



Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering

SKV A 2023:8
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 25 augusti 2023

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

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

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

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

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

dels belägenhetsfaktorer till FB-tabell enligt bilaga 4,

dels värden i tomtvärdetabellen på sätt som framgår av bilaga 5,

dels övriga grunder för taxeringen och värdesättningen 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

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

SKV A 2023:8

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 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 den mindre byggnaden tillsammans med det värdefullaste anses utgöra en bostad.

2 Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus

Av 6 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att varje tomt, med vissa undantag, ska utgöra en värderingsenhet. Ett av dessa undantag avser när bygg rätt föreligger till två eller flera småhus på en tomt. Då får varje del av tomten, som omfattas av en bygg rätt, 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 beskaffenhets tidpunkten är mindre än två år gammal.

Vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter utifrån den befintliga bebyggelsen bör utgångspunkten 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. Kan tomtmarken uppdelas i flera självständiga fastigheter, bör dock indelningen i värderingsenheter följa den tänkbara uppdelningen i självständiga fastigheter.

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 procent.

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 respektive småhus 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 denna bedömning 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 beskaffenhetsstidpunkten, 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

SKV A 2023:8

avses den areal som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara densamma 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 2023:9) om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering 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.

Pump och andra särskilda anordningar som behövs från fastigheten till en kommunal va-anläggning bör anses ingå i sådan anläggning som hänförs till kommunal va-anläggning.

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

Radon i vatten

Uppgår förekomsten av radon till minst 1 000 bequerel per liter 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 3 och 4 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2023:9) om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering 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.

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

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska bestämmas 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).

Av 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen framgår att värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska 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 klassindelningsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomen bestäms enligt formel, varvid korrigeringar sker.

Av 6 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2023:9) om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering framgår att värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet ska indelas i klass 2 vad avser värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

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 den 1 januari 1972 då fastighetsbildningslagen trädde i kraft,
2. fastighet som nybildas 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.

SKV A 2023:8

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 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 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 60 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat riktvärde multipliceras med nedräkningsfaktorn 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.

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

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 nedräkningsfaktorn 0,75 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 2023:9) om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering 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 2023:9) om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering 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 till fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att värdefaktorn indelas i 28 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

kvadratmeter. 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.

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.

Standardpoäng för småhus finns i bilaga 1 till Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2023:9) om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering.

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 av enklare slag, t.ex. kokvrå eller pentry. 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 procent bytts ut.

c) Av väggbeklädnaden har minst 90 procent bytts ut.

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 Säregna förhållanden

5.1 Allmänt

Av 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår följande. Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdets 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 storlekskorrektur enligt 4 a §.

Vidare framgår av andra stycket i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen att 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 enligt tredje stycket i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen 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.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår 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.

5.2 Justering av riktvärdet för tomtmark

Allmänna råd:

Väntetid vid fördröjd byggnation

Med väntetid bör avses tiden innan byggnation får påbörjas. Väntetid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån de förutsättningar som gäller vid taxeringsårets ingång.

Justering för väntetid bör göras med ledning av nedanstående tabell över nedräkningsfaktorer. Justeringens storlek bör bestämmas till skillnaden mellan riktvärdet (för tomtmark till småhusenhet) och riktvärdet multiplicerat med nedräkningsfaktorn enligt nedanstående tabell.

Väntetid år	Nedräknings-faktor
1	0.95
2-3	0.90
4-5	0.85
6-10	0.80
> 10	0.70

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 korrektionsbeloppet (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.

Trädgårdsanläggningar

Justering för avsaknad av trädgårdsanläggning bör göras då en värderingsenhet saknar sådan anläggning. Justeringsbeloppet bör bestämmas enligt följande tabell.

SKV A 2023:8

Riktvärde för normaltomten (kr)	Justeringsbelopp för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar.
10 000	3 000
20 000	6 000
40 000	8 000
60 000	14 000
80 000	20 000
100 000	25 000
140 000	30 000
160 000	36 000
200 000	43 000
225 000	50 000
250 000	57 000
300 000	69 000
350 000	80 000
400 000	97 000
450 000	115 000
500 000	131 000
600 000	145 000
700 000	159 000
800 000	172 000
900 000	182 000
1 200 000	218 000
1 700 000	247 000
2 000 000	276 000
2 400 000	276 000
3 000 000	276 000
3 400 000	276 000

Justering bör även göras för särskilt värdefulla trädgårdsanläggningar, t.ex. trädgårdsdammar, swimmingpool, tennisbanor eller andra kostsamma anläggningar.

Sådan justering bör ske med högst 50 procent av det tekniska nuvärdet. Det tekniska nuvärdet bör normalt motsvara anläggningskostnaden vid anläggningsåret.

Tillgång till gata eller väg

Om bilväg saknas fram till tomtgräns och sådan är förutsatt i riktvärdet, bör en nedjustering av riktvärdet göras.

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 nedanstående tabell. Justering görs 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 vägen		Tomten ligger nära vägen men gränsar inte till denna	
	<i>S-nivå</i>		<i>S-nivå</i>	
<i>Ekvivalent ljudnivå dB(A)</i>	1,5–16	17–	1,5–16	17–
>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 tomt som gränsar till väg bör avses tomt som 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 nedanstående tabell. Justering görs 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>	1,5–16	17–	1,5–16	17–
>70	10 %	15 %	5 %	10 %
67–70	5 %	10 %		5 %
62–66		5 %		

SKV A 2023:8

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 tomt som gränser till järnväg bör avses tomt som 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 17,0 eller högre) och ledningsstolpens belägenhet bör vara mycket framträdande. Justeringsbeloppet bör i dessa fall inte överstiga 10 procent 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

<i>Avstånd i meter mellan huvudbyggnad och ledningens ytterfas</i>	<i>Exponeringsgrad</i>			
	<i>Ledningen går över eller gränser till tomten</i>		<i>Ledningen ligger nära men gränser inte till tomten</i>	
	<i>S-nivå</i>		<i>S-nivå</i>	
	1,5–16	17–	1,5–16	17–
0–29	10 %	15 %	5 %	10 %
30–50	5 %	10 %	2 %	5 %
51–75	2 %	5 %		2 %
76–100		2 %		

Vindkraftverk

För en småhusenhet som är belägen med fri sikt mot vindkraftverk och vars byggnadsplats ligger högst 1 000 m från vindkraftverk, bör justering ske med hänsyn till avstånd, totalhöjd samt övriga störningar m.m. som närheten till vindkraftverk medför. Markvärdet bör justeras med belopp som uppgår till följande procentsatser enligt nedanstående tabell. Justering görs på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

<i>Avstånd i meter mellan huvudbyggnad och vindkraftverk</i>	<i>Vindkraftverks totala höjd (m)</i>	
	100–180	>180
0–500	5 %	10 %
501–1 000	0	5 %

Sjö- eller havsutsikt

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

Med begränsad sjö- eller havsutsikt bör avses att det varken finns en fri utsikt eller avsaknad av utsikt.

Riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjö- eller havsutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 om annat inte anges i riktvärdeangivelsen. Då riktvärdeangivelsen har förutsatt sjö- eller havsutsikt och sådan utsikt saknas bör riktvärdet justeras ned med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Vid begränsad sjö- eller havsutsikt 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/ Klipp- or</i>	<i>Parkmark</i>	<i>Åker/ Äng</i>	<i>Skog</i>	<i>Vass/ Våtmark</i>
<i>Sand/Klippor</i>	0	25 %	25 %	25 %	50 %
<i>Parkmark</i>	-25 %	0	0	0	25 %
<i>Åker/Äng</i>	-25 %	0	0	0	25 %
<i>Skog</i>	-25 %	0	0	0	25 %
<i>Vass/Våt- mark</i>	-50 %	-25 %	-25 %	-25 %	0

5.3 Justering av riktvärdet för småhus

Radon

Om radon inte förekommer allmänt inom värdeområdet, bör påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga då årsmedelvärdet för radongashalten i småhuset överstiger 200 bequerel per kubikmeter (Bq/m³).

Justering bör ske under förutsättning att mätning redovisas för det aktuella småhuset eller – då fråga är om grupphusbebyggelse – mätning för likartade byggnader redovisas. Mätningen bör ha upprättats med ledning av de metodbeskrivningar som Strålsäkerhetsmyndigheten har utfärdat. Mätning bör inte vara äldre än fem år. Mätningar som anger radonhalter 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 procent av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad, när radongashalten är 400 Bq/m³ och högre och till 3 procent 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 procent av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad.

Om åtgärder har vidtagits för att nedbringa radongashalten bör justering ske med 7 procent av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten trots sådana åtgärder är 400 Bq/m³ och högre och med 5 procent 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 procent av nödvändiga kostnader (k), angivna i 2022 års kostnadsnivå.

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 procent om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet (0,75x0,5xk) bör uttryckas i 2022 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 procent om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet (0,75x0,25xk) bör uttryckas i 2022 års kostnadsnivå.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader - Onormala drifts- och underhållskostnader

Frågan om justering för säregna förhållanden ska ske bör grundas på en bedömning av om merkostnaderna för bevarandet påverkar marknadsvärdet. En justering på grund av onormalt höga underhålls- eller driftskostnader samt på grund av 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 kvadratmeter 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 procent 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 rivras och inte kan användas för något nyttigt ändamål och om det dessutom hindrar att tomtmarken används på annat sätt, bör värdet av småhuset sättas ned till under 1 000 kr.

SKV A 2023:8

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 föreligga.

Låg takhöjd

Enligt svensk standard SS 21054:2020 framgår bl.a. att ett utrymme ska ha en rumshöjd av minst 1,9 meter för att vara mätbart, varför en lägre takhöjd än 1,9 meter inte bör beaktas vid taxeringen.

Då värdet enligt SV-tabellen utgör grundvärdet i kolumnen (10)–75 värdeyta 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 meter. Justeringen bör bestämmas till 25 procent 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 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:

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

SKV A 2023:8

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering 2024 och därefter vid fastighetstaxering till och med 2026.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Lena Björner
(Rättsavdelningen, rättsenhet 3)

Tabell för grund- och marginalvärden

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	20	4 000	20	5 000	20	7 000	20
3	1 000	80	6 000	40	8 000	40	10 000	40	14 000	40
4	2 000	90	8 000	70	12 000	70	15 000	50	19 000	60
5	2 000	120	10 000	110	16 000	90	20 000	80	27 000	70
6	3 000	150	13 000	130	20 000	90	24 000	100	32 000	90
7	3 000	180	15 000	150	23 000	130	29 000	110	38 000	110
8	3 000	210	17 000	180	27 000	130	33 000	120	43 000	140
9	3 000	260	20 000	180	30 000	160	37 000	140	49 000	150
10	3 000	290	22 000	220	34 000	180	42 000	160	55 000	170
11	4 000	320	25 000	220	37 000	200	45 000	180	60 000	190
12	5 000	330	27 000	250	41 000	200	49 000	200	65 000	200
13	5 000	360	29 000	270	44 000	220	53 000	220	71 000	210
14	5 000	390	31 000	310	48 000	250	58 000	220	76 000	240
15	5 000	420	33 000	330	51 000	270	62 000	250	82 000	250
16	6 000	450	36 000	330	54 000	290	66 000	270	88 000	270
17	6 000	480	38 000	360	58 000	290	70 000	270	92 000	290
18	7 000	500	40 000	380	61 000	310	74 000	300	98 000	300
19	8 000	520	42 000	400	64 000	340	78 000	310	103 000	320
20	9 000	530	44 000	440	68 000	340	82 000	340	109 000	370
21	10 000	560	47 000	440	71 000	360	86 000	350	114 000	420
22	10 000	590	49 000	450	74 000	400	90 000	360	119 000	470
23	10 000	620	51 000	490	78 000	400	94 000	360	123 000	520
24	11 000	640	53 000	510	81 000	430	98 000	380	128 000	570
25	11 000	670	55 000	530	84 000	450	102 000	400	134 000	620
26	12 000	680	57 000	550	87 000	470	106 000	410	139 000	670
27	12 000	710	59 000	580	91 000	470	110 000	440	145 000	720
28	13 000	730	61 000	600	94 000	490	114 000	450	150 000	730
29	13 000	770	64 000	600	97 000	520	118 000	470	156 000	740
30	13 000	800	66 000	640	101 000	520	122 000	480	160 000	750
31	14 000	820	68 000	660	104 000	540	126 000	490	165 000	760
32	14 000	850	70 000	670	107 000	560	129 000	500	169 000	770
33	15 000	860	72 000	690	110 000	580	133 000	530	175 000	780
34-35	15 000	890	74 000	710	113 000	590	137 000	540	180 000	790
36-37	16 000	910	76 000	750	117 000	600	141 000	560	186 000	800
38-40	16 000	940	78 000	760	120 000	610	144 000	580	190 000	810
41-44	16 000	970	80 000	780	123 000	630	148 000	590	195 000	820
45-49	17 000	980	82 000	800	126 000	650	152 000	610	201 000	830
50-54	17 000	1 020	84 000	820	129 000	670	156 000	630	206 000	840
55-59	18 000	1 030	86 000	840	132 000	700	160 000	630	210 000	850

Tabell för åldersinverkan SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 65								
	Standardpoäng								
	0-14	15-20	21-23	24-26	27-30	31-32	33-39	40-46	47-59
22-	1,34	1,34	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,38	1,39
21	1,33	1,33	1,35	1,36	1,36	1,36	1,36	1,37	1,38
20	1,32	1,32	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35	1,36	1,37
19	1,31	1,31	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34	1,35	1,36
18	1,30	1,30	1,32	1,33	1,33	1,33	1,33	1,34	1,35
17	1,29	1,30	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,33	1,34
16	1,28	1,29	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,32	1,33
15	1,27	1,28	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,31	1,32
13-14	1,25	1,27	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,30	1,31
11-12	1,22	1,23	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,27	1,27
09-10	1,15	1,17	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,20	1,21
07-08	1,07	1,08	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,12	1,13
05-06	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,06	1,07	1,08
03-04	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02
01-02	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98
98-00	0,85	0,86	0,88	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92
95-97	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84
92-94	0,73	0,74	0,75	0,77	0,77	0,78	0,78	0,79	0,80
89-91	0,68	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75
86-88	0,63	0,65	0,66	0,68	0,68	0,69	0,69	0,69	0,70
83-85	0,58	0,60	0,63	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,67
80-82	0,55	0,57	0,58	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64
75-79	0,50	0,51	0,53	0,55	0,56	0,56	0,58	0,60	0,61
70-74	0,46	0,48	0,50	0,52	0,52	0,53	0,54	0,57	0,58
60-69	0,38	0,42	0,45	0,46	0,48	0,49	0,50	0,53	0,54
50-59	0,32	0,36	0,38	0,40	0,42	0,43	0,45	0,48	0,50
40-49	0,30	0,34	0,36	0,38	0,40	0,41	0,43	0,46	0,48
29-39	0,30	0,34	0,36	0,38	0,40	0,41	0,43	0,46	0,48

SKV A 2023:8

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 70								
	Standardpoäng								
	0-14	15-20	21-23	24-26	27-30	31-32	33-39	40-46	47-59
22-	1,31	1,32	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34	1,35	1,36
21	1,30	1,31	1,32	1,33	1,33	1,33	1,33	1,34	1,35
20	1,29	1,30	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,33	1,34
19	1,28	1,29	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31	1,32	1,33
18	1,27	1,28	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	1,31	1,32
17	1,27	1,28	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	1,31	1,32
16	1,26	1,27	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29	1,30	1,31
15	1,25	1,26	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29	1,30	1,31
13-14	1,23	1,25	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,29
11-12	1,20	1,21	1,23	1,24	1,24	1,24	1,24	1,25	1,26
09-10	1,14	1,16	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,19	1,20
07-08	1,06	1,07	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,11	1,12
05-06	1,01	1,02	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,07
03-04	0,96	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02
01-02	0,92	0,93	0,95	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,99
98-00	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,95
95-97	0,83	0,84	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,89
92-94	0,78	0,79	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,83
89-91	0,73	0,74	0,76	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80
86-88	0,69	0,70	0,72	0,74	0,74	0,74	0,74	0,75	0,76
83-85	0,65	0,66	0,68	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,71
80-82	0,61	0,62	0,64	0,66	0,66	0,66	0,66	0,67	0,68
75-79	0,56	0,59	0,59	0,61	0,62	0,62	0,63	0,65	0,66
70-74	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,60	0,61	0,62	0,63
60-69	0,45	0,49	0,51	0,53	0,54	0,56	0,56	0,59	0,60
50-59	0,38	0,42	0,44	0,46	0,48	0,49	0,51	0,53	0,55
40-49	0,36	0,40	0,42	0,44	0,46	0,47	0,49	0,51	0,53
29-39	0,36	0,40	0,42	0,44	0,46	0,47	0,49	0,51	0,53

SKV A 2023:8

Vårdeår	ÅLDERSINVERKAN 75								
	Standardpoäng								
	0-14	15-20	21-23	24-26	27-30	31-32	33-39	40-46	47-59
22-	1,27	1,28	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,32
21	1,26	1,27	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,31
20	1,25	1,26	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,30
19	1,24	1,25	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,29
18	1,23	1,24	1,26	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,28
17	1,23	1,24	1,26	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,28
16	1,22	1,23	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,27
15	1,22	1,23	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,27
13-14	1,21	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25	1,26	1,26
11-12	1,18	1,19	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,23	1,24
09-10	1,13	1,14	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,18	1,19
07-08	1,05	1,07	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,11	1,12
05-06	1,01	1,02	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,06
03-04	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02
01-02	0,94	0,95	0,96	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99
98-00	0,90	0,91	0,93	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96
95-97	0,85	0,86	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90	0,91
92-94	0,81	0,81	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86
89-91	0,77	0,78	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83
86-88	0,74	0,75	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80
83-85	0,71	0,72	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,76	0,77
80-82	0,67	0,69	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,75
75-79	0,61	0,64	0,66	0,68	0,69	0,69	0,69	0,70	0,71
70-74	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,71
60-69	0,52	0,55	0,58	0,60	0,61	0,63	0,64	0,64	0,66
50-59	0,44	0,48	0,51	0,53	0,55	0,56	0,58	0,61	0,63
40-49	0,42	0,46	0,49	0,51	0,53	0,54	0,56	0,59	0,61
29-39	0,42	0,46	0,49	0,51	0,53	0,54	0,56	0,59	0,61

SKV A 2023:8

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 80								
	Standardpoäng								
	0-14	15-20	21-23	24-26	27-30	31-32	33-39	40-46	47-59
22-	1,23	1,23	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,27	1,28
21	1,22	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25	1,26	1,27
20	1,21	1,21	1,23	1,24	1,24	1,24	1,24	1,25	1,26
19	1,20	1,20	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,24	1,25
18	1,19	1,19	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,23	1,24
17	1,19	1,19	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,23	1,24
16	1,18	1,19	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,22	1,23
15	1,18	1,18	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,22	1,23
13-14	1,17	1,18	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20	1,21	1,22
11-12	1,15	1,17	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,20	1,21
09-10	1,10	1,12	1,14	1,15	1,15	1,15	1,15	1,16	1,17
07-08	1,04	1,06	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,09	1,10
05-06	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,06
03-04	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02
01-02	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99
98-00	0,92	0,93	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97
95-97	0,87	0,88	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92
92-94	0,83	0,84	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
89-91	0,80	0,81	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86
86-88	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83
83-85	0,76	0,77	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,81	0,82
80-82	0,73	0,74	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80
75-79	0,69	0,72	0,73	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,78
70-74	0,64	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,74	0,76	0,77
60-69	0,59	0,62	0,65	0,67	0,69	0,70	0,71	0,73	0,74
50-59	0,55	0,59	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,70	0,72
40-49	0,54	0,58	0,61	0,63	0,65	0,66	0,67	0,69	0,71
29-39	0,54	0,58	0,61	0,63	0,65	0,66	0,67	0,69	0,71

SKV A 2023:8

Vårdeår	ÅLDERSINVERKAN 85								
	Standardpoäng								
	0-14	15-20	21-23	24-26	27-30	31-32	33-39	40-46	47-59
22-	1,19	1,21	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
21	1,18	1,20	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
20	1,17	1,19	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
19	1,16	1,18	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
18	1,15	1,17	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
17	1,15	1,17	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
16	1,14	1,16	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
15	1,14	1,16	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
13-14	1,13	1,15	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
11-12	1,11	1,14	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
09-10	1,08	1,10	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
07-08	1,03	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
05-06	0,99	1,01	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
03-04	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01-02	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99
98-00	0,93	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97
95-97	0,89	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,94
92-94	0,85	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90
89-91	0,82	0,84	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88
86-88	0,80	0,82	0,83	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,86
83-85	0,79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85
80-82	0,77	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84
75-79	0,73	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81
70-74	0,72	0,75	0,76	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80
60-69	0,68	0,72	0,73	0,74	0,76	0,77	0,77	0,77	0,77
50-59	0,64	0,68	0,69	0,71	0,73	0,73	0,75	0,75	0,75
40-49	0,64	0,68	0,69	0,71	0,73	0,73	0,75	0,75	0,75
29-39	0,64	0,68	0,69	0,71	0,73	0,73	0,75	0,75	0,75

SKV A 2023:8

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 90								
	Standardpoäng								
	0-14	15-20	21-23	24-26	27-30	31-32	33-39	40-46	47-59
22-	1,18	1,19	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
21	1,17	1,18	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
20	1,16	1,17	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
19	1,15	1,16	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
18	1,14	1,15	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
17	1,14	1,15	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
16	1,13	1,14	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
15	1,13	1,14	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
13-14	1,12	1,13	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
11-12	1,10	1,12	1,14	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
09-10	1,06	1,08	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
07-08	1,02	1,03	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
05-06	0,98	1,00	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
03-04	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01-02	0,95	0,96	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
98-00	0,93	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
95-97	0,92	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
92-94	0,89	0,90	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
89-91	0,88	0,89	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
86-88	0,86	0,87	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
83-85	0,85	0,87	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
80-82	0,84	0,85	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
75-79	0,81	0,84	0,86	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88
70-74	0,80	0,83	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87
60-69	0,78	0,81	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85
50-59	0,75	0,78	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82
40-49	0,75	0,78	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82
29-39	0,75	0,78	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82

Värdeinverkan av fastighetsrättsliga förhållanden FV tabell S

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphus- område		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,00	0,75	1,00	1,00	0,75
Klass 2	0,70	0,50	0,70	0,70	0,50

Tabell över belägenhetsfaktorer FB-tabell

Belägenhetsfaktor för belägenhetsklasserna 2–4		
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (inte strand eller strand- nära)
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	1,30	1,00
2,00	1,30	1,00
2,10	1,30	1,00
2,20	1,40	1,00
2,30	1,40	1,00
2,40	1,50	1,00
2,50	1,50	1,00
2,60	1,60	1,00
2,70	1,60	1,00
2,80	1,70	1,00
2,90	1,80	1,00
3,00	1,80	1,00
3,10	1,90	1,00
3,20	1,90	1,00
3,30	2,00	1,00
3,40	2,10	1,00
3,50	2,20	1,00
3,60	2,20	1,00
3,70	2,30	1,00
3,80	2,40	1,00
3,90	2,40	1,00

Belägenhetsfaktor för belägenhetsklasserna 2-4		
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (inte strand eller strand- nära)
4,00	2,50	1,00
4,20	2,60	1,00
4,40	2,70	1,00
4,60	2,80	1,00
4,80	2,90	1,00
5,00	3,00	1,00
5,25	3,10	1,00
5,50	3,20	1,00
5,75	3,40	1,00
6,00	3,50	1,00
6,25	3,60	1,00
6,50	3,70	1,00
6,75	3,80	1,00
7,00	4,00	1,00
7,25	4,20	1,00
7,50	4,20	1,00
7,75	4,40	1,00
8,00	4,60	1,00
8,25	4,60	1,00
8,50	4,80	1,00
8,75	4,80	1,00
9,00	5,00	1,00
9,25	5,00	1,00
9,50	5,25	1,00
9,75	5,25	1,00
10,00	5,50	1,00

Tomtvärdetabell

Friggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
155	5	1,50
165	5	1,60
170	10	1,60
180	10	1,70
190	10	1,80
200	10	1,90
210	10	2,00
220	10	2,10
230	10	2,20
240	10	2,30
250	10	2,40
260	10	2,50
270	10	2,60
280	10	2,70
290	10	2,80
300	10	2,90
305	15	2,90
315	15	3,00
325	15	3,10
335	15	3,20
345	15	3,30
355	15	3,40
365	15	3,50
375	15	3,60
380	20	3,60
390	20	3,70
400	20	3,80
410	20	3,90
420	20	4,00
440	20	4,20
460	20	4,40
470	30	4,40
490	30	4,60
510	30	4,80
520	40	4,80
540	40	5,00
565	40	5,25
575	50	5,25
600	50	5,50
625	50	5,75
650	50	6,00
675	50	6,25
700	50	6,50

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
155	5	1,50
165	5	1,60
170	10	1,60
180	10	1,70
190	10	1,80
200	10	1,90
210	10	2,00
220	10	2,10
230	10	2,20
240	10	2,30
250	10	2,40
260	10	2,50
270	10	2,60
280	10	2,70
290	10	2,80
300	10	2,90
305	15	2,90
315	15	3,00
325	15	3,10
335	15	3,20
345	15	3,30
355	15	3,40
365	15	3,50
375	15	3,60
380	20	3,60
390	20	3,70
400	20	3,80
410	20	3,90
420	20	4,00
440	20	4,20
460	20	4,40
470	30	4,40
490	30	4,60
510	30	4,80
520	40	4,80
540	40	5,00
565	40	5,25
575	50	5,25
600	50	5,50
625	50	5,75
650	50	6,00
675	50	6,25
700	50	6,50

SKV A 2023:8

Friliggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
710	60	6,50
735	60	6,75
760	60	7,00
785	60	7,25
810	60	7,50
835	60	7,75
845	70	7,75
870	70	8,00
895	70	8,25
905	80	8,25
915	90	8,25
940	90	8,50
965	90	8,75
990	90	9,00
1 000	100	9,00
1 025	100	9,25
1 050	100	9,50
1 075	100	9,75
1 100	100	10,00
1 120	120	10,00
1 170	120	10,50
1 190	140	10,50
1 240	140	11,00
1 260	160	11,00
1 310	160	11,50
1 330	180	11,50
1 380	180	12,00
1 400	200	12,00
1 450	200	12,50
1 500	200	13,00
1 550	200	13,50
1 575	225	13,50
1 625	225	14,00
1 650	250	14,00
1 700	250	14,50
1 750	250	15,00
1 775	275	15,00
1 875	275	16,00
1 900	300	16,00
2 000	300	17,00
2 050	350	17,00
2 150	350	18,00
2 250	350	19,00
2 300	400	19,00
2 350	450	19,00
2 450	450	20,00
2 500	500	20,00

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
710	60	6,50
735	60	6,75
760	60	7,00
785	60	7,25
810	60	7,50
835	60	7,75
845	70	7,75
870	70	8,00
895	70	8,25
905	80	8,25
915	90	8,25
940	90	8,50
965	90	8,75
990	90	9,00
1 000	100	9,00
1 025	100	9,25
1 050	100	9,50
1 075	100	9,75
1 100	100	10,00
1 120	120	10,00
1 170	120	10,50
1 190	140	10,50
1 240	140	11,00
1 260	160	11,00
1 310	160	11,50
1 330	180	11,50
1 380	180	12,00
1 400	200	12,00
1 450	200	12,50
1 500	200	13,00
1 550	200	13,50
1 575	225	13,50
1 625	225	14,00
1 650	250	14,00
1 700	250	14,50
1 750	250	15,00
1 775	275	15,00
1 875	275	16,00
1 900	300	16,00
2 000	300	17,00
2 050	350	17,00
2 150	350	18,00
2 250	350	19,00
2 300	400	19,00
2 350	450	19,00
2 450	450	20,00
2 500	500	20,00

SKV A 2023:8

Friliggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
2 550	550	20,00
2 650	550	21,00
2 700	600	21,00
2 800	600	22,00
2 850	650	22,00
2 900	700	22,00
2 950	750	22,00
3 000	800	22,00
3 050	850	22,00
3 100	900	22,00
3 200	900	23,00
3 250	950	23,00
3 350	950	24,00
3 400	1 000	24,00
3 500	1 100	24,00
3 600	1 200	24,00
3 800	1 200	26,00
3 900	1 300	26,00
4 000	1 400	26,00
4 100	1 500	26,00
4 300	1 500	28,00
4 400	1 600	28,00
4 500	1 700	28,00
4 600	1 800	28,00
4 700	1 900	28,00
4 800	2 000	28,00
5 000	2 200	28,00
5 200	2 200	30,00
5 400	2 400	30,00
5 600	2 600	30,00
5 800	2 800	30,00
6 000	3 000	30,00
6 200	3 200	30,00
6 400	3 200	32,00
6 600	3 400	32,00
6 800	3 600	32,00
7 000	3 800	32,00
7 200	4 000	32,00
7 400	4 200	32,00
7 600	4 400	32,00
7 800	4 600	32,00
8 000	4 600	34,00
8 200	4 800	34,00
8 400	4 800	36,00

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
2 550	550	20,00
2 650	550	21,00
2 700	600	21,00
2 800	600	22,00
2 850	650	22,00
2 900	700	22,00
2 950	750	22,00
3 000	800	22,00
3 050	850	22,00
3 100	900	22,00
3 200	900	23,00
3 250	950	23,00
3 350	950	24,00
3 400	1 000	24,00
3 500	1 100	24,00
3 600	1 200	24,00
3 800	1 200	26,00
3 900	1 300	26,00
4 000	1 400	26,00
4 100	1 500	26,00
4 300	1 500	28,00
4 400	1 600	28,00
4 500	1 700	28,00
4 600	1 800	28,00
4 700	1 900	28,00
4 800	2 000	28,00
5 000	2 200	28,00
5 200	2 200	30,00
5 400	2 400	30,00
5 600	2 600	30,00
5 800	2 800	30,00
6 000	3 000	30,00
6 200	3 200	30,00
6 400	3 200	32,00
6 600	3 400	32,00
6 800	3 600	32,00
7 000	3 800	32,00
7 200	4 000	32,00
7 400	4 200	32,00
7 600	4 400	32,00
7 800	4 600	32,00
8 000	4 600	34,00
8 200	4 800	34,00
8 400	4 800	36,00

SKV A 2023:8

Frigående småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
8 600	5 000	36,00
8 800	5 200	36,00
9 000	5 400	36,00
9 200	5 600	36,00
9 400	5 800	36,00
9 600	6 000	36,00
9 800	6 200	36,00
10 000	6 200	38,00
10 200	6 400	38,00
10 400	6 600	38,00
10 600	6 800	38,00
10 800	7 000	38,00
11 000	7 200	38,00
11 200	7 400	38,00
11 400	7 600	38,00
11 600	7 600	40,00
11 800	7 800	40,00
12 000	8 000	40,00
12 200	8 200	40,00
12 400	8 400	40,00
12 600	8 600	40,00
12 800	8 800	40,00
13 000	9 000	40,00
13 200	9 000	42,00
13 400	9 200	42,00
13 600	9 400	42,00
13 800	9 400	44,00
14 000	9 600	44,00
14 200	9 800	44,00
14 400	10 000	44,00
14 600	10 200	44,00
14 800	10 400	44,00
15 000	10 400	46,00
15 200	10 600	46,00
15 400	10 800	46,00
15 600	11 000	46,00
15 800	11 200	46,00
16 000	11 400	46,00
16 200	11 600	46,00
16 400	11 600	48,00
16 600	11 800	48,00
16 800	12 000	48,00
17 000	12 200	48,00
17 200	12 400	48,00

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
8 600	5 000	36,00
8 800	5 200	36,00
9 000	5 400	36,00
9 200	5 600	36,00
9 400	5 800	36,00
9 600	6 000	36,00
9 800	6 200	36,00
10 000	6 200	38,00
10 200	6 400	38,00
10 400	6 600	38,00
10 600	6 800	38,00
10 800	7 000	38,00
11 000	7 200	38,00
11 200	7 400	38,00
11 400	7 600	38,00
11 600	7 600	40,00
11 800	7 800	40,00
12 000	8 000	40,00
12 200	8 200	40,00
12 400	8 400	40,00
12 600	8 600	40,00
12 800	8 800	40,00
13 000	9 000	40,00
13 200	9 000	42,00
13 400	9 200	42,00
13 600	9 400	42,00
13 800	9 400	44,00
14 000	9 600	44,00
14 200	9 800	44,00
14 400	10 000	44,00
14 600	10 200	44,00
14 800	10 400	44,00
15 000	10 400	46,00
15 200	10 600	46,00
15 400	10 800	46,00
15 600	11 000	46,00
15 800	11 200	46,00
16 000	11 400	46,00
16 200	11 600	46,00
16 400	11 600	48,00
16 600	11 800	48,00
16 800	12 000	48,00
17 000	12 200	48,00
17 200	12 400	48,00

SKV A 2023:8

Friliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
17 400	12 600	48,00	17 400	12 600	48,00
17 600	12 800	48,00	17 600	12 800	48,00
17 800	12 800	50,00	17 800	12 800	50,00
18 000	13 000	50,00	18 000	13 000	50,00
18 200	13 200	50,00	18 200	13 200	50,00
18 400	13 400	50,00	18 400	13 400	50,00
18 600	13 400	52,00	18 600	13 400	52,00
18 800	13 600	52,00	18 800	13 600	52,00

1 Med normhus avses ett småhus med värdeår 2004, värdeyta 125 kvadratmeter, 31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

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

3 Normtomten för radhus utgör en egen fastighet på 300 kvadratmeter, VA-klass 1, inte strand eller strandnära belägenhet och har en normal trädgårdsanläggning. Normtomten för kedjehus utgör en egen fastighet på 500 kvadratmeter, 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.