVFS 2010:7

Vad som sägs i 7–14 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2009 ska tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet. Dock ska, vid klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden, värderingsenhet på vilken det finns småhus, som enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, indelas i klass 1. Beträffande 8 § i nämnda föreskrifter gäller dessutom att med boyta avses boarea enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009 och med biyta avses biarea enligt SS 21054:2009.

Klassindelningsgrunderna för småhus ingående i lantbruksenhet anges i 13 § SKVFS 2010:7. För småhus ingående i lantbruksenhet gäller i princip samma klassificeringsgrunder som enligt 7–14 §§ SKVFS 2008:4 gäller för småhus på småhusenhet.

#### Omfattning

#### 7 § SKVFS 2008:4

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

## Värdeyta

### 8 § SKVFS 2008:4

Värdefaktorn storlek anges såsom småhusets värdeyta. Värdeytan utgörs av summan av småhusets boyta och ett tillägg motsvarande 20 procent av sådan biyta som kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. I tvåbostadshus ska biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas. Tillägget för biyta får uppgå till högst 20 kvadratmeter.

Med boyta avses boarea enligt Svensk Standard SS 02 10 53.

Med biyta avses biarea enligt Svensk Standard SS 02 10 53.

#### Allmänna råd:

Den omständigheten att ett småhus till en mindre del används för annat än bostadsändamål, t.ex. kontor eller lager utan att vara speciellt inrättat härför, bör inte påverka bestämningen av värdeytan.

Biutrymmen i småhus ingår i värdeytan endast om de kan nå inifrån småhuset. Biutrymme i komplementhus bör aldrig ingå i värdeytan. En till småhuset tillbyggd del bör alltid beaktas om den kan nå inifrån det ursprungliga småhuset genom dörr eller liknande.

När ett utrymme är inrättat för flera ändamål bör indelningen i bo- och biutrymmen ske med ledning av det ändamål som överväger (SKV A 2010:7).

## Mätregler

### 8 § SKVFS 2008:4

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

Ytan av boutrymmena och biutrymmena i småhus ingående i lantbruksenhet bestäms i överensstämmelse med den i 8 § SKVFS 2008:4 föreskrivna regeln som småhusets värdeyta. Till grund för denna yta ligger den mätning som enligt föreskriften ska göras av boyta och biyta i småhuset.

Mätningen av småhusets ytor ska emellertid, till skillnad vad som anges i ovannämnda föreskrift, vid AFT11 göras enligt mätreglerna i Svensk Standard (SS) 21054:2009.

Om en del av den totala uppmätta ytan har en takhöjd som är mellan 1,9 och 2,1 meter kan justering för säregna förhållanden aktualiseras. Ytor under en takhöjd av 1,9 meter mäts inte enligt Svensk Standard och kan därför varken utgöra boyta eller biyta. (Observera dock de särskilda regler som gäller mätning under snedtak.) Värdeytan påverkas inte heller av utrymmen i eventuell lokaldel. Värdet av dessa utrymmen beaktas genom justering för säregna förhållanden.

### 10.2.2 Ålder

#### 8 kap. 3 § FTL

Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfatt-

ningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.

### Klassificering

Värdefaktorn ålder anges enligt 13 § SKVFS 2010:7 på sätt föreskrivits i 9 § SKVFS 2008:4. Värdeåret utgör ingångsdata i SO-tabellerna L. Åldern för småhus på lantbruksenhet indelas enligt 1 kap. 6, 7 och 7 a §§ och bilaga 1 a till FTF i följande åldersklasser:

Värdeår 29–39, 40–44, 45–49, 50–54, 55–59, 60–64, 65–69, 70–73, 74–76, 77–79, 80–82, 83–85, 86–88, 89–90, 91–92, 93–94, 95–96, 97–98, 99, 00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09–

### Värdeår, nybyggnadsår

#### 9 § SKVFS 2008:4

Värdefaktorn ålder anges genom ett värdeår. Värdeåret utgörs av småhusets nybyggnadsår, om till- eller ombyggnad inte skett. Har till- eller ombyggnad, som ändrat boytans storlek, skett ska värdeåret jämkas.

Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av småhuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Som nybyggnadsår för byggnader uppförda 1929 och tidigare anges 1929. Ålder ska anges i hela år.

#### Allmänna råd:

Nybyggnadsår

Om exakt uppgift om nybyggnadsår saknas bör följande gälla vid bestämning av nybyggnadsår.

Om deklaranter angivit *två årtal*: det senaste året anges (t.ex. 09/10 – använd 10).

Om deklaranter angivit *en period*: det senaste året anges (t.ex. 08/10 – använd 10).

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår (SKV A 2010:7).

### Jämkning av värdeår

#### Allmänna råd:

Jämkning av värdeår

Har en byggnad varit föremål för tillbyggnad eller ombyggnadsåtgärder bör en jämkning av värdeåret ske endast om tillbyggnaden eller ombyggnadsåtgärderna medfört att den ursprungliga boytan ökat med minst 10 kvm.

Jämkningsen bör ske genom en sammanvägning av de olika tidpunkter när delar av den sammanlagda boytan färdigställts. Detta bör ske med hänsyn till hur stor del av den sammanlagda boytan som färdigställts vid de skilda tidpunkterna (SKV A 2010:7).

Avrundning sker till hela år.

*Exempel 1*

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

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

Avrundning sker till hela år.

*Exempel 2*

Samma byggnad som i föregående exempel har dessutom varit föremål för ombyggnad 2008, varvid en tidigare oinredd vind inretts till bostadsutrymme. Vindens boyta är 30 kvm.

$$\text{Jämkat värdeår} = \frac{65}{150} \times 29 + \frac{55}{150} \times 68 + \frac{30}{150} \times 108 = 59$$

**10.2.3 Standard****8 kap. 3 § FTL**

Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

**Allmänt**

Byggnadsmaterialet och utrustningen i ett småhus avgör hur standardklassificeringen ska ske.

**Allmänna råd:**

Vid standardklassificeringen bör hänsyn bl.a. tas till om upprustning skett i fråga om materialet och utrustningen.

Med upprustning avses vid standardbedömningen byte av material, utrustning och inredning samt underhållsåtgärder som är standardhöjande. Enbart sådan upprustning som är påtagligt standardhöjande bör beaktas (SKV A 2010:7).

Värdefaktorn standard anges enligt 13 § SKVFS 2010:7 jämförd med 10 § SKVFS 2008:4 och bilaga 1 till de föreskrifterna genom antalet standardpoäng som beräknats för småhuset. Sedan den föreskrivna poängberäkningen gjorts, kan jämkning av poängberäkningen ske enligt 11 § SKVFS 2008:4.

Standardpoängen utgör ingångsdata i SV-tabellerna och SO-tabellerna L. Värdefaktorn standard indelas enligt 1 kap. 7 och 7 a §§ FTF och bilaga 1 och 1 a till FTF – SV-tabell och SO-tabell L – i följande klasser avseende standardpoäng:

i SV-tabellerna: 0–2 utgör en klass

mellan 3–46: varje klass omfattar 1 poäng

mellan 47–50: varje klass omfattar 2 poäng

mellan 51–59: varje klass omfattar 3 poäng

i SO-tabellerna L:

0–8, 9–14, 15–20, 21–23, 24–26, 27–28, 29–30, 31–32, 33–34, 35–36, 37–38, 39–40, 41–43, 44–46, 47–.

### **Standardpoäng**

#### **8 kap. 4 § FTL**

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset.

Till grund för standardpoängen skall ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumman som i särskilda fall kan jämkas.

Standardklassen för småhus ingående i lantbruksenhet bestäms med hänsyn till antalet standardpoäng för småhuset. Antalet standardpoäng bestäms genom summering av den standardpoäng som beräknats inom fem huvudområden och som betecknas delsumma i fråga om standardpoängen. Delsummorna kan enligt 8 kap. 4 § FTL och 13 § SKVFS 2010:7 jämförd med 11 § SKVFS 2008:4 i vissa fall jämkas. De fem huvudområdena är

- exteriör
- energihushållning
- kök
- sanitet
- övrig interiör

Delsumman inom respektive huvudområde bestäms genom summering av det antal standardpoäng som föreskrivs i 13 § SKVFS 2010:7 jämförd med 10 § SKVFS 2008:4 och bilaga 1 till föreskrifterna för byggnadsmaterial och utrustning inom varje huvudområde. Till ledning för beräkningen av standardpoäng ligger i första hand de svar som lämnats på motsvarande standardfrågor i deklarationen.

#### **10 § SKVFS 2008:4**

Standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning skall åsättas i enlighet med vad som anges i tabellen för standardpoängberäkning, bilaga 1.

Tabellen för standardpoängberäkningen, uppdelad på de olika huvudområdena och med föreskrivna antal standardpoäng för

småhusets byggnadsmaterial och utrustning, finns i bilaga 1 till SKVFS 2008:4.

I det följande återges vad som föreskrivits i tabellen för standardpoängberäkningen, uppdelat på de olika huvudområdena och med allmänna råd m.m. angående poängberäkningen i anslutning till föreskrifterna avseende varje huvudområde.

**Allmänna råd:**

En förutsättning för att standardpoäng ska sättas för befintligt material eller utrustning bör vara att materialet eller utrustningen är i funktionsdugligt skick eller, om så inte är fallet, att kostnaderna för att återställa materialet eller utrustningen inte överstiger anskaffningskostnaden.

För tvåbostadshus gäller att standarden ska redovisas för den lägenhet som har den högsta standarden. Beträffande sanitet gäller dock att med antal bad- och duschutrymmen i bostadsplan avses hela småhuset (SKV A 2010:7).

De standardhöjande underhållsåtgärder som beaktas vid poängberäkningen avser byggnadens åldersrelaterade allmänna underhållsstatus och anges i bilaga 1 till SKVFS 2008:4 vid de olika huvudområdena under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard.

Åtgärder vid påtagligt eftersatt underhåll och akuta reparationsbehov eller andra onormala underhållskostnader beaktas inte vid standardklassificeringen utan genom justering för säregna förhållanden.

**Huvudområde Exteriör**                      **Antal standardpoäng**

*Fasadbeklädnad*

Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av

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

*Garage*

- finns i byggnaden (inte källarplan) eller på tomten, 2  
  med plats för en bil
- finns i byggnaden (inte källarplan) eller på tomten, 4  
  med plats för två eller flera bilar

*Carport*

Carport finns på tomten 1

*Underhålls- och ombyggnadsstandard*

Fasadbeklädnaden är till mer än hälften utbytt 2003 eller senare	3
Takbeläggningen är till mer än hälften utbytt 2003 eller senare	3
Maximal delsumma Exteriör	15

(Ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)

**Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande iakttas.

*Fasadbeklädnad:* Den del av fasaden som utgörs av fönster och dörrar medräknas inte i fasadytan. Mexitegel anses som tegel. Timrade hus anses som hus med träfasad.

*Garage:* Vidbyggda garage i källarplan anses som garage i källare. Kallgarage räknas som garage.

*Carport:* Med carport avses biluppställningsplats under tak där väggar saknas helt eller delvis.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 2003 eller senare anses fasadbeklädnaden eller takbeläggningen inte vara utbytta (SKV A 2010:7).

**Huvudområde Energihushållning      Antal standardpoäng**

*El*

El finns indragen	4
-------------------	---

*Fönster*

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

*Uppvärmning*

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

*Underhålls- och ombyggnadsstandard*

Elsystemet är utbytt 2003 eller senare	3
Maximal delsumma Energihushållning	12

(Ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)



**Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning bör följande iakttas.

*El:* El anses indragen då installationen är ansluten till det lokala elnätet.

*Fönster:* Till tvåglasfönster räknas inte sådana fönster där innerbågen är löstagbar, s.k. sommarfönster.

*Uppvärmning:*

Om huset enbart värms upp med vedspis, kakelugn, fristående el-radiatorer eller liknande anordningar, anses det sakna uppvärmningssystem.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 2003 eller senare anses elsystemet inte vara utbytt (SKV A 2010:7).

Huvudområde Kök	Antal standardpoäng
<i>Utrustning m.m.</i>	
Bedöm om kökets utrustning och inredning har	
– enkel standard	3
– normal standard	6
– hög standard	9
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
Köksinredning (skåp, bänkar och liknande) och utrustning är utbytta 2003 eller senare.	3
Maximal delsumma Kök	12
(Ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4)	

**Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Kök bör följande iakttas.

*Utrustning:* Enkel standard bör anses motsvara ett kök som är mycket litet, t.ex. kokvrå eller pentry samt kök i enkla fritidshus. Hög standard bör anses motsvara moderna, påkostade kök i såväl fritidshus som permanentshus. Övriga kök hänförs till normal standard.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 2003 eller senare anses köksinredningen och utrustningen inte vara utbytta (SKV A 2010:7).

Huvudområde Sanitet	Antal standardpoäng
<i>Vatten</i>	
I huset finns indraget	
– åretruntvatten	4
– sommarvatten	3

<i>Bad, dusch och vattenspolad toalett (wc)</i>	
Wc finns	3
I bostadsplan (inkl. sluttningsvåning) finns	
– ett bad- eller duschutrymme	1
– två eller flera bad- eller duschutrymmen	2
<i>Tvättutrymme</i>	
Särskilt utrymme större än 4 kvm finns inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök	1
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>	
Mer än hälften av vatten- och avloppsstammarna i byggnaden är utbytta 2003 eller senare	3
Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggmaterialet i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 2003 eller senare	3
Maximal delsumma Sanitet	16

(Ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4).

**Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iakttas.

*Vatten:* Med sommarvatten avses att indraget vatten i huset är tillgängligt endast under den frostfria delen av året.

*WC:* Med wc avses endast vattenspolad toalett.

*Tvättutrustning:* Om tvättmaskin är placerad t.ex. i pannrum eller liknande utrymme, som inte är inrättat för tvätt, bör utrymmet inte betraktas som särskilt utrymme för tvätt och klädvård.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 2003 eller senare anses vatten- och avloppsstammar inte utbytta.

Om huset är byggt 2003 eller senare anses sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad inte utbytta.

För att sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggmaterial ska anses vara i allt väsentligt utbytt bör följande krävas.

a) Av sanitetsutrustningen har minst tre av följande sanitetsvaror bytts ut: badkar, bidé, duschkabin, handfat och toalettstol.

b) Av golvbeläggningen har minst 90 % bytts ut.

c) Av väggbeklädnaden har minst 90 % bytts ut.

(SKV A 2010:7).

Huvudområde Övrig interiör	Antal standardpoäng
Öppen spis, allrum	
Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i byggnaden	2
I källare finns allrum eller liknande inrett utrymme större än 15 kvm	2
Maximal delsumma Övrig interiör	4

(Ur bilaga 1 till SKVFS 2008:4).

**Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

*Öppen spis:* Poäng för öppen spis, kakelugn eller braskamin åsätts inte när rökgångarna är utdömda (SKV A 2010:7).

**11 § SKVFS 2008:4**

Sedan delsummorna för de olika huvudområdena beräknats kan varje delsumma för sig jämkas, om byggnadsmaterial och utrustning enligt bilaga 1 finns men är av mycket hög eller mycket låg standard.

Jämkning kan också ske, om annat byggnadsmaterial eller annan utrustning än som anges i bilaga 1 är av mycket hög eller mycket låg standard och poängsumman för huvudområdet därför uppenbarligen ger en felaktig bild av den faktiska standarden.

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

**Jämkning**

Följande exempel på jämningsanledningar kan framhållas i vad avser de olika huvudområdena.

**Huvudområde Exteriör**

- Teglet i fasaden är av andrasortering.

**Huvudområde Kök**

- Avsevärt olika standard mellan två kök som finns i småhuset.
- Kök utan fönster i sluttningsvåning.

**Huvudområde Övrig interiör**

- Öppen spis eller kakelugn finns i småhuset som i övrigt saknar uppvärmning
- Extrem planlösning.
- Extra stor takhöjd.

Jämkning av andra skäl än de som angetts i 11 § SKVFS 2008:4 kan inte göras.

Förhållanden som kan föranleda jämkning kan inte samtidigt medföra justering för säregna förhållanden. Generellt sett är jämkningsanledningarna hänförliga till kvaliteten, utförandet och åldern i fråga om standardhöjande åtgärder som angetts i bilaga 1 till SKVFS 2008:4 under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard, t.ex. ombyggnad och utbyte av utrustning.

I motsats till jämkningsanledningarna kan justering för säregna förhållanden då det gäller småhus föranledas av t.ex.

1. Omedelbart reparationsbehov tex. för läckande tak, behov av omläggning av ledningar eller andra nödvändiga åtgärder såsom åtgärder för t.ex. radon och mögel.
2. Påtagligt eftersatt underhåll.
3. Onormalt stora framtida drift- och underhållskostnader, t.ex. för slott och andra kulturbyggnader.

Se vidare avsnitt 13.5.

#### **10.2.4 Byggnadskategori**

##### **8 kap. 3 § FTL**

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

Värdefaktorn byggnadskategori indelas i klasser avseende typ av bebyggelse. För dessa klasser gäller den indelning som föreskrivs i 13 § SKVFS 2010:7 jämförd med 12 § SKVFS 2008:4

#### **Klasser**

##### **12 § SKVFS 2008:4**

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

Med friliggande småhus avses ett småhus som inte – vare sig direkt eller genom komplementhus – är sammanbyggt med annat småhus.

Inom detaljplan får friliggande småhus i regel inte uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter och inte närmare annat småhus på samma tomt än 9,0 meter. I befintlig bebyggelse är dessa avstånd ofta mindre, varför något krav på minsta avstånd till tomtgräns och annat småhus inte kan uppställas för friliggande småhus. Stora lokala variationer beroende på bebyggelsestidpunkt och byggnadstradition förekommer.

Det bör observeras att även s.k. förtätad bebyggelse, dvs. gruppbebyggelse med mycket små avstånd mellan småhusen eller mellan småhus och komplementhus, indelas som friliggande småhus.

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

Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

**Allmänna råd:**

Småhus som är sammanbyggda med varandra genom att garage på respektive fastighet har gemensam yttervägg bör klassificeras som kedjehus. Med kedjehus bör avses även kopplade hus, atriumhus, parhus m.m.(SKV A 2010:7).

### 10.2.5 Fastighetsrättsliga förhållanden

**8 kap. 3 § FTL**

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.

Med fastighetsrättsliga förhållanden för småhus avses enligt 8 kap. 3 § FTL om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet ska hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte värderingsenhet inom grupphusområde.

**Klasser**

Reglerna för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus på lantbruksenhet är enligt 13 § SKVFS 2010:7 i princip desamma som enligt 13 § SKVFS 2008:4 gäller för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus på småhusenhet. Det innebär främst att värdefaktorn är indelad i tre klasser med hänsyn till om den tomtmark, som småhuset är beläget på, utgör självständig fastighet eller inte samt, om tomtmarken inte utgör självständig fastighet, att hänsyn även ska tas

till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Vidare gäller enligt 8 kap. 3 § FTL att småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet ska jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet.

I fråga om vad som anses utgöra brukningscentrum, se avsnitt 4.1.

För värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen på lantbruk ska, enligt 13 § SKVFS 2010:7 följande gälla.

**13 § SKVFS 2010:7**

Vad som sägs i 7–14 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2009 ska tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet. Dock ska, vid klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden, värderingsenhet på vilken del finns småhus, som enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, indelas i klass 1.

**Ej grupphusområde**

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen ska, enligt 13 § SKVFS 2010:7 jämförd med 13 § SKVFS 2008:4 indelas i följande tre klasser.

**13 § SKVFS 2008:4 första stycket**

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser (FR-klasser).

- Klass 1 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.
- Klass 2 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som kan bilda egen fastighet.
- Klass 3 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

**Grupphusområde**

**13 § SKVFS 2008:4 andra stycket**

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

- Klass 1 Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.
- Klass 2 Övriga småhus.

Beträffande klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark, se avsnitt 9.2.3, där även tillämpningen av begreppen självständig fastighet och grupphusområde berörs.

De tre klasserna av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden utgör ingångsdata i FV-tabell L.

**FV-tabell L**

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,00	0,60	1,20	1,00	0,50
Klass 2	0,70	0,50	0,85	0,50	0,50

(Bilaga 8 till SKV A 2010:7)

**Brukningscentrum**

Enligt reglerna ska ett småhus på en lantbruksenhet utgöra enhetens brukningscentrum och indelas i klass 1 av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus.

Med brukningscentrum avses enligt 8 kap. 3 § FTL

- om det endast finns ett småhus på lantbruksenheten: det aktuella småhuset.
- om det finns flera småhus på lantbruksenheten: det värdefullaste småhuset, såvida inte annat visas.

Regeln innehåller således ett undantag, som innebär att – om det finns flera småhus på lantbruksenheten – ett annat småhus än det värdefullaste kan betraktas som brukningscentrum. Se vidare avsnitt 4.1 beträffande definitionen av brukningscentrum.

**10.2.6 Värdeordning****8 kap. 3 § FTL**

Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

**Klasser**

Bestämmelserna i 14 § SKVFS 2008:4 om värdefaktorn värdeordning i fråga om småhus på småhusenhet ska enligt 13 § SKVFS 2010:7 ha motsvarande tillämpning i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet.

Värdefaktorn värdeordning ska enligt 14 § SKVFS 2008:4 indelas i följande två klasser.

**14 § SKVFS 2008:4**

Värdefaktorn värdeordning skall indelas i följande två klasser.

- Klass 1 Mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.
- Klass 2 Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.

Till klass 1 hänförs således det mest värdefulla småhuset på respektive värderingsenhet för tomtmark. Sedan värdefaktorerna storlek, ålder och standard klassindelats för varje småhus på en värderingsenhet för tomtmark inom en lantbruksenhet och

värden för småhuset tagits fram med ledning av en SV-tabell och en SO-tabell L, kan det avgöras vilket småhus på värderingsenheten för tomtmarken som är värdefullast. Om två småhus inom en sådan värderingsenhet är lika värdefulla, kan därför endast det ena av dem indelas som det värdefullaste.

Värdefaktorns två klasser utgör ingångsdata i FV-tabellen L; se beträffande denna i avsnitt 2.3.4.2.

### 10.3 Beräkning av riktvärde

Småhusvärderingen sker främst med tillämpning av relations-tabeller och riktvärdet beräknas enligt en särskild formel.

#### 1 kap. 7 c § FTF

Riktvärdet för värderingsenhet omfattande småhus bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = V \times S \times \text{\AA} \times N$$

där R = riktvärdet,

V = relativa värdet enligt tillämplig SV-tabell vid värderingsenhetens storlek och standard,

S = S-nivåfaktor för värdeområdet,

\text{\AA} = åldersfaktor enligt tillämplig SO-tabell S för småhus på småhusenhet eller enligt SO-tabell L för småhus på lantbruksenhet vid värderingsenhetens ålder och standard och

N = omräkningsfaktor enligt FV-tabell S för småhus på småhusenhet eller enligt FV-tabell L för småhus på lantbruksenhet vid värderingsenhetens fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

Det relativa värdet enligt SV-tabellen ska efter avrundning nedåt till helt tusental kronor multipliceras med varje föreskriven faktor för sig i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Grund- och marginalvärden för varje värderingsenhet för småhus på lantbruksenhet anges i tillämplig SV-tabell för olika storlek och standard. Åldersfaktor anges i rekommenderad SO-tabell L för olika ålder och standard. Omräkningsfaktor anges i FV-tabell L.

Riktvärdet för ett småhus erhålls genom följande beräkning.

1. Småhusets värde enligt tillämplig SV-tabell beräknas och avrundas nedåt till närmast lägre tusental kronor. Tillämplig tabell väljs med ledning av den för värdeområdet gällande S-nivåfaktor.
2. Det sålunda avrundade beloppet ska multipliceras med den S-nivåfaktor som gäller för värdeområdet. Produkten avrundas till närmast lägre tusental kronor.



3. Beloppet enligt punkt 2 multipliceras med den åldersfaktor för värdeområdet, som kan avläsas för småhuset i SO-tabell L. Det beräknade beloppet avrundas till närmast lägre tusental kronor.
4. Beloppet enligt punkt 3 multipliceras med den omräkningsfaktor som framgår av FV-tabell L.

Efter det att en omräkning av riktvärdet skett enligt punkt 4 utgör det därigenom framräknade beloppet efter avrundning till närmast lägre tusental kronor småhusets riktvärde.



# 11 Riktvärde för ekonomibyggnader

## 11.1 Allmänt

### 10 kap. 1 § FTL

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

Moderna och större ekonomibyggnader ska enligt 6 kap. 4 § FTL utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibyggnader – äldre byggnader och små byggnader – får dock sammanföras till en värderingsenhet. Ett riktvärde kan därför avse antingen en eller flera ekonomibyggnader enligt 10 kap. 1 § FTL.

Riktvärdena är framtagna med utgångspunkt från produktionskostnader för på entreprenad byggda ekonomibyggnader. För ekonomibyggnader har dessutom beaktats att mindre byggnader inte är lika rationella som de större. Investeringar i de mindre byggnaderna med högre produktionskostnader per kvm har förutsatts ha relativt sett lägre genomslagskraft i marknadsvärdet.

Indelningen i klasser sker antingen genom direkt eller genom indirekt klassificering. Beräkningen av riktvärdena behandlas därför för varje byggnadskategori.

## 11.2 Klassificering av värdefaktorer

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos ekonomibyggnad ska enligt 10 kap. 3 § FTL i flertalet fall bestämmas vid värderingen av ekonomibyggnaden

- byggnadskategori
- storlek
- ålder
- beskaffenhet.

Värdefaktorerna klassindelas enligt 1 kap. 11 § FTF på sätt framgår av bilaga 3 till förordningen. Klassindelingsdata

utgör ingångar i de 51 E-tabeller som enligt bestämmelsen ska upprättas. För samtliga byggnadskategoriklasser utom en finns E-tabeller för både tätort, normalförhållanden och glesbygd. Tabellerna föreskrivs i 1 kap. 10 och 11 §§ FTF och bilaga 3 till förordningen. På grundval av tabellvärde och E-nivåfaktor bestäms riktvärdet enligt en i 1 kap. 12 § FTF föreskriven beräkningsformel.

### 11.2.1 Byggnadskategori

#### 10 kap. 3 § FTL

Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt

Följande arton klasser av värdefaktorn byggnadskategori finns enligt 1 kap. 10 § FTF.

#### Klass Benämning

- |    |   |
|----|---|
| 11 | Djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, lagerhus för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande byggnader med värdeår före 1980. |
| 21 | Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980–.  |
| 22 | Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980–.   |
| 23 | Djurstall för grisar, värdeår 1980–.  |
| 24 | Djurstall för värphöns, värdeår 1980–.  |
| 25 | Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980–.  |
| 26 | Djurstall för hästar, värdeår 1980–.  |
| 27 | Djurstall för mink, rävar och liknande, värdeår 1980–.  |
| 28 | Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980–.  |
| 31 | Loge, lada och liknande, värdeår 1980–.   |
| 32 | Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980–.  |
| 33 | Gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande, värdeår 1980–.  |
| 42 | Spannmålslager  |
| 44 | Ensilagesilo  |

- 51 Växthus, typ friliggande
- 52 Växthus, typ blockhus
- 53 Enklare växthus
- 60 Övriga ekonomibyggnader

### Klassificering

#### Allmänna råd:

Som huvudsakligt ändamål för ett djurstall bör, om detta konstruktions- eller funktionsmässigt inte kan delas upp i fristående stall för varje djurslag, anses vara det djurslag som upptar den största stallytan. (SKV A 2010:7).

Värdefaktorn byggnadskategori indelas enligt E-tabell i arton klasser som definieras med nummer och en verbal beskrivning. För var och en av byggnadskategoriklasserna som huvudsakligen avser äldre byggnader (värdeår före 1980), djurstall, lador, maskinhallar, silor och växthus ska dessutom en eller flera av följande värdefaktorer alltid bestämmas

- ålder
- storlek
- beskaffenhet.

Dessa värdefaktorer klassindelas i viss utsträckning olika beroende av vilken byggnadskategoriklass värderingsenheten tillhör, se vid 11.2.2–4.

#### 11.2.2 Ålder

##### 10 kap. 3 § FTL

Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

För samtliga byggnadskategoriklasser utom 42, 44 och 60 ska en åldersbestämning göras. För byggnader tillhörande byggnadskategoriklasserna 11, 27, 31, 32 och 33 behöver vid bestämningen endast fastslås om värdeåret är före 1980 eller ej. För övriga byggnadskategoriklasser dvs. 21–26, 28 och 51–53 ska det exakta värdeåret bestämmas och värderingen ske med hänsyn till de värdeårsintervaller som föreskrivits i E-tabellerna för dessa byggnadskategoriklasser. Metoden att bestämma värdeåret är i samtliga fall den följande.

### Klasser

##### 15 § SKVFS 2010:7

Värdefaktorn ålder uttrycks genom byggnadens värdeår. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Med nybyggnadsår avses

det år då den övervägande delen av byggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste värdeår som anges är 1929. Värdefaktorn ålder ska anges i hela år.

Har byggnaden varit föremål för påtaglig om- eller tillbyggnad eller påtaglig förbättring ska värdeåret jämkas.

Åldern ska enligt 15 § SKVFS 2010:7 anges i hela år.

Värdefaktorn ålder anges enligt 15 § SKVFS 2010:7 genom ett värdeår. Värdeåret utgörs av ekonomibyggnadens nybyggnadsår, om påtaglig till- eller ombyggnad eller påtaglig förbättring inte skett. Har påtaglig till- eller ombyggnad eller påtaglig förbättring skett ska värdeåret jämkas. I begreppet om- och tillbyggnad innefattas i detta sammanhang alla påtagliga förbättringar som ökar byggnadens återstående livslängd. Det finns således ingen direkt koppling till de definitioner som tillämpas vid t.ex. inkomstbeskattning. Normalt bör alla kostnader i anslutning till större ombyggnader och renoveringar beaktas, vilket innebär att kostnader för åtgärder som i andra sammanhang specificerats som reparationer eller underhåll också kan ingå.

Med nybyggnadsår avses enligt samma bestämmelse det år då den övervägande delen av ekonomibyggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Som värdeår för byggnader uppförda 1929 och tidigare anges 1929.

## Klassificering

### Allmänna råd:

Vid bestämmande av värdeår i fall när om- eller tillbyggnad skett bör följande beaktas.

- Bedöms om- eller tillbyggnadskostnaden, vid tiden för om- eller tillbyggnaden, ha varit mindre än 20 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör nybyggnadsåret bestämmas som värdeår.

- Bedöms om- eller tillbyggnadskostnaden ha varit större än 70 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör om- eller tillbyggnadsåret bestämmas som värdeår.

- Bedöms kostnaderna ligga mellan 20 och 70 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör ett årtal mellan nybyggnadsåret och om- eller tillbyggnadsåret bestämmas som värdeår.

När flera om- eller tillbyggnader skett bör vid bestämmandet av värdeåret en sammanvägning ske av samtliga nedlagda om- eller tillbyggnadskostnader. Här bör även medräknas kostnader som understiger 20 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad.

Vid bedömning av byggnadskostnaderna bör beaktas om i dessa ingår kostnader för att uppföra byggnaden inklusive förekommande byggnadstillbehör såsom t.ex. rörmjolkkningsanläggning.

För bedömning av byggnadskostnader vid olika tider bör följande tabell användas. Kostnaderna anges i kr/kvm byggnadsyta.

Byggnads- kategori Klass	Byggekostnad i kr/kvm byggnadsarea						
	Byggnadsår						
	1970–1979	1980– 1989	1990– 1994	1995– 1999	2000– 2004	2005– 2009	2010–
21	1100	2700	4500	5400	6300	7700	8600
22	1700	2000	2300	2500	2800	3400	3800
23	1100	2600	4300	4200	4100	5000	5600
24	1300	3300	5400	5200	5000	6200	6900
25	600	1500	1800	1900	1900	2300	2500
26	1000	2400	4000	3900	3800	4700	5300
28	500	1800	2000	2100	2200	2700	3000
51	350	750	1300	1600	2000	2500	2800
52	200	500	800	1100	1400	1700	1900
53	70	150	250	350	400	500	550

Då en värderingsenhetens värdeår ska bestämmas bör värderingsenhetens livslängd beräknas som om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på värderingsenheten med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid bestämmande av värdeår bör därför ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga värderingsenheten. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för värderingsenheten. Underhållskostnader bör däremot beaktas till den del de klart förlänger värderingsenhetens återstående livslängd.

Då ny-, till- och/eller ombyggnad uppges ha skett under en tidsperiod omfattande flera år och exakt uppgift om nybyggnadsåret saknas bör följande gälla vid bestämning av nybyggnadsår.

- Om deklaranter angett *två årtal*, bör det tidigaste året användas (t.ex. 08/09 – använd 09).

- Om deklaranter angett *en period*, bör det senaste året användas (t.ex. 08/10 – använd 10) (SKV A 2010:7).

Förutom om- och tillbyggnad ska även annan påtaglig förbättring beaktas om den kan antas påverka byggnadens återstående livslängd.

En byggnads livslängd bestäms normalt under förutsättning att lämpliga reparations- och underhållsåtgärder vidtas under hela byggnadens livslängd. Ofta sker sådana reparations- och underhållsåtgärder, som av olika skäl blivit fördröjda, i samband med en om- eller tillbyggnad. Kostnaderna för dessa åtgärder får inte påverka bestämningen av värdeåret, eftersom de är en förutsättning för den livslängd som normalt följer av nybyggnadens nybyggnadsår.

I de fall värdeåret inte kan bestämmas att vara lika med nybyggnadsåret eller ombyggnadsåret ska värdeåret i princip bestämmas med ledning av byggnadens uppskattade återstående livslängd vid taxeringsårets ingång. Skillnaden mellan en byggnads värdeår och dess nybyggnadsår kallas ombyggnadstillägg. Ombyggnadstillägget anger således den ökning av

en byggnads återstående livslängd som om- och tillbyggnaderna medför.

Kan om- och tillbyggnadskostnaderna anges i procent av kostnaderna för en fullständig nybyggnad vid om- och tillbyggnadstillfället beräknas ombyggnadstillägget i praktiken vanligen genom att tidsskillnaden mellan nybyggnadsåret och året för om- och tillbyggnad multipliceras med procenttalet.

Om t.ex. ombyggnadskostnaden utgör 40 % av vad ett uppförande av en ny byggnad skulle kosta och nybyggnadsåret är 1970 och ombyggnadsåret 2008 blir värdeåret  $1985 = (1970 + 0.40 \times 38)$ .

Om kostnaderna för om- och tillbyggnad är svåra att bestämma i förhållande till kostnaderna att uppföra en helt ny byggnad eller svårigheter att bestämma ombyggnadstillägget föreligger av andra skäl uppskattas tillägget i hela tiotal eller femtal år.

Indelningen i åldersklasser varierar med byggnadskategori, se avsnitt 11.3.

### 11.2.3 Storlek

#### 10 kap. 3 § FTL

Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken. Beträffande spannmåslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen.

#### 14 § SKVFS 2010:7

Vid klassificering av värdefaktorn storlek ska med värderingsenhetens yta på marken avses byggnadsarea enligt SS 21054:2009.

## Klasser

Värdefaktorn storlek, mätt i kvadratmeter, indelas för ekonomibyggnader i storleksklasser, se avsnitt 11.3.

#### Allmänna råd:

Är ekonomibyggnad uppförd i två eller flera plan, t.ex. djurstall med överliggande logdel (s.k. höskulle) bör värdefaktorn storlek bestämmas med utgångspunkt i byggnadens yta på marken beräknad som byggnadsarea enligt Svensk Standard SS 21054:2009. En jämkning av byggnadsytan kan härvid aktualiseras.

En jämkning av byggnadsytan med hänsyn till att byggnaden är uppförd i flera plan bör ske, med utgångspunkt från det värdetillskott som byggnaden fått genom att den uppförts i mer än ett plan (SKV A 2010:7).

För byggnadskategoriklasserna 42 och 44, spannmåslager och silor, mäts dock värdefaktorn storlek i kubikmeter lagringsvolym.



#### **11.2.4 Beskaffenhet**

##### **10 kap. 3 § FTL**

Beskaffenhet bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

#### **Klasser**

Värdefaktorn beskaffenhet ska bestämmas för samtliga byggnadskategoriklasser utom för klass 27. Beskaffenheten indelas i tre klasser, betecknade

- Klass 1 – bättre, dvs. god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.
- Klass 2 – normal, dvs. godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.
- Klass 3 – enklare, dvs. enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.  
(Ur bilaga 4 till SKVFS 2010:7)

#### **Klassificering**

Vid klassificeringen av värdefaktorn beskaffenhet gäller att bestämma vilken beskaffenhetsklass som ska utgöra ingång i E-tabell. Klassificeringen utgör en direktklassificering av beskaffenhetsklassen på grundval av den verbala beskrivning som ska gälla för klassen, se bilaga 4 till SKVFS 2010:7.

De närmare reglerna om klassificeringen av värdefaktorn beskaffenhet för ekonomibyggnader av olika byggnadskategoriklasser lämnas i avsnitt 11.3.

### **11.3 Särskilt om klassificeringen av olika byggnadskategoriklasser, m.m.**

#### **11.3.1 Äldre ekonomibyggnader m.m. (byggnadskategoriklass 11)**

#### **Definition**

Byggnadskategoriklass 11 avser djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, lagerhus för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande med värdeår före 1980.

#### **Värdefaktorer**

Åldern ska bestämmas med hänsyn till definitionen av byggnadskategoriklassen, dvs. det ska läggas fast om värdeåret är tidigare än 1980. För byggnadskategoriklass 11 ska därutöver följande värdefaktorer bestämmas:

- storlek
- beskaffenhet.

Värdefaktorerna storlek och beskaffenhet indelas i klasser.

#### 11.3.1.1 Storlek

**Klasser** Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklass 11 (tabell E 11G, E11M och E 11T) i följande klasser:

*Byggnadsyta*

–300

301–500

501–700

701–1000

1001–(1500)

**Klassificering** Angående beräkning av storlek för byggnad som är uppförd i två eller flera plan, se avsnitt 11.2.3.

#### 11.3.1.2 Beskaffenhet

##### Allmänna råd:

Värderingsenhetens beskaffenhet bör för byggnadskategoriklass 11 bestämmas genom sammanvägning av de ingående byggnadernas beskaffenhet efter deras ytor på marken (SKV A 2010:7).

**Klasser** För värdefaktorn beskaffenhet finns enligt 16 § SKVFS 2010:7 och bilaga 4 till föreskrifterna följande klasser för byggnadskategoriklass 11.

Klass 1 Byggnad med påtagligt bättre utformning och skick än vad som är normalt för äldre byggnader.

Klass 2 Byggnad med godtagbar utformning och godtagbart skick för äldre byggnader.

Klass 3 Byggnad med påtagligt sämre utformning och skick än vad som är normalt för äldre byggnader

(Ur bilaga 4 till SKVFS 2010:7).

##### Allmänna råd:

Till klass 1 bör normalt föras äldre djurstallar i gott skick och djurstallar uppförda under sjuttioalet (SKV A 2010:7).

#### 11.3.2 Djurstallar (byggnadskategoriklasserna 21–28)

**Definition** Byggnadskategoriklasserna 21–28 avser djurstallar för respektive mjölkkor, slakt- och ungnöt, grisar, värphöns, får, getter,

strutsar och hästar samt mink, räv och liknande, alla med värdeår 1980 eller senare.

### Värdefaktorer

Värdefaktorn ålder ska bestämmas med hänsyn till definitionen av byggnadskategoriklassen, dvs, det ska läggas fast om värdeåret är 1980 eller senare; se avsnitt 11.2.2.

För byggnadskategoriklasserna 21–26 och 28 ska följande värdefaktorer bestämmas

- storlek
- ålder
- beskaftenhet.

Värdefaktorerna storlek, ålder och beskaftenhet indelas i klasser.

#### 11.3.2.1 Storlek

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna i följande klasser:

<i>Byggnadsyta</i>	<i>Byggnadsyta</i>	<i>Byggnadsyta</i>	<i>Byggnadsyta</i>
<b>Kategori 21</b>	<b>Kategori 22, 23</b>	<b>Kategori 24, 28</b>	<b>Kategori 25, 26</b>
(201)–300	(151)–300	(51)–300	(51)–100
301–400	301–400	301–400	101–150
401–500	401–500	401–500	151–200
501–600	501–600	501–600	201–250
601–700	601–700	601–700	251–300
701–800	701–800	701–800	301–400
801–900	801–900	801–900	401–500
901–1000	901–1000	901–1000	501–600
1001–1100	1001–1100	1001–1200	601–700
1101–1200	1101–1200	1201–1400	Därutöver per påbörjat 100- tal
1201–1300	Därutöver per påbörjat 100-tal	1401–1600	
1301–1400		1601–1800	
1401–1500		1801–2000	
Därutöver per påbörjat 100-tal		Därutöver per påbörjat 200- tal	

*Byggnadsyta*

Kategori 27

(51)–100

101–300

301–500

501–700

därutöver per påbörjat 200-tal.

Angående beräkning av storlek för djurstall med två eller flera plan, se avsnitt 11.2.3.

**11.3.2.2 Ålder**

**Klasser**

För värdefaktorn ålder finns följande klasser för byggnadskategorierna 21–26 och 28.

*Värdeår*

1980–1989

1990–1999

2000–2009

2010–

För byggnadskategori 27 klassindelas inte värdefaktorn ålder.

**11.3.2.3 Beskaffenhet**

**Allmänna råd:**

Viss utrustning t.ex. hötork, kraftfodersilo, som i vissa fall kan vara placerad utanför djurstallet eller i annan byggnad än en sådan som används för djurhållningen, bör beaktas vid bestämningen av djurstallets beskaffenhet (SKV A 2010:7).

**Klasser**

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategorierna 21–26 och 28 i tre klasser. För byggnadskategori 27 klassindelas däremot inte värdefaktorn beskaffenhet. Klassindelningen är enligt 16 § SKVFS 2010:7 och bilaga 4 till föreskrifterna följande för byggnadskategorierna 21–26 och 28.

Riktvärde för ekonomibygnader, *Avsnitt 11* 213

Byggnads-kategoriklass	Beskaffen-hetsklass	Beskrivning
21 Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion och i gott år skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för mjölkproduktion samt byggnad i mindre gott skick
22 Djurstall för slakt- och ungnöt värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern köttjursproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern köttjursproduktion och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för köttjursproduktion samt byggnad i mindre gott skick.
23 Djurstall för grisar, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern grisproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern grisproduktion och i godtagbart skick.
	3	Byggnad med enklare utformning för grisproduktion samt byggnad i mindre gott skick
24 Djurstall för värphöns, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern äggproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern äggproduktion och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för äggproduktion samt byggnad i mindre gott skick
25 Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för kött- och ullproduktion samt byggnad i mindre gott skick
26 Djurstall för hästar, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för hästuppfödning eller hästhållning samt byggnad i mindre gott skick

Byggnads-kategoriklass	Beskaffen-hetsklass	Beskrivning
27 Djurstall för mink, räv och liknande, värdeår 1980–		Klassindelas ej
28 Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modern köttproduktion och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modern köttproduktion och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för köttproduktion samt byggnad i mindre gott skick

(Ur bilaga 4 till SKVFS 2010:7).

Exempel avseende normal utrustning för beskaffenhetsklasser för byggnadskategoriklasserna 21–28.

### **Kategori 21 – djurstall för mjölkkor**

*1. Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion och i gott skick*

#### *Exempel*

Planlösning för kor i lösdrift med värmeisolerad ligghall och automatisk utfodring av grovfoder och kraftfoder. Mekanisk utgödsling och gödselvård med mer än 8 månaders lagringstid. Mjölkningsstall utrustat med mjölkningsrobot, mjölkgrup, mjölkkarusell etc. Automatiskt reglerad till- och frånluft. Personalutrymme med dusch och WC.

*2. Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion och i godtagbart skick.*

#### *Exempel*

Planlösning för kor i lösdrift eller bundna kor. Oisolerad ligghall för kor i lösdrift eller värmeisolerat stall för bundna kor. Automatisk utfodring av grovfoder och kraftfoder. Mekanisk utgödsling och gödselvård med minst 8 månaders lagringstid. Mjölkningsstall eller mjölkningsutrustning på räls. Halvautomatisk reglering av ventilation. Personalutrymme med WC.

*3. Byggnad med enklare utformning för mjölkproduktion samt byggnad i mindre gott skick.*

*Exempel*

Planlösning för bundna kor där byggnaden är värmeisolerad. Enklare utfodring av grovfoder och kraftfoder. Enklare utgödsling och gödselvård. Buren mjölkkningsutrustning och manuellt reglerad till- och frånluft. Enklare personalutrymme.

**Kategori 22 – djurstall för slakt- och ungnöt**

*1. Byggnad med god utformning för modern köttjursproduktion och i gott skick*

*Exempel*

Isolerad eller oisolerad ligghall med mekanisk utgödsling och gödselvård med mer än 8 månaders lagringstid. Automatisk utfodring med rälsburen vagn eller motsvarande. Automatiskt reglerad till- och frånluft. Personalutrymme med dusch och WC.

*2. Byggnad med godtagbar utformning för modern köttjursproduktion och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Oisolerad ligghall med mekanisk utgödsling och gödselvård med minst 8 månaders lagringstid. Manuellt reglerad till- och frånluft. Personalutrymme med WC.

*3. Byggnad med enklare utformning för köttjursproduktion samt byggnad i mindre gott skick.*

*Exempel*

Enklare oisolerad ligghall.

**Kategori 23 – djurstall för grisar**

*1. Byggnad med god utformning för modern grisproduktion och i gott skick*

*Exempel*

Planlösning för omgångsproduktion (sektionerat) och värmeisolerad byggnad. Ev. betäckningsavdelning med djupströ. Mekanisk utgödsling eller vakuumutgödsling med gödselvård med mer än 10 månaders lagringstid. Datorstyrd automatisk eller mekanisk torr- eller blöt-

utfodring. Automatiskt reglerad till- och frånluft samt automatisk reglering av värmen. Golvvärme och lokaluppvärmning. Personalutrymme med dusch och WC.

*2. Byggnad med godtagbar utformning för modern grisproduktion och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Planlösning för omgångsproduktion och värmeisolerad byggnad (utom för sinsuggor). Ev. betäckningsavdelning utan djupströ. Mekanisk utgödning med gödselvård för minst 10 månaders lagringstid. Halvautomatisk utfodring eller utfodring av enklare slag. Halvautomatisk reglering av ventilation. Endast golvvärme och manuell reglering av värmen. Personalutrymme med WC.

*3. Byggnad med enklare utformning för grisproduktion samt byggnad i mindre gott skick.*

*Exempel*

Planlösning för omgångsproduktion eller ej och värmeisolerad byggnad av sämre standard (utom för sinsuggor). Enklare utgödning med gödselvård med lagringskontrakt. Manuell utfodring. Ventilation av enklare slag. Ingen värme. Enklare personalutrymme.

#### **Kategori 24 – djurstall för värphöns**

*1. Byggnad med god utformning för modern äggproduktion och i gott skick.*

*Exempel*

Stallar som är anslutna till av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram. Flervåningssystem eller inredda burar.

*2. Byggnad med godtagbar utformning för modern äggproduktion och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Envåningssystem med mekanisk utgödning där gödselagret har minst 8 månaders lagringstid. Automatisk utfodring. Mekanisk ventilation. Värme, larm och packrum med ägglager. Personalutrymme med WC.



3. Byggnad med enklare utformning för äggproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

*Exempel*

Enklare stallar med enklare ventilation och gödsellager.

#### **Kategori 25 – djurstall för får, getter och strutsar**

1. Byggnad med god utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i gott skick.

*Exempel*

Isolerad eller oisolerad ligghall med isolerad mjölkningsavdelning. Mjölkrum och mejeriavdelning. Kyl- och lagringsutrymme. Personalutrymme med dusch och WC.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern mjölkproduktion med mejeri och i godtagbart skick.

*Exempel*

Oisolerad ligghall med isolerad mjölkningsavdelning av enklare slag. Mjölkrum och mejeriavdelning. Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för kött- och ullproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

*Exempel*

Stall för strutsar och enklare fårstall.

#### **Kategori 26 – djurstall för hästar**

1. Byggnad med god utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i gott skick.

*Exempel*

Serviceutrymme inklusive selkammare med värme och ventilation. Automatiskt reglerad till- och frånluft samt värme. Tvättbox samt gödselvård med minst 8 månaders lagringstid. Personalutrymme med dusch och WC.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern hästuppfödning eller hästhållning och i godtagbart skick.

*Exempel*

Serviceutrymme inklusive selkammare. Halvautomatisk reglering av ventilation. Gödselvård av enklare slag (t ex container). Personalutrymme med WC.

3. Byggnad med enklare utformning för hästuppfödning eller hästhållning samt byggnad i mindre gott skick.

*Exempel*

Enklare stall med manuellt reglerad till- och frånluft. Gödselvård av enklare slag.

**Kategori 27 – djurstall för mink, rävar och liknande**

Klassindelas ej.

**Kategori 28 – djurstall för slaktkycklingar och kalkoner**

1. Byggnad med god utformning för modern köttproduktion och i gott skick.

*Exempel*

Tillåten beläggning för slaktkyckling på 36 kg/m<sup>2</sup> eller för kalkoner på över 40 kg/m<sup>2</sup> enligt av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram.

2. Byggnad med godtagbar utformning för modern köttproduktion och i godtagbart skick.

*Exempel*

Tillåten beläggning för slaktkyckling på 30–35 kg/m<sup>2</sup> eller för kalkoner på 35–40 kg/m<sup>2</sup> enligt av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram.

3. Byggnad med enklare utformning för köttproduktion samt byggnad i mindre gott skick.

*Exempel*

Tillåten beläggning för slaktkyckling under 30 kg/m<sup>2</sup> eller för kalkoner under 35 kg/m<sup>2</sup> eller byggnad som ej är med i av Jordbruksverket godkänt kontrollprogram.

### **11.3.3 Logar, lador m.m. (byggnadskategoriklasserna 31–33)**

<b>Definition</b>	Byggnadskategoriklasserna 31–33 avser respektive loge, lada och liknande (31), maskinhall, gårdsverkstad och liknande (32) samt gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande (33), alla med värdeår 1980 eller senare.
<b>Värdefaktorer</b>	<p>Värdefaktorn ålder ska bestämmas med hänsyn till definitionen av byggnadskategoriklasserna, dvs. det ska läggas fast om värdeåret är 1980 eller senare; se avsnitt 11.2.2.</p> <p>För byggnadskategoriklasserna 31–33 ska vidare enligt 1 kap. 10 och 11 §§ FTF och bilaga 3 till förordningen följande värdefaktorer bestämmas</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– storlek</li><li>– beskaffenhet.</li></ul> <p>Värdefaktorerna storlek och beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna i klasser.</p>
<b>Klasser</b>	<p><b>11.3.3.1 Storlek</b></p> <p>Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 31–33 i följande klasser:</p> <p><i>Byggnadsyta</i></p> <p>(101)–200 201–400 401–600 601–800 801–1000</p> <p>därutöver per påbörjat 200-tal.</p> <p><b>Allmänna råd:</b></p> <p>I byggnadsytan för gårdslager för potatis m.m. bör även medräknas i eller i anslutning till byggnaden belägna lokalytor för paketering och sortering samt för personalrum och liknande (SKV A 2010:7).</p>
<b>Klasser och beskrivningar</b>	<p><b>11.3.3.2 Beskaffenhet</b></p> <p>Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt 16 § SKVFS 2010:7 och bilaga 4 till föreskrifterna för byggnadskategorierna 31–33 i följande klasser:</p>

Byggnads-kategoriklass	Beskaffen-hetsklass	Beskrivning
31 Loge, lada och liknande, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick
32 Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modernt lantbruk med värmeisolerad gårdsverkstad och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick
33 Gårdslager för potatis, trädgårdprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande, värdeår 1980–	1	Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick
	2	Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick

(Ur bilaga 4 till SKVFS 2010:7).

Exempel avseende normal utrustning för beskaffenhetsklasser för byggnadskategoriklasserna 31–33.

### **Kategori 31 – loge, lada och liknande**

*1. Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.*

*Exempel*

Golv av armerad betong, stomme av trä eller stål. Hiss eller höfördelare, takfotshöjd minst 5 meter.

*2. Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Enklare golv av betong eller trä, takfotshöjd minst 5 meter.

*3. Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.*

*Exempel*

Jordgolv, tak av t.ex. asbestcement, takfotshöjd mindre än 5 meter.

**Kategori 32 – maskinhall, gårdsverkstad och liknande**

1. *Byggnad med god utformning för modernt lantbruk med värmeisolerad gårdsverkstad och i gott skick.*

*Exempel*

Golv av armerad betong, minst 4,2 meters takfotshöjd i maskinhallen. Separat gårdsverkstad förs till denna beskaffenhetsklass.

2. *Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Hårdgjort golv av asfalt eller makadam, minst 4,2 meters takfotshöjd.

3. *Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.*

*Exempel*

Jordgolv, takfotshöjd mindre än 4,2 meter.

**Kategori 33 – gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande m.m.**

1. *Byggnad med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.*

*Exempel*

Värmeisolerad byggnad med klimatanläggning för kylning och befuktning, utrymmen för sortering, paketering etc.

2. *Byggnad med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Värmeisolerad byggnad med ventilationsutrustning och i godtagbart skick.

3. *Byggnad med enklare utformning för lantbruk samt byggnad i mindre gott skick.*

*Exempel*

Oisolerad byggnad.

### 11.3.4 Spannmåslager och ensilagesilor (byggnadskategoriklass 42 och 44)

Byggnadskategoriklasserna 42 och 44 avser spannmåslager respektive ensilagesilo.

#### Värdefaktorer

För byggnadskategoriklasserna 42 och 44 ska följande värdefaktorer bestämmas och indelas i klasser

- storlek
- beskaffenhet.

#### 11.3.4.1 Storlek

##### 10 kap. 3 § FTL

--- Beträffande spannmåslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen.

#### Klasser

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna E11 och E12 för byggnadskategoriklasserna 42 och 44 i följande klasser:

*Lagringskapacitet i m<sup>3</sup>*

(101)–200

201–400

401–600

601–800

801–1000

därutöver per

påbörjat 200-tal

Om fastighetsägaren angivit storleken för silo i ton kan omräkning till kubikmeter ske genom multiplikation med 1,5.

#### 11.3.4.2 Beskaffenhet

#### Klasser och beskrivning

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategorierna 42 och 44 enligt 16 § och bilaga 4 till SKVFS 2010:7 i följande klasser:

Byggnads-kategoriklass	Beskaffen-hetsklass	Beskrivning
42 Spannmålslager	1	Spannmålslager i särskild byggnad med såväl tork som lagringsfickor med god utformning för modern spannmålshantering och i gott skick
	2	Spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande med såväl tork som lagringsfickor med godtagbar utformning för modern spannmålshantering och i godtagbart skick
	3	Enklare spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande samt spannmålslager i mindre gott skick.
44 Ensilagesilo	1	Ensilagesilo med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.
	2	Ensilagesilo med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick
	3	Ensilagesilo i mindre gott skick samt övriga enklare anläggningar

(Ur bilaga 4 till SKVFS 2010:7)

Exempel avseende normal utrustning för beskaffenhetsklasser för byggnadskategoriklasserna 42 och 44.

#### **Kategori 42 – spannmålslager**

*1. Spannmålslager i särskild byggnad med såväl tork som lagringsfickor med god utformning för modern spannmålshantering och i gott skick.*

##### *Exempel*

Kontinuerlig varmluftstork med elevatorgrop och körgaller, transportanordningar för påfyllning och tömning, lagringsfickor, utlastningsfickor, panna med pannrum, elautomatik samt torkhus med minst 11 meters höjd.

*2. Spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande, med såväl tork som lagringsfickor med godtagbar utformning för modern spannmålshantering och i godtagbart skick.*

##### *Exempel*

Varmluftstork (satstork) med elevatorgrop och körgaller, transportanordningar för påfyllning och tömning, enklare utlastningsfickor, panna med pannrum. Tork och lagringsfickor inrymda i loge eller annan byggnad.

3. Enklare spannmålslager inrymt i loge, lada eller liknande samt spannmålslager i mindre gott skick.

*Exempel*

Kallluftstork med eller utan tillsatsvärme.

#### **Kategori 44 – ensilagesilo**

1. Ensilagesilo med god utformning för modernt lantbruk och i gott skick.

*Exempel*

Tornsilo för förtorkat eller direktskordat ensilage utförd i glasemalj eller rostfritt stål med fylltömmare.

2. Ensilagesilo med godtagbar utformning för modernt lantbruk och i godtagbart skick.

*Exempel*

Modern plansilo med eller utan tak.

3. Ensilagesilo i mindre gott skick samt övriga enklare anläggningar.

*Exempel*

Äldre plansilo utan tak och äldre tornsilo i trä.

#### **11.3.5 Växthus (byggnadskategoriklasserna 51–53)**

Byggnadskategoriklasserna 51–53 avser olika typer av växthus – friliggande, blockhus respektive enklare typer t.ex. båghus.

Exempel på byggnader hänförliga till de olika byggnadskategoriklasserna:

##### **Byggnadskategoriklass 51**

- Friliggande hus med bredd större än 10 meter.
- Dubbelhus med bredd minst 10 meter (i varje hus), t.ex. 2×10 meter, 2×12 meter, 2×16 meter, 2×20 meter.

##### **Byggnadskategoriklass 52**

- Friliggande hus med bredd 6–10 meter.
- Dubbelhus med bredd under 10 meter (i varje hus), t.ex. 2×7 meter, 2×8 meter, 2×9 meter.
- ”Vanliga” blockhus, t.ex. typ Venlo.



### **Byggnadskategoriklass 53**

- Friliggande hus samt blockhus med bredd understigande 6 meter.
- Enklare konstruktioner t.ex. båghus.

#### **Värdefaktorer**

För byggnadskategoriklasserna 51–53 ska enligt 1 kap. 10 och 11 §§ FTF bilaga 3 till förordningen följande värdefaktorer bestämmas

- storlek
- ålder
- beskaffenhet.

Värdefaktorn storlek, ålder och beskaffenhet indelas i följande klasser:

#### **11.3.5.1 Storlek**

#### **Klasser**

Värdefaktorn storlek indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 51–53 i följande klasser:

##### *Byggnadsyta*

(151)–300

301–400

401–500

501–600

601–700

701–800

801–900

901–1000

därutöver per påbörjat 100-tal.

##### **Allmänna råd:**

Storleken bestäms av den yta växthuset upptar på marken. I ytan bör även inräknas utrymmen för uppvärmning, mindre lager och mindre arbetsutrymmen som har direkt funktionssamband med växthuset. Större lagerutrymmen bör indelas som särskild byggnad och värderas för sig (SKV A 2010:7).

#### **11.3.5.2 Ålder**

#### **Klasser**

Värdefaktorn ålder indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 51 och 52 i följande klasser:

*Värdeår*

–79

80–89

90–94

95–99

00–09

10–

För byggnadskategoriklass 53 indelas värdefaktorn ålder enligt E-tabellerna i följande klasser:

–79

80–89

90–99

00–09

10–

**11.3.5.3 Beskaffenhet**

Beskaffenheten bestäms med hänsyn till växthusets byggnadsmaterial, utrustning och skick.

**Klasser och beskrivningar**

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt E-tabellerna för byggnadskategoriklasserna 51–53 enligt 16 § SKVFS 2010:7 och bilaga 4 till föreskrifterna i följande klasser:

Byggnadskategoriklass	Beskaffenhetsklass	Beskrivning
51 Växthus, typ friliggande	1	Friliggande växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.
	2	Friliggande växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.
	3	Friliggande växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick
52 Växthus, typ blockhus	1	Blockhus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.
	2	Blockhus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.
	3	Blockhus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.

Byggnads-kategoriklass	Beskaffen-hetsklass	Beskrivning
53 Enklare växthus	1	Enklare växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.
	2	Enklare växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.
	3	Enklare växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.

(Ur bilaga 4 till SKVFS 2010:7).

Exempel avseende normalutrustning för beskaﬀenhetsklassen för byggnadskategori 51–53.

### **Kategori 51 – växthus, typ friliggande**

*1. Friliggande växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.*

#### *Exempel*

Fullgod uppvärmning för rationell åretruntproduktion av krukväxter eller för automatisk linjeproduktion av kruksallat och liknande. Rullbord, rullbäddar, mobila bord eller bord i tvååningssystem. Automatisk styrning av vävar och belysning. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och näringstillförsel. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 1 räknas de flesta växthus med utrustning för krukväxtodling.

*2. Friliggande växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.*

#### *Exempel*

Fullgod uppvärmning för rationell produktion av grönsaker i långkultur, t.ex. tomat och gurka. Egen koldioxidtillverkning. Automatisk styrning av väv i tak. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och näringstillförsel. Växthus med enklare utrustning för krukväxtproduktion t.ex. bevattning och rullbord, men där automatisk styrning av väv och belysning saknas eller är av enklare karaktär.

Växthus som är utformade och inredda för butiksförsäljning för åretruntförsäljning. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 2 räknas de flesta växthus med utrustning för rationell långkultur av grönsaker.

*3. Friliggande växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.*

*Exempel*

Växthus för säsongsodling eller odling med lägre intensitet där rationell helårsproduktion eller långkultur inte kan ske med gott resultat. Begränsade uppvärmningsmöjligheter. Enklare styrning av bevattning och klimat. Fasta bord eller bord av mycket enkel karaktär. Enklare personalutrymme.

Försäljningsväxthus för kort säsongsförsäljning.

**Kategori 52 – växthus, typ blockhus**

*1. Blockhus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.*

*Exempel*

Fullgod uppvärmning för rationell åretruntproduktion av krukväxter eller för automatisk linjeproduktion av kruksallat och liknande. Rullbord, rullbäddar, mobila bord eller bord i tvåvåningssystem. Automatisk styrning av vävar och belysning. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och näringstillförsel. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 1 räknas de flesta växthus med utrustning för krukväxtodling.

*2. Blockhus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Fullgod uppvärmning för rationell produktion av grönsaker i långkultur, t.ex. tomat och gurka. Egen koldioxidtillverkning. Automatisk styrning av väv i tak. Automatisk styrning av klimat samt av vatten- och näringstillförsel. Växthus med enklare utrustning för krukväxtproduktion t.ex. bevattning och rullbord, men

där automatisk styrning av väv och belysning saknas eller är av enklare karaktär.

Växthus som är utformade och inredda för butiksförsäljning för åretruntförsäljning. Personalutrymme med dusch och WC.

Till klass 2 räknas de flesta växthus med utrustning för rationell långkultur av grönsaker.

*3. Blockhus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.*

*Exempel*

Växthus för säsongsodling eller odling med lägre intensitet där rationell helårsproduktion eller långkultur inte kan ske med gott resultat. Begränsade uppvärmningsmöjligheter. Enklare styrning av bevattning och klimat. Fasta bord eller bord av mycket enkel karaktär. Enklare personalutrymme.

Försäljningsväxthus för kort säsongsförsäljning.

**Kategori 53 – enklare växthus**

*1. Enklare växthus med god utformning för modern växtodling och i gott skick.*

*Exempel*

Växthus med minst grundutrustning i form av uppvärmning, automatisk bevattning och luftning och där täckmaterialet i huvudsak är av hård- eller mjukplast i två skikt.

*2. Enklare växthus med godtagbar utformning för modern växtodling och i godtagbart skick.*

*Exempel*

Växthus med uppvärmning och bevattning men där de energimässiga förhållandena är sämre än klass 1, t.ex. där täckmaterialet i huvudsak består av enskiktat material.

*3. Enklare växthus med enklare utformning för växtodling och i mindre gott skick.*

*Exempel*

Växthus där uppvärmning saknas samt växthus med uppvärmning och bevattning enligt klass 1 eller 2, men där underhållet är bristfälligt.

### 11.3.6 Övriga ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60)

Byggnadskategoriklass 60 avser enligt 1 kap. 10 § FTF andra ekonomibyggnader än dem som redovisats i de tidigare beskrivna byggnadskategoriklasserna. Byggnadskategoriklassen betecknas övriga ekonomibyggnader.

#### Allmänna råd:

Enkla byggnader som tillhör denna byggnadskategoriklass bör värderas på samma sätt som byggnadskategoriklass 11.

För övriga byggnader som tillhör denna byggnadskategoriklass bör ledning vid värderingen hämtas från anläggningskostnaderna och åldern.

Värdet av dessa ekonomibyggnader bör lämpligen bestämmas på följande sätt.

Byggnadskostnaden inklusive arbetskostnad omräknas till 2009 års kostnadsnivå med ledning av nedanstående omräkningstal:

Byggnadsår	Omräkningstal
före 1965	11,0
1965–1968	10,1
1969–1970	9,4
1971–1972	8,8
1973–1974	6,3
1975–1979	5,3
1980–1982	3,0
1983–1985	2,40
1986–1987	2,10
1988–1989	1,80
1990–1992	1,70
1993–1994	1,60
1995–1996	1,50
1997–1998	1,21
1999–2000	1,14
2001	1,12
2002	1,11
2003	1,10
2004	1,09
2005	1,08
2006	1,06
2007	1,04
2008	1,01
2009	1,00
2010	0,98

Värdet bestäms därefter genom att återanskaffningskostnaden multipliceras med en nedräkningsfaktor. Därigenom beaktas dels byggnadens värdeminskning genom ålder och bruk, dels föreskriven taxeringsvärdenivå. Följande nedräkningsfaktorer bör användas:

Värdeår	Före 1980	1980–1989	1990–1994	1995–1999	2000–2004	2005–2009	2010–
Nedräkningsfaktor	0,30	0,40	0,50	0,56	0,63	0,69	0,75

(SKV A 2010:7).

Exempel på enkla ekonomibyggnader är dels sådana byggnader som är byggnadstekniskt enkla och därför har ett lågt värde per kvm bruttoarea, dels sådana som uppenbart har ett lågt totalt värde.

### 11.3.7 Ekonomibyggnader under uppförande

#### Allmänna råd:

Värdet för ekonomibyggnader under uppförande bör normalt kunna beräknas genom att återanskaffningskostnaden i 2009 års kostnadsnivå nedräknas med de nedräkningsfaktorer som rekommenderats för byggnadskategori 60 (SKV A 2010:7).

## 11.4 Beräkning av riktvärdet för ekonomibyggnad

### 1 kap. 12 § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_e$$

där R = riktvärdet,

N = E-nivåfaktorn för värdeområdet och

$F_e$  = relativa värdet enligt E-tabellen vid tillämplig storlek, ålder och beskaffenhet.

För alla byggnadskategoriklasser för vilka relativvärden kan bestämmas, ska riktvärdet beräknas genom att relativvärdet enligt tillämplig E-tabell multipliceras med för värdeområdet rekommenderad E-nivåfaktor.





## 12 Storlekskorrektion

### 12.1 Allmänt

Enligt den grundläggande regeln ska en storlekskorrektion göras om det behövs med hänsyn till prisbildningen. Positiva och negativa storlekskorrektioner ska därvid göras utifrån de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Storlekskorrektionen ska även beakta särskilda värdeförhållanden på lantbruksenheterna.

#### 7 kap. 4 a § första stycket FTL

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

#### Storleksinverkan

Riktvärdet för en lantbruksenhet ska bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. För övriga lantbruksenheter ska riktvärdena bli föremål för en storlekskorrektion, om och i den mån en korrektion behövs på grund av prisbildningen. Storlekskorrektionens storlek bestäms med utgångspunkt från lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde.

Vad som avses med en medelstor lantbruksenhet framgår av 17 § SKVFS 2010:7.

#### 17 § SKVFS 2010:7

Vid bestämmande av storlekskorrektion för lantbruksenhet ska med medelstor lantbruksenhet enligt 7 kap. 4 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) förstås en lantbruksenhet vars sammanlagda riktvärde utgör 700 000 kr.

#### Skilda värdeförhållanden

Storlekskorrektionen ska enligt 7 kap. 4 a § FTL förutom lantbruksenhetens storlek även beakta särskilda värdeförhållanden som gäller för enheten, t.ex. sammansättningen av ägoslag och bebyggelsen på fastigheten.

## **Storlekskorrektionsstabeller**

### **1 kap. 4 a § första stycket FTF**

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

Enligt 1 kap. 4 a § FTF ska två tabeller för storlekskorrektion upprättas (storlekskorrektionsstabell 1 och 2) och korrekationer göras med däri angivna belopp och procenttal för lantbruksenheter som inte svarar mot den föreskrivna definitionen på en medelstor lantbruksenhet. Tabellerna innefattar den generella korrektions som bestäms med hänsyn till lantbruksenhetens värde.

Genom de i FTF föreskrivna storlekskorrektionsstabellerna har storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden för lantbruksenheter, som på ett schematiskt antaget sätt avviker från en medelstor lantbruksenhet, beaktats genom den föreskrivna klassindelningen och de belopp och procentsatser som rekommenderats för de olika riktvärdeklasserna.

Tabeller för storlekskorrektion redovisas i bilaga 6.

## **12.2 Beräkning av storlekskorrektion**

### **Beräkningsgrunder**

#### **7 kap. 4 a § andra stycket FTL**

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

Storlekskorrektions ska beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden och fördelas på de olika värderingsenheterna efter storleken av deras riktvärden. Storlekskorrektions görs således innan en eventuell justering för säregna förhållanden genomförs. En sådan justering ska enligt 7 kap. 5 § FTL göras av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde och utan beaktande av en företagen storlekskorrektions.

Enligt 7 kap. 4 a § FTL ska storlekskorrektions beräknas på en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde. Till att börja med ska således riktvärdet bestämmas för var och en av de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten. Dessa riktvärden läggs därefter samman och den storlekskorrektions som ska göras på det sammanlagda riktvärdet föreskrivs i en storlekskorrektionsstabell.

#### **1 kap. 4 a § sista stycket, sista meningen FTF**

Tabellerna för storlekskorrektions skall utformas och indelas i klasser för sammanlagt riktvärde på sätt anges i bilaga 12.

Storlekskorrektionsstabell 1 gäller för AB, C, D, E, F, G, H, I, K, M, N, O, T och U län. Storlekskorrektionsstabell 2 gäller för övriga län. För i tabellerna föreskrivna intervall för sammanlagda riktvärden anges dels korrektionsbeloppet i tusentals kronor för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, dels korrektion i procent för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet.

Storlekskorrektionsstabellerna 1 och 2 har den klassindelning m.m. som föreskrivs i bilaga 12 till FTF och de vid AFT11 av Skatteverket rekommenderade beloppen och procenttalen.

*Exempel på beräkning av storlekskorrektion*

Riktvärdena för den egendom som ingår i en lantbruksenhet framgår av nedanstående tabell. Justeringar för säregna förhållanden är motiverade i två hänseenden: småhus III belägen på tomt nr II störs av buller och bör nedsättas med 10 % av riktvärdet. Delar av skogen ingår i ett naturreservat, vilket motiverar ett neddragande av värdet på den produktiva skogsmarken med 1 495 000 kr. Taxeringsvärdet för taxeringsenheten blir 30 381 000 kr.

Värderingsenhet	Riktvärde	Stl-korr., fördelad	Stl-korr., rättad	Värde efter korr.	Justering	Värde av värderingsenhet
Ek. byggnad	5 400 000	-728 000	-728 000	4 672 000		4 672 000
Åkermark	4 999 000	-674 000	-674 000	4 325 000		4 325 000
Skogsmark	26 000 000	-3 505 000	-3 504 000	22 496 000	-1 495 000	21 001 000
Småhus I	(49 000)					
Småhus II	50 000	-7 000	-7 000	(43 000)		
Småhus III	250 000	-34 000	-34 000	216 000		216 000
Tomtmark I	45 000	-6 000	-6 000	39 000		39 000
Tomtmark II	200 000	-27 000	-27 000	173 000	-45 000	128 000
Summa	36 944 000	(-4 981 000)	-4 980 000	31 921 000	-1 540 000	30 381 000

Skillnaden mellan den fördelade och den rättade storlekskorrektionen läggs alltid på den värderingsenhet som har den högsta storlekskorrektionen, i detta exempel på produktiv skogsmark.

Justering för säregna förhållanden sker efter det att storlekskorrektionen beräknats. Om inte annat angivits ska justeringen

ske på det sammanlagda, ej storlekskorrigerade riktvärdet (se 7 kap. 5 § första stycket FTL).

Storlekskorrektionen påverkas inte av justeringarna för säregna förhållanden. Om en justering ska avse viss procent av det totala riktvärdet måste alltid anges om det är riktvärdet före eller efter storlekskorrektion som ska justeras med den angivna procentandelen.

### **12.3 Redovisning och registrering av storlekskorrektion**

#### **1 kap. 4 a § andra och tredje styckena FTF**

En storlekskorrektion skall göras med utgångspunkt från en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde. Uppgår riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus ingående i lantbruksenhet till 50 000 kronor, skall det medräknas vid beräkningen av det sammanlagda riktvärdet, även om värderingsenhetens värde efter storlekskorrektion och en eventuell justering för säregna förhållanden understiger 50 000 kronor.

Värderingsenhet avseende småhus och tomtmark vars riktvärde beaktats vid bestämmande av en storlekskorrektion skall registreras, även om värderingsenheten inte skall åsättas något värde. Uppgår riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus inte till 50 000 kronor, skall det inte beaktas vid storlekskorrektionen och inte registreras. ---

Se exempel avsnitt 12.2

## 13 Justering för säregna förhållanden

### 13.1 Allmänt

#### Definition

#### 7 kap. 5 § FTL

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

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

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

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

#### Minsta justeringsbelopp

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

Enligt 7 kap. 5 § FTL ska påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga om föranledd förändring av värdet uppgår till minst tre procent, dock minst 25 000 kr. Detta innebär att åtskilliga av de justeringsanledningar som anges i följande avsnitt inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

För jämkningar av riktvärde i en öppen klass, som ibland av redovisningstekniska skäl redovisas med termen justering, gäller inte den ovan angivna beloppsgränsen om minst 3 % av det totala riktvärdet för taxeringsenheten, dock minst 25 000 kr. Motsvarande gäller andra jämkningar som föreskrivits eller

**Utgångspunkt  
för justering**

rekommenderats, t.ex. vid indelning av kostnadsklass för skogsmark och standardklass för småhus.

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 i särskild beskrivning för värdeområdet förutsätts gälla för riktvärdeangivelsens bestämmande.

Om det för riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som inte avses i 8 kap. 3 §, 10 kap. 3 §, 12 kap. 3 §, 13 kap. 3 eller 5 § samt 14 kap. 3 eller 5 § FTL ska detta enligt 5 § SKVFS 2009:22 anges på riktvärdekartan.

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

**7 kap. 5 § första stycket sista meningen FTL**

Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektin enligt 4 a §.

Utgångspunkt för beräkningen av justeringens storlek och om gränsen för minsta justeringsbeloppet uppnåtts är taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde utan avdrag eller påslag för storlekskorrektin. Taxeringsvärdet för taxeringsenheten erhålls sedan först den beslutade storlekskorrektin gjorts på det sammanlagda riktvärdet och därefter beloppet för justering för säreget förhållande, beräknat på det totala riktvärdet före korrigering, avdragits (jfr 7 kap. 6 § sista stycket FTL; se även avsnitt 3 och 12.2).

**Redovisning**

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

**Allmänna råd:**

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

Om justeringsbeloppet för ett småhus på en lantbruksenhet är större än riktvärdet för småhuset, bör reducering ske av andra värden i följande ordning:

- riktvärdet för värderingsenheten avseende det aktuella småhuset
- riktvärdet för tomtmarken till det aktuella småhuset
- riktvärdena för övriga småhus inom lantbruksenheten
- riktvärdena för tomtmark till sistnämnda småhus
- riktvärdena för ekonomibyggnader.

Är ytterligare justering nödvändig bör denna göras på riktvärdena för åkermarken, betesmarken, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom lantbruksenheten i proportion till storleken av dessa värden (SKV A 2010:7).

Observera att justeringen måste vara begränsad till den taxeringsenhet i vilken byggnaden ingår.

Justering för buller eller sjöutsikt hänförs oftast till tomtmarken.

När fastighetsägare yrkar nedsättning av värdet för att sjöutsikt saknas ska följande beaktas. För strandtomter eller strandnära tomter i belägenhetsklass 1 och 2 förutsätts att riktvärdeangivelserna innefattar sjöutsikt. Justering för säregna förhållanden aktualiseras i detta fall för tomter i dessa belägenhetsklasser som saknar sjöutsikt.

Skälet för en justering av värderingsenhetens värde på grund av säregna förhållanden anges i form av justeringskod. För justering ska justeringskod enligt förteckning användas. Om lämplig kod inte ingår i förteckningen eller om särskild utformning av justeringsskälet bör ske, anges detta genom koden 99 tillsammans med justeringsskälet i klartext.

#### **Värderingsmetoder**

Olika metoder kan användas för att bestämma justeringens storlek. Genom en direkt metod söker man direkt bestämma den inverkan på marknadsvärdet som det säregna förhållandet medför. Om det t.ex. föreligger en större fuktskada på småhuset, kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms i 2009 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en indirekt metod att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden. Om t.ex. en s.k. skafftomt har en totalarea av 1 100 kvm, varav 100 kvm åtgår till skaffet, kan en justering för skafftomt utgå från skillnaden mellan det totala

riktvärdet för en 1 100 kvm tomt och en tomt om 1 000 kvm. Ett annat exempel på då en indirekt metod tillämpas är om justering ska ske i fråga om bullerstörd tomt. I detta fall kan justeringen inte bestämmas på annat sätt än som 75 % av skillnaden i marknadsvärde för taxeringsenheten med och utan buller.

Någon begränsning av minsta justeringsbelopp för en värderingsenhet finns inte. Om justeringsbeloppet bestäms med ledning av taxeringsenhetens eller värderingsenhetens värde med och utan inverkan av ett säreget förhållande (den indirekta metoden) torde det sällan vara möjligt att bestämma justeringsbelopp som är mindre än 5 % av riktvärdet. Om däremot justeringsbeloppet kan bestämmas genom en direkt uppskattning av det säregna förhållandets värdeinverkan (den direkta metoden) kan mindre justeringsbelopp bestämmas. Mindre belopp än 10 000 kr torde dock aktualiseras endast i undantagsfall.

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

## 13.2 Åkermark och betesmark

### Energiskog

#### Allmänna råd:

Om den energiskog som finns vid taxeringsårets ingång har ett påtagligt värde utöver åkermarkens värde, bör riktvärdet justeras upp (SKV A 2010:7).

### Vilthägn

#### Allmänna råd:

Om ett permanent viltstängsel har ett påtagligt värde utöver markens värde bör riktvärdet justeras upp (SKV A 2010:7).

### Fruktträd

#### Allmänna råd:

Omfattar en odling av fruktträd en areal om minst ett hektar bör justering för fruktodling ske med ledning av följande tabell. Värdena i tabellen avser ur odlingssynpunkt gynnsamt belägna områden i Syd- och Mellansverige.

Trädens ålder	Antal träd per hektar (odlingsyta)		
	< 1 199 träd/ha	1 200–2 299 träd/ha	> 2 300 träd/ha
1–5 år	–	–	90
6–10 år	15	50	90
11–15 år	20	40	40
16–20 år	5	20	10



För övriga områden bör lägre värden än de i tabellen redovisade användas. Om fruktträden är av sämre beskaffenhet än normalt eller bevattning saknas bör i tabellen redovisade värden reduceras eller justering helt uteslutas (SKV A 2010:7).

**Naturreservat**

Se avsnitt 13.3.

**Paddock**

Med paddock avses en iordningställd anläggning för träning av rid-, trav-, galopp-, dressyr- eller hopphästar. En paddock består i allmänhet av en sandtäckt markyta omgärdad av staket och med belysning. Underlaget består av olika lager grus och sand. Normalt finns också avskiljande markdukar mot den underliggande markytan.

Justeringsbeloppet för paddock etc. kan uppskattas enligt följande tabell.

**Justeringsbelopp i (tkr)**

Iordningställd yta	S-nivåfaktor		
	-3,75	4,00–5,00	-5,25
–300	30	50	70
301–600	60	100	140
601–	90	150	200

För större anläggningar, såsom ovalbanor för trav- och galopphästar, kan större justeringar bli aktuella.

**13.3 Produktiv skogsmark och skogligt impediment**

**Energiskog**

Se avsnitt 13.2.

**Vilthägn**

Se avsnitt 13.2.

**Stort lövinslag m.m.**

**Allmänna råd:**

Om lövinslaget väsentligt avviker från vad som är normalt inom värdeområdet kan detta inverka påtagligt på marknadsvärdet. Med väsentlig avvikelse bör avses minst 25 procentenheter. Frågan om justering ska företas bör avgöras med ledning av värderingen av virkesförrådet av övriga lövträd inom värdeområdet.

För att justering ska göras bör skillnaden mellan å ena sidan värdet, beräknat enligt tillämplig skogstabell S med ledning av för värdeområdet genomsnittliga förhållanden vad gäller lövandelen, och å andra sidan värdet, beräknat enligt samma tabell efter de förhållanden som råder på värderingsenheten, uppgå till minst skillnaden i värde mellan den tillämpade virkesförrådsklassen i skogstabell M och den närmast lägre eller högre klassen i denna tabell.

Vid väsentligt avvikande bonitet eller kostnad bör justering kunna ske efter motsvarande princip (SKV A 2010:7).

## Naturresevat

### Allmänna råd:

För en värderingsenhet som berörs av naturresevatföreskrifter bör påtaglig inverkan av marknadsvärdet anses föreligga. Innehållet i meddelade föreskrifter framgår av upprättad skötselplan.

Exempel på naturresevatföreskrifter som kan medföra justering för säregna förhållanden:

#### Grupp 1

- avverkningsförbud
- överhållning
- maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag
- barrskogsförbud

#### Grupp 2

- permanent kvarlämnande av fröträd
- krav på viss lövinblandning
- begränsning i metodval för drivning och skogsvård.

I den första gruppen finns exempel på naturresevatföreskrifter vilka var och en för sig bör anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. I den andra gruppen finns exempel på naturresevatföreskrifter vilka innebär mindre intrång och det bör därför krävas två eller flera naturresevatföreskrifter i kombination för att de ska anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör bestämmas utifrån den ekonomiska belastning som resevatbestämmelserna innebär.

Om resevatföreskrifterna innebär avverkningsförbud bör med påtaglig inverkan på marknadsvärdet avses värdet på den areal, som förbudet avser. Justering bör dock inte medges med större belopp än att det återstående värdet motsvarar lägst det dubbla värdet på skogligt impediment.

Naturresevat kan även beröra åkermark. Exempel på sådana resevatbestämmelser är restriktioner beträffande djurhållning och gödsling.

Om ersättning för intrång till följd av bestämmelser om naturresevat har bestämts till belopp motsvarande minskningen av marknadsvärdet måste ersättningen för att läggas till grund för en justering räknas om till 2009 års värdenivå. Härefter bör den omräknade ersättningen reduceras till taxeringsvärdenivå (75 %) för att kunna tjäna till ledning för justeringens storlek. Justering med utgångspunkt från ersättningens storlek bör dock ske med stor försiktighet (SKV A 2010:7).

## Biotopskyddsområde

### Allmänna råd:

För värderingsenhet som berörs av biotopskyddsområde bör påtaglig inverkan på marknadsvärdet bestämmas utifrån den ekonomiska belastning som det innebär att verksamheter eller åtgärder som kan skada naturmiljön inte får utföras inom det skyddade området. Bedömningen bör grundas på att verksamheter som föryngringsavverkning, gallring, röjning, plockhuggning, uttag av död ved m.m. kan skada naturmiljön.

Ett biotopskyddsområde innebär normalt avverkningsförbud. Påtaglig inverkan på markandsvärdet bör högst motsvara värdet på den areal, som förbudet avser. Justering bör dock inte medges med större belopp än att det återstående värdet motsvarar lägst det dubbla värdet på skogligt impediment.

Biotopskyddsområde som är mindre än 0,5 hektar bör normalt inte ensamt anses ha en påtaglig inverkan på markandsvärdet (SKV A 2010:7).

### **Naturvårds- område m.m.**

#### **Allmänna råd:**

Föreskrifter som gäller naturvårdsområde bör normalt inte påverka markandsvärdet av produktiv skogsmark med växande skog så påtagligt att justering för säregna förhållanden bör bli aktuell. (SKV A 2010:7).

Fastighetsägare kan med staten genom Skogsstyrelsen ha träffat avtal, naturvårdsavtal, som syftar till att bevara eller utveckla ett områdes naturvärden. Naturvårdsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan staten och markägaren och avtalet träffas normalt på 50 år, ibland för kortare tid. Genom ändring (1998:861) i JB ska naturvårdsavtal som träffats efter 1 januari 1999 anses som nyttjanderätt. Om sådan är inskriven hos inskrivningsmyndigheten anses den vara känd av ny ägare till fastigheten och kan återopas mot denne. Justering för naturvårdsavtal kan endast bli aktuell då naturvårdsavtalet varit föremål för inskrivning. Justeringsbeloppets storlek får bestämmas från fall till fall utifrån den belastning som avtalet innebär och återstående avtalstid.

Ägare av vissa fastigheter har på eget initiativ och frivilligt avsatt områden inom vilka fastighetsägaren själv inom ramen för skogscertifiering påtagit sig vissa begränsningar vid skötseln av skogen som därför inte lämnar en optimal avkastning. Skötseln kan i dessa fall likna den skogsskötsel som bedrivs inom naturreservat. Sådana begränsningar motiverar inte justering av riktvärdet, såvida de inte tryggas genom servitut eller offentligrättsliga regler, t.ex. naturreservat eller skyddsbestämmelser enligt PBL.

### **Extremt markutnyttjande med stöd av allemansrätten**

#### **Allmänna råd:**

Om ägare till markområden som ligger i anslutning till stora bebyggelseområden i speciella fall tvingas till mycket betydande restriktioner eller olägenheter vid skogsbrukets skötsel utan att detta kommit till uttryck i t.ex. reservatföreskrifter eller områdesbestämmelser så kan detta i extrema fall anses medföra en påtaglig inverkan av markandsvärdet för produktiv skogsmark med växande skog (SKV A 2010:7).

**Jaktvärden****Allmänna råd:**

Påtaglig inverkan på markandsvärdet för skogsbruksvärdet med hänsyn till särskilt jaktvärde, bör baseras på en bedömning av följande faktorer:

- vilttillgång,
- taxeringsenhetens storlek och arrondering samt
- taxeringsenhetens belägenhet i förhållande till större tätorter.

För en höjande justering av riktvärdet bör krävas att förhållandena beträffande en eller flera av ovannämnda faktorer är särskilt gynnsamma. Närhet till större tätort kan påverka jaktvärdet.

Vid bestämning av justeringsbeloppets storlek bör antas att i riktvärdet beaktas ett normalt jaktvärde som till sin storlek motsvarar värdet av skogligt impediment (SKV A 2010:7).

**Paddock**

Se avsnitt 13.2

**13.4 Tomtmark****Fördröjd exploatering**

För obebyggda värderingsenheter som inte är omedelbart bebyggbara kan justering aktualiseras. En 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-, vatten och avlopps- eller energianläggningar blivit utbyggda.

**Allmänna råd:**

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

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

Exploaterings- tid, år	Exploa- tering pågå	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	> 10
1	0.95	0.90	0.85	0.75	0.65	0.45
2-3	0.90	0.85	0.80	0.75	0.60	0.45
4-5	0.85	0.85	0.80	0.70	0.60	0.40
6-10	0.80	0.75	0.70	0.65	0.55	0.40
> 10	0.70	0.65	0.60	0.55	0.45	0.35

Om bygglov inte kan förväntas inom fem år, bör värdet justeras till ca 75 % av riktvärdet (SKV A 2010:7).

**Extraordinära grundläggningsförhållanden**

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

**Allmänna råd:**

Nödvändiga kostnader för att byggnad ska kunna uppföras bör antas slå igenom på marknadsvärdet, såvida inte ortspriserna på tomtmark tyder på annat (SKV A 2010:7).

**Extremt svårutnyttjad värderingsenhet**

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

**Allmänna råd:**

Bedömningen av justeringens storlek bör ske med ledning av det i riktvärdeangivelsen angivna marginalvärdet för tomtmarken, såvida inte möjligheterna att utnyttja byggrätten påverkas. I sådana fall bör normalt en större nedjustering av riktvärdet ske. Beträffande fornlämningar bör också beaktas att det – även om bebyggelse tillåts – kan tillkomma kostnader för utgrävning (SKV A 2010:7).

**Trädgårdsanläggningar**

Brist på trädgårdsanläggningar och särskilt exklusiva anläggningar kan föranleda justeringar.

**Allmänna råd:**

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör endast anses föreligga där betydande anläggningar måste komma till stånd för att värderingsenheten ska anses ha en för området normal trädgårdsanläggning.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör endast anses föreligga när fråga är om mycket omfattande trädgårdsanläggningar t.ex. trädgårdsdammar, tennisbanor eller andra kostsamma anläggningar.

Då uppjustering aktualiseras bör justering göras med högst 50 % av tekniska nuvärdet (SKV A 2010:7).

**Tillgång till väg eller gata**

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

**Allmänna råd:**

Om bilväg saknas fram till tomtgränsen och sådan är förutsatt i riktvärdet, bör detta anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet (SKV A 2010:7).

Så länge anfordran om betalning inte skett följer betalningsskyldigheten fastigheten. Ersättning som det åligger fastighetsägaren att betala men som inte förfallit till betalning kan därför

föranleda en nedjustering med ledning av den uppskattade gatukostnaden.

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

**El till värderingsenheten**

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

Normal anslutningsavgift i områden där andra fastigheter har elanslutning är ca 25 00 kr utom detaljplan i 2009 års prisnivå.

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

**Servitut**

Servitut kan vara både värdehöjande eller värdesänkande.

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

**Buller m.m.**

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

Justering för buller m.m. kan behöva ske för tomter med speciellt utsatta lägen, t.ex. vid backar, trafikljus och busshållplatser eller längs trafikleder där tung trafik förekommer nattetid. Justeringsbeloppets storlek styrs av ljudnivå, S-nivåfaktor i området och om fastigheten är oskärmad (gränsar mot väg el. dyl.) eller är skärmad men ändå störs av buller (ligger nära, men gränsar ej mot väg). I bullernivå beaktas även andra avståndsrelaterade immissioner såsom damm, luftföroreningar, ljussken och skakningar. Bullernivån kan uppskattas på två sätt, antingen genom mätning eller genom beräkning. Vid mätning av bullernivån används speciella mätapparater. Mätningar bör göras i vindstilla väder utan nederbörd och

under en längre tidsperiod för att ge ett tillfredsställande värde på ekvivalent bullernivå. Vid beräkning av bullernivån görs detta med hjälp av uppgifter om vägens trafikmängd, högsta tillåtna hastighet, andelen tung trafik och byggnadens avstånd till vägen. Vägverket har tagit fram en enkel modell för beräkning av vägtrafikbuller som används vid bl.a. bedömning av marknadsvärdeminskning på fastigheter vid markintrång.

**Allmänna råd:**

**A. Justering för närhet till väg**

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

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

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

Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

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

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

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

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

**B. Justering för närhet till järnväg****Justeringsbelopp i % av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus**

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

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

Med att tomten gränsar till järnväg bör avses att den ligger i första raden invid järnvägen på ett ringa avstånd från denna och är till övervägande del oskärmad (SKV A 2010:7).

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

**Kraftledningar**

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

**Allmänna råd:**

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



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

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

(SKV A 2010:7)

**Sjö- eller havsutsikt**

Riktvärdeangivelsen förutsätter normalt att sjöutsikt finns i belägenhetsklass 1 och 2. Om sjö- eller havsutsikt har förutsatts råda när riktvärdeangivelserna har bestämts, ska de fastigheter som saknar utsikt kunna justeras för säreget förhållande. Med sjö- eller havsutsikt avses en fri utsikt sommartid från uteplats eller från småhusets vardagsrum, matrum eller motsvarande utrymmen.

När det gäller justeringsbeloppets storlek bör en grundläggande princip vara att värdeskillnaden mellan ytterligheterna dvs. en fastighet med utsikt och en utan utsikt, aldrig ska överstiga den värdeskillnad som är bestämd mellan den strand eller strandnära klass fastigheten utan utsikt tillhör och klassen för ej strand eller strandnära. Värdeskillnaden är normalt mindre då en viss del av värdeinverkan är hänförlig till att fastighetens belägenhet är strandnära.

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

**Allmänna råd:**

Riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjöutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 om inte annat anges i riktvärdeangivelsen.

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

Omvänt bör riktvärdet för tomtmark för småhus, som har sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt inte har förutsatts, justeras upp med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass (SKV A 2010:7).

Har värderingsenheten som ska justeras indelats i klass 4 beräknas storleken av justeringsbeloppet i stället med hänsyn till värdeskillnaden mellan belägenhetsklass 3 och belägenhetsklass 4.

*Exempel*

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

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

**Strandens  
attraktivitet**

**Allmänna råd:**

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

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

(SKV A 2010:7)

Om exempelvis det normala för värdeområdet är att stranden/strandzonen är parkmark blir justeringen för en fastighet som har vass/våtmark -25 % av skillnaden i riktvärde för tomtmark för en strandfastighet klass 1 och en strandnära fastighet – klass 2. Om riktvärdet är 500 000 och belägenhetsfaktorn för klass 1 är 2,5 (riktvärde = 1 250 000 kr) samt belägenhets-

faktorn för klass 2 är 1,6 (riktvärde = 800 000 kr) blir justeringen 25 % av 450 000, dvs. -112 000.

### **Swimmingpool utomhus**

#### **Allmänna råd:**

För swimmingpool utomhus bör justering göras med högst 50 % av tekniska nuvärdet. Det tekniska nuvärdet motsvarar normalt anläggningskostnaden vid anläggningsåret (SKV A 2010:7).

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

## **13.5 Småhus**

### **Radon**

Om det förekommer radon mera allmänt inom ett värdeområde, kan det med hänsyn till bestämmelserna i 2 § SKVFS 2009:22 framgå av riktvärdekartan om riktvärdeangivelserna är bestämda med beaktande av eller bortseende från radonförekomsten. Är riktvärdeangivelsen bestämd med beaktande av radonförekomst, kan det framgå av kartan vilken radongashalt som riktvärdeangivelsen motsvarar. I byggnader uppförda efter 1975 förekommer normalt inte någon byggradon. Däremot kan markradon förekomma.

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

#### **Allmänna råd:**

Om radon inte förekommer allmänt inom värdeområdet, bör påtaglig inverkan på markandsvärdet anses föreligga då årsmedelvärdet för radongashalten i småhuset överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

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

#### **Allmänna råd:**

A. Om åtgärder för att nedbringa radongashalten inte har vidtagits bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad, när radongashalten är 400 Bq/m<sup>3</sup> och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m<sup>3</sup>.

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

Om åtgärder har vidtagits för att nedbringa radongashalten bör justering ske med 7 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten trots sådana åtgärder är 400 Bq/m<sup>3</sup> och

högre och med 5 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m<sup>3</sup>. (SKV A 2010:7).

**Byggnadsskador  
t.ex. mögelskador**

Olika typer av byggnadsskador förekommer ofta. Fukt- och mögelskador finns framför allt på äldre småhus med källarvåning och hos småhus byggda på 1970- och 1980-talen. Skador som endast medfört skönhetsfel beaktas normalt inte vid värderingen.

**Allmänna råd:**

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

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

Om ett fel eller eftersatt underhåll måste åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 % av nödvändiga kostnader, angivna i 2009 års kostnadsläge.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, torde erforderliga kostnader vanligen inte slå igenom på värdet med mer än 50 %. Justeringsbeloppet bör då bli  $0,75 \times 0,5 \times$  nödvändiga kostnader, uttryckta i 2009 års kostnadsnivå.

Kostnader bör vid mer omfattande skador kunna styrkas genom en beskrivning av vilka åtgärder som behöver företas (SKV A 2010:7).

**Buller, kraft-  
ledning m.m.**

Se avsnitt 13.4.

**Kulturhistoriskt  
intressanta  
småhus**

För kulturhistoriskt intressanta småhus kan justering bli aktuell på grund av eftersatt underhåll samt onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden. Justering kan också förorsakas av särskilt beslutade restriktioner som binder ägaren vid att bevara huset, trots att detta är ekonomiskt ofördelaktigt.

Med kulturhistoriskt intressanta småhus avses i första hand:

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

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

Även andra småhus än sådana som omfattas av särskilda restriktioner kan vara kulturhistoriskt intressanta. Vilka de är kan framgå av kommunala kulturminnesinventeringar eller – program eller beslut om tilläggs lån/förhöjt låneunderlag eller byggnadsvårdsbidrag. Jämför även de kommunöversikter som upprättas.

På lantbruksenheter finns ibland slott och andra byggnader av liknande karaktär som är ur allmän synpunkt kulturhistoriskt värdefulla, utan att för den skull ha förklarats som byggnadsminne e.d. med stöd av lagstiftning. Dessa byggnader medför inte sällan betydande kostnader för framför allt underhållsarbeten. Dessa kostnader förutses ofta öka i framtiden. För närvarande kan byggnadens ägare och exempelvis länsantikvarien komma överens om hur byggnaden ska bevaras för framtiden. Dessa överenskommelser bygger i regel inte på några formella grunder. Byggnadens ägare är emellertid uppmärksam på att om byggnaden vansköts skulle beslut om byggnadsminnesförklaring kunna aktualiseras. I de fall det bedöms att ett bevarande av en byggnad av detta slag är kulturhistoriskt önskvärt och det – t.ex. genom en kostnads kalkyl – klargörs att onormala kostnader framstår som sannolika på grund av eftersatt underhåll, onormala framtida drifts- och underhållskostnader, stora bostadsbyggnader, rivningsförbud eller vägrat rivningslov eller skyddsbestämmelser, kan justering för säregna förhållanden aktualiseras.

**Onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden**

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

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

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

**Allmänna råd:**

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

Finns ingen preciserad utredning om kostnadernas storlek, och har småhuset ändå ett så klart kulturhistoriskt intresse att det byggnadsminnesförklarats, omfattas av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser enligt PBL eller K, Q eller q-bestämmelser, bör för de överstora husen (> 400 kvm bruttoarea) och överloppsbyggnaderna en nedjustering kunna ske (SKV A 2010:7).

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

**Eftersatt underhåll**

För alla icke saneringsmogna byggnader kan ett onormalt eftersatt underhåll vara en anledning till justering nedåt av riktvärdet. För kulturhistoriskt intressanta byggnader kan justering i ett ytterlighetsfall för eftersatt underhåll aktualisera en justering som kan innebära att småhuset ges ett värde under tusen kronor.

**Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud**

Normalt får det antas att rivningslov begärs först då en byggnad är saneringsmogen. Ett vägrat rivningslov aktualiserar därför en justering nedåt av värdet.

**Allmänna råd:**

En justering bör uppgå till högst 20 % av byggnadsvärdet. Återstående skada kan antas bli täckt av ersättning enligt plan och bygglagen (1987:10), PBL, och föranleder då ingen justering. Om ersättning redan har utbetalats eller inte längre kan begäras av fastighetsägaren (jfr 15 kap. 4 § PBL) kan inverkan på marknadsvärdet vara större. Hur stor justeringen bör vara beror på möjligheterna att använda byggnaden som bostad eller annat.

Om ett småhus inte får rivras eller inte kan användas till något nyttigt och om det dessutom hindrar att tomtmarken används på annat sätt, bör värdet av småhuset sättas ned till under tusen kronor (SKV A 2010:7).

Ett rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller som avser ett byggnadsminne och som gäller saneringsmogen

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

**Skyddsbestämmelser/  
skyddsföreskrifter**

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

**Allmänna råd:**

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

Sedan skyddsåtgärderna utförts t.ex. restaurering av äldre fasad bör påtaglig inverkan på marknadsvärdet endast aktualiseras i fråga om onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden.

Då större ersättningar utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs bör någon påtaglig inverkan på marknadsvärdet inte vara ifråga (SKV A 2010:7).

**Låg takhöjd**

**Allmänna råd:**

För boutrymmen med en lägre takhöjd än 1,9 meter kan någon värdeyta inte bestämmas. Värdet av dessa utrymmen bör således inte beaktas. Har hela småhuset en boyta som är lägre än 1,9 meter är värdeytan lika med 0. Värdet enligt SV-tabellen utgör således grundvärdet i kolumnen (0)–75 kvm. Någon extrapolering av värdet bör normalt inte göras.

Justering för säregna förhållanden bör ske för bostadsutrymmen som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. Justeringens storlek bör bestämmas till 25 % av värdeytans genomsnittliga värde per kvadratmeter multiplicerat med boytan för den del av småhuset som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. (SKV A 2010:7).

**Värde av lokaldel**

**Allmänna råd:**

Värdet av sådant utrymme i småhus som är inrättat för annat än bostadsändamål (lokaler) bör föranleda justering för säregna förhållanden. Vägledning för justeringens storlek kan hämtas från allmänna råd om värdering av lokal i hyreshus (SKV A 2010:7).

**Värdefulla  
komplementhus**

I riktvärdet för småhus ingår värdet av tillhörande garage, förråd och liknande byggnader. Endast värdet av inom värde-

området normala komplementhus vad avser ålder, storlek, standard kan anses inräknat i riktvärdet.

**Allmänna råd:**

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

1. fråga är i regel om annat komplementhus än garage och carport,
2. komplementhuset avviker i förhållande till vad som är genomsnittligt eller i huvudsak förekommer inom värdeområdet och
3. förekomsten av komplementhuset ska påtagligt inverka på marknadsvärdet (SKV A 2010:7).

**Bostadsbyggnad  
sammanbyggt  
med  
ekonomibygnad**

**Allmänna råd:**

Om småhuset är sammanbyggt med ekonomibygnad för djurskötsel eller till mindre del inrättat för djurskötsel bör detta anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet (SKV A 2010:7).

**Djurstall och  
växthus**

## 13.6 Ekonomibygnader

Riktvärdena är framtagna med utgångspunkt från produktionskostnader för på entreprenad uppförda ekonomibygnader. För djurstall har dessutom beaktats att mindre stall inte är lika rationella som de större med över 300 kvm byggnadsyta på marken. Investeringar i dessa mindre stall med högre produktionskostnader per kvm har relativt sett lägre genomslagskraft i marknadsvärdet.

Vid klassificeringen av värdefaktorn beskaffenhet för djurstall (byggnadskategoriklass 21–26 och 28) och växthus (byggnadskategori 51–53) tas hänsyn till normalt förekommande byggnadsmaterial och utrustning. Klassificeringen förutsätter att byggnadens konstruktion och utförande är normal och anpassad till den utrustning som finns i byggnaden. Vid betydande avvikelser från dessa normalförhållanden torde justering aktualiseras. Sålunda kan djurstall uppvisa mycket varierande konstruktioner och utföranden.

**Allmänna råd:**

I de fall ett djurstall har en speciell konstruktion bör riktvärdet justeras med belopp som svarar mot skillnaden mellan riktvärdet och värdet bestämt med ledning av en produktionskostnadsberäkning. Vid denna beräkning bör de om- och nedräkningsfaktorer som finns angivna i avsnitt 8.1 användas.

Riktvärdet bör lämpligen justeras med belopp som svarar mot skillnaden mellan riktvärdet och värdet bestämt med ledning av en produktionskostnadsberäkning (SKV A 2010:7).



## Överloppsbyggnader

### Allmänna råd:

Med anledning av bl.a. omställningen inom jordbruket förekommer att vissa ekonomibygnader inte längre används (överloppsbyggnader). Om en ekonomibygnad inte anses behövlig för jordbruksdriften eller inte kan förväntas få sådan användning inom 3–5 år bör den värderas på samma sätt som ekonomibygnader tillhörande byggnadskategoriklass 11. Ekonomibygnadsvärdet justeras därvid med ett belopp som högst motsvarar skillnaden mellan riktvärdet och motsvarande riktvärde för byggnadskategoriklass 11. Om det är uppenbart att byggnaderna inte heller kan bli behövliga vid annan driftsinriktning inom lantbruket eller för ändamål utanför lantbruket bör värdet justeras till 0 (SKV A 2010:7).

Som exempel på överloppsbyggnader kan nämnas kostall som står tomt på grund av avsaknad av mjölkkvot och möjlighet att förvärva sådan saknas, samt att alternativ till användning inte finns.

## Rivningskostnader

### Allmänna råd:

Saneringsmogna byggnader bör normalt åsättas värdet noll. För att byggnaderna ska förutsättas ha ett negativt värde bör krävas, dels att föreläggande om rivning meddelats eller en rivning av andra skäl är nödvändig och måste ske inom kort, dels att rivningskostnadernas storlek är utredd. Justeringens storlek bör uppskattas till en tredjedel av beräknade rivningskostnader, nedräknade till 2009 års kostnadsnivå (SKV A 2010:7).

### Exempel på rivningskostnader

Enklare hus	200–250 kr/kvm
Djurstallar i tegel, lättbetong eller liknande	250–350 kr/kvm
Växthus	75–100 kr/kvm





## Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av lantbruksenheter vid 2011års och senare års fastighetstaxeringar

**SKV A 2010:7**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 3 september 2010

Skatteverket lämnar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF, följande allmänna råd om

*dels* E-nivåfaktorer och G-, M- eller T-tabeller för varje värdeområde för ekonomibyggnader på sätt som framgår av riktvärdekarta J<sup>1</sup>,

*dels* J-nivåfaktorer för varje värdeområde för åker- och betesmark på sätt som framgår av riktvärdekarta J<sup>1</sup>,

*dels* skogsnivåfaktorer för varje värdeområde för produktiv skogsmark på sätt som framgår av riktvärdekarta SK<sup>1</sup>,

*dels* riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende småhus och tomtmark till småhus ingående i lantbruksenhet på sätt framgår av riktvärdekarta LS<sup>1</sup>,

*dels* relativa värden till E-tabellerna på sätt som framgår av *bilaga 1*,

*dels* relativa hektarvärden till J-tabellerna på sätt som framgår av *bilaga 2*,

*dels* relativa hektarvärden till skogstabell M på sätt som framgår av *bilaga 3*,

*dels* beräkningskonstanter till skogstabell S på sätt som framgår av *bilaga 4*,

*dels* värden per hektar till SKI-tabellerna på sätt som framgår av *bilaga 5*,

*dels* korrigeringsbelopp för storleksinverkan på sätt som framgår av *bilaga 6*,

*dels* grund- och marginalvärden till SV-tabellerna och omräkningsfaktorer till SO-tabellerna L på sätt som framgår av *bilaga 7*,

*dels* omräkningsfaktorer till FV-tabell L på sätt som framgår av *bilaga 8*,

*dels* tabell över procentuell tillväxt på virkesförråd på sätt framgår av *bilaga 9*,

*dels* värden i tomtvärdetabellen på sätt som framgår av *bilaga 10*,

*dels* belägenhetsfaktorer till FB-tabellen på sätt som framgår av *bilaga 11*,

*dels* grunderna för taxeringen och värdesättningen i övrigt enligt följande.

<sup>1</sup> Riktvärdekartorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

## 1 Värderingsenhet

### 1.1 Allmänt

Enligt 6 kap. 1 § första meningen fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, är värderingsenhet den egendom som värderas för sig. I 6 kap. 10 § första meningen FTL sägs att vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet.

#### **Allmänna råd:**

I de fall reglerna om indelning i värderingsenhet medför att en värderingsenhet kommer att bestå av mark som ligger inom flera värdeområden, bör enheten värderas som om den i sin helhet låg inom det värdeområde, där den övervägande delen av värderingsenhetens areal är belägen. Vid lika areal inom flera värdeområden bör enheten i sin helhet värderas i det värdeområde, inom vilket brukningscentrum är beläget eller, om sådant saknas, inom det värdeområde som har lägst värdenivå.

Av 7 kap. 3 § FTL framgår att taxeringsvärde för byggnader och ägoslag som avses i 8 – 15 kap. FTL ska bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa ska för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

#### **Allmänna råd:**

Då de förhållanden som särskilt ska beaktas vid bestämmandet av värdefaktorens klassificering inte är enhetliga för den mark som ingår i värderingsenheten bör en värdefaktor bestämmas på grundval av en sammanvägning av de förhållanden som i fråga om värdefaktorn gäller inom olika delar av värderingsenheten. Härvid bör som regel sammanvägningen ske med ledning av de olika delarnas areal.

### 1.2 Åkermark

Enligt 6 kap. 10 § FTL ska bl.a. ägoslaget åkermark inom en taxeringsenhet utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken delas upp i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

#### **Allmänna råd:**

En uppdelning i olika värderingsenheter av åkermarken inom en taxeringsenhet kan anses väsentligt underlätta värderingen om

- värdena per hektar för olika delar av åkermarken skiljer sig väsentligt från varandra och
- delarna genom utmärkning på kartsnitt eller genom annan beskrivning säkert kan identifieras.

För att åkermarken ska anses vara av större omfattning bör åkermarkens totala areal inom taxeringsenheten överstiga 10 hektar.

### 1.3 Tomtmark

Av 6 kap. 7 § FTL framgår att varje tomt, med vissa undantag, ska utgöra en värderingsenhet. Ett av dessa undantag avser det fall att byggrätt föreligger för två eller flera småhus på en tomt. Då får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

#### **Allmänna råd:**

##### *Huvudregel*

Huvudregeln vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter inom lantbruksenhet bör vara att tomtmarken för varje småhus är en värderingsenhet. Från denna huvudregel bör undantag göras i tre fall.

##### *Undantagsregel 1 – Flera småhus i anslutning till brukningscentrum*

Om det i anslutning till brukningscentrum finns ytterligare småhus bör dessa anses ingå i samma tomt och värderingsenhet som brukningscentrum.

För att annat småhus än brukningscentrum ska anses ligga i anslutning till detta bör krävas att det är uppenbart att småhuset med tillhörande tomtmark inte kan avstyckas till en självständig fastighet.

##### *Undantagsregel 2 – Två sammanbyggda enfamiljssmåhus på lantbruksenhet*

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda enfamiljssmåhus, bör utgöra en värderingsenhet.

##### *Undantagsregel 3 – Flera närbelägna småhus på mark som inte kan uppdelas i självständiga fastigheter*

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

Småhus, som anges vid undantagsregel 3, bör anses vara belägna nära varandra, om de ligger inom en tomt vars storlek inte överstiger storleken av normaltomen inom värdeområdet med mer än 50 %.

### 1.4 Småhus

Av 6 kap. 2 § FTL framgår att varje småhus med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet med vissa i kapitlet angivna undantag.

Komplementhus på småhusenhet ska enligt 6 kap. 2 § andra stycket FTL i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla

## **SKV A 2010:7**

småhuset på taxeringsenheten. Av 2 kap. 2 § FTL framgår att till ett småhus ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

### **Allmänna råd:**

Som komplementhus bör normalt även räknas mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse.

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

## **1.5 Ekonomibygnader**

Enligt 6 kap. 4 § FTL ska varje modern ekonomibygnad och annan ekonomibygnad av större värde utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibygnader ska i regel sammanföras till en värderingsenhet. Sådan byggnad får dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

### **Allmänna råd:**

Som regel bör varje ekonomibygnad med värdeår 1980 eller senare anses vara av större värde liksom varje djurstall för mink, räv och liknande.

Ekonomibygnader som är uppförda före 1980 och som där- efter inte byggts om eller byggts till bör normalt sammanföras till en värderingsenhet.

För byggnad där olika delar kan särskiljas och där delarna tillhör skilda byggnadskategoriklasser (t.ex. stall för mjölkkor med vidbyggd loge) bör varje sådan byggnadsdel utgöra egen ekonomibygnad.

Om flera djurslag inryms i samma djurstall och detta konstruktions- eller funktionsmässigt inte kan delas upp i fristående stall för varje djurslag, bör hela stallet anses som en ekonomibygnad.

## **2 Klassificering av värdefaktorer för åkermark**

### **2.1 Beskaffenhet**

Av 13 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden. Av *bilaga 4* till fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att värdefaktorn beskaffenhet ska indelas i fem klasser. Klassindelingsgrunderna för åkermarken framgår av 1 § Skatte-

verkets föreskrifter om värderingen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2010:7.

**SKV A 2010:7**

**Allmänna råd:**

Bedömningen av vilken beskaffenhetsklass åkermark ska anses tillhöra bör utgå från

- för värdeområdet vanligen tillämpad odlingsteknik,
- för värdeområdet genomsnittlig odlingsinriktning,
- växtodling med för värdeområdet normal bearbetning, gödsling m.m.

Åkermarkens produktionsförmåga bör bedömas utifrån markens naturliga förutsättningar för odling av kulturväxter.

Åkermarkens brukningsförhållanden bör i allt väsentligt anses bero på åkermarkens läge i förhållande till större sammanhängande åkermark samt dess inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och förekomst av brukningshinder.

Brukningsförhållandena bör bestämmas genom sammanvägning av nämnda förhållanden.

Med fältform avses fältens lutning och fältsidornas sträckningar. Med brukningshinder avses endast smärre brukningshinder. Större brukningshinder beaktas vid bestämning av fältform.

Om brukningsförhållandena avviker väsentligt från vad som är normalt inom värdeområdet, bör jämkning av beskaffenhetsklassen kunna ske. För att en avvikelse ska anses väsentlig bör den beräknas föranleda en ökning eller minskning av kostnaderna för produktionen om minst 20 %.

För mark med energiskog bör beskaffenhetsklassen vara 5.

## **2.2 Dränering**

Av 13 kap. 3 § FTL framgår att åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt markens behov av dränering. Av *bilaga 4* till FTF framgår att värdefaktorn dränering ska indelas i tre klasser. Vad som gäller avseende dräneringsklasser 1-3 framgår av 2 § SKVFS 2010:7.

**Allmänt råd**

För mark med energiskog bör dräneringsklassen vara 3.

## **3 Klassificering av värdefaktorn beskaffenhet för betesmark**

Av 13 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen, FTL framgår att med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrläggingsförhållanden. Av *bilaga 4* till fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att värdefaktorn beskaffenhet ska indelas i fem klasser. Vad som gäller avseende beskaffenhetsklasser för betesmark framgår av 3 § Skatteverkets föreskrifter om

## SKV A 2010:7

värderingen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2010:7.

### Allmänna råd:

Betesmarkens brukningsförhållanden bör bedömas utifrån markens lutning samt förekomst av trädgångar och stenblock som kan försvåra maskinell skötsel av marken.

Betesmarkens torrläggingsförhållanden bör i allt väsentligt anses bero på markens vattenhållande förmåga.

Betesmark som utgörs av tidigare åkermark, som omvandlats till extensivt bete, bör ingå i beskaffenhetsklass 3.

## 4 Klassificering av värdefaktorn kostnad för produktiv skogsmark med minst 30 hektar

Av 14 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att värdefaktorn kostnad bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorerna som påverkar värdet av virkesproduktionen. Av *bilaga 5 b* till fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att värdefaktorn kostnad ska indelas i nio klasser.

Enligt 6 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2010:7, ska indelningen av värdefaktorn kostnad i kostnadsklasserna 1–9 bestämmas med hänsyn till var och en av kostnadsfaktorerna föryngrings- och röjningskostnader, avverkningskostnader och terrängtransportkostnader samt kvalitetsfaktorerna timmerutfall och kvalitet.

Av 9 § SKVFS 2010:7 framgår att kostnadsklasspoängen kan jämkas.

### Allmänna råd:

#### *Föryngrings- och röjningskostnader*

Kostnadsfaktorn föryngrings- och röjningskostnader bör bestämmas med hänsyn till

- möjligheterna att utnyttja självföryngring och sådd,
- planteringssvårigheter på grund av blockighet eller dylikt,
- risk för plantbortfall på grund av försommartorka, frostlänthet, gräsväxt samt uppfrysning och
- svårighetsgrad vid plant- och ungsogsröjning på grund av stamantal och terrängförhållanden.

En jämförelse bör göras utifrån vad som är normala föryngrings- och röjningskostnader inom värdeområdet vid liknande bonitet som värderingsenhetens. Den omständigheten att en värderingsenhet exempelvis har hög bonitet med högre föryngringskostnader som följd ska inte i sig föranleda högre kostnadsklasspoäng.

#### *Avverkningskostnader*

Kostnadsfaktorn avverkningskostnader bör bestämmas med hänsyn till



- terrängförhållande (svårighetsgraden med hänsyn till markens bärighet, lutning och ytstruktur),
- underväxtförhållande,
- kvistighet och
- arronderingsförhållande.

Kvistighet bör endast beaktas för lövträd.

*Timmerutfall och kvalitet*

Timmerutfall och kvalitet bör bestämmas med hänsyn till

- andelen timmersortiment,
- rakhet,
- kvistansvällningar och
- kvistighet.

Timmerutfall och kvalitet bör bedömas med utgångspunkt i vad avverkningar på värderingsenheter inom värdeområdet med genomsnittlig ålderssammansättning kan ge. Den omständigheten att en värderingsenhet till exempel består av enbart ungskog innebär inte i sig att kostnadsklasspoängen för timmerutfall och kvalitet ska sättas högt. Däremot bör större inslag av kvistiga tallprovenienser eller *Pinus Contorta* kunna föranleda att högre kostnadsklasspoäng sätts för denna kvalitetsfaktor.

*Terrängtransportkostnader*

Kostnadsfaktorn terrängtransportkostnader bör avse kostnaderna för terrängtransport till bilväg.

Medelavståndet bör bestämmas utifrån ett arealvägt medelavstånd till närmaste plats för avlägg inklusive ett slingertillägg.

*Jämkning av kostnadsklasspoäng, Skogsskador*

Vilt-, insekts-, svamp- och andra skogsskador bör föranleda extra kostnadsklasspoäng i de fall skadorna är särskilt omfattande i förhållande till vad som förekommer inom värdeområdet. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med fem extra kostnadsklasspoäng för skogsskador bör dock inte ske.

*Jämkning av kostnadsklasspoäng, Fjällnära skogar*

För skyddsskog och för produktiv skogsmark inom de områden som enligt skogsvårdslagen (1979:429) benämns fjällnära skogar bör en ökning av kostnadsklasspoängen ske med hänsyn till de speciella villkor som gäller för skötseln av sådana skogar. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med fem extra kostnadsklasspoäng för skyddsskogar och fjällnära skogar bör inte ske.

*Jämkning av kostnadsklasspoäng, Produktiv skogsmark på öar*

För produktiv skogsmark belägen på öar utan fast landförbindelse bör en ökning av kostnadsklasspoängen ske. Större ökning av kostnadsklasspoängen än med 20 extra kostnadsklasspoäng för produktiv skogsmark belägen på öar bör inte ske.

## 5 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark för småhus

### 5.1. Storlek

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att med värdefaktorn storlek avses tomtmarkens areal. Av 7 kap. 3 § FTL framgår att värdefaktorn storlek för småhus inte ska klassindelas.

#### Allmänna råd:

När tomtens areal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör tomtarealen avse den mark som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara lika med arealen för normaltomten inom värdeområdet.

### 5.2 Vatten och avlopp

Av 12 kap. 3 § FTL framgår att med värdefaktorn vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp. Av 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i sex klasser (VA-klasser). Dessa klasser framgår av 6 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2008:4, som enligt 12 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen vid av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2010:7, ska tillämpas även ifråga om tomtmark ingående i lantbruksenhet.

#### Allmänna råd:

En värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning om den är tekniskt ansluten så att anläggningen kan brukas för värderingsenheten.

Har sådan teknisk anslutning inte skett bör värderingsenhet ändå anses ansluten, om huvudmannen:

1. upprättat förbindelsepunkt,
2. underrättat fastighetsägaren härom, och
3. fordrat betalning för avgift för anslutning.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal VA-anläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp förutsätts.

WC-avlopp bör vara godkänt av kommunen för att beaktas.

### 5.3 Närhet till strand

Av 12 kap. 3 § FTL framgår att med värdefaktorn närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Av 1 kap. 35 a § FTF framgår att värdefaktorn närhet till strand ska indelas i fyra klasser

(belägenhetsklasser) varav en klass ska utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

**SKV A 2010:7**

**Allmänna råd:**

Avståndet till strand bör mätas från huvudbyggnaden eller för obebyggda tomter från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnad.

Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus på lantbruksenhet omfattar endast mark som hävdas som tomt. Har sådan värderingsenhet inte egen strand, bör den inte indelas i belägenhetsklass 1. Detta gäller även om den mellanliggande marken ingår i samma taxeringsenhet som tomtmarken och oavsett vilket ägoslag den mellanliggande marken tillhör.

I fråga om vad som ska anses vara hav, insjö eller vattendrag bör inom område som ligger utanför detaljplan vad som sägs i 7 kap. 13 § miljöbalken äga motsvarande tillämpning. Denna regels tillämpningsområden är normalt angivna på kartor hos länsstyrelsen. Inom plan bör en motsvarande bedömning ske oavsett om strandskydd föreligger eller inte.

Om en värderingsenhet ligger vid eller i närheten av ett vattendrag, t.ex. en liten bäck, ett större dike e.d., som saknar betydelse för tomtmarkens värde eller påverkar värdet i endast ringa omfattning, bör vattendraget vid fastighetstaxering inte anses som ett sådant vattendrag som sägs ovan.

#### **5.4 Fastighetsrättsliga förhållanden**

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms enligt 12 kap. 3 § FTL med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet ska hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna inom grupphusområden och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser).

Av 12 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2010:7, jämförd med 6 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2008:4, framgår att värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet ska indelas i klass 2 vad avser värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

## SKV A 2010:7

### Allmänna råd:

#### *Självständig fastighet*

Med självständig fastighet bör avses egendom som enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska redovisas såsom fastighet, nämligen

1. enhet som var redovisad i fastighetsregister när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildats enligt fastighetsbildningslagen, och
3. enhet som ska registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen.

#### *Ej grupphusområde*

Klassindelning av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden avseende klass 2 för värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde bör ske på följande sätt.

Värderingsenhet bör anses kunna bilda självständig fastighet endast i de fall *tveksamhet inte föreligger* om möjligheten att bilda fastigheten. En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall (A och B):

A. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till ett eller flera friliggande småhus:

##### *– Utom detaljplan*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.
2. Om för värderingsenheten gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus och värderingsenheten har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.
3. Om värderingsenheten var bebyggd med ett småhus senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

##### *– Inom detaljplan*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.
2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

Med fastighetsplan jämställs äldre tomtindelning.

B. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till radhus och kedjehus:

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.
2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

*Korrigerig*

Om en värderingsenhet för tomtmark som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör värdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 10 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet som beräknas för klass 3 bör dock inte överstiga värdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Värdet av en värderingsenhet för tomtmark i klass 3 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är åsatt byggnader, bör värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

*Grupphusområde, definition*

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är detaljplanlagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör.

*Grupphusområde, korrigerig*

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet av en värderingsenhet i klass 2 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde av byggnader inte är åsatt, bör värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

## 6 Klassificering av värdefaktorer för småhus

### 6.1 Storlek

Av 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att värdefaktorn storlek bestäms med hänsyn till ytan av småhusets bostadsrymmer och biutrymmen. Enligt 13 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2010:7, jämförd med 8 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2008:4, ska värdefaktorn storlek anges som småhusets värdeyta.

**Allmänna råd:**

Den omständigheten att ett småhus till en mindre del används för annat än bostadsändamål, t.ex. kontor eller lager utan att vara speciellt inrättat härför, bör inte påverka bestämningen av värdeytan.

Biutrymmen i småhus bör ingå i värdeytan endast om de kan nå inifrån småhuset. Biutrymme i komplementhus bör aldrig ingå i värdeytan. En till småhuset tillbyggd del bör alltid beaktas

## SKV A 2010:7

om den kan nås inifrån det ursprungliga småhuset genom dörr eller liknande.

När ett utrymme är inrättat för flera ändamål bör indelningen i bo- och biutrymmen ske med ledning av det ändamål som överväger.

### 6.2 Ålder

Värdefaktorn ålder ger enligt 8 kap. 3 § FTL uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.

Enligt 13 § SKVFS 2010:7 jämförd med 9 § SKVFS 2008:4 anges värdefaktorn ålder genom ett värdeår. Detta utgörs av nybyggnadsåret om till- eller ombyggnad inte skett. Vid till- eller ombyggnad som ändrat boytans storlek ska värdeåret jämkas. Av bilaga 1 a till fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att värdefaktorn indelas i 29 åldersklasser.

#### **Allmänna råd:**

##### *Nybyggnadsår*

Om exakt uppgift om nybyggnadsår saknas bör följande gälla vid bestämning av nybyggnadsår.

Om deklaranter angivit *två årtal*: det senaste året anges (t.ex. 09/10 – använd 10).

Om deklaranter angivit en *period*: det senaste året anges (t.ex. 08-10 – använd 10).

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår.

##### *Jämkning av värdeår*

Har en byggnad varit föremål för tillbyggnad eller ombyggnadsåtgärder bör en jämkning av värdeåret ske endast om tillbyggnaden eller ombyggnadsåtgärderna medfört att den ursprungliga boytan ökat med minst 10 kvm.

Jämkningsen bör ske genom en sammanvägning av de olika tidpunkter när delar av den sammanlagda boytan färdigställts. Detta bör ske med hänsyn till hur stor del av den sammanlagda boytan som färdigställts vid de skilda tidpunkterna.

### 6.3 Standard

Värdefaktorn standard bestäms enligt 8 kap. 3 § FTL med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

Värdefaktorn standard anges enligt 8 kap. 4 § FTL genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen ska ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma som i särskilda fall kan jämkas. Av

bilaga 1 a till FTF framgår att värdefaktorn standard ska indelas i 15 standardklasser.

**SKV A 2010:7**

### **Allmänna råd:**

#### *Allmänt*

Vid standardklassificeringen bör hänsyn tas till bl.a. om upp-  
rustning skett i fråga om materialet och utrustningen.

Med upprustning avses vid standardbedömningen byte av ma-  
terial, utrustning och inredning samt underhållsåtgärder som är  
standardhöjande. Enbart sådan upprustning som är påtagligt  
standardhöjande bör beaktas.

En förutsättning för att standardpoäng ska åsättas för befintligt  
material eller utrustning bör vara att materialet eller utrustningen  
är i funktionsdugligt skick eller, om så inte är fallet, att kostna-  
derna för att återställa materialet eller utrustningen inte över-  
stiger anskaffningskostnaden.

För tvåbostadshus gäller att standarden ska redovisas för den  
lägenhet som har den högsta standarden. Beträffande sanitet  
gäller dock att med antal bad- och duschutrymmen i bostadsplan  
avses hela småhuset.

#### *Huvudområde Exteriör*

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande  
iakttas.

*Fasadbeklädnad:* Den del av fasaden som utgörs av fönster  
och dörrar medräknas inte i fasadytan. Mexitegel anses som  
tegel. Timrade hus anses som hus med träfasad.

*Garage:* Vidbyggda garage i källarplan anses som garage i  
källare. Kallgarage räknas som garage.

*Carport:* Med carport avses biluppställningsplats under tak  
där väggar saknas helt eller delvis.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt  
2003 eller senare anses fasadbeklädnaden eller takbeläggningen  
inte vara utbytta.

#### *Huvudområde Energihushållning*

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning  
bör följande iakttas.

*El:* El anses indragen då installationen är ansluten till det  
lokala elnätet.

*Fönster:* Till tvåglasfönster räknas inte sådana fönster där  
innerbågen är löstagbar, s.k. sommarfönster.

*Uppvärmning:* Om huset värms upp enbart med vedspis,  
kakelugn, fristående elradiatorer eller liknande anordningar,  
anses det sakna uppvärmningssystem.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt  
2003 eller senare anses elsystemet inte vara utbytt.

## SKV A 2010:7

### *Huvudområde Kök*

Vid poängberäkningen för huvudområdet Kök bör följande iakttas.

*Utrustning:* Enkel standard bör anses motsvara ett kök som är mycket litet, t.ex. kokvrå eller pentry, samt kök i enkla fritidshus. Hög standard bör anses motsvara moderna, påkostade kök i såväl fritids- som permanenthus. Övriga kök hänförs till normal standard.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 2003 eller senare anses köksinredningen och utrustningen inte vara utbytta.

### *Huvudområde Sanitet*

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iakttas.

*Vatten:* Med sommarvatten avses att indraget vatten i huset är tillgängligt endast under den frostfria delen av året.

*WC:* Med wc avses endast vattenspolad toalett.

*Tvättutrustning:* Om tvättmaskin är placerad t.ex. i pannrum eller liknande utrymme, som inte är inrättat för tvätt, bör utrymmet inte betraktas som särskilt utrymme för tvätt och klädvård.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 2003 eller senare anses vatten- och avloppsstammar inte utbytta.

Om huset är byggt 2003 eller senare anses sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad inte utbytta.

För att sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggmaterial ska anses vara i allt väsentligt utbytt bör följande krävas :

- a) Av sanitetsutrustningen har minst tre av följande sanitetsvaror bytts ut: badkar, bidé, duschkabin, handfat och toalettstol.
- b) Av golvbeläggningen har minst 90 % bytts ut.
- c) Av väggbeklädnaden har minst 90 % bytts ut.

### *Övrig interiör*

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

*Öppen spis:* Poäng för öppen spis, kakelugn eller braskamin åsätts inte när rökgångarna är utdömda.

## **6.4 Byggnadskategori**

Värdefaktorn byggnadskategori bestäms enligt 8 kap. 3 § FTL med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

### **Allmänna råd:**

Småhus som är sammanbyggda med varandra genom att garage på respektive fastighet har gemensam yttervägg bör klassificeras som kedjehus. Med kedjehus bör avses även kopplade hus, atriumhus, parhus m.m..



## 6.5 Fastighetsrättsliga förhållanden

SKV A 2010:7

I 8 kap. 3 § FTL sägs bl.a. följande. Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilket småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas. Enligt 13 § SKVFS 2010:7 jämförd med 13 § SKVFS 2008:4, ska värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i tre klasser (FR-klasser). För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde ska värdefaktorn indelas i två klasser. Av 13 § SKVFS 2010:7 framgår vidare att brukningscentrum för lantbruksenhet ska indelas i klass 1.

### **Allmänna råd:**

#### *Flera småhus på lantbruksenheten*

a) Ett permanenthus – ett eller flera fritidshus

Om det finns ett permanenthus och ett eller flera fritidshus på lantbruksenheten, bör permanenthuset anses vara det värdefullaste småhuset och utgöra brukningscentrum under förutsättning att det har en godtagbar bostadsstandard, inte ligger långt ifrån ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt och bebos av nuvarande eller tidigare ägare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. I annat fall bör det värdefullaste fritidshuset utgöra brukningscentrum.

b) Flera permanenthus – inget fritidshus

Ligger det värdefullaste småhuset långt ifrån enhetens ekonomibyggnader och övrigt centrum för lantbrukets drift och disponeras det av annan än ägare eller brukare eller någon som eljest saknar anknytning till skötseln av lantbruksenheten, bör det inte anses som brukningscentrum. I sådant fall bör som regel det småhus som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt i stället anses utgöra brukningscentrum.

c) Flera permanenthus – ett eller flera fritidshus

Det värdefullaste permanenthuset bör anses vara det värdefullaste småhuset. I andra hand bör det näst värdefullaste permanenthuset utgöra det värdefullaste småhuset. Detta gäller under förutsättning att de nu nämnda permanenthusen inte ligger långt ifrån ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum och att de disponeras av nuvarande eller tidigare ägare eller brukare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. Permanenthus bör - under ovan angivna förutsättningar - anses som det värdefullaste småhuset om permanenthuset håller en godtagbar bostadsstandard. Ett fritidshus bör endast i yttersta undantagsfall anses utgöra det värdefullaste småhuset, om det finns ett permanenthus på lantbruksenheten.

## SKV A 2010:7

d) Inget permanentus – flera fritidshus

Finns det flera fritidshus men inte några permanentus på lantbruksenheten, bör det värdefullaste fritidshuset anses utgöra det värdefullaste småhuset. Ligger det värdefullaste fritidshuset långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt bör normalt det fritidshus anses utgöra det värdefullaste småhuset som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt.

*Småhus på ofri grund<sup>2</sup>*

Ett småhus på ofri grund bör inte betraktas som brukningscentrum till lantbruksenheten på vilken det ligger. Tomtmarken till ett sådant småhus kan till följd av detta inte tillhöra klass 1 vad avser värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

## 7. Klassificering av värdefaktorer för ekonomibyggnader

### 7.1 Byggnadskategori

Av 10 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att värdefaktorn byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt.

Enligt 1 kap. 10 § FTL finns arton olika klasser av värdefaktorn byggnadskategori.

#### **Allmänna råd:**

##### *Allmänt*

Som huvudsakligt ändamål för ett djurstall bör, om detta konstruktions- eller funktionsmässigt inte kan delas upp i fristående stall för varje djurslag, anses vara det djurslag som upptar den största stallytan..

*Äldre ekonomibyggnader m.m. (byggnadskategoriklass 11)*

Värderingsenhetens beskaffenhet bör för byggnadskategoriklass 11 bestämmas genom sammanvägning av de ingående byggnadernas beskaffenhet efter deras ytor på marken.

Till klass 1 bör normalt föras äldre djurstallar i gott skick och djurstallar uppförda under sjuttioalet.

*Djurstallar (byggnadskategoriklasserna 21-28)*

Viss utrustning t.ex. hötork, kraftfodersilo, som i vissa fall kan vara placerad utanför djurstallet eller i annan byggnad än en sådan som används för djurhållningen, bör beaktas vid bestämningen av djurstallets beskaffenhet.

*Logar, lador m.m. (byggnadskategoriklasserna 31-33)*

I byggnadsytan för gårdslager för potatis m.m. bör även medräknas i eller i anslutning till byggnaden belägna lokalytor för

<sup>2</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse 2004-12-20, dnr 130 732169-04/111

paketering och sortering samt för personalrum och liknande.  
*Växthus (byggnadskategori 51-53)*

Storleken bestäms av den yta växthuset upptar på marken. I ytan bör även inräknas utrymmen för uppvärmning, mindre lager och mindre arbetsutrymmen som har direkt funktionssamband med växthuset. Större lagerutrymmen bör indelas som särskild byggnad och värderas för sig.

*Övriga ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60)*

Enkla byggnader som tillhör denna byggnadskategoriklass bör värderas på samma sätt som byggnadskategoriklass 11.

För övriga byggnader som tillhör denna byggnadskategoriklass bör ledning vid värderingen hämtas från anläggningskostnaderna och åldern.

Värdet av dessa ekonomibyggnader bör lämpligen bestämmas på följande sätt.

Byggnadskostnaden inklusive arbetskostnad omräknas till 2009 års kostnadsnivå med ledning av nedanstående omräkningstal:

Byggnadsår	Omräkningstal
före 1965	11,0
1965-1968	10,1
1969-1970	9,4
1971-1972	8,8
1973-1974	6,3
1975-1979	5,3
1980-1982	3,0
1983-1985	2,40
1986-1987	2,10
1988-1989	1,80
1990-1992	1,70
1993-1994	1,60
1995-1996	1,50
1997-1998	1,21
1999-2000	1,14
2001	1,12
2002	1,11
2003	1,10
2004	1,09
2005	1,08
2006	1,06
2007	1,04
2008	1,01
2009	1,00
2010	0,98

Värdet bestäms därefter genom att återanskaffningskostnaden multipliceras med en nedräkningsfaktor. Därigenom beaktas dels byggnadens värdeminskning genom ålder och bruk, dels föreskriven taxeringsvärdenivå. Följande nedräkningsfaktorer används:

## SKV A 2010:7

Värdeår	Före 1980	1980-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-
Nedräkningsfaktor	0,30	0,40	0,50	0,56	0,63	0,69	0,75

### *Ekonomibyggnader under uppförande*

Värdet för ekonomibyggnader under uppförande bör normalt kunna beräknas genom att återanskaffningskostnaden i 2009 års kostnadsnivå nedräknas med de nedräkningsfaktorer som rekommenderats för byggnadskategori 60.

## 7.2 Storlek

Värdefaktorn storlek bestäms enligt 10 kap. 3 § FTL med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen.

Med värderingsenhetens byggnadsyta på marken avses enligt 14 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKVFS 2010:7, byggnadsarea enligt Svensk Standard SS 21054:2009.

### **Allmänna råd:**

Är ekonomibyggnad uppförd i två eller flera plan, t.ex. djurstall med överliggande logdel (s.k. höskulle) bör värdefaktorn storlek bestämmas med utgångspunkt i byggnadens yta på marken beräknad som byggnadsarea enligt Svensk Standard SS 21054:2009. En jämkning av byggnadsytan kan härvid aktualiseras.

En jämkning av byggnadsytan med hänsyn till att byggnaden är uppförd i flera plan bör ske, med utgångspunkt från det värdetillskott som byggnaden fått genom att den uppförts i mer än ett plan.

## 7.3 Ålder

Värdefaktorn ålder bestäms enligt 10 kap. 3 § FTL med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd.

Enligt 15 § SKVFS 2010:7 ska värdefaktorn ålder uttryckas genom byggnadens värdeår. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av byggnaden togs i bruk eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste värdeåret ska vara 1929. Har byggnaden varit föremål för påtaglig till- eller ombyggnad eller påtaglig förbättring ska värdeåret jämkas.

### **Allmänna råd:**

Då ny-, till- och/eller ombyggnad uppges ha skett under en tidsperiod omfattande flera år och exakt uppgift om nybyggnadsåret saknas bör följande gälla vid bestämning av nybyggnadsår.

– Om deklaranter angett två årtal, bör det senaste året användas (t.ex.08/09– använd 09).

– Om deklaranter angett en period, bör det senaste året användas (t.ex. 08 – 10 – använd 10).

Vid bestämmande av värdeår i fall när om- och/eller tillbyggnad skett bör följande beaktas.

– Bedöms om- och/eller tillbyggnadskostnaden, vid tidpunkten för om- eller tillbyggnaden, ha varit mindre än 20 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör nybyggnadsåret bestämmas som värdeår.

– Bedöms om- och/eller tillbyggnadskostnaden ha varit större än 70 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör om- och/eller tillbyggnadsåret bestämmas som värdeår.

– Bedöms kostnaderna ligga mellan 20 och 70 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad, bör ett årtal mellan nybyggnadsåret och om- och/eller tillbyggnadsåret bestämmas som värdeår.

När flera om- eller tillbyggnader skett bör vid bestämmandet av värdeåret en sammanvägning ske av samtliga nedlagda om- eller tillbyggnadskostnader. Här bör även medräknas kostnader som understiger 20 % av kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad. Vid bedömning av byggnadskostnaderna bör beaktas om i dessa ingår kostnader för att uppföra byggnaden inklusive förekommande byggnadstillbehör såsom t.ex. rörmjölkningsanläggning.

För bedömning av byggnadskostnader vid olika tidpunkter bör följande tabell användas. Kostnaderna anges i kr/kvm byggnadsyta.

Byggnads-kategori klass	Byggnadskostnad i kr/kvm byggnadsarea						
	Byggnadsår						
	1970-1979	1980-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-
21	1100	2700	4500	5400	6300	7700	8600
22	1700	2000	2300	2500	2800	3400	3800
23	1100	2600	4300	4200	4100	5000	5600
24	1300	3300	5400	5200	5000	6200	6900
25	600	1500	1800	1900	1900	2300	2500
26	1000	2400	4000	3900	3800	4700	5300
28	500	1800	2000	2100	2200	2700	3000
51	350	750	1300	1600	2000	2500	2800
52	200	500	800	1100	1400	1700	1900
53	70	150	250	350	400	500	550

Då en värderingsenhetens värdeår ska bestämmas bör värderingsenhetens livslängd beräknas som om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på värderingsenheten med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid bestämmande av värdeår bör därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga värderingsenheten. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett

normalt underhållsläge för värderingsenheten. Underhållskostnader bör däremot beaktas till den del de klart förlänger värderingsenhetens återstående livslängd.

## **8. Justering för säregna förhållanden**

### **8.1 Allmänt**

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska enligt 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen, FTL, ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justering görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att justering för säregna förhållanden ska redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

#### **Allmänna råd:**

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

Om justeringsbeloppet för ett småhus på en lantbruksenhet är större än riktvärdet för småhuset, bör reducering ske av andra värden i följande ordning:

- riktvärdet för värderingsenheten avseende det aktuella småhuset,
- riktvärdet för tomtmarken till det aktuella småhuset,
- riktvärdena för övriga småhus inom lantbruksenheten,
- riktvärdena för tomtmark till sistnämnda småhus och
- riktvärdena för ekonomibyggnader.

Är ytterligare justering nödvändig bör denna göras på riktvärdena för åkermarken, betesmarken, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom lantbruksenheten i proportion till storleken av dessa värden.

### **8.2 Åkermark och betesmark**

#### **Allmänna råd**

##### *Energiskog*

Om den energiskog som finns vid taxeringsårets ingång har ett påtagligt värde utöver åkermarkens värde, bör riktvärdet justeras upp.

##### *Vilthägn*

Om ett permanent viltstängsel har ett påtagligt värde utöver markens värde bör riktvärdet justeras upp.

*Frukträd*

Omfattar en odling av frukträd en areal om minst ett hektar bör justering för fruktodling ske med ledning av följande tabell. Värdena i tabellen avser ur odlingssynpunkt gynnsamt belägna områden i Syd- och Mellansverige.

**Tabellen anger värdet av justeringen i tkr**

Trädens ålder	Antal träd per hektar (odlingsyta)		
	< 1 199 träd/ha	1 200-2 299 träd/ha	> 2 300 träd/ha
1-5 år	-	-	90
6-10 år	15	50	90
11-15 år	20	40	40
16-20 år	5	20	10

För övriga områden bör lägre värden än de i tabellen redovisade användas. Om frukträden är av sämre beskaffenhet än normalt eller bevattning saknas bör i tabellen redovisade värden reduceras eller justering helt uteslutas.

**8.3 Produktiv skogsmark och skogligt impediment****Allmänna råd***Stort lövinslag m.m.*

Om lövinslaget väsentligt avviker från vad som är normalt inom värdeområdet kan detta inverka påtagligt på marknadsvärdet. Med väsentlig avvikelse bör avses minst 25 procentenheter. Frågan om justering ska företas bör avgöras med ledning av värderingen av virkesförrådet av övriga lövträd inom värdeområdet.

För att justering ska göras bör skillnaden mellan å ena sidan värdet, beräknat enligt tillämplig skogstabell S med ledning av för värdeområdet genomsnittliga förhållanden vad gäller lövandel, och å andra sidan värdet, beräknat enligt samma tabell efter de förhållanden som råder på värderingsenheten, uppgå till minst skillnaden i värde mellan den tillämpade virkesförråds-klassen i skogstabell M och den närmast lägre eller högre klassen i denna tabell.

Vid väsentligt avvikande bonitet eller kostnad bör justering kunna ske efter motsvarande princip.

*Naturreservat*

För en värderingsenhet som berörs av naturreservatsföreskrifter bör påtaglig inverkan av marknadsvärdet anses föreligga. Innehållet i meddelade föreskrifter framgår av upprättad skötselplan.

Exempel på naturreservatsföreskrifter som kan medföra justering för säregna förhållanden:

## SKV A 2010:7

### Grupp 1

- avverkningsförbud
- överhållning
- maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag
- barrskogsförbud.

### Grupp 2

- permanent kvarlämnande av fröträd
- krav på viss lövinblandning
- begränsning i metodval för drivning och skogsvård.

I den första gruppen finns exempel på naturreservatsföreskrifter vilka var och en för sig bör anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. I den andra gruppen finns exempel på naturreservatsföreskrifter vilka innebär mindre intrång och det bör därför krävas två eller flera naturreservatsföreskrifter i kombination för att de ska anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör bestämmas utifrån den ekonomiska belastning som reservatbestämmelserna innebär.

Om reservatsföreskrifterna innebär avverkningsförbud bör med påtaglig inverkan på marknadsvärdet avses värdet på den areal, som förbudet avser. Justering bör dock inte medges med större belopp än att det återstående värdet motsvarar lägst det dubbla värdet på skogligt impediment.

Naturreservat kan även beröra åkermark. Exempel på sådana reservatsbestämmelser är restriktioner beträffande djurhållning och gödsling.

Om ersättning för intrång till följd av bestämmelser om naturreservat har bestämts till belopp motsvarande minskningen av marknadsvärdet måste ersättningen för att läggas till grund för en justering räknas om till 2009 års värdenivå. Härfter bör den omräknade ersättningen reduceras till taxeringsvärdenivå (75 %) för att kunna tjäna till ledning för justeringens storlek. Justering med utgångspunkt från ersättningens storlek bör dock ske med stor försiktighet.

#### *Naturvårdsområde*

Föreskrifter som gäller naturvårdsområde bör normalt inte påverka marknadsvärdet av produktiv skogsmark med växande skog så påtagligt att justering för säregna förhållanden bör bli aktuell.

#### *Biotopskyddsområde*

För värderingsenhet som berörs av biotopskyddsområde bör påtaglig inverkan på marknadsvärdet bestämmas utifrån den ekonomiska belastning som det innebär att verksamheter eller åtgärder som kan skada naturmiljön inte får utföras inom det skyddade området. Bedömningen bör grundas på att verksamheter som föryngringsavverkning, gallring, röjning, plockhuggning, uttag av död ved m.m. kan skada naturmiljön.



Ett biotopskyddsområde innebär normalt avverkningsförbud. Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör högst motsvara värdet på den areal, som förbudet avser. Justering bör dock inte medges med större belopp än att det återstående värdet motsvarar lägst det dubbla värdet på skogligt impediment.

Biotopskyddsområde som är mindre än 0,5 hektar bör normalt inte ensamt anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

#### *Extremt markutnyttjande med stöd av allemansrätten*

Om ägare till markområden som ligger i anslutning till stora bebyggelseområden i speciella fall tvingas till mycket betydande restriktioner eller olägenheter vid skogsbrukets skötsel utan att detta kommit till uttryck i t.ex. reservatsföreskrifter eller områdesbestämmelser så kan detta i extrema fall anses medföra en påtaglig inverkan av marknadsvärdet för produktiv skogsmark med växande skog.

#### *Jaktvärden*

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet för skogsbruksvärdet med hänsyn till särskilt jaktvärde, bör baseras på en bedömning av följande faktorer:

- vilttillgång,
- taxeringsenhetens storlek och arrondering samt
- taxeringsenhetens belägenhet i förhållande till större tätorter.

För en höjande justering av riktvärdet bör krävas att förhållandena beträffande en eller flera av ovannämnda faktorer är särskilt gynnsamma. Närhet till större tätort kan påverka jaktvärdet.

Vid bestämning av justeringsbeloppets storlek bör antas att i riktvärdet beaktas ett normalt jaktvärde som till sin storlek motsvarar värdet av skogligt impediment.

## **8.4 Tomtmark**

### **Allmänna råd**

#### *Fördröjd exploatering*

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

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

## SKV A 2010:7

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

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

### *Extraordinära grundläggningsförhållanden*

Nödvändiga kostnader för att byggnad ska kunna uppföras bör antas slå igenom på marknadsvärdet, såvida inte ortspriserna på tomtmark tyder på annat.

### *Extremt svårutnyttjad värderingsenhet*

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

### *Trädgårdsanläggningar*

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör endast anses föreligga där betydande anläggningar måste komma till stånd för att värderingsenheten ska anses ha en för området normal trädgårdsanläggning.

Påtaglig inverkan av marknadsvärdet bör endast anses föreligga när fråga är om mycket omfattande trädgårdsanläggningar t.ex. trädgårdsdammar, tennisbanor eller andra kostsamma anläggningar.

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

### *Tillgång till väg eller gata*

Om bilväg saknas fram till tomtgränsen och sådan är förutsatt i riktvärdet, bör detta anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

### *Buller m.m.*

#### *A. Justering för närhet till väg*

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

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

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

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

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

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

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

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

## SKV A 2010:7

### B. Justering för närhet till järnväg

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

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

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

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

#### *Kraftledningar*

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

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

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

#### Sjö- eller havsutsikt

Riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjöutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 om inte annat anges i riktvärdeangivelsen. Riktvärdet för tomtmark för småhus som saknar sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt har förutsatts, bör justeras ned med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

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

#### Strandens attraktivitet

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

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

*Swimmingpool utomhus*

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

**8.5 Småhus<sup>3,4</sup>**

**Allmänna råd**

*Radon*

Om radon inte förekommer allmänt inom värdeområdet, bör påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga då årsmedelvärdet för radongashalten i småhuset överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

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

A. Om åtgärder för att nedbringa radongashalten inte har vidtagits bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad, när radongashalten är 400 Bq/m<sup>3</sup> och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m<sup>3</sup>.

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

Om åtgärder har vidtagits för att nedbringa radongashalten bör justering ske med 7 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten trots sådana åtgärder är 400 Bq/m<sup>3</sup> och högre och med 5 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m<sup>3</sup>.

*Byggnadsskador t.ex. fukt- och mögelskador*

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

Värderingen bör utgå från att skadan ska repareras, om kostnaderna i förhållande till byggnadens värde är rimliga.

Om ett fel eller eftersatt underhåll måste åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 % av nödvändiga kostnader, angivna i 2009 års kostnadsläge.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, torde erfor-

<sup>3</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse 2008-12-17, dnr 131 776959-08/111

<sup>4</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse 2008-02-18, dnr 131 93093-08/111

derliga kostnader vanligen inte slå igenom på värdet med mer än 50 %. Justeringsbeloppet bör då beräknas till  $0,75 \times 0,5 \times$  nödvändiga kostnader, uttryckta i 2009 års kostnadsnivå..

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

*Kulturhistoriskt intressanta byggnader - Onormala drifts- och underhållskostnader*

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

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

*Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud*

En justering bör uppgå till högst 20 % av byggnadsvärdet. Återstående skada kan antas bli täckt av ersättning enligt plan och bygglagen (1987:10), PBL, och föranleder då ingen justering. Om ersättning redan har utbetalats eller inte längre kan begäras av fastighetsägaren (jfr. 15 kap. 4 § PBL), kan inverkan på marknadsvärdet vara större. Hur stor justeringen bör vara beror på möjligheterna att använda byggnaden som bostad eller annat.

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

*Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter*

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

Sedan skyddsåtgärderna utförts t.ex. restaurering av äldre fasad bör påtaglig inverkan på marknadsvärdet endast aktualiseras i fråga om onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden.

Då större ersättningar utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs bör någon påtaglig inverkan på marknadsvärdet inte vara ifråga.

## SKV A 2010:7

### *Låg takhöjd*

För boutrymmen med en lägre takhöjd än 1,9 meter kan någon värdeyta inte bestämmas. Värdet av dessa utrymmen bör således inte beaktas. Har hela småhuset en boyta som är lägre än 1,9 meter är värdeytan lika med 0. Värdet enligt SV-tabellen utgör således grundvärdet i kolumnen (10) – 75 kvm. Någon extrapolering av värdet bör normalt inte göras.

Justering för säregna förhållanden bör ske för bostadsutrymmen som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. Justeringens storlek bör bestämmas till 25 % av värdeytans genomsnittliga värde per kvadratmeter multiplicerat med boytan för den del av småhuset som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter.

### *Värde av lokaldel*

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

### *Värdefulla komplementhus*

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

1. frågan gäller normalt annat komplementhus än garage och carport,
2. komplementhuset avviker i förhållande till vad som är genomsnittligt eller i huvudsak förekommer inom värdeområdet och
3. förekomsten av komplementhuset ska påtagligt inverka på marknadsvärdet.

### *Bostadsbyggnad sammanbyggd med ekonomibygnad*

Om småhuset är sammanbyggt med ekonomibygnad för djurskötsel eller till mindre del inrättat för djurskötsel bör detta anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

## 8.6 Ekonomibygnader

### **Allmänna råd**

#### *Djurstall och växthus*

I de fall ett djurstall har en speciell konstruktion bör riktvärdet justeras med belopp som svarar mot skillnaden mellan riktvärdet och värdet bestämt med ledning av en produktionskostnadsberäkning. Vid denna beräkning bör de om- och nedräkningsfaktorer som finns angivna i avsnitt 8.1 användas

Riktvärdet bör lämpligen justeras med belopp som svarar mot skillnaden mellan riktvärdet och värdet bestämt med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

#### *Överloppsbyggnader*

Med anledning av bl.a. omställningen inom jordbruket förekommer att vissa ekonomibygnader inte längre används (överloppsbyggnader). Om en ekonomibygnad inte anses behövlig



för jordbruksdriften eller inte kan förväntas få sådan användning inom 3–5 år bör den värderas på samma sätt som ekonomibyggnader tillhörande byggnadskategoriklass 11. Ekonomibyggnadsvärdet bör därvid justeras med ett belopp som högst motsvarar skillnaden mellan riktvärdet och motsvarande riktvärde för byggnadskategoriklass 11. Om det är uppenbart att byggnaderna inte heller kan bli behövliga vid annan driftsinriktning inom lantbruket eller för ändamål utanför lantbruket bör värdet justeras till 0.

*Rivningskostnader*

Saneringsmogna byggnader bör normalt sättas värdet noll. För att byggnaderna ska förutsättas ha ett negativt värde bör krävas, dels att föreläggande om rivning meddelats eller en rivning av andra skäl är nödvändig och måste ske inom kort, dels att rivningskostnadernas storlek är utredd. Justeringens storlek bör uppskattas till en tredjedel av beräknade rivningskostnader, nedräknade till 2009 års kostnadsnivå.

---

Dessa allmänna råd tillämpas vid fastighetstaxering år 2011-2013 och ersätter Skatteverkets allmänna råd SKV A 2007:7 om riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2008 – 2010 års fastighetstaxeringar av lantbruksenheter.

På Skatteverkets vägnar

MAGDALENA ANDERSSON

Gunilla Hedwall  
(Rättsavdelningen, enhet 2)

*E-tabeller E11G, E11M och E11T*

Djurstall, lador m.fl. ekonomibyggnader, uppförda före 1980 (byggnadskategori 11)

## E11G

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
-300	60	50	40
301-500	110	90	60
501-700	180	130	80
701-1000	240	180	110
1001-(1500)	290	200	130

## E11M

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
-300	80	60	50
301-500	140	110	80
501-700	230	170	110
701-1000	310	230	150
1001-(1500)	380	260	170

## E11T

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
-300	150	110	80
301-500	270	200	140
501-700	430	310	210
701-1000	570	420	290
1001-(1500)	690	520	350

## SKV A 2010:7

### E-tabeller E21G, E21M och E21T

Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980- (byggnadskategori 21)

#### E21G

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(201)-300	290	250	190	390	340	200	530	460	340	700	590	440
301-400	440	380	290	600	520	310	830	720	540	1120	930	700
401-500	530	460	350	720	630	380	1020	890	670	1370	1140	860
501-600	640	560	420	870	760	460	1220	1060	800	1640	1370	1020
601-700	750	650	490	1010	880	530	1420	1240	930	1910	1590	1190
701-800	850	740	550	1150	1000	600	1610	1400	1050	2160	1800	1350
801-900	950	830	620	1290	1120	670	1800	1560	1170	2410	2010	1510
901-1000	1060	910	690	1430	1240	740	2000	1740	1300	2680	2240	1680
1001-1100	1170	1010	760	1580	1370	820	2200	1910	1440	2950	2460	1850
1101-1200	1270	1100	830	1710	1490	890	2400	2090	1570	3220	2690	2010
1201-1300	1370	1190	890	1850	1610	970	2590	2250	1690	3470	2900	2170
1301-1400	1480	1280	960	2000	1740	1040	2800	2440	1830	3760	3140	2350
1401-1500	1580	1370	1030	2140	1860	1120	2990	2600	1950	4010	3350	2510
Därutöver per påbörjat 100-tal	70	60	40	90	80	50	130	110	80	170	140	110

#### E21M

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(201)-300	290	250	190	390	340	200	530	460	340	700	590	440
301-400	440	380	290	600	520	310	830	720	540	1120	930	700
401-500	530	460	350	720	630	380	1020	890	670	1370	1140	860
501-600	640	560	420	870	760	460	1220	1060	800	1640	1370	1020
601-700	750	650	490	1010	880	530	1420	1240	930	1910	1590	1190
701-800	850	740	550	1150	1000	600	1610	1400	1050	2160	1800	1350
801-900	950	830	620	1290	1120	670	1800	1560	1170	2410	2010	1510
901-1000	1060	910	690	1430	1240	740	2000	1740	1300	2680	2240	1680
1001-1100	1170	1010	760	1580	1370	820	2200	1910	1440	2950	2460	1850
1101-1200	1270	1100	830	1710	1490	890	2400	2090	1570	3220	2690	2010
1201-1300	1370	1190	890	1850	1610	970	2590	2250	1690	3470	2900	2170
1301-1400	1480	1280	960	2000	1740	1040	2800	2440	1830	3760	3140	2350
1401-1500	1580	1370	1030	2140	1860	1120	2990	2600	1950	4010	3350	2510
Därutöver per påbörjat 100-tal	70	60	40	90	80	50	130	110	80	170	140	110

## SKV A 2010:7

### E21T

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(201)-300	290	250	190	390	340	200	530	460	340	700	590	440
301-400	440	380	290	600	520	310	830	720	540	1120	930	700
401-500	530	460	350	720	630	380	1020	890	670	1370	1140	860
501-600	640	560	420	870	760	460	1220	1060	800	1640	1370	1020
601-700	750	650	490	1010	880	530	1420	1240	930	1910	1590	1190
701-800	850	740	550	1150	1000	600	1610	1400	1050	2160	1800	1350
801-900	950	830	620	1290	1120	670	1800	1560	1170	2410	2010	1510
901-1000	1060	910	690	1430	1240	740	2000	1740	1300	2680	2240	1680
1001-1100	1170	1010	760	1580	1370	820	2200	1910	1440	2950	2460	1850
1101-1200	1270	1100	830	1710	1490	890	2400	2090	1570	3220	2690	2010
1201-1300	1370	1190	890	1850	1610	970	2590	2250	1690	3470	2900	2170
1301-1400	1480	1280	960	2000	1740	1040	2800	2440	1830	3760	3140	2350
1401-1500	1580	1370	1030	2140	1860	1120	2990	2600	1950	4010	3350	2510
Därutöver per påbörjat 100-tal	70	60	40	90	80	50	130	110	80	170	140	110

### E-tabeller E22G, E22M och E22T

Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980- (byggnadskategori 22)

### E22G

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	120	100	80	160	140	110	230	200	150	290	250	190
301-400	170	150	110	230	200	150	320	280	210	410	360	270
401-500	220	190	140	300	260	200	420	360	270	540	470	350
501-600	270	240	180	370	320	240	520	450	340	660	580	430
601-700	320	280	210	440	380	290	610	530	400	790	680	510
701-800	360	310	230	480	420	320	680	590	440	870	760	570
801-900	410	360	270	550	480	360	770	670	500	990	860	650
901-1000	460	400	300	620	540	410	870	760	570	1120	970	730
1001-1100	500	440	330	680	590	440	950	830	620	1220	1060	800
1101-1200	550	480	360	750	650	490	1050	910	680	1350	1170	880
Därutöver per påbörjat 100-tal	50	40	30	70	60	50	100	80	60	120	110	80

## SKV A 2010:7

### E22M

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	120	100	80	160	140	110	230	200	150	290	250	190
301-400	170	150	110	230	200	150	320	280	210	410	360	270
401-500	220	190	140	300	260	200	420	360	270	540	470	350
501-600	270	240	180	370	320	240	520	450	340	660	580	430
601-700	320	280	210	440	380	290	610	530	400	790	680	510
701-800	360	310	230	480	420	320	680	590	440	870	760	570
801-900	410	360	270	550	480	360	770	670	500	990	860	650
901-1000	460	400	300	620	540	410	870	760	570	1120	970	730
1001-1100	500	440	330	680	590	440	950	830	620	1220	1060	800
1101-1200	550	480	360	750	650	490	1050	910	680	1350	1170	880
Därutöver per påbörjat 100-tal	50	40	30	70	60	50	100	80	60	120	110	80

### E22T

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	120	100	80	160	140	110	230	200	150	290	250	190
301-400	170	150	110	230	200	150	320	280	210	410	360	270
401-500	220	190	140	300	260	200	420	360	270	540	470	350
501-600	270	240	180	370	320	240	520	450	340	660	580	430
601-700	320	280	210	440	380	290	610	530	400	790	680	510
701-800	360	310	230	480	420	320	680	590	440	870	760	570
801-900	410	360	270	550	480	360	770	670	500	990	860	650
901-1000	460	400	300	620	540	410	870	760	570	1120	970	730
1001-1100	500	440	330	680	590	440	950	830	620	1220	1060	800
1101-1200	550	480	360	750	650	490	1050	910	680	1350	1170	880
Därutöver per påbörjat 100-tal	50	40	30	70	60	50	100	80	60	120	110	80

## SKV A 2010:7

### E-tabeller E23G, E23M och E23T

Djurstall för grisar, värdeår 1980- (byggnadskategori 23)

#### E23G

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	210	180	140	280	240	180	390	340	250	500	430	320
301-400	310	270	200	410	360	270	580	500	380	750	650	490
401-500	410	360	270	550	480	360	770	670	500	990	860	650
501-600	480	420	320	660	570	430	920	800	600	1180	1030	770
601-700	560	490	370	760	660	500	1060	920	690	1370	1190	890
701-800	660	570	430	890	770	580	1240	1080	810	1590	1390	1040
801-900	740	640	480	990	860	640	1380	1200	900	1780	1550	1160
901-1000	820	710	530	1100	960	720	1550	1340	1010	1990	1730	1300
1001-1100	900	780	590	1210	1050	790	1690	1470	1100	2170	1890	1420
1101-1200	970	840	630	1310	1140	860	1840	1600	1200	2360	2050	1540
Därutöver per påbörjad 100-tal	70	60	40	90	80	60	130	110	80	170	140	110

#### E23M

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	210	180	140	280	240	180	390	340	250	500	430	320
301-400	310	270	200	410	360	270	580	500	380	750	650	490
401-500	410	360	270	550	480	360	770	670	500	990	860	650
501-600	480	420	320	660	570	430	920	800	600	1180	1030	770
601-700	560	490	370	760	660	500	1060	920	690	1370	1190	890
701-800	660	570	430	890	770	580	1240	1080	810	1590	1390	1040
801-900	740	640	480	990	860	640	1380	1200	900	1780	1550	1160
901-1000	820	710	530	1100	960	720	1550	1340	1010	1990	1730	1300
1001-1100	900	780	590	1210	1050	790	1690	1470	1100	2170	1890	1420
1101-1200	970	840	630	1310	1140	860	1840	1600	1200	2360	2050	1540
Därutöver per påbörjat 100-tal	70	60	40	90	80	60	130	110	80	170	140	110

## SKV A 2010:7

### E23T

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	210	180	140	280	240	180	390	340	250	500	430	320
301-400	310	270	200	410	360	270	580	500	380	750	650	490
401-500	410	360	270	550	480	360	770	670	500	990	860	650
501-600	480	420	320	660	570	430	920	800	600	1180	1030	770
601-700	560	490	370	760	660	500	1060	920	690	1370	1190	890
701-800	660	570	430	890	770	580	1240	1080	810	1590	1390	1040
801-900	740	640	480	990	860	640	1380	1200	900	1780	1550	1160
901-1000	820	710	530	1100	960	720	1550	1340	1010	1990	1730	1300
1001-1100	900	780	590	1210	1050	790	1690	1470	1100	2170	1890	1420
1101-1200	970	840	630	1310	1140	860	1840	1600	1200	2360	2050	1540
Därutöver per påbörjat 100-tal	70	60	40	90	80	60	130	110	80	170	140	110

### E-tabeller E24G, E24M och E24T

Djurstall för värphöns, värdeår 1980- (byggnadskategori 24)

### E24G

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	220	180	140	310	250	190	390	310	240	440	350	260
301-400	350	280	210	480	380	280	600	480	360	670	540	400
401-500	450	360	270	600	480	360	750	600	450	850	680	510
501-600	520	420	320	710	570	430	900	720	540	1000	800	600
601-700	620	500	380	850	680	510	1070	850	640	1200	960	720
701-800	720	580	440	980	780	580	1230	980	740	1380	1100	830
801-900	810	650	490	1100	880	660	1380	1110	830	1550	1240	930
901-1000	910	730	550	1220	980	740	1540	1230	920	1730	1380	1040
1001-1200	1050	840	630	1410	1130	850	1770	1420	1060	1990	1590	1200
1201-1400	1200	960	720	1620	1300	980	2040	1630	1230	2290	1830	1380
1401-1600	1380	1100	820	1850	1480	1110	2320	1860	1390	2610	2090	1570
1601-1800	1540	1230	920	2080	1660	1240	2610	2090	1560	2930	2340	1760
1801-2000	1700	1360	1020	2300	1840	1380	2890	2310	1730	3240	2590	1950
Därutöver per påbörjat 200-tal	160	130	100	210	170	130	270	210	160	300	240	180

## SKV A 2010:7

### E24M

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	220	180	140	310	250	190	390	310	240	440	350	260
301-400	350	280	210	480	380	280	600	480	360	670	540	400
401-500	450	360	270	600	480	360	750	600	450	850	680	510
501-600	520	420	320	710	570	430	900	720	540	1000	800	600
601-700	620	500	380	850	680	510	1070	850	640	1200	960	720
701-800	720	580	440	980	780	580	1230	980	740	1380	1100	830
801-900	810	650	490	1100	880	660	1380	1110	830	1550	1240	930
901-1000	910	730	550	1220	980	740	1540	1230	920	1730	1380	1040
1001-1200	1050	840	630	1410	1130	850	1770	1420	1060	1990	1590	1200
1201-1400	1200	960	720	1620	1300	980	2040	1630	1230	2290	1830	1380
1401-1600	1380	1100	820	1850	1480	1110	2320	1860	1390	2610	2090	1570
1601-1800	1540	1230	920	2080	1660	1240	2610	2090	1560	2930	2340	1760
1801-2000	1700	1360	1020	2300	1840	1380	2890	2310	1730	3240	2590	1950
Därutöver per påbörjat 200-tal	160	130	100	210	170	130	270	210	160	300	240	180

### E24T

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	220	180	140	310	250	190	390	310	240	440	350	260
301-400	350	280	210	480	380	280	600	480	360	670	540	400
401-500	450	360	270	600	480	360	750	600	450	850	680	510
501-600	520	420	320	710	570	430	900	720	540	1000	800	600
601-700	620	500	380	850	680	510	1070	850	640	1200	960	720
701-800	720	580	440	980	780	580	1230	980	740	1380	1100	830
801-900	810	650	490	1100	880	660	1380	1110	830	1550	1240	930
901-1000	910	730	550	1220	980	740	1540	1230	920	1730	1380	1040
1001-1200	1050	840	630	1410	1130	850	1770	1420	1060	1990	1590	1200
1201-1400	1200	960	720	1620	1300	980	2040	1630	1230	2290	1830	1380
1401-1600	1380	1100	820	1850	1480	1110	2320	1860	1390	2610	2090	1570
1601-1800	1540	1230	920	2080	1660	1240	2610	2090	1560	2930	2340	1760
1801-2000	1700	1360	1020	2300	1840	1380	2890	2310	1730	3240	2590	1950
Därutöver per påbörjat 200-tal	160	130	100	210	170	130	270	210	160	300	240	180



## SKV A 2010:7

### E-tabeller E25G, E25M och E25T

Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980- (byggnadskategori 25)

#### E25G

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	90	70	50	120	100	80	160	130	100	190	150	110
101-150	120	100	80	180	140	100	230	180	140	260	200	150
151-200	160	130	100	220	180	140	290	230	170	330	260	200
201-250	200	160	120	280	220	160	350	280	210	400	320	240
251-300	220	180	140	310	250	190	400	320	240	450	360	270
301-400	260	210	160	350	280	210	440	350	260	490	390	290
401-500	340	270	200	450	360	270	560	450	340	630	500	380
501-600	400	320	240	540	430	320	680	540	410	760	610	450
601-700	460	370	280	620	500	380	790	630	470	900	720	540
Därutöver per påbörjat 100-tal	50	40	30	80	60	40	100	80	60	110	90	70

#### E25M

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	90	70	50	120	100	80	160	130	100	190	150	110
101-150	120	100	80	180	140	100	230	180	140	260	200	150
151-200	160	130	100	220	180	140	290	230	170	330	260	200
201-250	200	160	120	280	220	160	350	280	210	400	320	240
251-300	220	180	140	310	250	190	400	320	240	450	360	270
301-400	260	210	160	350	280	210	440	350	260	490	390	290
401-500	340	270	200	450	360	270	560	450	340	630	500	380
501-600	400	320	240	540	430	320	680	540	410	760	610	450
601-700	460	370	280	620	500	380	790	630	470	900	720	540
Därutöver per påbörjat 100-tal	50	40	30	80	60	40	100	80	60	110	90	70

## SKV A 2010:7

E25T

Storlek Kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	90	70	50	120	100	80	160	130	100	190	150	110
101-150	120	100	80	180	140	100	230	180	140	260	200	150
151-200	160	130	100	220	180	140	290	230	170	330	260	200
201-250	200	160	120	280	220	160	350	280	210	400	320	240
251-300	220	180	140	310	250	190	400	320	240	450	360	270
301-400	260	210	160	350	280	210	440	350	260	490	390	290
401-500	340	270	200	450	360	270	560	450	340	630	500	380
501-600	400	320	240	540	430	320	680	540	410	760	610	450
601-700	460	370	280	620	500	380	790	630	470	900	720	540
Därutöver per påbörjat 100-tal	50	40	30	80	60	40	100	80	60	110	90	70

E-tabeller E26G, E26M och E26T

Djurstall för hästar, värdeår 1980- (byggnadskategori 26)

E26G

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	80	60	40	100	80	60	130	100	80	140	110	80
101-150	120	100	80	180	140	100	230	180	140	260	200	150
151-200	180	140	100	240	190	140	300	240	180	340	270	200
201-250	220	180	140	300	240	180	380	300	230	420	340	250
251-300	280	220	160	380	300	220	480	380	290	540	430	320
301-400	350	280	210	480	380	280	600	480	360	680	540	410
401-500	420	340	260	580	460	340	730	580	440	820	650	490
501-600	500	400	300	680	540	400	850	680	510	960	760	570
601-700	580	460	340	780	620	460	980	780	590	1100	880	660
Därutöver per påbörjat 100-tal	80	60	40	100	80	60	130	100	80	150	120	90

## SKV A 2010:7

E26M

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	100	80	50	130	100	80	150	120	90	170	130	100
101-150	160	130	100	230	180	130	290	230	170	330	260	200
151-200	230	180	130	310	250	180	400	320	240	450	360	270
201-250	290	230	180	390	310	230	490	390	290	550	440	330
251-300	360	290	210	490	390	290	610	490	370	690	550	410
301-400	460	360	270	620	490	360	780	620	470	870	700	520
401-500	540	440	340	750	600	440	950	760	570	1070	860	640
501-600	650	520	390	880	700	520	1100	880	660	1240	990	740
601-700	750	600	440	1010	810	600	1280	1020	770	1430	1150	860
Därutöver per påbörjat 100-tal	100	80	50	130	100	80	150	120	90	180	140	110

E26T

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-100	150	120	90	190	150	110	230	180	140	250	200	150
101-150	240	200	150	340	270	200	430	350	260	490	390	290
151-200	340	270	200	470	380	280	600	480	360	680	540	410
201-250	430	350	260	580	470	350	730	590	440	820	660	490
251-300	540	440	330	730	590	440	920	740	550	1030	830	620
301-400	680	540	410	920	740	550	1160	930	700	1310	1050	790
401-500	830	660	500	1130	900	680	1430	1140	860	1610	1280	960
501-600	980	780	590	1310	1050	790	1650	1320	990	1850	1480	1110
601-700	1130	900	680	1520	1220	910	1910	1530	1150	2150	1720	1290
Därutöver per påbörjat 100-tal	150	120	90	190	150	110	230	180	140	250	200	150

## SKV A 2010:7

### *E-tabeller E27G, E27M och E27T*

Djurstall för mink, rävar och liknande, värdeår 1980- (byggnadskategori 27)

#### E27G

Storlek kvm	Relationstal
(51)-100	10
101-300	30
301-500	70
501-700	110
Därutöver per påbörjat 200-tal	40

#### E27M

Storlek kvm	Relationstal
(51)-100	10
101-300	30
301-500	70
501-700	110
Därutöver per påbörjat 200-tal	40

#### E27T

Storlek kvm	Relationstal
(51)-100	10
101-300	30
301-500	70
501-700	110
Därutöver per påbörjat 200-tal	40

## SKV A 2010:7

### E-tabeller E28G, E28M och E28T

Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980- (byggnadskategori 28)

#### E28G

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	160	130	100	220	180	140	290	230	170	330	260	200
301-400	240	190	140	320	260	200	410	330	250	470	370	280
401-500	300	240	180	400	320	240	500	400	300	560	450	340
501-600	350	280	210	480	380	280	600	480	360	680	540	410
601-700	410	330	250	550	440	330	690	550	410	770	620	460
701-800	460	370	280	620	500	380	790	630	470	890	710	530
801-900	510	410	310	700	560	420	890	710	530	1000	800	600
901-1000	580	460	340	780	620	460	980	780	590	1100	880	660
1001-1200	650	520	390	880	700	520	1100	880	660	1240	990	740
1201-1400	760	610	460	1020	820	620	1290	1030	770	1450	1160	870
1401-1600	880	700	520	1180	940	700	1480	1180	890	1660	1320	990
1601-1800	980	780	580	1320	1060	800	1680	1340	1010	1890	1510	1130
1801-2000	1090	870	650	1480	1180	880	1860	1490	1120	2100	1680	1260
Därutöver per påbörjat 200-tal	110	90	70	150	120	90	190	150	110	200	160	120

#### E28M

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	160	130	100	220	180	140	290	230	170	330	260	200
301-400	240	190	140	320	260	200	410	330	250	470	370	280
401-500	300	240	180	400	320	240	500	400	300	560	450	340
501-600	350	280	210	480	380	280	600	480	360	680	540	410
601-700	410	330	250	550	440	330	690	550	410	770	620	460
701-800	460	370	280	620	500	380	790	630	470	890	710	530
801-900	510	410	310	700	560	420	890	710	530	1000	800	600
901-1000	580	460	340	780	620	460	980	780	590	1100	880	660
1001-1200	650	520	390	880	700	520	1100	880	660	1240	990	740
1201-1400	760	610	460	1020	820	620	1290	1030	770	1450	1160	870
1401-1600	880	700	520	1180	940	700	1480	1180	890	1660	1320	990
1601-1800	980	780	580	1320	1060	800	1680	1340	1010	1890	1510	1130
1801-2000	1090	870	650	1480	1180	880	1860	1490	1120	2100	1680	1260
Därutöver per påbörjat 200-tal	110	90	70	150	120	90	190	150	110	200	160	120

## SKV A 2010:7

E28T

Storlek kvm	Värdeår											
	1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)-300	160	130	100	220	180	140	290	230	170	330	260	200
301-400	240	190	140	320	260	200	410	330	250	470	370	280
401-500	300	240	180	400	320	240	500	400	300	560	450	340
501-600	350	280	210	480	380	280	600	480	360	680	540	410
601-700	410	330	250	550	440	330	690	550	410	770	620	460
701-800	460	370	280	620	500	380	790	630	470	890	710	530
801-900	510	410	310	700	560	420	890	710	530	1000	800	600
901-1000	580	460	340	780	620	460	980	780	590	1100	880	660
1001-1200	650	520	390	880	700	520	1100	880	660	1240	990	740
1201-1400	760	610	460	1020	820	620	1290	1030	770	1450	1160	870
1401-1600	880	700	520	1180	940	700	1480	1180	890	1660	1320	990
1601-1800	980	780	580	1320	1060	800	1680	1340	1010	1890	1510	1130
1801-2000	1090	870	650	1480	1180	880	1860	1490	1120	2100	1680	1260
Därutöver per påbörjat 200-tal	110	90	70	150	120	90	190	150	110	200	160	120

## SKV A 2010:7

### E-tabeller E31G, E31M och E31T

Loge, lada och liknande, värdeår 1980- (byggnadskategori 31)

#### E31G

Storlek kvm	Beskaffenhet		
	1	2	3
(101)-200	100	80	60
201-400	180	140	100
401-600	300	240	180
601-800	410	340	260
801-1000	520	430	330
Därutöver per påbörjat 200-tal	110	90	70

#### E31M

Storlek kvm	Beskaffenhet		
	1	2	3
(101)-200	130	100	80
201-400	230	180	130
401-600	390	310	230
601-800	550	440	330
801-1000	680	550	420
Därutöver per påbörjat 200-tal	140	120	90

#### E31T

Storlek kvm	Beskaffenhet		
	1	2	3
(101)-200	200	150	120
201-400	350	270	200
401-600	590	470	350
601-800	830	660	500
801-1000	1020	830	630
Därutöver per påbörjat 200-tal	210	180	140

**SKV A 2010:7***E-tabeller E32G, E32M och E32T*

Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980- (byggnadskategori 32)

**E32G**

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	80	60	40
201-400	140	110	80
401-600	210	170	130
601-800	290	230	170
801-1000	370	290	220
Därutöver per påbörjat 200-tal	80	60	40

**E32M**

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	100	80	50
201-400	180	140	100
401-600	270	220	170
601-800	380	300	230
801-1000	480	380	280
Därutöver per påbörjat 200-tal	100	80	50

**E32T**

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	150	120	80
201-400	270	210	150
401-600	410	330	260
601-800	570	450	350
801-1000	720	570	420
Därutöver per påbörjat 200-tal	150	120	80



## SKV A 2010:7

*E-tabeller E33G, E33M och E33T*

Gårdslager för potatis m.m., värdeår 1980- (byggnadskategori 33)

E33G

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	260	210	160
201-400	460	370	280
401-600	710	570	430
601-800	950	760	570
801-1000	1160	930	700
Därutöver per påbörjat 200-tal	210	170	130

E33M

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	340	270	210
201-400	600	480	360
401-600	920	740	560
601-800	1240	990	740
801-1000	1510	1210	910
Därutöver per påbörjat 200-tal	270	220	170

E33T

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	420	340	260
201-400	740	590	450
401-600	1140	910	690
601-800	1520	1210	910
801-1000	1860	1490	1120
Därutöver per påbörjat 200-tal	340	270	210

## SKV A 2010:7

*E-tabeller E42G, E42M och E42T*

Spannmålslager (byggnadskategori 42)

E42G

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	300	230	140
201-400	530	380	230
401-600	770	520	310
601-800	910	560	340
801-1000	1040	600	360
Därutöver per påbörjat 200-tal	130	40	20

E42M

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	300	230	140
201-400	530	380	230
401-600	770	520	310
601-800	910	560	340
801-1000	1040	600	360
Därutöver per påbörjat 200-tal	130	40	20

E42T

Storlek kbm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)-200	300	230	140
201-400	530	380	230
401-600	770	520	310
601-800	910	560	340
801-1000	1040	600	360
Därutöver per påbörjat 200-tal	130	40	20

## SKV A 2010:7

*E-tabeller E44G, E44M och E44T*

Ensilagesilo (byggnadskategori 44)

E44G

Storlek kbm	Beskaffenhet		
	1	2	3
(101)-200	70	40	20
201-400	130	70	40
401-600	180	100	60
601-800	220	120	70
801-1000	250	140	80
Därutöver per påbörjat 200-tal	40	20	10

E44M

Storlek kbm	Beskaffenhet		
	1	2	3
(101)-200	70	40	20
201-400	130	70	40
401-600	180	100	60
601-800	220	120	70
801-1000	250	140	80
Därutöver per påbörjat 200-tal	40	20	10

E44T

Storlek kbm	Beskaffenhet		
	1	2	3
(101)-200	70	40	20
201-400	130	70	40
401-600	180	100	60
601-800	220	120	70
801-1000	250	140	80
Därutöver per påbörjat 200-tal	40	20	10

**SKV A 2010:7**

*E-tabeller E51G, E51M och E51T*  
 Växthus, typ friliggande (byggnadskategori 51)  
 E51G

Storlek kvm	Värdeår																	
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2004			2005-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	30	20	10	80	50	30	140	100	60	180	130	80	240	170	90	270	190	100
301-400	50	40	20	140	100	60	230	170	100	320	230	130	380	270	160	420	310	170
401-500	60	40	20	170	120	70	280	200	110	380	280	160	450	330	190	500	370	210
501-600	70	50	30	200	150	80	320	240	140	450	330	190	530	390	220	590	430	250
601-700	80	60	30	230	170	100	370	270	150	510	370	210	610	440	250	670	490	280
701-800	90	60	40	250	190	110	410	300	170	570	410	240	670	490	280	750	550	310
801-900	100	70	40	280	200	120	450	330	190	620	460	260	740	540	310	820	600	340
901-1000	110	80	50	310	230	130	500	370	210	690	510	290	820	600	340	910	670	380
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	25	20	10	40	30	20	60	40	20	70	50	30	70	50	30

**E51M**

Storlek kvm	Värdeår																	
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2004			2005-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	40	30	20	120	80	40	200	140	80	280	200	100	340	240	120	380	260	140
301-400	70	50	30	180	140	80	300	220	120	410	300	170	490	360	200	540	400	230
401-500	80	60	30	220	160	90	360	260	150	490	360	210	590	430	240	650	480	270
501-600	90	70	40	260	190	110	420	310	180	580	430	240	690	500	290	770	560	320
601-700	100	80	40	300	220	120	480	350	200	660	490	280	790	570	330	870	640	360
701-800	120	90	50	330	240	140	530	390	220	740	540	310	870	640	360	970	710	400
801-900	130	90	50	360	270	150	590	430	240	810	590	340	960	700	400	1070	780	440
901-1000	140	100	60	400	290	170	650	480	270	900	660	370	1070	780	440	1190	870	490
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	30	20	10	50	30	20	70	50	30	80	60	35	100	70	40

SKV A 2010:7

E51T

Storlek kvm	Värdeår																	
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2004			2005-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	50	30	20	140	100	60	240	180	100	340	240	140	410	300	160	450	330	180
301-400	80	60	30	230	170	90	370	270	150	510	370	210	600	440	250	670	490	280
401-500	100	70	40	270	200	110	440	320	180	610	440	250	720	530	300	800	580	330
501-600	110	80	50	320	230	130	520	380	220	720	520	300	850	620	350	940	690	390
601-700	130	90	50	370	270	150	590	430	250	820	600	340	970	710	400	1080	790	450
701-800	140	100	60	410	300	170	660	480	270	910	660	380	1080	790	450	1200	870	500
801-900	160	120	70	450	330	190	720	530	300	1000	730	420	1180	860	490	1320	960	550
901-1000	180	130	70	500	360	210	800	590	330	1110	810	460	1310	960	550	1460	1060	610
Därutöver per påbörjat 100-tal	15	10	5	40	30	20	70	50	30	90	70	40	110	80	40	120	90	50

E-tabeller E52G, E52M och E52T

Växthus, typ blockhus (byggnadskategori 52)

E52G

Storlek kvm	Värdeår																	
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2004			2005-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	30	20	10	70	50	30	120	80	50	180	120	70	190	140	80	230	160	90
301-400	40	30	20	120	90	50	200	140	80	270	190	110	320	230	130	360	250	150
401-500	50	40	20	150	100	60	240	170	100	330	230	130	390	270	160	430	300	180
501-600	60	40	20	170	120	70	280	200	110	390	270	160	460	320	190	510	360	210
601-700	70	50	30	200	140	80	320	220	130	440	310	180	520	370	210	580	410	240
701-800	80	50	30	220	150	90	350	250	140	490	340	200	580	410	240	640	450	260
801-900	80	60	30	240	170	100	390	270	160	540	380	220	640	450	260	710	500	290
901-1000	90	70	40	270	190	110	430	300	180	600	420	240	710	500	290	780	550	320
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	20	15	10	35	25	15	50	35	20	60	40	20	60	50	30

SKV A 2010:7

E52M

Storlek kvm	Värdeår																	
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2004			2005-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	30	20	10	90	70	40	160	120	70	230	160	80	280	190	100	310	220	120
301-400	60	40	20	160	110	60	260	180	110	360	250	150	420	300	170	470	330	190
401-500	70	50	30	190	130	80	310	220	130	430	300	170	500	350	210	560	390	230
501-600	80	60	30	220	160	90	360	260	150	500	350	200	590	420	240	660	460	270
601-700	90	60	40	260	180	100	410	290	170	570	400	230	680	480	280	750	530	310
701-800	100	70	40	280	200	120	460	320	190	640	450	260	750	530	310	840	590	340
801-900	110	80	50	310	220	130	510	360	210	700	490	290	830	580	340	920	650	380
901-1000	120	90	50	350	240	140	560	390	230	770	550	320	920	650	370	1020	720	420
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	30	20	10	50	30	20	60	40	30	80	50	30	80	60	30

E52T

Storlek kvm	Värdeår																	
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2004			2005-2009			2010-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	40	30	20	120	80	50	210	140	80	300	200	100	350	240	140	400	270	150
301-400	70	50	30	200	140	80	320	220	130	440	310	180	520	370	210	580	410	240
401-500	80	60	30	230	170	100	380	270	150	520	370	210	620	440	250	690	490	280
501-600	100	70	40	280	190	110	450	310	180	620	430	250	730	520	300	810	570	330
601-700	110	80	50	310	220	130	510	360	210	700	500	290	830	590	340	930	650	380
701-800	120	90	50	350	250	140	570	400	230	780	550	320	930	650	380	1030	720	420
801-900	140	100	60	380	270	160	620	440	250	860	610	350	1020	720	420	1130	800	460
901-1000	150	110	60	430	300	170	690	490	280	950	670	390	1130	800	460	1250	880	510
Därutöver per påbörjat 100-tal	10	10	5	30	20	10	50	40	20	75	50	30	90	70	40	100	70	40

E-tabeller E53G, E53M och  
E53T

Enklare växthus (byggnadskategori 53)

## E53G

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	0	0	0	10	10	5	40	20	10	80	40	20	100	60	30
301-400	0	0	0	20	10	5	70	40	10	140	80	30	190	100	40
401-500	0	0	0	20	10	5	80	40	20	170	90	40	220	120	50
501-600	0	0	0	30	10	10	100	50	20	200	110	40	260	140	60
601-700	0	0	0	30	20	10	110	60	20	230	120	50	300	160	60
701-800	0	0	0	30	20	10	130	70	30	260	140	50	330	180	70
801-900	0	0	0	40	20	10	140	70	30	280	150	60	370	190	80
901-1000	0	0	0	40	20	10	150	80	30	310	170	70	410	210	90
Därutöver per påbörjat 100-tal	0	0	0	5	5	5	10	10	5	30	10	10	30	20	10

## E53M

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	0	0	0	10	10	5	60	30	10	120	60	30	160	80	40
301-400	0	0	0	20	10	10	90	50	20	190	100	40	240	130	50
401-500	0	0	0	30	20	10	110	60	20	220	120	50	290	150	60
501-600	0	0	0	30	20	10	130	70	30	260	140	60	340	180	70
601-700	0	0	0	40	20	10	150	80	30	300	160	60	390	210	80
701-800	0	0	0	40	20	10	160	90	30	330	180	70	430	230	90
801-900	0	0	0	50	30	10	180	90	40	370	190	80	480	250	100
901-1000	0	0	0	50	30	10	200	100	40	410	210	90	530	280	110
Därutöver per påbörjat 100-tal	0	0	0	5	5	5	20	10	5	30	20	10	40	20	10

# SKV A 2010:7

E53T

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2009			2010-		
	Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass			Beskaffen- hetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300	0	0	0	20	20	10	70	30	20	140	80	30	200	100	50
301-400	0	0	0	30	20	10	110	60	20	230	120	50	300	160	60
401-500	0	0	0	40	20	10	130	70	30	280	150	60	360	190	80
501-600	0	0	0	40	20	10	160	80	30	330	170	70	420	220	90
601-700	0	0	0	50	30	10	180	100	40	370	200	80	480	250	100
701-800	0	0	0	50	30	10	200	110	40	410	220	90	540	280	110
801-900	0	0	0	60	30	10	220	120	50	450	240	100	590	310	120
901-1000	0	0	0	70	30	10	240	130	50	500	260	110	650	340	140
Därutöver per påbörjat 100-tal	0	0	0	10	5	5	20	10	5	40	20	10	50	30	10



**J-tabeller**

Relativa hektarvärden

**J-nivåfaktor: - 10,0**

Åkermark		Värde/hektar			Betesmark		Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1430	1280	1160	1	650		
2	1260	1150	980	2	600		
3	1100	1000	800	3	450		
4	960	850	700	4	300		
5	780	700	600	5	250		

**J-nivåfaktor: 11,0 - 30,0**

Åkermark		Värde/hektar			Betesmark		Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1360	1240	1130	1	650		
2	1250	1120	1000	2	600		
3	1100	1000	860	3	450		
4	990	870	770	4	300		
5	840	740	680	5	250		

**J-nivåfaktor: 32,0 - 50,0**

Åkermark		Värde/hektar			Betesmark		Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1300	1200	1100	1	650		
2	1200	1100	1000	2	600		
3	1100	1000	900	3	450		
4	990	910	840	4	300		
5	900	820	740	5	250		

**SKV A 2010:7****J-nivåfaktor: 55,0 - 75,0**

Åkermark		Värde/hektar			Betesmark		Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1220	1160	1070	1	650		
2	1120	1080	1000	2	600		
3	1060	1000	920	3	450		
4	1000	930	880	4	300		
5	930	850	790	5	250		

**J-nivåfaktor: 80,0 - 100,0**

Åkermark		Värde/hektar			Betesmark		Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1180	1120	1060	1	650		
2	1120	1060	1000	2	600		
3	1060	1000	940	3	450		
4	1000	940	900	4	300		
5	940	890	830	5	250		

**J-nivåfaktor: 110,0 - 150,0**

Åkermark		Värde/hektar			Betesmark		Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet			
	1	2	3				
1	1120	1080	1040	1	650		
2	1080	1040	1000	2	600		
3	1040	1000	960	3	450		
4	1000	960	920	4	300		
5	960	920	880	5	250		

**SKV A 2010:7****J-nivåfaktor: 160,0 -**

Åkermark	Värde/hektar			Betesmark	Värde/hektar
Beskaffenhet	Dränering			Beskaffenhet	
	1	2	3		
1	1060	1040	1020	1	650
2	1040	1020	1000	2	600
3	1020	1000	980	3	450
4	1000	980	960	4	300
5	980	960	940	5	250

## SKV A 2010:7

### Bilaga 3

#### Skogstabell M

Relativa hektarvärden för de första 29 hektaren av ett skogsinnehav

Värdeområdets belägenhet	Klass för totalt virkesförråd								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I: Del av Z, AC och BD län*	260	420	560	700	840	980	1120	1260	1500
II: Del av Z, AC och BD län samt I län**	280	500	680	870	1060	1240	1430	1620	1900
III: W, X, Y län	340	570	730	860	990	1130	1260	1400	1630
IV: AB, C, D, E, O, S, T och U län	360	580	720	860	990	1120	1260	1390	1510
V: F, G och H län	380	590	730	860	980	1110	1240	1370	1530
VI: K, M och N län	370	580	740	870	990	1100	1210	1320	1460

#### \*Område I omfattar

av Jämtlands län i Härjedalens kommun församlingarna del av 236101 Svegsbygden (f.d. 236111 Lillhärdal), del av 236105 Hedebygden (f.d. 236104 Vemdalen och 236105 Hede), 236107 Tännäs-Ljusnedal,  
i Bergs kommun församlingarna del av 232605 Hedebygden (f.d. 232605 Storsjö), 232608 Rätan-Klövsjö (f.d. 232607 Klövsjö),

av Västerbottens län kommunerna  
2418 Malå, 2421 Storuman, 2422 Sorsele, 2425 Dorotea, 2462 Vilhelmina, 2463 Åsele, 2481 Lycksele,

av Norrbottens län kommunerna  
2505 Arvidsjaur, 2506 Arjeplog, 2510 Jokkmokk, 2521 Pajala, 2523 Gällivare och 2584 Kiruna.

#### \*\*Område II omfattar

Gotlands län,

av Jämtlands län kommunerna  
2303 Ragunda, 2305 Bräcke, 2309 Krokomb, 2313 Strömsund, 2321 Åre, 2380 Östersund,

i Härjedalens kommun församlingarna del av 236101 Svegsbygden (f.d. 236101 Sveg, 236102 Linsell och 236103 Älvros), 236109 Ytterhogdal, Överhogdal och Ängersjö,  
i Bergs kommun församlingarna 232601 Berg, 232602 Hackås, 232603 Oviken-Myssjö, 232606 Åsarne, del av 232608 Rätan-Klövsjö (f.d. 232608 Rätan),

av Västerbottens län kommunerna  
2401 Nordmaling, 2403 Bjurholm, 2404 Vindeln, 2409 Robertsfors, 2417 Norsjö, 2460 Vännäs, 2480 Umeå, 2482 Skellefteå,

av Norrbottens län kommunerna  
2513 Överkalix, 2514 Kalix, 2518 Övertorneå, 2560 Älvsbyn, 2580 Luleå, 2581 Piteå, 2582 Boden och 2583 Haparanda.

**Skogstabell S**

Beräkningskonstanterna  $k_1 - k_3$  för beräkning av relativa hektarvärden för skogsarealer över 29 ha

Område 1

I, Z, ACoch BD län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	$k_1$	191,2	180,6	169,9	159,3	148,6	138,0	127,4	116,8	106,2
	$k_2$	15,68	14,80	13,93	13,06	12,18	11,32	10,45	9,58	8,71
	$k_3$	9,41	8,88	8,36	7,83	7,31	6,79	6,27	5,75	5,22
B	$k_1$	175,6	165,6	155,6	145,6	135,6	125,6	115,7	105,7	95,8
	$k_2$	14,38	13,56	12,74	11,92	11,10	10,29	9,47	8,66	7,84
	$k_3$	8,63	8,14	7,64	7,15	6,66	6,17	5,68	5,19	4,70
C	$k_1$	160,0	150,7	141,3	131,9	122,5	113,2	103,9	94,6	85,3
	$k_2$	13,09	12,32	11,55	10,78	10,02	9,26	8,50	7,74	6,98
	$k_3$	7,85	7,39	6,93	6,47	6,01	5,55	5,10	4,64	4,19
D	$k_1$	149,1	140,0	130,9	121,8	112,7	103,6	94,6	85,6	76,5
	$k_2$	11,96	11,23	10,50	9,77	9,04	8,32	7,59	6,87	6,15
	$k_3$	7,18	6,74	6,30	5,86	5,43	4,99	4,56	4,12	3,69
E	$k_1$	138,1	129,2	120,4	111,6	102,8	94,1	85,3	76,5	67,8
	$k_2$	10,83	10,14	9,45	8,76	8,07	7,38	6,69	6,01	5,32
	$k_3$	6,50	6,08	5,67	5,25	4,84	4,43	4,02	3,60	3,19

## SKV A 2010:7

### Område 2 W, X och Y län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k <sub>1</sub>	175,2	167,8	160,3	152,9	145,4	138,1	130,7	123,4	116,0
	k <sub>2</sub>	10,24	9,80	9,37	8,93	8,50	8,07	7,64	7,21	6,78
	k <sub>3</sub>	6,14	5,88	5,62	5,36	5,10	4,84	4,58	4,33	4,07
B	k <sub>1</sub>	164,0	156,7	149,4	142,1	134,8	127,6	120,4	113,2	106,0
	k <sub>2</sub>	9,48	9,06	8,64	8,22	7,80	7,38	6,96	6,55	6,13
	k <sub>3</sub>	5,69	5,44	5,18	4,93	4,68	4,43	4,18	3,93	3,68
C	k <sub>1</sub>	152,9	145,7	138,6	131,4	124,3	117,2	110,1	103,1	96,0
	k <sub>2</sub>	8,73	8,32	7,91	7,50	7,10	6,69	6,29	5,89	5,48
	k <sub>3</sub>	5,24	4,99	4,75	4,50	4,26	4,02	3,77	3,53	3,29
D	k <sub>1</sub>	146,9	140,1	133,4	126,7	119,9	113,3	106,7	100,0	93,4
	k <sub>2</sub>	8,25	7,87	7,49	7,12	6,74	6,36	5,99	5,62	5,24
	k <sub>3</sub>	4,95	4,72	4,50	4,27	4,04	3,82	3,59	3,37	3,15
E	k <sub>1</sub>	140,9	134,6	128,2	121,9	115,6	109,4	103,2	97,0	90,7
	k <sub>2</sub>	7,77	7,42	7,07	6,73	6,38	6,03	5,69	5,35	5,00
	k <sub>3</sub>	4,66	4,45	4,24	4,04	3,83	3,62	3,41	3,21	3,00

**SKV A 2010:7**

Område 3  
AB, C, D, E, O, S, T och U län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k <sub>1</sub>	187,3	177,0	166,7	156,3	146,0	135,7	125,4	115,0	104,7
	k <sub>2</sub>	8,82	8,33	7,84	7,36	6,87	6,39	5,90	5,41	4,93
	k <sub>3</sub>	5,29	5,00	4,71	4,41	4,12	3,83	3,54	3,25	2,96
B	k <sub>1</sub>	174,1	164,3	154,6	144,9	135,2	125,4	115,6	105,8	96,0
	k <sub>2</sub>	8,13	7,68	7,23	6,77	6,32	5,86	5,40	4,94	4,49
	k <sub>3</sub>	4,88	4,61	4,34	4,06	3,79	3,52	3,24	2,97	2,69
C	k <sub>1</sub>	160,8	151,7	142,6	133,4	124,3	115,1	105,8	96,6	87,3
	k <sub>2</sub>	7,45	7,03	6,61	6,18	5,76	5,33	4,90	4,47	4,05
	k <sub>3</sub>	4,47	4,22	3,96	3,71	3,46	3,20	2,94	2,68	2,43
D	k <sub>1</sub>	150,6	142,5	134,4	126,3	118,2	109,8	101,5	93,2	84,9
	k <sub>2</sub>	6,90	6,52	6,15	5,78	5,41	5,03	4,65	4,27	3,88
	k <sub>3</sub>	4,14	3,91	3,69	3,47	3,24	3,02	2,79	2,56	2,33
E	k <sub>1</sub>	140,4	133,3	126,2	119,1	112,0	104,6	97,2	89,9	82,5
	k <sub>2</sub>	6,34	6,02	5,70	5,38	5,06	4,72	4,39	4,06	3,72
	k <sub>3</sub>	3,80	3,61	3,42	3,23	3,03	2,83	2,63	2,43	2,23

# SKV A 2010:7

## Område 4 F, G och H län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k <sub>1</sub>	181,9	169,6	157,3	145,0	132,7	120,7	108,7	96,7	84,8
	k <sub>2</sub>	8,21	7,65	7,10	6,54	5,98	5,44	4,90	4,36	3,82
	k <sub>3</sub>	4,92	4,59	4,26	3,92	3,59	3,27	2,94	2,62	2,29
B	k <sub>1</sub>	174,7	163,2	151,7	140,2	128,7	117,4	106,0	94,6	83,2
	k <sub>2</sub>	7,82	7,30	6,79	6,28	5,76	5,25	4,74	4,23	3,72
	k <sub>3</sub>	4,69	4,38	4,07	3,77	3,46	3,15	2,85	2,54	2,23
C	k <sub>1</sub>	167,5	156,8	146,2	135,5	124,8	114,0	103,2	92,4	81,6
	k <sub>2</sub>	7,43	6,96	6,49	6,01	5,54	5,06	4,58	4,10	3,62
	k <sub>3</sub>	4,46	4,17	3,89	3,61	3,32	3,04	2,75	2,46	2,17
D	k <sub>1</sub>	149,3	140,2	131,2	122,1	113,0	103,8	94,5	85,3	76,1
	k <sub>2</sub>	6,58	6,18	5,78	5,38	4,98	4,57	4,17	3,76	3,35
	k <sub>3</sub>	3,95	3,71	3,47	3,23	2,99	2,74	2,50	2,26	2,01
E	k <sub>1</sub>	131,1	123,6	116,2	108,7	101,2	93,5	85,9	78,2	70,5
	k <sub>2</sub>	5,73	5,40	5,08	4,75	4,42	4,09	3,75	3,42	3,08
	k <sub>3</sub>	3,44	3,24	3,05	2,85	2,65	2,45	2,25	2,05	1,85



Område 5  
K, M och N län

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k <sub>1</sub>	180,5	168,3	156,0	143,8	131,6	119,7	107,9	96,0	84,1
	k <sub>2</sub>	7,72	7,20	6,67	6,15	5,63	5,35	5,07	4,79	4,51
	k <sub>3</sub>	4,63	4,32	4,00	3,69	3,38	3,07	2,77	2,46	2,16
B	k <sub>1</sub>	172,8	161,5	150,3	139,0	127,7	116,4	105,1	93,8	82,5
	k <sub>2</sub>	7,33	6,85	6,37	5,90	5,42	5,16	4,90	4,64	4,39
	k <sub>3</sub>	4,40	4,11	3,82	3,54	3,25	2,96	2,68	2,39	2,10
C	k <sub>1</sub>	165,1	154,8	144,5	134,2	123,9	113,1	102,4	91,6	80,9
	k <sub>2</sub>	6,94	6,51	6,08	5,64	5,21	4,97	4,74	4,50	4,26
	k <sub>3</sub>	4,17	3,91	3,65	3,39	3,13	2,85	2,58	2,31	2,04
D	k <sub>1</sub>	142,6	134,1	125,6	117,0	108,5	99,6	90,7	81,8	72,9
	k <sub>2</sub>	5,98	5,62	5,26	4,90	4,55	4,37	4,19	4,01	3,83
	k <sub>3</sub>	3,59	3,37	3,16	2,94	2,73	2,50	2,28	2,06	1,83
E	k <sub>1</sub>	120,1	113,4	106,7	99,9	93,2	86,1	79,1	72,0	65,0
	k <sub>2</sub>	5,01	4,73	4,45	4,17	3,89	3,76	3,64	3,52	3,40
	k <sub>3</sub>	3,01	2,84	2,67	2,50	2,33	2,15	1,98	1,80	1,63

**SKI-tabell**

Värdet per hektar för skogligt impediment

<b>Skogsnivå- faktor</b>	Område 1 I, W, X, Y, Z, AC, BD	Område 2 AB, C, D, E, O, S, T, U	Område 3 F, G, H, K, M, N
<b>1-2.5</b>	100	250	400
<b>3-3.5</b>	200	400	600
<b>4-5.5</b>	300	550	950
<b>6-10</b>	550	950	1 300
<b>11-15</b>	850	1 350	1 800
<b>16-20</b>	1 250	1 800	2 300
<b>21-25</b>	1 650	2 200	2 500
<b>26-30</b>	1 950	2 500	2 800
<b>32-40</b>	2 200	2 700	3 000
<b>42-</b>	2 300	2 900	3 300

**Korrigeringsbelopp för storleksinverkan**  
**Storlekskorrektionsstabell 1**

Län: AB, C, D, E, F, G, H, I, K, M, N, O, T och U		
Sammanlagt riktvärde i tkr	Korrektion för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, tkr	Korrektion för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet i %
1-99	0	13
100-199	13	-5
200-299	8	-3
300-399	5	-1
400-499	4	-1
500-599	3	-1
600-699	2	-2
700-799	0	-3
800-899	-3	-4
900-999	-7	-6
1000-1199	-13	-7
1200-1399	-27	-7
1400-1599	-41	-8
1600-1799	-57	-8
1800-1999	-73	-9
2000-2499	-91	-10
2500-2999	-141	-10
3000-3499	-191	-11
3500-3999	-246	-12
4000-4499	-306	-13
4500-4999	-371	-13
5000-5999	-436	-13
6000-6999	-566	-13
7000-7999	-696	-13
8000-8999	-826	-13
9000-9999	-956	-13
10000-	-1086	-13

**SKV A 2010:7**

Storlekskorrektionsstabell 2

Län: S, W, X, Y, Z, AC och BD		
Sammanlagt riktvärde i tkr	Korrektion för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, tkr	Korrektion för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet i %
1-99	0	17
100-199	17	-5
200-299	12	-4
300-399	8	-2
400-499	6	-2
500-599	4	-2
600-699	2	-2
700-799	0	-4
800-899	-4	-6
900-999	-10	-8
1000-1199	-18	-9
1200-1399	-36	-10
1400-1599	-56	-10
1600-1799	-76	-10
1800-1999	-96	-11
2000-2499	-118	-12
2500-2999	-178	-12
3000-3499	-238	-13
3500-3999	-303	-13
4000-4499	-368	-14
4500-4999	-438	-14
5000-5999	-508	-14
6000-6999	-648	-14
7000-7999	-788	-14
8000-8999	-928	-14
9000-9999	-1068	-14
10000-	-1208	-14

## Tabeller för grund- och marginalvärden SV-tabell

S-NIVÅFAKTOR 1,2-4,0										
Standard-poäng	Värdeyta, kvm									
	10-75		76-130		131-170		171-250		251-(350)	
	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv
(0)-2	1 000	30	3 000	30	5 000	30	7 000	30	10 000	20
3	1 000	40	4 000	40	7 000	40	9 000	40	13 000	40
4	1 000	70	6 000	70	10 000	60	13 000	60	18 000	50
5	1 000	100	8 000	80	13 000	80	17 000	70	23 000	60
6	1 000	130	10 000	100	16 000	90	20 000	90	28 000	80
7	2 000	160	13 000	120	20 000	110	25 000	100	33 000	90
8	2 000	200	15 000	140	23 000	120	28 000	120	38 000	110
9	3 000	230	18 000	160	27 000	150	33 000	130	44 000	120
10	3 000	260	20 000	180	30 000	160	37 000	150	49 000	140
11	4 000	270	22 000	200	33 000	180	41 000	160	54 000	160
12	4 000	310	25 000	220	37 000	200	45 000	180	60 000	170
13	4 000	340	27 000	240	40 000	220	49 000	200	65 000	180
14	5 000	360	29 000	260	44 000	240	54 000	210	71 000	200
15	5 000	390	31 000	280	47 000	250	57 000	230	76 000	210
16	6 000	410	33 000	300	50 000	270	61 000	250	81 000	230
17	6 000	460	36 000	320	54 000	290	66 000	270	88 000	240
18	6 000	490	38 000	340	57 000	310	70 000	280	93 000	260
19	7 000	520	41 000	360	61 000	330	74 000	300	98 000	270
20	7 000	540	43 000	390	65 000	350	79 000	320	105 000	290
21	8 000	570	45 000	410	68 000	370	83 000	330	110 000	300
22	8 000	610	48 000	430	72 000	380	87 000	350	115 000	320
23	8 000	640	50 000	450	75 000	400	91 000	370	121 000	330
24	9 000	660	52 000	470	79 000	420	96 000	390	127 000	350
25	9 000	690	55 000	490	82 000	440	100 000	400	132 000	370
26	10 000	720	57 000	510	86 000	460	104 000	420	138 000	380
27	10 000	750	59 000	530	90 000	480	109 000	440	144 000	400
28	11 000	790	62 000	560	93 000	500	113 000	460	150 000	410
29	11 000	820	65 000	580	97 000	520	118 000	470	156 000	430
30	11 000	850	67 000	600	100 000	540	122 000	490	161 000	450
31	12 000	890	70 000	620	104 000	560	126 000	510	167 000	460
32	12 000	910	72 000	640	108 000	580	131 000	530	173 000	480
33	12 000	940	74 000	660	111 000	600	135 000	550	179 000	500
34	13 000	950	75 000	690	115 000	620	140 000	560	185 000	510
35	13 000	990	78 000	710	119 000	640	144 000	580	191 000	530
36	13 000	1 040	81 000	730	123 000	660	149 000	600	197 000	540
37	14 000	1 070	84 000	750	126 000	680	153 000	620	203 000	560
38	14 000	1 100	86 000	770	130 000	700	158 000	640	209 000	580
39	15 000	1 120	88 000	800	134 000	720	163 000	650	215 000	600
40	15 000	1 150	91 000	820	138 000	740	167 000	670	221 000	610
41	15 000	1 190	93 000	840	141 000	760	171 000	690	227 000	630
42	16 000	1 210	95 000	860	145 000	780	176 000	710	233 000	640
43	16 000	1 240	97 000	890	149 000	800	181 000	730	239 000	660
44	16 000	1 290	100 000	910	153 000	820	185 000	750	245 000	680
45	17 000	1 300	102 000	930	156 000	840	190 000	770	251 000	700
46	17 000	1 350	105 000	950	160 000	860	194 000	780	257 000	710
47-48	18 000	1 360	107 000	980	164 000	880	199 000	800	263 000	730
49-50	19 000	1 410	111 000	1 020	171 000	920	208 000	840	275 000	760
51-53	19 000	1 490	116 000	1 060	179 000	960	217 000	880	288 000	800
54-56	20 000	1 580	123 000	1 130	191 000	1 020	231 000	930	306 000	850
57-59	21 000	1 690	131 000	1 200	202 000	1 080	245 000	990	325 000	900

SKV A 2010:7

S-NIVÅFAKTOR 4,2-7,5										
Standard-poäng	Värdeyta, kvm									
	10-75		76-130		131-170		171-250		251-(350)	
	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv
0-2	1000	30	3000	30	5000	30	7000	30	10000	20
3	1000	60	5000	50	8000	50	11000	50	16000	50
4	1 000	100	8 000	80	11 000	70	14 000	70	21 000	70
5	1 000	120	9 000	110	15 000	100	19 000	90	27 000	90
6	1 000	150	11 000	130	19 000	120	24 000	110	33 000	110
7	2 000	160	13 000	150	22 000	140	28 000	130	39 000	130
8	2 000	200	15 000	170	25 000	160	32 000	160	45 000	150
9	3 000	230	18 000	190	29 000	180	37 000	180	52 000	170
10	3 000	250	20 000	220	32 000	210	41 000	200	57 000	190
11	4 000	270	22 000	240	35 000	230	44 000	220	62 000	210
12	4 000	300	24 000	260	39 000	250	49 000	240	68 000	230
13	4 000	330	26 000	290	42 000	270	53 000	260	74 000	250
14	5 000	360	29 000	310	46 000	290	58 000	280	81 000	270
15	5 000	390	31 000	330	49 000	320	62 000	300	86 000	290
16	6 000	410	33 000	350	52 000	340	66 000	320	92 000	310
17	6 000	440	35 000	380	56 000	360	71 000	340	98 000	330
18	6 000	470	37 000	400	60 000	380	75 000	360	104 000	350
19	7 000	500	40 000	420	63 000	400	79 000	390	110 000	370
20	7 000	520	42 000	440	66 000	430	83 000	410	116 000	390
21	8 000	550	44 000	480	70 000	450	88 000	430	122 000	410
22	8 000	580	46 000	500	73 000	470	92 000	450	128 000	430
23	8 000	610	48 000	520	77 000	490	97 000	470	135 000	450
24	9 000	630	50 000	550	80 000	520	101 000	490	141 000	470
25	9 000	660	53 000	570	84 000	540	106 000	510	147 000	490
26	10 000	690	55 000	590	88 000	560	110 000	540	153 000	510
27	10 000	720	57 000	610	91 000	580	114 000	560	159 000	530
28	11 000	750	60 000	630	95 000	610	119 000	580	165 000	550
29	11 000	780	62 000	640	98 000	630	124 000	600	172 000	570
30	11 000	810	64 000	660	102 000	650	128 000	620	178 000	590
31	12 000	840	67 000	680	106 000	680	133 000	640	184 000	610
32	12 000	860	69 000	720	109 000	700	137 000	670	190 000	630
33	12 000	890	71 000	760	113 000	720	142 000	690	197 000	650
34	13 000	920	73 000	790	116 000	740	146 000	710	203 000	670
35	13 000	950	75 000	810	120 000	770	151 000	730	209 000	690
36	13 000	990	78 000	840	124 000	790	155 000	750	215 000	720
37	14 000	1 010	80 000	860	127 000	810	160 000	780	222 000	740
38	14 000	1 040	82 000	890	131 000	840	164 000	800	228 000	760
39	15 000	1 060	84 000	910	134 000	860	169 000	820	234 000	780
40	15 000	1 090	87 000	930	138 000	880	173 000	840	241 000	800
41	15 000	1 130	89 000	960	142 000	910	178 000	860	247 000	820
42	16 000	1 150	91 000	980	145 000	930	182 000	890	253 000	840
43	16 000	1 180	93 000	1 010	149 000	950	187 000	910	260 000	860
44	16 000	1 220	96 000	1 030	153 000	980	192 000	930	266 000	880
45	17 000	1 240	98 000	1 060	156 000	1 000	196 000	950	272 000	910
46	17 000	1 270	100 000	1 080	160 000	1 020	201 000	980	279 000	930
47-48	18 000	1 290	102 000	1 110	164 000	1 050	205 000	1 000	285 000	950
49-50	19 000	1 330	106 000	1 160	171 000	1 090	215 000	1 040	298 000	990
51-53	19 000	1 410	111 000	1 210	178 000	1 140	224 000	1 090	311 000	1 030
54-56	20 000	1 500	118 000	1 280	189 000	1 210	238 000	1 150	330 000	1 100
57-59	21 000	1 600	125 000	1 360	200 000	1 280	252 000	1 220	349 000	1 160

SKV A 2010:7

S-NIVÅFAKTOR 8,0-										
Standard-poäng	Värdeyta, kvm									
	10-75		76-130		131-170		171-250		251-(350)	
	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv
0-2	1000	40	4000	40	7000	40	9000	40	13000	40
3	1000	80	6000	70	10000	70	13000	70	19000	70
4	1 000	100	8 000	100	14 000	100	18 000	100	26 000	90
5	1 000	130	10 000	120	17 000	120	22 000	120	32 000	120
6	1 000	160	12 000	150	21 000	150	27 000	140	39 000	140
7	2 000	180	14 000	180	24 000	170	31 000	160	44 000	160
8	2 000	220	17 000	200	28 000	190	36 000	190	52 000	180
9	3 000	230	19 000	220	31 000	220	40 000	210	57 000	210
10	3 000	260	21 000	240	34 000	240	44 000	240	63 000	230
11	4 000	290	23 000	270	38 000	270	49 000	260	70 000	250
12	4 000	310	25 000	290	41 000	290	53 000	280	76 000	270
13	4 000	350	27 000	320	45 000	310	58 000	310	83 000	300
14	5 000	360	29 000	350	48 000	330	61 000	330	88 000	320
15	5 000	390	31 000	370	51 000	360	66 000	350	94 000	340
16	6 000	410	33 000	400	55 000	380	70 000	370	100 000	360
17	6 000	440	35 000	420	58 000	410	74 000	400	106 000	390
18	6 000	470	37 000	440	61 000	430	79 000	420	113 000	410
19	7 000	490	39 000	470	65 000	450	83 000	450	119 000	430
20	7 000	520	41 000	490	68 000	480	87 000	470	125 000	450
21	8 000	540	43 000	520	72 000	500	92 000	490	131 000	470
22	8 000	570	45 000	540	75 000	520	96 000	510	137 000	500
23	8 000	600	47 000	560	78 000	550	100 000	540	143 000	520
24	9 000	620	49 000	590	82 000	570	105 000	560	150 000	540
25	9 000	640	51 000	610	85 000	600	109 000	590	156 000	560
26	10 000	670	53 000	640	88 000	620	113 000	610	162 000	580
27	10 000	690	55 000	660	92 000	640	117 000	630	168 000	610
28	11 000	720	57 000	690	95 000	670	122 000	650	174 000	630
29	11 000	740	59 000	710	98 000	690	126 000	680	180 000	650
30	11 000	770	61 000	730	102 000	710	130 000	700	187 000	670
31	12 000	790	63 000	760	105 000	740	135 000	730	193 000	690
32	12 000	820	65 000	780	108 000	760	139 000	750	199 000	720
33	12 000	840	67 000	810	112 000	780	143 000	770	205 000	740
34	13 000	870	69 000	830	115 000	810	147 000	800	211 000	760
35	13 000	890	72 000	850	118 000	830	152 000	820	217 000	780
36	13 000	930	74 000	880	122 000	850	156 000	840	223 000	800
37	14 000	940	76 000	900	125 000	880	160 000	870	229 000	830
38	14 000	970	78 000	920	128 000	900	164 000	890	236 000	850
39	15 000	990	80 000	950	132 000	920	169 000	910	242 000	870
40	15 000	1 010	82 000	970	135 000	950	173 000	930	248 000	890
41	15 000	1 050	84 000	990	138 000	970	177 000	960	254 000	910
42	16 000	1 060	86 000	1 020	142 000	990	182 000	980	260 000	940
43	16 000	1 100	88 000	1 050	145 000	1 020	186 000	1 000	266 000	960
44	16 000	1 130	90 000	1 070	148 000	1 040	190 000	1 030	272 000	980
45	17 000	1 150	92 000	1 090	152 000	1 060	194 000	1 050	278 000	1 000
46	17 000	1 180	94 000	1 120	155 000	1 090	199 000	1 070	284 000	1 020
47-48	18 000	1 200	96 000	1 140	158 000	1 110	203 000	1 090	290 000	1 050
49-50	19 000	1 260	101 000	1 180	165 000	1 160	211 000	1 140	303 000	1 090
51-53	19 000	1 320	105 000	1 230	172 000	1 200	220 000	1 190	315 000	1 130
54-56	20 000	1 400	111 000	1 300	182 000	1 270	233 000	1 260	333 000	1 200
57-59	21 000	1 490	118 000	1 370	192 000	1 340	245 000	1 330	351 000	1 260

Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
09-	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
08	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43
07	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
06	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
05	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
04	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
03	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
02	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
01	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
99	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
97-98	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
95-96	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
93-94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
91-92	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
89-90	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
86-88	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
83-85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88
80-82	0,80	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84	0,84
77-79	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,80	0,80
74-76	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,77	0,78
70-73	0,66	0,66	0,68	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,74	0,75
65-69	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,70	0,71	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
60-64	0,59	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,69	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70	0,71
55-59	0,55	0,57	0,59	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67	0,67	0,68	0,68
50-54	0,51	0,53	0,54	0,56	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65
45-49	0,48	0,50	0,52	0,53	0,55	0,57	0,58	0,59	0,59	0,60	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62
40-44	0,47	0,48	0,50	0,52	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,59	0,59	0,59	0,60	0,60
29-39	0,45	0,47	0,48	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,58	0,58	0,59	0,59



SKV A 2010:7

Åldersinverkan 80

Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
09-	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
08	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
07	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
06	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
05	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
04	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31
03	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
02	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
01	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
00	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
99	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
97-98	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
95-96	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
93-94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
91-92	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
89-90	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
86-88	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
83-85	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
80-82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
77-79	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85
74-76	0,75	0,76	0,77	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,83	0,83
70-73	0,71	0,73	0,74	0,76	0,78	0,79	0,80	0,79	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
65-69	0,68	0,70	0,72	0,73	0,75	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79
60-64	0,65	0,66	0,68	0,71	0,73	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,76	0,76
55-59	0,63	0,65	0,66	0,68	0,70	0,71	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,74	0,74
50-54	0,59	0,61	0,63	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,72
45-49	0,57	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,67	0,68	0,68	0,68	0,69	0,69
40-44	0,55	0,57	0,58	0,60	0,62	0,63	0,63	0,64	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67
29-39	0,53	0,55	0,57	0,58	0,60	0,61	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65

SKV A 2010:7

Åldersinverkan 85

Vårdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
09-	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
08	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
07	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
06	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
05	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
04	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
03	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
02	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
01	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
00	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
99	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
97-98	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
95-96	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
93-94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
91-92	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
89-90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
86-88	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
83-85	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
80-82	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90
77-79	0,84	0,84	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89
74-76	0,80	0,81	0,82	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87
70-73	0,78	0,78	0,80	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86
65-69	0,75	0,77	0,78	0,80	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
60-64	0,73	0,75	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,81	0,81	0,82	0,82
55-59	0,71	0,73	0,75	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,81	0,81
50-54	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79
45-49	0,66	0,68	0,69	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,77
40-44	0,63	0,65	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,74
29-39	0,61	0,63	0,65	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,72

## Åldersinverkan 90

Vårdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
09-	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
08	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31
07	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
06	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
05	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
04	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
03	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
02	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
01	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
00	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
99	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
97-98	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
95-96	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
93-94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
91-92	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
89-90	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
86-88	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
83-85	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
80-82	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93
77-79	0,88	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92
74-76	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91
70-73	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90
65-69	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89
60-64	0,80	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88
55-59	0,78	0,80	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
50-54	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86
45-49	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
40-44	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83
29-39	0,72	0,73	0,75	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82

SKV A 2010:7

Åldersinverkan 95

Vårdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
09-	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
08	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
07	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
06	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
05	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
04	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
03	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
02	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
01	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
99	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
97-98	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
95-96	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
93-94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
91-92	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
89-90	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
86-88	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
83-85	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
80-82	0,94	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
77-79	0,93	0,93	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96
74-76	0,92	0,92	0,93	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
70-73	0,91	0,92	0,92	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95
65-69	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
60-64	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
55-59	0,86	0,88	0,90	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
50-54	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94
45-49	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93
40-44	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
29-39	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92

SKV A 2010:7

Åldersinverkan 100

Vårdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
09-	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
08	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
07	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
06	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
05	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
04	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
03	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
02	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
01	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
0	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
99	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
97-98	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
95-96	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
93-94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
91-92	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
89-90	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
86-88	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-85	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
74-76	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
70-73	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
65-69	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
60-64	0,96	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00
55-59	0,95	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00
50-54	0,94	0,95	0,95	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
45-49	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,98	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99
40-44	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98
29-39	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98

**FV-tabell L**

Värde- ordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,00	0,60	1,20	1,00	0,50
Klass 2	0,70	0,50	0,85	0,50	0,50

**Tabell 1**  
**Procentuell tillväxt på virkesförråd per år**

Område (län)	Barr	Löv	Totalt
AB	3,4%	3,7%	3,5%
C	3,9%	4,3%	4,0%
D	4,3%	4,3%	4,3%
E	4,2%	4,3%	4,2%
F	3,8%	4,5%	3,9%
G	4,0%	3,9%	4,0%
H	3,7%	4,2%	3,8%
I	2,7%	4,0%	2,9%
K	4,3%	3,6%	4,0%
M	4,9%	3,2%	4,1%
N	4,4%	3,5%	4,2%
O	4,2%	4,0%	4,1%
S	4,0%	4,7%	4,1%
T	4,2%	4,9%	4,3%
U	4,0%	4,9%	4,1%
W	3,4%	4,6%	3,6%
X	3,9%	5,3%	4,1%
Y	3,6%	4,9%	3,8%
Z	3,0%	4,4%	3,2%
AC	3,3%	4,5%	3,5%
BD	3,1%	4,2%	3,3%

## SKV A 2010:7

**Tabell 2**  
**Procentuell tillväxt på virkesförråd efter tre år**

Område (län)	Barr	Löv	Totalt
AB	10%	11%	10%
C	12%	13%	12%
D	13%	13%	13%
E	13%	13%	13%
F	11%	13%	12%
G	12%	12%	12%
H	11%	13%	11%
I	8%	12%	9%
K	13%	11%	12%
M	15%	9%	12%
N	13%	10%	13%
O	12%	12%	12%
S	12%	14%	12%
T	13%	15%	13%
U	12%	15%	12%
W	10%	14%	11%
X	12%	16%	12%
Y	11%	15%	11%
Z	9%	13%	10%
AC	10%	13%	10%
BD	9%	13%	10%



## Tomtvärdetabell

<b>Friliggande småhusbebyggelse</b>		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>2</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
125	5	1,20
130	10	1,20
140	10	1,30
150	10	1,40
160	10	1,50
170	10	1,60
180	10	1,70
190	10	1,80
200	20	1,80
210	20	1,90
220	20	2,00
230	20	2,10
240	20	2,20
250	30	2,20
260	30	2,30
270	30	2,40
280	40	2,40
290	40	2,50
300	50	2,50
310	50	2,60
320	50	2,70
330	50	2,80
340	50	2,90
350	60	2,90
360	60	3,00
370	60	3,10
380	60	3,20
390	60	3,30
400	70	3,30
410	70	3,40
430	70	3,60
450	70	3,80
460	80	3,80
480	80	4,00
490	90	4,00
510	90	4,20
530	90	4,40
550	90	4,60
560	100	4,60
580	100	4,80
600	100	5,00
625	100	5,25
645	120	5,25
670	120	5,50
695	120	5,75
715	140	5,75
740	140	6,00
765	140	6,25
790	140	6,50
810	160	6,50
860	160	7,00
910	160	7,50
930	180	7,50
980	180	8,00
1000	200	8,00

<b>Radhusbebyggelse</b>		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>2</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
125	5	1,20
130	10	1,20
140	10	1,30
150	10	1,40
160	10	1,50
170	10	1,60
180	10	1,70
190	10	1,80
200	20	1,80
210	20	1,90
220	20	2,00
230	20	2,10
240	20	2,20
250	30	2,20
260	30	2,30
270	30	2,40
280	40	2,40
290	40	2,50
300	50	2,50
310	50	2,60
320	50	2,70
330	50	2,80
340	50	2,90
350	60	2,90
360	60	3,00
370	60	3,10
380	60	3,20
390	60	3,30
400	70	3,30
410	70	3,40
430	70	3,60
450	70	3,80
460	80	3,80
480	80	4,00
490	90	4,00
510	90	4,20
530	90	4,40
550	90	4,60
560	100	4,60
580	100	4,80
600	100	5,00
625	100	5,25
645	120	5,25
670	120	5,50
695	120	5,75
715	140	5,75
740	140	6,00
765	140	6,25
790	140	6,50
810	160	6,50
860	160	7,00
910	160	7,50
930	180	7,50
980	180	8,00
1000	200	8,00

## SKV A 2010:7

Friliggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>2</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
1025	225	8,00
1075	225	8,50
1100	250	8,50
1150	250	9,00
1175	275	9,00
1250	300	9,50
1300	300	10,00
1350	350	10,00
1450	350	11,00
1500	400	11,00
1600	400	12,00
1650	450	12,00
1700	500	12,00
1750	550	12,00
1800	600	12,00
1850	650	12,00
1900	700	12,00
1950	750	12,00
2000	800	12,00
2100	900	12,00
2200	1000	12,00
2300	1100	12,00
2400	1200	12,00
2500	1200	13,00
2600	1300	13,00
2700	1400	13,00
2800	1500	13,00
2900	1600	13,00
3000	1700	13,00
3100	1700	14,00
3200	1800	14,00
3300	1900	14,00
3500	2000	15,00
3700	2200	15,00
3800	2200	16,00
4000	2400	16,00
4200	2600	16,00
4400	2800	16,00
4600	3000	16,00
4800	3200	16,00
5000	3400	16,00
5200	3600	16,00
5400	3800	16,00
5600	4000	16,00
5800	4200	16,00
5900	4200	17,00
6100	4400	17,00
6300	4600	17,00
6500	4800	17,00
6700	5000	17,00
6900	5200	17,00
7000	5200	18,00

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>2</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
1025	225	8,00
1075	225	8,50
1100	250	8,50
1150	250	9,00
1175	275	9,00
1250	300	9,50
1300	300	10,00
1350	350	10,00
1450	350	11,00
1500	400	11,00
1600	400	12,00
1650	450	12,00
1700	500	12,00
1750	550	12,00
1800	600	12,00
1850	650	12,00
1900	700	12,00
1950	750	12,00
2000	800	12,00
2100	900	12,00
2200	1000	12,00
2300	1100	12,00
2400	1200	12,00
2500	1200	13,00
2600	1300	13,00
2700	1400	13,00
2800	1500	13,00
2900	1600	13,00
3000	1700	13,00
3100	1700	14,00
3200	1800	14,00
3300	1900	14,00
3500	2000	15,00
3700	2200	15,00
3800	2200	16,00
4000	2400	16,00
4200	2600	16,00
4400	2800	16,00
4600	3000	16,00
4800	3200	16,00
5000	3400	16,00
5200	3600	16,00
5400	3800	16,00
5600	4000	16,00
5800	4200	16,00
5900	4200	17,00
6100	4400	17,00
6300	4600	17,00
6500	4800	17,00
6700	5000	17,00
6900	5200	17,00
7000	5200	18,00

<sup>1</sup> Med normhus avses ett småhus med värdeår 1994, värdeyta 125 kvm, 31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

<sup>2</sup> Normtomten för friliggande småhus utgör en självständig fastighet på 1000 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning.

<sup>3</sup> Normtomten för radhus utgör en självständig fastighet på 300 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning. Normtomten för kedjehus utgör en självständig fastighet på 500 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och är avsedd eller nyttjas för permanentboende samt har en normal trädgårdsanläggning. Värdet för tomtmark avseende kedjehus interpoleras mellan klasserna för friliggande hus och radhus i tabellen.

**Tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell)**

Belägenhetsfaktor för belägenhetsklasserna 2-4		
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (ej strand eller strandnära)
1,00	1,00	1,00
1,10	1,00	1,00
1,20	1,00	1,00
1,30	1,10	1,00
1,40	1,10	1,00
1,50	1,20	1,00
1,60	1,20	1,00
1,70	1,20	1,00
1,80	1,30	1,00
1,90	1,40	1,00
2,00	1,40	1,00
2,10	1,40	1,00
2,20	1,50	1,00
2,30	1,60	1,00
2,40	1,70	1,00
2,50	1,80	1,00
2,60	1,90	1,00
2,70	2,00	1,00
2,80	2,10	1,00
2,90	2,20	1,00
3,00	2,30	1,00
3,10	2,30	1,00
3,20	2,40	1,00
3,30	2,50	1,00
3,40	2,60	1,00
3,50	2,60	1,00