



Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2015 och senare års fastighetstaxeringar

SKV A 2014:6
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 29 augusti 2014

Skatteverket lämnar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) allmänna råd om

dels riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende småhus och tomtmark till småhus¹,

dels grund- och marginalvärden till SV-tabellerna på sätt framgår av bilaga 1,

dels åldersfaktorer till SO-tabellerna S på sätt framgår av bilaga 2,

dels nedräkningsfaktorer till FV-tabell S på sätt framgår av bilaga 3,

dels belägenhetsfaktorer till FB-tabell enligt bilaga 4,

dels värden i tomtvärdetabellen på sätt framgår av bilaga 5,

dels övriga allmänna råd enligt följande.

1 Värderingsenhet avseende småhus

Av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att byggnad ska indelas i byggnadstypen småhus om byggnaden är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Av 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen framgår bl.a. att varje småhus med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet med vissa angivna undantag.

Komplementhus på småhusenhet ska enligt 6 kap. 2 § andra stycket fastighetstaxeringslagen i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Allmänna råd:

Med komplementhus bör avses ett hus som inte är inrättat för boende. Med komplementhus bör även avses en 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 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 såsom en gäststuga. Detta bör även gälla en mindre byggnad trots att

¹ Riktvärdekartorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.

byggnaden inte självständigt kan utgöra bostad för en eller två familjer om byggnaden ligger på en och samma tomt som det mest värdefulla småhuset och att den mindre byggnaden tillsammans med den värdefullaste anses utgöra en bostad.

2 Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus

Av 6 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen 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:

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

Med befintligt småhus bör jämföras att det finns

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

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

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

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

Undantagsregel 2 – Flera närbelägna småhus på tomtmark 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.

Småhus bör anses vara belägna nära varandra, om de ligger inom en tomt vars storlek inte överstiger storleken av normaltomten inom värdeområdet med mer än 50 %.

Undantagsregel 3 – Två sammanbyggda enfamiljssmåhus.

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda enfamiljssmåhus (parhus), bör utgöra en värderingsenhet om tomten inte kan delas i två självständiga fastigheter med vardera huset på var sin fastighet.

Indelning i värderingsenheter på grund av byggrätt

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

- om planen är realiserbar, och

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

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

För att en byggrätt ska anses realiserbar bör krävas

- att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaffenhets tidpunkten, och
- att planen kan bedömas vara ekonomiskt motiverad med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Med detaljplan med genomförandetid bör vid taxeringen jämföras sådan plan utan genomförandetid, om man av kommunens uttalade ställningstagande kan utgå från att planen kommer att genomföras. I andra fall bör i stället byggnadsstrukturen och praxis inom kommunen tjäna till vägledning. Område för vilket en detaljplans genomförandetid gått ut bör i övriga fall vid indelningen i värderingsenheter jämföras med område utanför detaljplan.

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

3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark till småhus

3.1 Värdefaktorn storlek

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att med värdefaktorn storlek avses tomtmarkens areal. Av 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn storlek inte ska klassindelas.

Allmänna råd:

När tomtens areal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör med tomtmarksarealen avses den areal som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara desamma som arealen för normaltomten inom värdeområdet.

3.2 Värdefaktorn vatten och avlopp

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen 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 (1993:1199) framgår att värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i sex klasser (VA-klasser).

Av 5 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2014:3) om värderingen av småhusenheter vid allmän fastighetstaxering 2015 framgår att med vatten avses att värderingsenheten (tomtmarken) har tillgång till drickbart vatten.

Av 2 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster framgår att med huvudman avses den som äger en allmän va-anläggning.

Allmänna råd:

En värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- 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. begärt betalning för avgift för anslutningen.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal va-anläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten eller enskilt wc-avlopp förutsätts.

Wc-avlopp bör vara godkänt av kommunen för att beaktas.

Radon i vatten

Uppgår förekomsten av radon till minst 1000 Bq/l bör vattnet inte anses drickbart.

3.3 Värdefaktorn närhet till strand

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att med värdefaktorn närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Av 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen framgår att värdefaktorn närhet till strand ska indelas i fyra klasser (belägenhetsklasser). Av 4 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2014:3) om värderingen av småhusenheter vid allmän fastighetstaxering 2015 framgår vad som avses med belägenhetsklasser.

Allmänna råd:

Avståndet till strand bör mätas från huvudbyggnaden eller för obebyggda tomter från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnad.

Med hav, insjö eller vattendrag bör avses sådana områden där strandskydd föreligger enligt 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken.

Vid klassificering av värdefaktorn närhet till strand vid taxering av småhusenheter bör mark mellan strandlinjen och tomtgränsen anses "tillhöra" värderingsenheten om marken disponeras med stöd av ett lokaliserat, dvs. geografiskt avgränsat, servitut. Det kan vara antingen ett fastighetsbildningsservitut eller ett s.k. inskrivet avtalsservitut. Motsvarande bedömning bör även göras i det fall ett mindre område mellan tomtgränsen och strandlinjen utgör samfälld mark tillhörande ett mindre antal fastighetsägare.

Om en värderingsenhet ligger vid eller i närheten av ett vattendrag, t.ex. en liten bäck eller ett större dike, 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.

3.4 Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms enligt 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen 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 § fastighetstaxeringsförordningen indelas i två klasser för värderingsenheter belägna inom grupphusområden och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Av 1 kap. 35 c § fastighetstaxeringsförordningen framgår att riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus som i fråga om storlek och klassindelingsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten bestäms enligt formel, varvid korrigeringar sker.

Av 6 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2014:3) om värderingen av småhusenheter vid allmän fastighetstaxering 2015 framgår att värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet ska indelas i klass 2 vad avser värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

SKV A 2014:6

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 nybildas enligt fastighetsbildningslagen, och
3. enhet som ska registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen.

Allmänna råd:

Ej grupphusområde

Möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen (självständig) fastighet dvs. klass 2 bör bedömas mot bakgrund av att det inte råder tveksamhet om detta.

En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall A. och B.

A. Värderingsenhet för tomtmark (bebyggd eller obebyggd) till ett eller flera friliggande småhus:

- Utom detaljplan

1. Om tomtmarken är bebyggd med ett småhus och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.
2. Om för tomtmarken gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus och tomtmarken har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.
3. Om tomtmarken 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 tomtmarken är bebyggd med ett småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan.
2. Om tomtmarken är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller äldre tomtindelning.

B. Värderingsenhet för tomtmark (bebyggd med eller avsedd att bebyggas) med radhus och/eller kedjehus:

1. Om tomtmarken är bebyggd med ett småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.
2. Om tomtmarken är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § fastighetstaxeringsförordningen

Om en värderingsenhet för tomtmark som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör riktvärdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 15 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat riktvärde multipliceras med en

nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Riktvärdet som beräknas för klass 3 bör dock inte överstiga riktvärdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Riktvärdet av en värderingsenhet för tomtmark i klass 3 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om riktvärde inte är åsatt byggnader, bör riktvärdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

Allmänna råd:

Grupphusområde, definition

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är detaljplanelagt.

Med begränsad tidsperiod bör avses en treårsperiod. Med byggnader som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod avses att småhusen är eller avses bli uppförda av samma exploatör.

Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § fastighetstaxeringsförordningen

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat riktvärde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Riktvärdet av en värderingsenhet i klass 2 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om riktvärde av byggnader inte är åsatt, bör riktvärdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

4 Klassificering av värdefaktorer för småhus m.m.

4.1 Värdefaktorn storlek

Av 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att värdefaktorn storlek bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen. Enligt 8 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2014:3) om värderingen av småhusenheter vid allmän fastighetstaxering 2015 ska värdefaktorn storlek anges som småhusets värdeyta.

Allmänna råd:

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.

4.2 Värdefaktorn ålder

Värdefaktorn ålder ger enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen 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 10 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2014:3) om värderingen av småhusenheter vid allmän fastighetstaxering 2015 anges

SKV A 2014:6

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 till fastighetstaxeringsförordningen framgår att värdefaktorn indelas i 29 åldersklasser.

Allmänna råd:

Nybyggnadsår

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår.

Jämkning av värdeår

Med jämkning avses proportionering med hänsyn till omfattningen av boyta samt med beaktande av tidpunkten då till- eller ombyggnad har skett. 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. Jämkningen 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.

4.3 Värdefaktorn standard

Värdefaktorn standard bestäms enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

Värdefaktorn standard anges enligt 8 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen 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.

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 bör redovisas för den lägenhet som har den högsta standarden. Beträffande sanitet gäller dock att med antal bad- och duschutrymmen i bostadsplan bör avses hela småhuset.

Huvudområde Exteriör

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande iakttas.

- Fasadbeklädnad: Den del av fasaden som utgörs av fönster och dörrar bör inte medräknas i fasadytan. Mexitegel bör anses som tegel. Timrade hus bör anses som hus med träfasad.

- Carport: Med carport bör avses biluppställningsplats under tak där väggar saknas helt eller delvis.

- Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 eller senare bör fasadbeklädnaden eller takbeläggningen inte anses vara utbytta.

Huvudområde Energihushållning

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning bör följande iakttas.

- El: El bör anses indragen då installationen är ansluten till det lokala elnätet.

- Fönster: Till tvåglasfönster bör inte räknas sådana fönster där innerbågen är löstagbar, s.k. sommarfönster.

- Uppvärmning: Om huset värms upp enbart med vedspis, kakelugn, fristående elradiatorer eller liknande anordningar, bör det anses sakna system för uppvärmning.

- Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 eller senare bör elsystemet inte anses vara utbytt.

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 hus. Hög standard bör anses motsvara moderna och påkostade kök. Övriga kök bör hänföras till normal standard.

- Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2009 eller senare bör kökets fasta inredning och utrustning inte anses vara utbytta.

Huvudområde Sanitet

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iakttas.

- Vatten: Med sommarvatten bör avses att indraget vatten i huset är tillgängligt endast under den frostfria delen av året.

- Wc: Med wc bör avses endast vattenspolad toalett.

- Utrymme för tvätt och klädvård: 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 bör vatten- och avloppsledningarna inte anses utbytta. Om huset är byggt 2009 eller senare bör sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad inte anses 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 2014:6

Övrig interiör

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

- Öppen spis: Poäng för öppen spis, kakelugn eller braskamin bör inte åsättas när rökgångarna är utdömda.

4.4 Värdefaktorn byggnadskategori

Värdefaktorn byggnadskategori bestäms enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen 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.

5 Säreigna förhållanden

5.1 Allmänt

Av 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår följande. Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska 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.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår bl.a. följande. Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd:

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

När det gäller justering för kraftledning samt buller och där mark och byggnad har olika ägare bör justeringens storlek beräknas på byggnadsvärdet respektive markvärdet var för sig och beaktas vid värdering av enheterna. Det totala justeringsbeloppet för byggnaden och marken bör därvid bli detsamma som om

byggnadens ägare ägde marken. Beträffande obebyggd tomtmark bör riktvärdet för marken läggas till grund för att beräkna justeringens storlek.

SKV A 2014:6

5.2 Justering av riktvärdet för tomtmark

Allmänna råd:

Väntetid och exploateringstid

Med väntetid bör avses tiden innan exploatering 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 gäller vid taxeringsårets ingång.

Justering för väntetid och exploateringstid bör göras med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer. Justering bör göras med hänsyn till förväntad exploateringstid för ett markområde. Justeringens storlek bör bestämmas till skillnaden mellan riktvärdet (för tomtmark till småhus) och riktvärdet multiplicerat med exploateringsfaktorn enligt följande tabell.

Exploaterings- ringstid, år	Exploate- 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	0.30

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 visar på något annat.

Extremt svårutnyttjad värderingsenhet

Bedömningen av justeringens storlek bör ske med ledning av det i riktvärdeangivelsen angivna korrektingsbelopp 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.

Trädgårdsanläggningar

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör endast anses föreligga då en värderingsenhet saknar trädgårdsanläggning. Justeringen bör bestämmas enligt följande tabell.

SKV A 2014:6

Riktvärde för normaltomten (kr)	Justeringsbelopp för avsaknad av tomt- och trädgårdsanlägg- ningar.
10 000	2 000
20 000	4 000
40 000	6 000
60 000	10 000
80 000	14 000
100 000	18 000
140 000	22 000
160 000	26 000
200 000	31 000
225 000	36 000
250 000	42 000
300 000	50 000
350 000	60 000
400 000	70 000
450 000	84 000
500 000	95 000
600 000	105 000
700 000	115 000
800 000	125 000
900 000	130 000
1 200 000	160 000
1 700 000	180 000
2 000 000	200 000
2 400 000	200 000
3 000 000	200 000
3 400 000	200 000

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör även anses föreligga då värdefulla trädgårdsanläggningar finns exempelvis trädgårdsdammar, tennisbanor eller andra kostsamma anläggningar. Justering bör beaktas med högst 50 % av tekniska nuvärdet. Med tekniska nuvärdet avses anläggningskostnaden vid anläggningsåret.

Tillgång till väg eller gata

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör anses föreligga då bilväg saknas fram till tomtgräns och sådan är förutsatt i riktvärdet.

Buller m.m.

A. Justering för närhet till väg

Markvärdet bör justeras på grund av buller från väg med belopp som uppgår till följande procentsatser enligt tabell nedan på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

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

Justeringsbelopp i procent 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 %		

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.

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 eller liknande i förhållande till vägen beaktas.

B. Justering för närhet till järnväg

Markvärdet bör justeras på grund av buller från järnväg med belopp som uppgår till följande procentsatser enligt tabell nedan på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

Justeringsbelopp i procent 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 %		

SKV A 2014:6

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.

Kraftledning

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

Justeringsbelopp i procent 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 %		

Närhet till mobilmaster

Mobilmaster på tomtmark till småhus kan föranleda justering för säregna förhållanden då mobilmasten finns på eller i direkt anslutning till tomten och denna finns i blickfånget. Justeringsbeloppets storlek bör motsvara högst fem procent på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

Sjö- eller havsutsikt

Med sjö- eller havsutsikt bör avses fri utsikt sommartid från uteplats eller från småhusets vardagsrum, matrum eller liknande.

Med begränsad sjöutsikt bör avses att det varken finns en fri utsikt eller avsaknad av utsikt.

Då riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjö- eller havsutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 bör riktvärdet för tomt-

mark för småhus som saknar sjö- eller havsutsikt justeras ned med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Vid begränsad sjöutsikt bör riktvärdet justeras ned med ett belopp som motsvarar halva skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Strandens attraktivitet

Om den tillgängliga stranden eller 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 angivna procentsatser i nedanstående tabell.

<i>Stranden/ strandzonen för tomten utgörs av</i>	<i>Riktvärdeangivelsen i värdeområdet förutsätter</i>				
	<i>Sand/ klippor</i>	<i>Parkmark</i>	<i>Åker/ Äng</i>	<i>Skog</i>	<i>Vass/ våtmark</i>
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 bör normalt motsvara anläggningskostnaden vid anläggningsåret.

5.3 Justering av riktvärdet för småhus

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/m³.

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

A. Om åtgärder för att nedbringa radongashalten inte har vidtagits bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de samman-

SKV A 2014:6

lagda riktvärdena för mark och byggnad, när radongashalten är 400 Bq/m³ och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m³.

B. Om åtgärder har vidtagits för att nedbringa radongashalten och kontinuerliga åtgärder erfordras för att hålla nere radongashalten under 200 Bq/m³ och om radongashalten därefter understiger 200 Bq/m³, 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/m³ och högre och med 5 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m³.

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. Vidare bör skadorna vara säregna med hänsyn till byggnadens ålder.

Om det är fråga om större fukt- eller mögelskador som har en direkt påverkan på byggnadens stomme och som bör åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 % av nödvändiga kostnader (k), angivna i 2013 års kostnadsläge.

Om det är fråga om andra skador eller eftersatt underhåll som måste åtgärdas omgående bör nödvändiga kostnader (k) inte anses slå igenom på värdet med mer än 50 % om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet (0,75x0,5xk) bör uttryckas i 2013 års kostnadsnivå.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, bör nödvändiga kostnader vanligen inte anses slå igenom på värdet med mer än 25 % om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet (0,75x0,25xk) bör uttryckas i 2013 års kostnadsnivå.

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 bevarande 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 plan- och bygglagen (2010:900) bör

för de överstora husen (> 400 kvm bruttoarea) och överloppsbyggnaderna en nedjustering kunna ske.

Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud

Viss del av byggnadsvärdet kan antas bli täckt av ekonomisk ersättning enligt plan- och bygglagen och bör då inte föranleda någon justering. Med hänsyn härtill bör en justering för vägrat rivningslov högst uppgå till 20 % av byggnadsvärdet.

Om ersättning redan har utbetalats eller inte längre kan begäras av fastighetsägaren (jfr 14 kap. 7 § och 15 kap. 5 § plan- och bygglagen), kan inverkan på marknadsvärdet vara större. Hur stor justeringen bör vara beror på möjligheterna att använda byggnaden som bostad eller annat ändamål.

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 eller skyddsföreskrifter

Själva införandet av skyddsbestämmelser eller 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 anses vara i fråga.

Låg takhöjd

Enligt svensk standard SS 21054:2009 framgår bl.a. att ett utrymme ska ha en rumshöjd av minst 1,9 m för att vara mätbart, varför en lägre takhöjd än 1,9 m inte bör beaktas vid taxeringen.

Då värdet enligt SV-tabellen utgör grundvärdet i kolumnen (10)–75 kvm, bör någon extrapolering av värdet inte göras.

Justering för säregna förhållanden bör ske för bostadsutrymmen som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 m. Justeringen 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 m.

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 bör hämtas från allmänna råd om värdering av lokal i hyreshus.

Värdefulla komplementhus

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

SKV A 2014:6

1. Det bör normalt vara fråga om annat komplementhus än garage och carport.
2. Komplementhuset avviker i förhållande till vad som är normalt i värdeområdet.
3. Förekomsten av komplementhuset ska påtagligt inverka på marknadsvärdet.

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2015 och därefter vid fastighetstaxering till och med år 2017.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, enhet 3)

TABELL FÖR GRUND- OCH MARGINALVÄRDEN SV-tabell

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	20	4000	30	5000	30	7000	20
3	1000	80	6000	40	8000	50	10000	50	14000	40
4	2000	90	8000	70	12000	80	15000	60	20000	60
5	2000	120	10000	110	16000	100	20000	90	27000	70
6	3000	150	13000	130	20000	100	24000	110	33000	90
7	3000	180	15000	150	23000	150	29000	130	39000	110
8	3000	210	17000	180	27000	150	33000	140	44000	140
9	3000	260	20000	180	30000	180	37000	160	50000	150
10	3000	290	22000	220	34000	200	42000	180	56000	170
11	4000	320	25000	220	37000	230	46000	200	62000	190
12	5000	330	27000	250	41000	230	50000	230	68000	200
13	5000	360	29000	270	44000	250	54000	250	74000	210
14	5000	390	31000	310	48000	280	59000	250	79000	240
15	5000	420	33000	330	51000	300	63000	280	85000	250
16	6000	450	36000	330	54000	330	67000	300	91000	270
17	6000	480	38000	360	58000	330	71000	310	96000	290
18	7000	500	40000	380	61000	350	75000	340	102000	300
19	8000	520	42000	400	64000	380	79000	350	107000	320
20	9000	530	44000	440	68000	380	83000	380	113000	370
21	10000	560	47000	440	71000	400	87000	390	118000	420
22	10000	590	49000	450	74000	450	92000	400	124000	470
23	10000	620	51000	490	78000	450	96000	410	129000	520
24	11000	640	53000	510	81000	480	100000	430	134000	570
25	11000	670	55000	530	84000	500	104000	450	140000	620
26	12000	680	57000	550	87000	530	108000	460	145000	670
27	12000	710	59000	580	91000	530	112000	490	151000	720
28	13000	730	61000	600	94000	550	116000	500	156000	730
29	13000	770	64000	600	97000	580	120000	530	162000	740
30	13000	800	66000	640	101000	580	124000	540	167000	750
31	14000	820	68000	660	104000	600	128000	550	172000	760
32	14000	850	70000	670	107000	630	132000	560	177000	770
33	15000	860	72000	690	110000	650	136000	590	183000	780
34-35	15000	890	74000	710	113000	680	140000	600	188000	790
36-37	16000	910	76000	750	117000	650	143000	630	193000	800
38-40	16000	940	78000	760	120000	680	147000	650	199000	810
41-44	16000	970	80000	780	123000	700	151000	660	204000	820
45-49	17000	980	82000	800	126000	730	155000	680	209000	830
50-54	17000	1020	84000	820	129000	750	159000	700	215000	840
55-59	18000	1030	86000	840	132000	780	163000	710	220000	850

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 65															
	Standardpoäng															
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59	
2013-	1,54	1,54	1,54	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	
2012	1,51	1,51	1,51	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	
2011	1,47	1,47	1,47	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	
2010	1,43	1,43	1,43	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	
2009	1,38	1,38	1,38	1,39	1,39	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
2008	1,34	1,34	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	
2007	1,27	1,27	1,27	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	
05-06	1,20	1,20	1,20	1,21	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	
03-04	1,13	1,13	1,13	1,14	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	
01-02	1,08	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	
99-00	1,03	1,03	1,03	1,04	1,05	1,05	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	
97-98	0,97	0,97	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
95-96	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	
93-94	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
91-92	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	
89-90	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	
86-88	0,76	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	
83-85	0,70	0,70	0,71	0,73	0,73	0,74	0,74	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	
80-82	0,66	0,66	0,67	0,67	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	
77-79	0,62	0,62	0,62	0,63	0,64	0,64	0,65	0,65	0,66	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	
74-76	0,58	0,59	0,59	0,59	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	
70-73	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,60	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	
65-69	0,49	0,51	0,52	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,58	0,58	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	
60-64	0,45	0,47	0,49	0,51	0,52	0,53	0,54	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57	
55-59	0,41	0,43	0,45	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,54	0,54	0,54	0,55	0,55	
50-54	0,38	0,39	0,41	0,43	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,53	
45-49	0,36	0,37	0,39	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	
40-44	0,34	0,35	0,37	0,39	0,40	0,42	0,43	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	
29-39	0,33	0,34	0,36	0,38	0,39	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SKV A 2014:6

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 70														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
2013-	1,47	1,47	1,47	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48
2012	1,44	1,44	1,44	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
2011	1,40	1,40	1,40	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
2010	1,36	1,36	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
2009	1,32	1,32	1,32	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
2008	1,28	1,28	1,28	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
2007	1,22	1,22	1,22	1,23	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
05-06	1,16	1,16	1,16	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
03-04	1,11	1,11	1,11	1,12	1,12	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
01-02	1,06	1,06	1,06	1,07	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
99-00	1,02	1,02	1,02	1,03	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
97-98	0,98	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
95-96	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	0,95
93-94	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	0,91	0,91
91-92	0,86	0,86	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
89-90	0,83	0,83	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
86-88	0,79	0,79	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
83-85	0,75	0,75	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
80-82	0,71	0,71	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
77-79	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
74-76	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
70-73	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
65-69	0,54	0,56	0,57	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
60-64	0,50	0,52	0,54	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,60	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
55-59	0,46	0,48	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,58	0,58	0,58	0,59	0,59
50-54	0,43	0,44	0,46	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,54	0,54	0,55	0,56	0,57	0,57
45-49	0,41	0,42	0,44	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56
40-44	0,40	0,41	0,43	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,51	0,52	0,53	0,54	0,55
29-39	0,39	0,40	0,42	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,50	0,51	0,52	0,53	0,54

SKV A 2014:6

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 75														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
2013-	1,41	1,41	1,41	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42
2012	1,39	1,39	1,39	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
2011	1,37	1,37	1,37	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
2010	1,34	1,34	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
2009	1,31	1,31	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
2008	1,27	1,27	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
2007	1,21	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
05-06	1,15	1,15	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
03-04	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
01-02	1,06	1,06	1,06	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
99-00	1,02	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
97-98	0,98	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
95-96	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	0,95
93-94	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	0,91	0,91
91-92	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
89-90	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
86-88	0,82	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
83-85	0,79	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
80-82	0,75	0,75	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
77-79	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76
74-76	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75
70-73	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73
65-69	0,60	0,62	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,70	0,71	0,71	0,71	0,71
60-64	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68
55-59	0,52	0,54	0,56	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,67
50-54	0,49	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65
45-49	0,47	0,49	0,51	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64
40-44	0,46	0,48	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63
29-39	0,45	0,47	0,49	0,51	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SKV A 2014:6

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 80														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
2013-	1,35	1,35	1,35	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
2012	1,33	1,33	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
2011	1,31	1,31	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
2010	1,29	1,29	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
2009	1,26	1,26	1,26	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
2008	1,22	1,22	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
2007	1,18	1,18	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
05-06	1,13	1,13	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
03-04	1,09	1,09	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
01-02	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
99-00	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
97-98	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
95-96	0,95	0,95	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
93-94	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
91-92	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
89-90	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
86-88	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
83-85	0,81	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
80-82	0,79	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
77-79	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
74-76	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
70-73	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
65-69	0,67	0,68	0,69	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
60-64	0,64	0,65	0,67	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
55-59	0,62	0,63	0,65	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74
50-54	0,60	0,61	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,72	0,72	0,72	0,72
45-49	0,58	0,59	0,61	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,71	0,71
40-44	0,57	0,58	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70
29-39	0,56	0,57	0,59	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,69	0,69	0,69

SKV A 2014:6

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 85															
	Standardpoäng															
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59	
2013-	1,29	1,29	1,29	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
2012	1,27	1,27	1,27	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
2011	1,25	1,25	1,25	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
2010	1,23	1,23	1,23	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
2009	1,20	1,20	1,20	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
2008	1,17	1,17	1,17	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
2007	1,14	1,14	1,14	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
05-06	1,11	1,11	1,11	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
03-04	1,08	1,08	1,08	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
01-02	1,05	1,05	1,05	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
99-00	1,02	1,02	1,02	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
97-98	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	1,00
95-96	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	0,97	0,97	0,97
93-94	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
91-92	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	0,91	0,91	0,91
89-90	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
86-88	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
83-85	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
80-82	0,82	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
77-79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
74-76	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
70-73	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
65-69	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
60-64	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
55-59	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
50-54	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
45-49	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
40-44	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
29-39	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SKV A 2014:6

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 90														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
2013-	1,24	1,24	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
2012	1,22	1,22	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
2011	1,20	1,20	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
2010	1,18	1,18	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
2009	1,16	1,16	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
2008	1,13	1,13	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
2007	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
05-06	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
03-04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
01-02	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
99-00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
97-98	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
95-96	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
93-94	0,95	0,95	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
91-92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
89-90	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
86-88	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	0,91	0,91
83-85	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
80-82	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
77-79	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
74-76	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
70-73	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
65-69	0,83	0,84	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
60-64	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
55-59	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
50-54	0,80	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
45-49	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
40-44	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
29-39	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81

FV-TABELL S

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,0	0,6	1,0	1,0	0,75*
Klass 2	0,7	0,5	0,7	0,5	0,5

*För följande värdeområden bör fastighetsrättsliga förhållanden klass 3 multipliceras med faktorn 0,9 i stället för 0,75:
 Värdeområde 0125404 Ekerö kommun, Drottningholm,
 Värdeområde 0180068 Stockholms kommun, Djurgården,
 Värdeområde 0180070 Stockholms kommun, Lill-Jansskogen, Värtan,
 Värdeområde 0184014 Solna kommun, Nationalstadsparken samt
 Värdeområde 1286039 Ystads kommun, Sandskogen.

TABELL ÖVER BELÄGENHETSFAKTORER

FB-tabell

Belägenhetsfaktor för belägenhetsklasserna 2–4			
Klass 2 (strand- nära)	Klass 3 (strandnära)		Klass 4 (inte strand eller strandnära)
	Riktvärde för normaltomten (kr) > 750 000	Riktvärde för normaltomten (kr) ≤ 750 000	
1,00	1,00	1,00	1,00
1,10	1,00	1,00	1,00
1,20	1,00	1,00	1,00
1,30	1,10	1,00	1,00
1,40	1,10	1,00	1,00
1,50	1,20	1,00	1,00
1,60	1,20	1,00	1,00
1,70	1,20	1,00	1,00
1,80	1,30	1,00	1,00
1,90	1,40	1,00	1,00
2,00	1,40	1,10	1,00
2,10	1,40	1,10	1,00
2,20	1,50	1,10	1,00
2,30	1,60	1,10	1,00
2,40	1,70	1,20	1,00
2,50	1,80	1,30	1,00
2,60	1,90	1,40	1,00
2,70	2,00	1,50	1,00
2,80	2,10	1,60	1,00
2,90	2,20	1,70	1,00
3,00	2,30	1,80	1,00
3,10	2,30	1,90	1,00
3,20	2,40	1,90	1,00
3,30	2,50	2,00	1,00
3,40	2,60	2,10	1,00
3,50	2,60	2,20	1,00
3,60	2,70	2,20	1,00
3,70	2,70	2,30	1,00
3,80	2,80	2,30	1,00
3,90	2,80	2,40	1,00
4,00	2,90	2,40	1,00
4,10	2,90	2,50	1,00
4,20	2,90	2,50	1,00
4,30	3,00	2,60	1,00
4,40	3,00	2,60	1,00
4,50	3,00	2,60	1,00
4,60	3,00	2,60	1,00
4,70	3,10	2,70	1,00
4,80	3,10	2,70	1,00
4,90	3,20	2,80	1,00
5,00	3,20	2,80	1,00

TOMTVÄRDETABELL

Friliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ³ (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
155	5	1,50	155	5	1,50
160	10	1,50	160	10	1,50
170	10	1,60	170	10	1,60
180	10	1,70	180	10	1,70
190	10	1,80	190	10	1,80
200	10	1,90	200	10	1,90
210	10	2,10	210	10	2,10
220	10	2,10	220	10	2,10
230	10	2,20	230	10	2,20
240	10	2,30	240	10	2,30
245	15	2,30	245	15	2,30
250	20	2,30	250	20	2,30
260	20	2,40	260	20	2,40
270	20	2,50	270	20	2,50
280	20	2,60	280	20	2,60
290	20	2,70	290	20	2,70
300	20	2,80	300	20	2,80
310	30	2,80	310	30	2,80
320	30	2,90	320	30	2,90
330	30	3,00	330	30	3,00
340	40	3,00	340	40	3,00
350	40	3,10	350	40	3,10
360	40	3,20	360	40	3,20
370	40	3,30	370	40	3,30
380	40	3,40	380	40	3,40
390	40	3,50	390	40	3,50
400	40	3,60	400	40	3,60
410	40	3,70	410	40	3,70
420	40	3,80	420	40	3,80
430	50	3,80	430	50	3,80
440	50	3,90	440	50	3,90
450	50	4,00	450	50	4,00
470	50	4,20	470	50	4,20
490	50	4,40	490	50	4,40
500	60	4,40	500	60	4,40
520	60	4,60	520	60	4,60
550	70	4,80	550	70	4,80
570	70	5,00	570	70	5,00
595	70	5,25	595	70	5,25
605	80	5,25	605	80	5,25
630	80	5,50	630	80	5,50
655	80	5,75	655	80	5,75
680	80	6,00	680	80	6,00
690	90	6,00	690	90	6,00
715	90	6,25	715	90	6,25
725	100	6,25	725	100	6,25
750	100	6,50	750	100	6,50
770	120	6,50	770	120	6,50
795	120	6,75	795	120	6,75
815	140	6,75	815	140	6,75
840	140	7,00	840	140	7,00
865	140	7,25	865	140	7,25
885	160	7,25	885	160	7,25
910	160	7,50	910	160	7,50
935	160	7,75	935	160	7,75
960	160	8,00	960	160	8,00
980	180	8,00	980	180	8,00
1030	180	8,50	1030	180	8,50

Friliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ³ (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
1050	200	8,5	1050	200	8,5
1100	200	9,00	1100	200	9,00
1125	225	9,00	1125	225	9,00
1200	250	9,50	1200	250	9,50
1250	250	10,00	1250	250	10,00
1325	275	10,50	1325	275	10,50
1350	300	10,50	1350	300	10,50
1400	300	11,00	1400	300	11,00
1450	350	11,00	1450	350	11,00
1500	400	11,00	1500	400	11,00
1600	400	12,00	1600	400	12,00
1650	450	12,00	1650	450	12,00
1700	500	12,00	1700	500	12,00
1800	500	13,00	1800	500	13,00
1850	550	13,00	1850	550	13,00
1900	600	13,00	1900	600	13,00
1950	650	13,00	1950	650	13,00
2000	700	13,00	2000	700	13,00
2050	750	13,00	2050	750	13,00
2100	800	13,00	2100	800	13,00
2150	850	13,00	2150	850	13,00
2200	900	13,00	2200	900	13,00
2300	900	14,00	2300	900	14,00
2350	950	14,00	2350	950	14,00
2400	1000	14,00	2400	1000	14,00
2500	1100	14,00	2500	1100	14,00
2600	1100	15,00	2600	1100	15,00
2700	1200	15,00	2700	1200	15,00
2800	1300	15,00	2800	1300	15,00
2900	1400	15,00	2900	1400	15,00
3000	1500	15,00	3000	1500	15,00
3100	1600	15,00	3100	1600	15,00
3200	1700	15,00	3200	1700	15,00
3300	1800	15,00	3300	1800	15,00
3400	1800	16,00	3400	1800	16,00
3500	1900	16,00	3500	1900	16,00
3600	2000	16,00	3600	2000	16,00
3700	2000	17,00	3700	2000	17,00
3900	2200	17,00	3900	2200	17,00
4000	2200	18,00	4000	2200	18,00
4400	2600	18,00	4400	2600	18,00
4600	2800	18,00	4600	2800	18,00
4800	3000	18,00	4800	3000	18,00
5000	3200	18,00	5000	3200	18,00
5200	3400	18,00	5200	3400	18,00
5300	3400	19,00	5300	3400	19,00
5500	3600	19,00	5500	3600	19,00
5700	3800	19,00	5700	3800	19,00
5900	4000	19,00	5900	4000	19,00
6100	4200	19,00	6100	4200	19,00
6200	4200	20,00	6200	4200	20,00
6400	4400	20,00	6400	4400	20,00
6600	4600	20,00	6600	4600	20,00
6800	4800	20,00	6800	4800	20,00
7000	5000	20,00	7000	5000	20,00
7200	5200	20,00	7200	5200	20,00
7400	5200	22,00	7400	5200	22,00
7600	5400	22,00	7600	5400	22,00
7800	5400	24,00	7800	5400	24,00
8000	5600	24,00	8000	5600	24,00
8200	5600	26,00	8200	5600	26,00
8400	5800	26,00	8400	5800	26,00
8600	6000	26,00	8600	6000	26,00

SKV A 2014:6

1 Med normhus avses ett småhus med värdeår 1998, värdeyta 125 kvm, 31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

2 Normtomten för friliggande småhus utgör en egen fastighet på 1000 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och har en normal trädgårdsanläggning.

3 Normtomten för radhus utgör en egen fastighet på 300 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och har en normal trädgårdsanläggning. Normtomten för kedjehus utgör en egen fastighet på 500 kvm, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och har en normal trädgårdsanläggning. Värdet för tomtmark avseende kedjehus interpoleras mellan klasserna för friliggande hus och radhus i tabellen.