

# Skatteverkets allmänna råd

ISSN 1652-1439



## Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering

**SKV A 2024:8**  
**Fastighetstaxering**Utkom från trycket  
den 23 augusti 2024

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

*dels* riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende hyreshus och ägarlägenheter och tomtmark till dessa<sup>1</sup>,

*dels* värden i tomtvärdetabellen för tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter enligt bilaga 1,

*dels* relativa kapitaliseringsfaktorer för bostäder och lokaler i HK-tabellen enligt bilaga 2,

*dels* rekommenderade genomsnittshyror för bostäder, kontorslokaler och butiker<sup>2</sup>,

*dels* övriga grunder för taxeringen och värdesättningen enligt följande.

### 1 Värderingsenhet avseende hyreshus och ägarlägenheter

#### 1.1 Byggnad under uppförande

Av 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att varje hyreshus och ägarlägenhet med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet. Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler ska enligt 6 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Vidare får indelning av bl.a. hyreshus ske i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

#### Allmänna råd:

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

<sup>1</sup> Riktvärdekartorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på [skatteverket.se](http://skatteverket.se).

<sup>2</sup> Genomsnittshyror uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

**SKV A 2024:8****1.2 Del av hyreshus som inte täcks av definitionen**

Av 2 kap. 3 § första stycket fastighetstaxeringslagen framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del används på.

**Allmänna råd:**

För utrymmen inrättade och använda som industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad och som inryms i ett hyreshus bör värdefaktorn lägenhetstyp bestämmas till lokal. I första hand bör sådana utrymmen ingå i samma värderingsenhet som hyreshusets övriga lokaler. Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden.

**2 Klassificering av värdefaktorer för hyreshus och ägarlägenheter****2.1 Värdefaktorn lägenhetstyp**

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att värdefaktorn lägenhetstyp ska bestämmas med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.

Av 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken framgår bl.a. att med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Av 2 kap. 3 § första stycket fastighetstaxeringslagen framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

**Allmänna råd:**

Som lokal bör indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Bostad bör inte anses vara använd i hotell- eller pensionatsrörelse när bostaden tillhandahålls som ett led i verksamhet för vård, tillsyn eller utbildning.

När lägenhet som används viss tid av året för privat bruk och annan tid av året uthyrs för hotellverksamhet, bör det användningsätt som motsvarar den övervägande delen av hyran vara styrande för klassificeringen.

**2.2 Värdefaktorn hyra avseende bostäder och lokaler**

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under andra året före taxeringsåret.

Av 10 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2024:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid

**SKV A 2024:8**

2025 års allmänna fastighetstaxering framgår att när uppgifter om faktisk årshyra för 2023 saknas för hela eller delar av värderingsenheten eller om värderingsenhetens beskaffenhet har förändrats efter 2023 så att årshyran har ändrats mer än vad som 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 2023 års nivå.

Av 11 § samma föreskrifter framgår bl.a. att till grund för värderingen av bostäder och lokaler ska i stället för faktiskt 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.

**Allmänna råd:***Omräkningstal när redovisad hyra avser hyresnivån 2024*

När redovisad hyra för bostäder respektive lokaler avser hyresnivån 2024 bör hyran räknas om till 2023 års nivå med omräkningstalet 0,95 för bostäder och med 1,0 för lokaler.

*Jämförelsehyra för bostäder och lokaler*

Jämförelsehyra bör bestämmas med ledning av följande och i denna ordning:

1. hyresnivån för likvärdiga bostäder och lokaler inom hyreshuset,
2. hyresnivån för bostäder och lokaler i närliggande hyreshus när en tillförlitlig jämförelse kan göras,
3. av Skatteverket beslutade rekommenderade genomsnittshyror.

Om jämförelsehyra inte kan bestämmas med ledning av det som anges ovan i 1–3 bör jämförelsehyra bestämmas med ledning av de nivåer som anges i nedanstående tabell. Tabellen bör inte tillämpas för butik och liknande lokaler när det finns ett hyresområde för butik och lokaltypen finns särskilt uppräknad i värdeområdesbeskrivningen. I sådana fall bör hyran bestämmas till genomsnittshyran för butik.

## SKV A 2024:8

Lokaltyp	Kontorshyra (butikshyran när sådan finns) för normhuset (2008) i aktuellt hyresområde <1 500 kr/kvm	Kontorshyra (butikshyra när sådan finns) för normhuset (2008) i aktuellt hyresområde ≥1 500 kr/kvm
	Relativ hyra %	
Bibliotek	100	70 <sup>1</sup>
Stormarknad (större lagerliknande lokal)	100	80 <sup>2</sup>
Motionslokaler	100	80 <sup>3</sup>
Biograf med modern standard och större samlingslokaler	90	80 <sup>4</sup>
Möbelförsäljning	90	70 <sup>5</sup>
Bilhandel	90	80 <sup>6</sup>
Biograf med äldre standard, eventuellt belägen delvis under mark	50	50
Verkstadslokaler	60	80
Lager	50	60
Butiker under mark belägna utanför centrum	50	50
Lokaler under mark dock inte butiker	30	40
Garage under mark och parkeringshus	30	30
Garage i markplan	30	40
Gårdsbutik på lantbruk	40	50

<sup>1</sup> För kontorshyror mellan 1 500 och 2 145 kr/kvm bör relativ hyra vara 1 500 kr/kvm

<sup>2</sup> För kontorshyror mellan 1 500 och 1 875 kr/kvm bör relativ hyra vara 1 500 kr/kvm

<sup>3</sup> För kontorshyror mellan 1 500 och 1 875 kr/kvm bör relativ hyra vara 1 500 kr/kvm

<sup>4</sup> För kontorshyror mellan 1 500 och 1 690 kr/kvm bör relativ hyra vara 1 350 kr/kvm

<sup>5</sup> För kontorshyror mellan 1 500 och 1 930 kr/kvm bör relativ hyra vara 1 350 kr/kvm

<sup>6</sup> För kontorshyror mellan 1 500 och 1 930 kr/kvm bör relativ hyra vara 1 350 kr/kvm

### Hotell

Om jämförelsehyra för hotell inte kan bestämmas med ledning av det som anges ovan i 1–3 om jämförelsehyra för bostäder och lokaler bör jämförelsehyra bestämmas med ledning av följande. Relativa hyran gäller oavsett andel av konferensanläggning och utan beaktande av restaurangandel som är öppen för externa gäster. Nivåerna är angivna i förhållande till marknadsmässig hyra för kontorslokaler i värdeområdet (genomsnittshyra).

För hotell belägna i Stockholms kommun och Göteborgs kommun bör relativa hyran bestämmas till 80 procent.

För hotell belägna i Stockholms kranskommuner<sup>5</sup> bör relativa hyran bestämmas till 90 procent.

För hotell belägna i attraktiva turistlägen såsom fjällvärlden och kustnära orter bör relativa hyran bestämmas till 110 procent.

<sup>5</sup> Danderyd, Ekerö, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Sundbyberg, Solna, Tyresö.



För hotell som är belägna i övriga landet bör relativa hyran bestämmas till 70 procent.

**SKV A 2024:8**

### 2.2.1 Uppvärmningskostnader och hushållsförbrukning av elektricitet mm.

Av 8 och 9 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2024:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering framgår bl.a. att i årshyra ska ingå kostnader för uppvärmning, nedkylning, 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.

#### Allmänna råd:

##### *Uppvärmning avseende lokaler*

Om den verkliga kostnaden för uppvärmning inte är känd och kallhyra redovisats i deklarationen bör den faktiska årshyran korrigeras enligt följande.

Kostnaderna avser uppvärmning och ventilation samt kyla.

<b>Kostnader för uppvärmning och ventilation</b>	
Värdeår	Kostnad kr/kvm lokalarea, LOA
2000–	50
1980–1999	65
1960–1979	85
–1959	110

<b>Kostnader för kyla</b>	
Värdeår	Kostnad kr/kvm lokalarea, LOA
2000–	25
1980–1999	40
1960–1979	65
–1959	90

Om hyran har redovisats inklusive kostnaden för hushållsförbrukning av el bör avdrag för kostnaden för hela riket uppskattas till 85 kr/kvm LOA.

Om hyran har redovisats exklusive kostnaden för vattenförbrukning bör tillägg till hyran göras med 8 kr/kvm LOA.

**SKV A 2024:8***Uppvärmning avseende bostäder*

Om den verkliga kostnaden för uppvärmning inte är känd och kallhyra redovisats i deklARATIONEN bör den faktiska årshyran korrigeras enligt följande.

Värdeår	Kostnad kr/kvm boarea, BOA
2000–	75
1980–1999	95
1960–1979	115
–1959	130

Om hyran har redovisats inklusive kostnaden för hushållsförbrukning av el bör avdrag för kostnaden för hela riket uppskattas till 75 kr/kvm BOA.

Om hyran har redovisats exklusive kostnaden för vattenförbrukning bör tillägg till hyran göras med 33 kr/kvm BOA.

**2.3 Värdefaktorn ålder**

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn ålder ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter ska samma värdeår bestämmas för dessa.

**Allmänna råd:**

Har till- eller ombyggnad skett 2024 eller tidigare utan att detta har beaktats vid taxering bör en förnyad bestämning av värdeåret ske. Vad som sagts om till- eller ombyggnad bör gälla också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd. Med sådana andra åtgärder avses t.ex. omläggning av tak, fasadrenovering, installation av hiss och energieffektivisering såsom byte till mer energisnåla fönster samt installation av värmepumpar.

Utgångspunkten vid bestämmandet av värderingsenhetens värdeår bör vara att normala reparations- och underhållsåtgärder vidtagits. Reparations- och underhållsåtgärder bör endast beaktas till den del de förlänger värderingsenhetens återstående livslängd. Även om värderingsenheten har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Evakueringskostnader och hyresförluster till följd av ombyggnaden bör inte beaktas som ombyggnadskostnader. Detta bör även gälla kostnader för att avhjälpa sådana byggnadstekniska fel och brister som inte är att jämföras med modernisering.

*Ombyggnadstillägg*

SKV A 2024:8

Med ombyggnadstillägg avses den ökning av ett hyreshus sannolika återstående livslängd som uppkommer med hänsyn till gjorda om- och tillbyggnader. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för till- eller ombyggnaderna.

*Till- eller ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden*

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper beroende på till- eller ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för ett hyreshus vid tiden för till- eller ombyggnaden.

Grupp 1:	Till- och ombyggnadskostnaden överstiger 70 procent av nybyggnadskostnaden
Grupp 2:	Till- och ombyggnadskostnaden utgör 20–70 procent av nybyggnadskostnaden
Grupp 3:	Till- och ombyggnadskostnaden understiger 20 procent av nybyggnadskostnaden

*Nybyggnadskostnader*

För beräkning av nybyggnadskostnaden vid tidpunkten för till- eller ombyggnaden bör följande belopp avseende nybyggnadskostnader för ordinära hyreshus användas.

År	Kr/kvm Boarea (BOA)	Kr/kvm Lokalarea (LOA)
2022	21 100	29 600
2023	21 500	30 800
2024	21 900	31 400

I ovanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdesskatt men däremot ränta under byggtiden. Till- och ombyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt.

För till- och ombyggda hyreshus inom ovan nämnda tre grupper bör värdeåret bestämmas på följande sätt:

Grupp 1:	Värdeåret bör bestämmas till till- eller ombyggnadsåret.
Grupp 2:	Värdeåret bör jämkas genom att det värdeår hyreshuset skulle ha haft om det inte varit föremål för till- eller ombyggnad ökas med ett ombyggnadstillägg. Ombyggnadstillägget bör inte göras så stort att värdeåret blir lika med till- eller ombyggnadsåret.
Grupp 3:	Värdeåret bör bestämmas till senast gällande värdeår för värderingsenheten.

**SKV A 2024:8***Tillbyggnad*

Kostnaderna för en tillbyggnad bör inte beräknas till ett högre värde än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av utrymmen som är likvärdiga med befintlig byggnad bör i stället ny- och tillbyggnadsåret vägas samman med hänsyn till ytorna av den gamla och den nya delen.

*Ombyggnad*

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas i sin helhet får behandlas som en tillbyggnad, varvid nybyggnadsåret får gälla för inte ombyggda delar och ombyggnadsåret för de övriga delarna.

### **3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter**

#### **3.1 Värdefaktorn storlek**

Av 12 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att med värdefaktorn storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter. Av 2 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2024:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering framgår att med byggrätt för hyreshus och ägarlägenheter avses den rätt som finns att uppföra en ny byggnad på värderingsenheten. Byggrätten ska anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt svensk standard SS 21054:2020. Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

Av 7 kap. 10 § fastighetstaxeringslagen framgår att vid värdering av tomtmark ska bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får ett väsentligt högre värde.

##### **3.1.1 Byggrätt för bebyggda tomter**

**Allmänna råd:**

När det saknas uppgift om storleken av byggrätten för en befintlig byggnad, bör bruttoarean uppskattas med ledning av ytan av befintliga bostäder respektive lokaler. Bruttoarean bör normalt bestämmas till 1,25 x den sammanlagda ytan av bostäder (BOA) respektive 1,20 x den sammanlagda ytan av lokaler (LOA).

Värdet på den byggrätt som detaljplanen tillåter bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten när den tillåtna byggrätten är minst 20 procent större än den utnyttjade byggrätten.

Med yta för bostäder bör avses bostadsarea enligt svensk standard SS 21054:2020. Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt svensk standard SS 21054:2020.



I byggrätt för bebyggda tomter bör inräknas lägenhet där olika delar av lägenheten angränsar till markyta i olika nivåer och minst hälften av ytterväggarnas längd för lägenheten uppfyller kravet att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

### 3.1.2 Byggrätt för obebyggda tomter

#### Allmänna råd:

Finns inte gällande detaljplan, bör värdefaktorn storlek (byggrättens storlek) för obebyggd tomtmark i första hand bestämmas utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked. I andra hand bör byggrättens storlek uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

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

När byggrätten bestäms med ledning av tillåten byggrätt enligt gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör tillåten våningsyta ovan mark bedömas motsvara bruttoarean för area ovan mark.

### 3.2 Värdefaktorn typ av bebyggelse

Av 12 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att med värdefaktorn typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

#### 3.2.1 Bebyggda tomter

##### Allmänna råd:

Klassificering av värdefaktorn typ av bebyggelse bör för bebyggda tomter ske i enlighet med den befintliga typen av bebyggelse. Om tillåten typ av bebyggelse enligt gällande detaljplan skulle ge väsentligt högre riktvärde för tomten än motsvarande riktvärde grundat på befintlig typ av bebyggelse, bör typ av bebyggelse bestämmas till den enligt planen tillåtna. Väsentligt högre värde bör anses föreligga när skillnaden i riktvärde för tomten uppgår till mer än 20 procent.

#### 3.2.2 Obebyggda tomter

##### Allmänna råd:

Klassificering av värdefaktorn typ av bebyggelse bör för obebyggda tomter ske utifrån tillåten typ av bebyggelse enligt gällande detaljplan. Finns inte gällande detaljplan, bör typ av bebyggelse bestämmas till den typ av bebyggelse för vilken tomten är avsedd enligt aktuellt bygglov eller förhandsbesked.

**SKV A 2024:8****4 Säregna förhållanden**

Av 7 kap. 5 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att om det 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 §.

Av 7 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Av 7 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att 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 kr.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att om det för taxeringsenhet föreligger sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

**Allmänna råd:**

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

**4.2 Justering av riktvärdet för hyreshus och ägarlägenheter****4.2.1 Rivningskostnader**

Av 7 kap. 14 § fastighetstaxeringslagen framgår att om saneringsbyggnad finns ska värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning av byggnaden.

**Allmänna råd:**

För att behov av rivning ska anses uppenbart bör krävas att rivningslov finns eller att föreläggande om rivning har meddelats.

Justeringens storlek bör motsvara 30–50 procent av beräknade rivningskostnader i 2023 års kostnadsnivå omräknat till taxeringsvärdenivå. Det lägre procenttalet bör användas i områden med låga värdenivåer och det högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet. Med rivningskostnad bör avses den totala kostnaden för evakuering samt för att riva och forsla bort byggmaterial till återvinning och deponi. Kostnaden bör minskas med eventuella intäkter från försäljning av

rivningsmaterial. Kostnader för återställande och sanering av mark bör inte medräknas i underlaget för justering.

**SKV A 2024:8**

Saknas utredning om rivningskostnadernas storlek bör normal rivningskostnad för hyreshus i 2023 års värdenivå bestämmas till 400 kr/kbm bruttovolym (BTV) eller 1 200–1 600 kr/kvm bruttoarea (BTA).

#### **4.2.2 Byggnadsskador och konstruktionsfel**

##### **Allmänna råd:**

Justering av byggnadsvärdet kan bli aktuell när en byggnad har sådana byggnadsskador eller konstruktionsfel att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadorna eller felen åtgärdas. Justeringsbeloppet bör motsvara 30–50 procent av nödvändiga åtgärdskostnader i 2023 års kostnadsnivå omräknat till taxeringsvärdenivå. Det lägre procenttalet bör användas i områden med låga värdenivåer och det högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet.

#### **4.2.3 Kulturhistoriskt intressanta hyreshus**

##### **Allmänna råd:**

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

#### **4.2.4 Skyddsbestämmelser eller skyddsföreskrifter**

##### **Allmänna råd:**

Skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser kan, liksom skyddsföreskrifter vid en byggnadsmminnesförklaring, påverka värdet genom dels högre drifts- och underhållskostnader, dels förlorad möjlighet att vidta om- eller tillbyggnad enligt gällande plan. Justering bör inte göras om större ersättningar utbetalas i den takt som skyddsåtgärderna genomförs.

## SKV A 2024:8

## 4.2.5 Avvikande vakansgrad

**Allmänna råd:**

Justering bör göras för det hyresbortfall som uppkommer genom att en byggnad står helt eller delvis tom på grund av bostäder eller lokaler på grund av marknadsläget inte kan hyras ut. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdet faktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgrad för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för lägenhetstypen i fråga inom värdeområdet.

Justeringsbeloppet bör beräknas med ledning av nedanstående tabell.

*Justeringsbelopp vid olika avvikande vakansgrad*

Avvikande vakansgrad, %	Justeringens storlek (angett som multipler av värdet faktorn hyra)			
	Anpassnings-tid 1 år	Anpassnings-tid 2 år	Anpassnings-tid 4 år	Anpassnings-tid 6 år
20-30	-	0,10H	0,2H	0,2H
31-40	-	0,12H	0,3H	0,3H
41-50	-	0,15H	0,4H	0,5H
51-60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61-70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H
71-80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81-90	0,25H	0,55H	1,0H	1,7H
91-100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

När anpassningstiden överstiger 6 år bör justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 procent.

## 4.3 Justering av riktvärdet för tomtmark

## 4.3.1 Markanläggning saknas

**Allmänna råd:**

Riktvärdeangivelserna för tomtmark förutsätter omedelbart bebyggbar tomtmark om inte annat anges. Med omedelbart bebyggbar tomtmark avses att tomtmarken har för värdeområdet normala markanläggningar i form av VA-anslutning, gata/väg och tomtanläggningar avseende kvartersvägar, parkeringsplatser, servisledningar samt grönytor.



När sådana markanläggningar saknas bör justering beräknas med ledning av nedanstående tabell.

**SKV A 2024:8**

Riktvärde för tomtmark kr/kvm BTA	Justering av riktvärdet för tomtmark om både markanläggning och VA-anslutning saknas	Justering av riktvärdet för tomtmark om VA-anslutning finns men markanläggning saknas
< 800	70 %	35 %
800–1 500	50 %	25 %
1 600–3 000	35 %	20 %
3 200–5 000	25 %	15 %
5 200 eller mer	1 200 kr/kvm bruttoarea, BTA	750 kr/kvm bruttoarea, BTA

#### 4.3.2 Väntetid vid fördröjd byggnation

##### Allmänna råd:

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 hyreshus och ägarlägenheter) och riktvärdet multiplicerat med nedräkningsfaktorn enligt följande tabell.

Väntetid år	Nedräkningsfaktor
1	0,95
2–3	0,90
4–5	0,85
6–10	0,80
> 10	0,70

**SKV A 2024:8****4.3.3 Avvikande butiksandel****Allmänna råd:**

I värdeområden där riktvärdeangivelsen förutsätter viss butiksandel, bör markvärdet för lokaler justeras när butiksandelen avviker från förutsättningen. Med butiksandel avses andelen butiker och liknande lokaler som har en väsentligt högre hyresnivå än kontor i värdeområdet. Av värdeområdesbeskrivningen framgår förutsättningarna för riktvärdeangivelsen.

Justeringsbeloppet bör beräknas till skillnaden mellan riktvärdet och ett markvärde beräknat med ledning av aktuell fördelning på kontor och butiker och liknande lokaler med en väsentligt högre hyresnivå än kontor i värdeområdet.

---

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2025 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med 2027.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Thomas Waldton  
(Rättsavdelningen, rättsenhet 3)

Bilaga 1

SKV A 2024:8

**TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS  
OCH ÄGARLÄGENHETER**

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
1	50	40	1	80	60
550	70	50	500	90	70
1 100	80	60	1 000	110	80
1 350	90	70	1 200	120	90
1 650	110	80	1 400	130	100
1 950	120	90	1 600	160	120
2 200	130	100	1 800	190	140
2 400	160	120	2 000	210	160
2 700	190	140	2 500	240	180
3 000	210	160	2 750	270	200
3 300	240	180	3 000	300	225
3 500	270	200	3 500	340	250
3 800	300	225	3 750	370	275
4 200	330	250	4 000	400	300
4 600	370	275	4 250	470	350
5 100	400	300	4 750	530	400
5 600	470	350	5 000	600	450
6 100	530	400	5 250	670	500
6 600	600	450	5 500	730	550
7 100	670	500	5 750	800	600
7 500	730	550	6 000	880	650
8 000	800	600	6 250	930	700
8 500	870	650	6 750	1 000	750
9 100	930	700	7 000	1 100	800
9 700	1 000	750	7 500	1 100	850
10 400	1 050	800	8 000	1 200	900
11 100	1 150	850	8 500	1 300	950
11 900	1 200	900	9 000	1 300	1 000
12 700	1 250	950	10 200	1 500	1 100
13 400	1 350	1 000	11 400	1 600	1 200
14 100	1 450	1 100	12 600	1 700	1 300
15 000	1 600	1 200	13 700	1 900	1 400
16 000	1 750	1 300	14 800	2 000	1 500
16 900	1 850	1 400	15 900	2 100	1 600
17 900	2 000	1 500	16 900	2 300	1 700
18 900	2 100	1 600	18 000	2 400	1 800
19 800	2 300	1 700	19 000	2 500	1 900
20 700	2 400	1 800	20 000	2 700	2 000
21 600	2 500	1 900	21 000	2 900	2 200
22 500	2 700	2 000	22 200	3 200	2 400
23 400	2 900	2 200	23 400	3 500	2 600
24 400	3 200	2 400	24 600	3 700	2 800
25 400	3 500	2 600	25 700	4 000	3 000
26 300	3 700	2 800	26 700	4 300	3 200
27 300	4 000	3 000	27 700	4 500	3 400
28 200	4 300	3 200	28 700	4 800	3 600
29 100	4 500	3 400	29 600	5 100	3 800
30 000	4 800	3 600	30 500	5 300	4 000
30 900	5 100	3 800	31 400	5 600	4 200
31 800	5 300	4 000	32 400	5 900	4 400
32 600	5 600	4 200	33 300	6 100	4 600
33 400	5 900	4 400	34 200	6 400	4 800
34 300	6 100	4 600	35 100	6 700	5 000
35 100	6 400	4 800	35 900	6 900	5 200
35 900	6 700	5 000	36 800	7 200	5 400
36 600	6 900	5 200	37 700	7 500	5 600
37 300	7 200	5 400	38 600	7 700	5 800
38 000	7 500	5 600	39 400	8 000	6 000
38 600	7 700	5 800	40 200	8 300	6 200
39 200	8 000	6 000	41 000	8 500	6 400
39 800	8 300	6 200	41 900	8 800	6 600
40 400	8 500	6 400	42 700	9 100	6 800

## SKV A 2024:8

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
41 000	8 800	6 600	43 500	9 300	7 000
41 600	9 100	6 800	44 400	9 600	7 200
42 100	9 300	7 000	45 200	9 900	7 400
42 700	9 600	7 200	46 100	10 100	7 600
43 300	9 900	7 400	46 900	10 400	7 800
43 800	10 100	7 600	47 700	10 700	8 000
44 300	10 400	7 800	48 500	10 900	8 200
44 800	10 700	8 000	49 300	11 200	8 400
45 300	11 000	8 200	50 100	11 500	8 600
45 800	11 200	8 400	50 800	11 700	8 800
46 300	11 400	8 600	51 500	12 000	9 000
46 800	11 700	8 800	52 300	12 300	9 200
47 300	12 000	9 000	53 100	12 500	9 400
47 800	12 200	9 200	53 800	12 800	9 600
48 300	12 500	9 400	54 600	13 000	9 800
48 700	12 800	9 600	55 300	13 300	10 000
49 200	13 100	9 800	56 000	13 600	10 200
49 700	13 300	10 000	56 600	13 900	10 400
50 200	13 600	10 200	57 200	14 100	10 600
50 700	13 900	10 400	57 800	14 400	10 800
51 200	14 100	10 600	58 500	14 700	11 000
51 800	14 400	10 800	59 200	14 900	11 200
52 300	14 700	11 000	59 900	15 100	11 400
52 800	15 000	11 200	60 600	15 400	11 600
53 300	15 300	11 400	61 300	15 700	11 800
53 800	15 500	11 600	62 000	16 000	12 000
54 300	15 800	11 800	62 700	16 300	12 200
54 800	16 100	12 000	63 400	16 500	12 400
55 200	16 300	12 200	64 100	16 800	12 600
55 700	16 600	12 400	64 800	17 100	12 800
56 100	16 900	12 600	65 500	17 300	13 000
56 500	17 100	12 800	66 200	17 500	13 200
57 000	17 400	13 000	66 900	17 800	13 400
57 400	17 700	13 200	67 600	18 100	13 600
57 900	17 900	13 400	68 300	18 400	13 800
58 300	18 100	13 600	69 000	18 700	14 000
58 800	18 400	13 800	69 800	18 900	14 200
59 200	18 700	14 000	70 500	19 200	14 400
59 700	18 900	14 200	71 200	19 500	14 600
60 100	19 200	14 400	71 900	19 700	14 800
60 500	19 500	14 600	72 600	20 000	15 000
60 900	19 800	14 800	73 300	20 300	15 200
61 300	20 100	15 000	74 100	20 500	15 400
61 700	20 300	15 200	74 800	20 800	15 600
62 100	20 600	15 400	75 500	21 100	15 800
62 600	20 800	15 600	76 200	21 300	16 000
63 000	21 100	15 800	77 000	21 600	16 200
63 500	21 400	16 000	77 700	21 900	16 400
63 900	21 700	16 200	78 400	22 100	16 600
64 400	22 000	16 400	79 200	22 400	16 800
64 800	22 200	16 600	80 000	22 700	17 000
65 300	22 400	16 800	80 800	22 900	17 200
65 700	22 600	17 000	81 600	23 200	17 400
66 100	22 900	17 200	82 400	23 500	17 600
66 600	23 200	17 400	83 200	23 700	17 800
67 000	23 500	17 600	84 100	24 000	18 000
67 500	23 700	17 800	85 000	24 300	18 200
67 900	24 000	18 000	85 900	24 500	18 400
68 300	24 300	18 200	86 800	24 800	18 600
68 700	24 500	18 400	87 700	25 100	18 800
69 100	24 700	18 600	88 600	25 300	19 000
69 500	25 000	18 800	89 500	25 500	19 200
70 000	25 300	19 000	90 400	25 800	19 400
70 400	25 600	19 200	91 300	26 100	19 600
70 700	25 900	19 400	92 200	26 400	19 800
71 100	26 200	19 600	93 100	26 700	20 000
71 500	26 500	19 800	94 000	26 900	20 200



Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm bruttoarea bygggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygggrätt för lokaler
71 900	26 800	20 000	94 800	27 200	20 400
72 300	27 100	20 200	95 600	27 500	20 600
72 700	27 300	20 400	96 400	27 700	20 800
73 100	27 500	20 600	97 200	28 000	21 000
73 500	27 700	20 800	97 900	28 300	21 200
73 900	28 000	21 000	98 600	28 500	21 400
74 400	28 300	21 200	99 300	28 800	21 600
74 800	28 600	21 400	100 000	29 100	21 800
75 300	28 900	21 600	100 500	29 300	22 000
75 700	29 200	21 800	101 100	29 600	22 200
76 200	29 500	22 000	101 800	29 900	22 400
76 600	29 700	22 200	102 500	30 100	22 600
77 100	29 900	22 400	103 200	30 400	22 800
77 500	30 100	22 600	103 900	30 700	23 000
78 000	30 400	22 800	104 600	31 000	23 200
78 400	30 700	23 000	105 300	31 200	23 400
78 900	31 000	23 200	106 000	31 500	23 600
79 300	31 300	23 400	106 700	31 700	23 800
79 800	31 500	23 600	107 400	32 000	24 000
80 200	31 800	23 800	108 100	32 300	24 200
80 700	32 000	24 000	108 800	32 500	24 400
81 100	32 300	24 200	109 400	32 800	24 600
81 600	32 600	24 400	110 000	33 100	24 800
82 000	32 900	24 600	110 600	33 300	25 000
82 500	33 200	24 800	111 200	33 600	25 200
82 900	33 400	25 000	111 800	33 900	25 400
83 400	33 600	25 200	112 500	34 100	25 600
83 800	33 800	25 400	113 200	34 400	25 800
84 300	34 100	25 600	113 900	34 700	26 000
84 700	34 300	25 800	114 600	34 900	26 200
85 200	34 500	26 000	115 300	35 200	26 400
85 600	34 800	26 200	116 000	35 500	26 600
86 100	35 100	26 400	116 700	35 700	26 800
86 500	35 400	26 600	117 400	36 000	27 000
87 000	35 700	26 800	118 100	36 300	27 200
87 400	36 000	27 000	118 800	36 500	27 400
87 900	36 300	27 200	119 400	36 800	27 600
88 300	36 500	27 400	120 000	37 100	27 800
88 800	36 800	27 600	120 600	37 300	28 000
89 200	37 100	27 800	121 300	37 600	28 200
89 700	37 300	28 000	122 000	37 900	28 400
90 100	37 500	28 200	122 700	38 100	28 600
90 600	37 800	28 400	123 400	38 400	28 800
91 000	38 000	28 600	124 100	38 700	29 000
91 500	38 300	28 800	124 800	38 900	29 200
91 900	38 600	29 000	125 500	39 200	29 400
92 400	38 900	29 200	126 200	39 500	29 600
92 800	39 100	29 400	126 900	39 700	29 800
93 300	39 400	29 600	127 600	40 000	30 000
93 700	39 700	29 800	128 200	40 300	30 200
94 200	39 900	30 000	128 800	40 500	30 400
94 600	40 200	30 200	129 400	40 800	30 600
95 100	40 400	30 400	130 000	41 100	30 800
95 500	40 700	30 600	130 600	41 300	31 000
96 000	41 000	30 800	131 200	41 600	31 200
96 400	41 300	31 000	131 900	41 900	31 400
96 900	41 600	31 200	132 600	42 100	31 600
97 300	41 900	31 400	133 300	42 400	31 800
97 800	42 100	31 600	134 000	42 700	32 000

SKV A 2024:8

## SKV A 2024:8

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
98 200	42 400	31 800	134 700	42 900	32 200
98 700	42 700	32 000	135 400	43 200	32 400
99 100	42 900	32 200	136 100	43 500	32 600
99 600	43 200	32 400	136 800	43 700	32 800
100 000	43 500	32 600	137 500	44 000	33 000
100 500	43 700	32 800	138 200	44 300	33 200
100 900	44 000	33 000	138 800	44 500	33 400
101 400	44 300	33 200	139 400	44 800	33 600
101 800	44 500	33 400	140 000	45 100	33 800
102 300	44 800	33 600	140 600	45 300	34 000
102 700	45 100	33 800	141 200	45 600	34 200
103 200	45 300	34 000	141 800	45 900	34 400
103 600	45 600	34 200	142 500	46 100	34 600
104 100	45 900	34 400	143 200	46 400	34 800
104 500	46 100	34 600	143 900	46 700	35 000
105 000	46 400	34 800	144 600	46 900	35 200
105 400	46 700	35 000	145 300	47 200	35 400
105 900	46 900	35 200	146 000	47 500	35 600
106 300	47 200	35 400	146 700	47 700	35 800
106 800	47 500	35 600	147 400	48 000	36 000
107 200	47 700	35 800	148 100	48 300	36 200
107 700	48 000	36 000	148 800	48 500	36 400
108 100	48 300	36 200	149 400	48 800	36 600
108 600	48 500	36 400	150 000	49 100	36 800
109 000	48 800	36 600	150 600	49 300	37 000
109 500	49 100	36 800	151 200	49 600	37 200
109 900	49 300	37 000	151 900	49 900	37 400
110 400	49 600	37 200	152 600	50 100	37 600
110 800	49 900	37 400	153 300	50 400	37 800
111 300	50 100	37 600	154 000	50 700	38 000
111 700	50 400	37 800	154 700	50 900	38 200
112 200	50 700	38 000	155 400	51 200	38 400
112 600	50 900	38 200	156 100	51 500	38 600
113 100	51 200	38 400	156 800	51 700	38 800
113 500	51 500	38 600	157 500	52 000	39 000
114 000	51 700	38 800	158 200	52 300	39 200
114 400	52 000	39 000	158 800	52 500	39 400
114 900	52 300	39 200	159 400	52 800	39 600
115 300	52 500	39 400	160 000	53 100	39 800
115 800	52 800	39 600	160 600	53 300	40 000
116 200	53 100	39 800	161 200	53 600	40 200
116 700	53 300	40 000	161 900	53 900	40 400
117 100	53 600	40 200	162 600	54 100	40 600
117 600	53 900	40 400	163 300	54 400	40 800
118 000	54 100	40 600	164 000	54 700	41 000
118 500	54 400	40 800	164 700	54 900	41 200
118 900	54 700	41 000	165 400	55 200	41 400
119 400	54 900	41 200	166 100	55 500	41 600
119 800	55 200	41 400	166 800	55 700	41 800
120 300	55 500	41 600	167 500	56 000	42 000
120 700	55 700	41 800	168 200	56 300	42 200
121 200	56 000	42 000	168 800	56 500	42 400
121 600	56 300	42 200	169 400	56 800	42 600
122 100	56 500	42 400	170 000	57 100	42 800
122 500	56 800	42 600	170 600	57 300	43 000
123 000	57 100	42 800	171 200	57 600	43 200
123 400	57 300	43 000	171 900	57 900	43 400
123 900	57 600	43 200	172 600	58 100	43 600
124 300	57 900	43 400	173 300	58 400	43 800

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
124 800	58 100	43 600	174 000	58 700	44 000
125 200	58 400	43 800	174 700	58 900	44 200
125 700	58 700	44 000	175 400	59 200	44 400
126 100	58 900	44 200	176 100	59 500	44 600
126 600	59 200	44 400	176 800	59 700	44 800
127 000	59 500	44 600	177 500	60 000	45 000
127 500	59 700	44 800	178 200	60 300	45 200
127 900	60 000	45 000	178 800	60 500	45 400
128 400	60 300	45 200	179 400	60 800	45 600
128 800	60 500	45 400	180 000	61 100	45 800
129 300	60 800	45 600	180 600	61 300	46 000
129 700	61 100	45 800	181 200	61 600	46 200
130 200	61 300	46 000	181 900	61 900	46 400
130 600	61 600	46 200	182 600	62 100	46 600
131 000	61 900	46 400	183 300	62 400	46 800
131 400	62 100	46 600	184 000	62 700	47 000
131 800	62 400	46 800	184 700	62 900	47 200
132 200	62 700	47 000	185 400	63 200	47 400
			186 100	63 500	47 600
			186 800	63 700	47 800
			187 500	64 000	48 000
			188 200	64 300	48 200
			188 800	64 500	48 400
			189 400	64 800	48 600
			190 000	65 100	48 800
			190 600	65 300	49 000
			191 200	65 600	49 200
			191 900	65 900	49 400
			192 600	66 100	49 600
			193 300	66 400	49 800
			194 000	66 700	50 000
			194 700	66 900	50 200
			195 400	67 200	50 400
			196 100	67 500	50 600
			196 800	67 700	50 800
			197 500	68 000	51 000
			198 200	68 300	51 200
			198 800	68 500	51 400
			199 400	68 800	51 600
			200 000	69 100	51 800
			200 600	69 300	52 000
			201 200	69 600	52 200
			201 900	69 900	52 400
			202 600	70 100	52 600
			203 300	70 400	52 800
			204 000	70 700	53 000
			204 700	70 900	53 200
			205 400	71 200	53 400
			206 100	71 500	53 600
			206 800	71 700	53 800
			207 500	72 000	54 000
			208 200	72 300	54 200
			208 800	72 500	54 400
			209 400	72 800	54 600
			210 000	73 100	54 800
			210 600	73 300	55 000
			211 200	73 600	55 200
			211 900	73 900	55 400
			212 600	74 100	55 600

SKV A 2024:8

## SKV A 2024:8

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm bruttoarea bygg rätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygg rätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygg rätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygg rätt för lokaler
			213 300	74 400	55 800
			214 000	74 700	56 000
			214 700	74 900	56 200
			215 400	75 200	56 400
			216 100	75 500	56 600
			216 800	75 700	56 800
			217 500	76 000	57 000
			218 200	76 300	57 200
			218 800	76 500	57 400
			219 400	76 800	57 600
			220 000	77 100	57 800
			220 600	77 300	58 000
			221 200	77 600	58 200
			221 900	77 900	58 400
			222 600	78 100	58 600
			223 300	78 400	58 800
			224 000	78 700	59 000
			224 700	78 900	59 200
			225 400	79 200	59 400
			226 100	79 500	59 600
			226 800	79 700	59 800
			227 500	80 000	60 000
			228 200	80 300	60 200
			228 800	80 500	60 400
			229 400	80 800	60 600
			230 000	81 100	60 800
			230 600	81 300	61 000



Bilaga 2

SKV A 2024:8

## HK-tabeller

## RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER

H-nivå-faktor	Värdeårsklass									
	1929 -59	1960 -69	1970 -79	1980 -88	1989 -97	1998 -04	2005 -11	2012 -17	2018 -22	2023-
0,4- 3,9	0,52	0,59	0,65	0,72	0,81	0,91	1,00	1,07	1,11	1,13
4,0- 5,5	0,58	0,64	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,09	1,11
5,75- 8,25	0,66	0,70	0,72	0,77	0,85	0,92	1,00	1,06	1,08	1,10
8,5- 18,0	0,75	0,77	0,79	0,81	0,90	0,94	1,00	1,06	1,08	1,10

## RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER

H-nivå-faktor	Värdeårsklass									2023-
	1929 -59	1960 -85	1986 -99	2000 -05	2006 -10	2011 -13	2014 -16	2017 -19	2020 -22	
0,4- 18,0	0,68	0,73	0,85	0,95	1,00	1,05	1,08	1,10	1,13	1,18

