



## Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshusenheter och ägarlägenheter vid 2016 års förenklade fastighetstaxering;

**SKVFS 2015:4**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 28 augusti 2015

beslutade den 24 augusti 2015.

Skatteverket föreskriver med stöd av 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

### Tomtmark

**1 §** Vid klassificering av värdefaktorn storlek för tomtmark är byggrätt den rätt som finns att uppföra en ny byggnad på värderingsenheten.

Byggrätt ska anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Vad som framgår av Svensk Standard SS 21054:2009 ska gälla vid mätning av bruttoarea ovan mark. Men ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

**2 §** Värdefaktorn typ av bebyggelse ska indelas i klasserna bostäder och lokaler. Med bostäder avses utrymmen inrättade för boende samt biutrymmen enligt Svensk Standard SS 21054:2009. Med lokaler avses detsamma som framgår av 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

### Hyreshus och ägarlägenheter

**3 §** Vid klassificeringen av värdefaktorn hyra ska hyran bestämmas till den hyra som gäller enligt kontraktet och som är den totala faktiska årshyran för år 2014 inom värderingsenheten. Detta gäller oavsett när hyreskontrakt tecknats.

Årshyran är hela det belopp hyresgästen har att betala till hyresvärden. I årshyran ska ingå kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp, fastighetsskatt och andra kostnader men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas eller kabel-tv, bredband och liknande avgifter eller mervärdesskatt. I årshyran ska inte ingå ersättning från uthyrning av mark eller markanläggning.

Hyran ska anges i hela tusental kronor.

**4 §** När uppgifter om faktisk årshyra för 2014 saknas för hela eller delar av värderingsenheten eller om värderingsenhetens beskaffenhet har förändrats efter år 2014 så att årshyran har ändrats mer än vad som

## SKVFS 2015:4

motsvaras av på orten normala hyresförändringar, ska den faktiska årshyran för ett senare år användas. I sådana fall ska det senare årets hyra omräknas till 2014 års nivå.

**5 §** Till grund för värderingen av bostäder och lokaler ska i stället för faktisk årshyra i vissa fall läggas jämförelsehyra. Med jämförelsehyra avses när bruksvärdehyra respektive marknadsmässig hyra ska bestämmas till vad som gäller för likvärdiga bostäder och lokaler i värdeområdet. Jämförelsehyra ska tillämpas för sådana bostäder och lokaler som

- innehas med bostadsrätt
- är andelslägenheter
- disponeras av ägaren eller av honom närstående
- varit outhyrda under hela året eller del av året eller för vilka hyresrabatter utgår, eller
- har en faktisk hyra som är en internhyra. Med internhyra avses att hyran har överenskommits mellan parter med intressegemenskap.

Detsamma gäller om den faktiska årshyran på annat sätt uppenbart avviker från bruksvärdehyra då det gäller bostäder eller marknadsmässig hyra i fråga om lokaler. Med marknadsmässig hyra 2014 avses genomsnittlig årshyra för likartade lokaler detta år.

**6 §** Vid klassificering av värdefaktorn ålder för hyreshus och ägarlägenheter är nybyggnadsår det år då den övervägande delen av hyreshuset eller ägarlägenheten togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som ska användas är 1929.

## Indelning i värdeområden och provvärderingsområden

**7 §** Hyreshus och ägarlägenheter samt tomtmark till dessa ska indelas i värde- och provvärderingsområden på sätt som framgår av riktvärdekarta H i bilaga 1<sup>1</sup>.

---

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2015 och tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2016 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med 2018 av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGMAR HANSSON

Lena Abrahamsson  
(Rättsavdelningen enhet 3)

<sup>1</sup> Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).