



## Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenheter vid 2019 års allmänna fastighetstaxering

**SKV A 2018:11**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 24 augusti 2018

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.

#### **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

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

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

## **SKV A 2018:11**

byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt 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 då 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 11 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2018:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2019 års allmänna fastighetstaxering, framgår bl.a. följande till grund för värderingen av bostäder och lokaler ska i stället för faktisk årshyra i vissa fall läggas jämförelsehyra. Med jämförelsehyra avses när

bruksvärdehyra respektive marknadsmässig hyra ska bestämmas till vad som gäller för likvärdiga bostäder och lokaler i värdeområdet. Av 10 § samma föreskrifter framgår att i vissa fall ska hyran för ett senare år användas. I sådana fall ska det senare årets hyra omräknas till 2017 års nivå.

#### Allmänna råd:

Jämförelsehyra bör bestämmas i följande ordning:

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

Om jämförelsehyra inte kan bestämmas med ledning av det som anges i första stycket bör jämförelsehyra bestämmas med ledning av de nivåer som anges i nedanstående tabell.

Lokaltyp	Kontorshyra (butikshyran när sådan finns) för normhuset (2002) i aktuellt hyresområde <1 500 kr/kvm	Kontorshyra (butikshyra när sådan finns) för normhuset (2002) i aktuellt hyresområde ≥1500 kr/kvm
	Relativ hyra %	
Bibliotek	100	70
Stormarknad (större lagerliknande lokal)	100	80
Motionslokaler	100	80
Biograf med modern standard och större samlingslokaler	100	80
Möbelförsäljning	90	70
Bilhandel	90	80
Biograf med äldre standard, eventuellt belägen delvis under mark	50	50
Verkstadslokaler	50	70
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	30	50

#### Hotell

Om jämförelsehyra för hotell inte kan bestämmas med ledning av det som står i första stycket bör jämförelsehyra bestämmas med ledning av följande. Nivåerna är angivna i förhållande till marknadsmässig hyra för kontorslokaler i värdeområdet (genomsnittshyra). För hotell belägna i Stockholm och Göteborg

## SKV A 2018:11

bör relativa hyran bestämmas till 90 procent. För Stockholms kranskommuner bör relativa hyran bestämmas till 100 procent. För hotell belägna i attraktiva turistlägen såsom fjällvärlden och kustnära orter bör relativa hyran bestämmas till 120 procent. För hotell som är belägna i övriga landet bör relativa hyran bestämmas till 80 procent. Relativa hyran gäller oavsett andel av konferensanläggning och utan beaktande av restaurangandel som är öppna för externa gäster.

### *Omräkningstal då redovisad hyra avser hyresnivån 2018*

Då redovisad hyra för bostäder respektive lokaler avser hyresnivån 2018 bör hyran räknas om till 2017 års nivå med omräkningstalet 0,99 för både bostäder och lokaler.

### **2.2.1 Uppvärmningskostnader och hushållsförbrukning av elektricitet mm.**

Av 8 och 9 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2018:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2019 års allmänna fastighetstaxering framgår bl.a. att i årshyra ska ingå kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp, fastighetsskatt och andra kostnader men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas eller kabel-tv, bredband och liknande avgifter eller mervärdesskatt.

#### **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/kyla och ventilation.

Värdeår	Kostnad kr/kvm lokalarea, LOA
2000–	70
1980–1999	75
1960–1979	80
–1959	85

##### *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–	60
1980–1999	80
1960–1979	90
–1959	100

Om hyran har redovisats inklusive kostnaden för hushållsförbrukning av el bör avdrag för kostnaden för hela riket uppskattas till 40 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 2018 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 omläggning av tak, fasadrenovering, installation av hiss, energieffektivisering och t.ex. 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 denna värderingsenhet 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 jämföra med modernisering.

#### *Ombyggnadstillägg*

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 nybyggnadskostnad*

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.

## SKV A 2018:11

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)
2016	16 600	21 700
2017	17 200	22 300
2018	17 800	23 100

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 senaste gällande värdeår för värderingsenheten.

### *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 2018:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2019 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 21054:2009. 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:

Då uppgift om storleken av byggrätten för en befintlig byggnad saknas, 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, då den tillåtna byggrätten är minst 20 procent större än den utnyttjade byggrätten.

Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt svensk standard SS 21054:2009. Med yta för bostäder bör avses bostadsarea enligt svensk standard SS 21054:2009.

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

## SKV A 2018:11

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. Då 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 i enlighet med gällande detaljplan tillåten typ av bebyggelse. Finns inte gällande detaljplan, bör typ av bebyggelse bestämmas till den för vilken tomten är avsedd enligt aktuellt bygglov eller förhandsbesked.

## 4 Säregna förhållanden

### 4.1 Allmänt

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 föreligger för taxeringsenhet 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 justeringsanledning 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

**Allmänna råd:**

Justering av markvärdet kan uppkomma till följd av kostnader för rivning av befintlig byggnad. Normal rivningskostnad för hyreshus i 2017 års värdenivå bör bestämmas till 300 kr/kbm bruttovolym (BTV) eller 900-1 200 kr/kvm bruttoarea.

### 4.2.2 Byggnadsskador och konstruktionsfel

**Allmänna råd:**

Justering av byggnadsvärdet kan uppkomma då en byggnad har sådana byggnadsskador och konstruktionsfel att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att felen och skadorna åtgärdas. Justeringsbeloppet bör grundas på nödvändiga åtgärdskostnader angivna i 2017 års värdenivå samt den marknadsvärdespåverkan dessa kan ha omräknat till taxeringsvärdenivå.

### 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 då 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 byggnadsminnesförklaring, påverka värdet genom dels högre underhålls- och driftskostnader, dels förlorad möjlighet att vidta om- eller tillbyggnad enligt gällande plan. Justering bör inte göras om större ersättningar utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs.

#### 4.2.5 Avvikande vakansgrad

##### Allmänna råd:

Justering bör göras för det hyresbortfall som uppkommer genom att en byggnad står helt eller delvis tom. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdefaktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgrad för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för lägenhetstypen i fråga inom värdeområdet.

Justeringsbelopp bör beräknas med ledning av nedanstående tabell.

##### *Justeringsbelopp vid olika avvikande vakansgrad*

Avvikande vakansgrad, %	Justeringens storlek (angett som multipler av värdefaktorn 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

Då tiden för att nedbringa vakanserna 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, servisledning samt grönytor.

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

Riktvärde för tomtmark BTA kr/kvm	Justering av riktvärdet för tomtmark om både markanläggning och VA-anslutning saknas	Justering av riktvärdet för tomtmark om VA-anslutning finns men markanläggning saknas
< 500	60 %	30 %
500–1000	50 %	20 %
1100–2000	30 %	20 %
2200–4000	20 %	15 %
4 200 eller mer	800 kr/kvm bruttoarea, BTA	600 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

#### 4.3.3 Avvikande butiksandel

##### Allmänna råd:

I värdeområden där riktvärdeangivelsen förutsätter viss butiksandel, bör markvärdet för lokaler justeras när butiksandelen avviker från förutsättningen.

Då det finns framtaget markvärden som avser enbart kontorsanvändning respektive butiksanvändning bör justeringsbeloppet beräknas till skillnaden mellan riktvärdet och ett markvärde beräknat med ledning av aktuell fördelning på kontor och butiker. I övriga fall bör justeringsbeloppet beräknas med utgångspunkt i det totalvärde som anges för normfastigheten i tomtvärdetabellen under förutsättning att detta baseras på 100 procent kontorsanvändning. Med ledning härav kan justeringsbeloppet beräknas till skillnaden mellan riktvärdet och markvärde beräknat med beaktande av 100 procent kontorsanvändning multiplicerat med aktuell bygggrätt.

**SKV A 2018:11**

\_\_\_\_\_ Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2019 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med 2021.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Lena Abrahamsson  
(Rättsavdelningen/enhet 1)

**TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRES-  
HUS OCH ÄGARLÄGENHETER**

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 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	330	250
3 800	300	225	3 750	370	275
4 100	330	250	4 000	400	300
4 400	370	275	4 250	470	350
5 000	400	300	4 500	530	400
5 500	470	350	4 750	600	450
6 100	530	400	5 000	670	500
6 600	600	450	5 250	730	550
6 900	670	500	5 500	800	600
7 200	730	550	5 750	870	650
7 700	800	600	6 000	930	700
8 200	870	650	6 250	1 000	750
8 500	930	700	6 500	1 100	800
8 800	1 000	750	6 750	1 100	850
9 700	1 100	800	7 000	1 200	900
10 000	1 100	850	7 250	1 300	950
10 400	1 200	900	7 500	1 300	1 000
10 700	1 300	950	8 000	1 500	1 100
11 000	1 300	1 000	8 500	1 600	1 200
11 500	1 500	1 100	9 000	1 700	1 300
12 000	1 600	1 200	10 000	1 900	1 400
12 600	1 700	1 300	11 000	2 000	1 500
13 200	1 900	1 400	11 500	2 100	1 600
13 800	2 000	1 500	12 000	2 300	1 700
14 400	2 100	1 600	13 000	2 400	1 800
15 000	2 300	1 700	13 500	2 500	1 900
15 500	2 400	1 800	14 000	2 700	2 000
16 100	2 500	1 900	15 000	2 900	2 200
16 600	2 700	2 000	16 000	3 200	2 400
17 300	2 900	2 200	17 000	3 500	2 600
18 300	3 200	2 400	18 000	3 700	2 800
19 000	3 500	2 600	19 000	4 000	3 000
19 600	3 700	2 800	20 000	4 300	3 200
20 100	4 000	3 000	21 000	4 500	3 400
20 700	4 300	3 200	22 000	4 800	3 600
21 300	4 500	3 400	23 000	5 100	3 800
21 800	4 800	3 600	24 000	5 300	4 000
22 200	5 100	3 800	24 700	5 600	4 200
22 400	5 300	4 000	25 400	5 900	4 400
22 600	5 600	4 200	26 000	6 100	4 600
23 100	5 900	4 400	26 700	6 400	4 800
23 600	6 100	4 600	27 400	6 700	5 000
24 200	6 400	4 800	28 000	6 900	5 200
24 800	6 700	5 000	28 500	7 200	5 400
25 500	6 900	5 200	29 000	7 500	5 600
26 400	7 200	5 400	29 500	7 700	5 800
27 000	7 500	5 600	30 000	8 000	6 000
27 500	7 700	5 800	30 500	8 300	6 200
28 100	8 000	6 000	31 000	8 500	6 400
28 600	8 300	6 200	31 500	8 800	6 600
29 200	8 500	6 400	32 000	9 100	6 800
29 700	8 800	6 600	32 500	9 300	7 000

SKV A 2018:11

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
30 300	9 100	6 800	33 000	9 600	7 200
30 800	9 300	7 000	33 500	9 900	7 400
31 400	9 600	7 200	34 000	10 100	7 600
32 000	9 900	7 400	34 700	10 400	7 800
32 500	10 100	7 600	35 400	10 700	8 000
33 000	10 400	7 800	36 000	10 900	8 200
33 500	10 700	8 000	36 500	11 200	8 400
33 900	10 900	8 200	37 000	11 500	8 600
34 200	11 200	8 400	37 500	11 700	8 800
34 700	11 500	8 600	38 000	12 000	9 000
35 100	11 700	8 800	38 700	12 300	9 200
35 600	12 000	9 000	39 400	12 500	9 400
36 000	12 300	9 200	40 000	12 800	9 600
36 500	12 500	9 400	40 500	13 100	9 800
36 900	12 800	9 600	41 000	13 300	10 000
37 400	13 100	9 800	41 500	13 600	10 200
37 800	13 300	10 000	42 000	13 900	10 400
38 300	13 600	10 200	42 700	14 100	10 600
38 700	13 900	10 400	43 400	14 400	10 800
39 200	14 100	10 600	44 000	14 700	11 000
39 600	14 400	10 800	44 500	14 900	11 200
40 000	14 700	11 000	45 000	15 200	11 400
40 400	14 900	11 200	45 500	15 500	11 600
40 800	15 200	11 400	46 000	15 700	11 800
41 300	15 500	11 600	46 500	16 000	12 000
41 700	15 700	11 800	47 000	16 300	12 200
42 200	16 000	12 000	47 500	16 500	12 400
42 600	16 300	12 200	48 000	16 800	12 600
43 100	16 500	12 400	48 700	17 100	12 800
43 500	16 800	12 600	49 400	17 300	13 000
44 000	17 100	12 800	50 000	17 600	13 200
44 400	17 300	13 000	50 500	17 900	13 400
44 800	17 600	13 200	51 000	18 100	13 600
45 300	17 900	13 400	51 500	18 400	13 800
45 700	18 100	13 600	52 000	18 700	14 000
46 200	18 400	13 800	52 500	18 900	14 200
46 600	18 700	14 000	53 000	19 200	14 400
47 100	18 900	14 200	53 500	19 500	14 600
47 400	19 200	14 400	54 000	19 700	14 800
47 800	19 500	14 600	55 000	20 000	15 000
48 300	19 700	14 800	55 500	20 300	15 200
48 800	20 000	15 000	56 000	20 500	15 400
49 200	20 300	15 200	56 500	20 800	15 600
49 700	20 500	15 400	57 000	21 100	15 800
50 100	20 800	15 600	57 500	21 300	16 000
50 600	21 100	15 800	58 000	21 600	16 200
51 000	21 300	16 000	58 500	21 900	16 400
51 500	21 600	16 200	59 000	22 100	16 600
51 900	21 900	16 400	60 000	22 400	16 800
52 400	22 100	16 600	60 500	22 700	17 000
52 700	22 400	16 800	61 000	22 900	17 200
53 100	22 700	17 000	61 500	23 200	17 400
53 600	22 900	17 200	62 000	23 500	17 600
54 000	23 200	17 400	62 500	23 700	17 800
54 500	23 500	17 600	63 000	24 000	18 000
54 900	23 700	17 800	63 500	24 300	18 200
55 400	24 000	18 000	64 000	24 500	18 400
55 800	24 300	18 200	65 000	24 800	18 600
56 300	24 500	18 400	65 500	25 100	18 800
56 600	24 800	18 600	66 000	25 300	19 000
57 100	25 100	18 800	66 500	25 600	19 200
57 500	25 300	19 000	67 000	25 900	19 400
58 000	25 600	19 200	67 500	26 100	19 600
58 400	25 900	19 400	68 000	26 400	19 800
58 900	26 100	19 600	68 500	26 700	20 000
59 300	26 400	19 800	69 000	26 900	20 200

SKV A 2018:11

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
59 800	26 700	20 000	70 000	27 200	20 400
60 200	26 900	20 200	70 500	27 500	20 600
60 700	27 200	20 400	71 000	27 700	20 800
61 100	27 500	20 600	71 500	28 000	21 000
61 600	27 700	20 800	72 000	28 300	21 200
62 000	28 000	21 000	72 500	28 500	21 400
62 500	28 300	21 200	73 000	28 800	21 600
62 800	28 500	21 400	73 500	29 100	21 800
63 200	28 800	21 600	74 000	29 300	22 000
63 700	29 100	21 800	75 000	29 600	22 200
64 100	29 300	22 000	75 500	29 900	22 400
64 600	29 600	22 200	76 000	30 100	22 600
65 000	29 900	22 400	76 500	30 400	22 800
65 500	30 100	22 600	77 000	30 700	23 000
65 900	30 400	22 800	77 500	30 900	23 200
66 400	30 700	23 000	78 000	31 200	23 400
66 800	30 900	23 200	78 500	31 500	23 600
67 300	31 200	23 400	79 000	31 700	23 800
67 500	31 500	23 600	80 000	32 000	24 000
68 000	31 700	23 800	80 500	32 300	24 200
68 400	32 000	24 000	81 000	32 500	24 400
68 900	32 300	24 200	81 500	32 800	24 600
69 300	32 500	24 400	82 000	33 100	24 800
69 800	32 800	24 600	82 500	33 300	25 000
70 200	33 100	24 800	83 000	33 600	25 200
70 700	33 300	25 000	83 500	33 900	25 400
71 100	33 600	25 200	84 000	34 100	25 600
71 600	33 900	25 400	84 500	34 400	25 800
72 000	34 100	25 600	85 000	34 700	26 000
72 500	34 400	25 800	85 500	34 900	26 200
72 900	34 700	26 000	86 000	35 200	26 400
73 400	34 900	26 200	86 500	35 500	26 600
73 800	35 200	26 400	87 000	35 700	26 800
74 300	35 500	26 600	87 500	36 000	27 000
74 700	35 700	26 800	88 000	36 300	27 200
75 200	36 000	27 000	88 500	36 500	27 400
75 600	36 300	27 200	89 000	36 800	27 600
76 100	36 500	27 400	89 500	37 100	27 800
76 500	36 800	27 600	90 000	37 300	28 000
77 000	37 100	27 800	90 500	37 600	28 200
77 500	37 300	28 000	91 000	37 900	28 400
78 000	37 500	28 200	91 500	38 100	28 600
78 500	37 800	28 400	92 000	38 400	28 800
79 000	38 000	28 600	92 500	38 700	29 000
79 500	38 300	28 800	93 000	38 900	29 200
80 000	38 600	29 000	93 500	39 200	29 400
80 500	38 900	29 200	94 000	39 500	29 600
81 000	39 100	29 400	94 500	39 700	29 800
81 500	39 400	29 600	95 000	40 000	30 000
82 000	39 700	29 800	95 500	40 300	30 200
82 500	39 900	30 000	96 000	40 500	30 400
83 000	40 200	30 200	96 500	40 800	30 600
83 500	40 400	30 400	97 000	41 100	30 800
84 000	40 700	30 600	97 500	41 300	31 000
84 500	41 000	30 800	98 000	41 600	31 200
85 000	41 300	31 000	98 500	41 900	31 400
			99 000	42 100	31 600
			99 500	42 400	31 800
			100 000	42 700	32 000

## SKV A 2018:11

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
			100 500	42 900	32 200
			101 000	43 200	32 400
			101 500	43 500	32 600
			102 000	43 700	32 800
			102 500	44 000	33 000
			103 000	44 300	33 200
			103 500	44 500	33 400
			104 000	44 800	33 600
			104 500	45 100	33 800
			105 000	45 300	34 000
			105 500	45 600	34 200
			106 000	45 900	34 400
			106 500	46 100	34 600
			107 000	46 400	34 800
			107 500	46 700	35 000
			108 000	46 900	35 200
			108 500	47 200	35 400
			109 000	47 500	35 600
			109 500	47 700	35 800
			110 000	48 000	36 000
			110 500	48 300	36 200
			111 000	48 500	36 400
			111 500	48 800	36 600
			112 000	49 100	36 800
			112 500	49 300	37 000
			113 000	49 600	37 200
			113 500	49 900	37 400
			114 000	50 100	37 600
			114 500	50 400	37 800
			115 000	50 700	38 000
			115 500	50 900	38 200
			116 000	51 200	38 400
			116 500	51 500	38 600
			117 000	51 700	38 800
			117 500	52 000	39 000
			118 000	52 300	39 200
			118 500	52 500	39 400
			119 000	52 800	39 600
			119 500	53 100	39 800
			120 000	53 300	40 000
			120 500	53 600	40 200
			121 000	53 900	40 400
			121 500	54 100	40 600
			122 000	54 400	40 800
			122 500	54 700	41 000
			123 000	54 900	41 200
			123 500	55 200	41 400
			124 000	55 500	41 600
			124 500	55 700	41 800
			125 000	56 000	42 000
			125 500	56 300	42 200
			126 000	56 500	42 400
			126 500	56 800	42 600
			127 000	57 100	42 800
			127 500	57 300	43 000
			128 000	57 600	43 200
			128 500	57 900	43 400
			129 000	58 100	43 600
			129 500	58 400	43 800



## SKV A 2018:11

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
			130 000	58 700	44 000
			130 500	58 900	44 200
			131 000	59 200	44 400
			131 500	59 500	44 600
			132 000	59 700	44 800
			132 500	60 000	45 000
			133 000	60 300	45 200
			133 500	60 500	45 400
			134 000	60 800	45 600
			134 500	61 100	45 800
			135 000	61 300	46 000
			135 500	61 600	46 200
			136 000	61 900	46 400
			136 500	62 100	46 600
			137 000	62 400	46 800
			137 500	62 700	47 000
			138 000	62 900	47 200
			138 500	63 200	47 400
			139 000	63 500	47 600
			139 500	63 700	47 800
			140 000	64 000	48 000
			140 500	64 300	48 200
			141 000	64 500	48 400
			141 500	64 800	48 600
			142 000	65 100	48 800
			142 500	65 300	49 000
			143 000	65 600	49 200
			143 500	65 900	49 400
			144 000	66 100	49 600
			144 500	66 400	49 800
			145 000	66 700	50 000
			145 500	66 900	50 200
			146 000	67 200	50 400
			146 500	67 500	50 600
			147 000	67 700	50 800
			147 500	68 000	51 000
			148 000	68 300	51 200
			148 500	68 500	51 400
			149 000	68 800	51 600
			149 500	69 100	51 800
			150 000	69 300	52 000
			150 500	69 600	52 200
			151 000	69 900	52 400
			151 500	70 100	52 600
			152 000	70 400	52 800
			152 500	70 700	53 000
			153 000	70 900	53 200
			153 500	71 200	53 400
			154 000	71 500	53 600
			154 500	71 700	53 800
			155 000	72 000	54 000
			155 500	72 300	54 200
			156 000	72 500	54 400
			156 500	72 800	54 600
			157 000	73 100	54 800
			157 500	73 300	55 000
			158 000	73 600	55 200
			158 500	73 900	55 400
			159 000	74 100	55 600

## SKV A 2018:11

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
			159 500	74 400	55 800
			160 000	74 700	56 000
			160 500	74 900	56 200
			161 000	75 200	56 400
			161 500	75 500	56 600
			162 000	75 700	56 800
			162 500	76 000	57 000
			163 000	76 300	57 200
			163 500	76 500	57 400
			164 000	76 800	57 600
			164 500	77 100	57 800
			165 000	77 300	58 000
			165 500	77 600	58 200
			166 000	77 900	58 400
			166 500	78 100	58 600
			167 000	78 400	58 800
			167 500	78 700	59 000
			168 000	78 900	59 200
			168 500	79 200	59 400
			169 000	79 500	59 600
			169 500	79 700	59 800
			170 000	80 000	60 000
			170 500	80 300	60 200
			171 000	80 500	60 400
			171 500	80 800	60 600
			172 000	81 100	60 800
			172 500	81 300	61 000
			173 000	81 600	61 200
			173 500	81 900	61 400
			174 000	82 100	61 600
			174 500	82 400	61 800
			175 000	82 700	62 000
			175 500	82 900	62 200
			176 000	83 200	62 400
			176 500	83 500	62 600
			177 000	83 700	62 800
			177 500	84 000	63 000
			178 000	84 300	63 200
			178 500	84 500	63 400
			179 000	84 800	63 600
			179 500	85 100	63 800
			180 000	85 300	64 000
			180 500	85 600	64 200
			181 000	85 900	64 400
			181 500	86 100	64 600
			182 000	86 400	64 800
			182 500	86 700	65 000
			183 000	86 900	65 200
			183 500	87 200	65 400
			184 000	87 500	65 600
			184 500	87 700	65 800
			185 000	88 000	66 000
			185 500	88 300	66 200
			186 000	88 500	66 400
			186 500	88 800	66 600
			187 000	89 100	66 800
			187 500	89 300	67 000
			188 000	89 600	67 200
			188 500	89 900	67 400

## SKV A 2018:11

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea bygggrätt för lokaler
			189 000	90 100	67 600
			189 500	90 400	67 800
			190 000	90 700	68 000
			190 500	90 900	68 200
			191 000	91 200	68 400
			191 500	91 500	68 600
			192 000	91 700	68 800
			192 500	92 000	69 000
			193 000	92 300	69 200
			193 500	92 500	69 400
			194 000	92 800	69 600
			194 500	93 100	69 800
			195 000	93 300	70 000
			195 500	93 600	70 200
			196 000	93 900	70 400
			196 500	94 100	70 600
			197 000	94 400	70 800
			197 500	94 700	71 000
			198 000	94 900	71 200
			198 500	95 200	71 400
			199 000	95 500	71 600
			199 500	95 700	71 800
			200 000	96 000	72 000
			200 500	96 300	72 200
			201 000	96 500	72 400
			201 500	96 800	72 600
			202 000	97 100	72 800
			202 500	97 300	73 000
			203 000	97 600	73 200
			203 500	97 900	73 400
			204 000	98 100	73 600
			204 500	98 400	73 800
			205 000	98 700	74 000
			205 500	98 900	74 200
			206 000	99 200	74 400
			206 500	99 500	74 600
			207 000	99 700	74 800
			207 500	100 000	75 000
			208 000	100 300	75 200
			208 500	100 500	75 400
			209 000	100 800	75 600
			209 500	101 100	75 800
			210 000	101 300	76 000
			210 500	101 600	76 200
			211 000	101 900	76 400
			211 500	102 100	76 600
			212 000	102 400	76 800
			212 500	102 700	77 000
			213 000	102 900	77 200
			313 500	103 200	77 400
			214 000	103 500	77 600
			214 500	103 700	77 800
			215 000	104 000	78 000
			215 500	104 300	78 200
			216 000	104 500	78 400
			216 500	104 800	78 600
			217 000	105 100	78 800
			217 500	105 300	79 000
			218 000	105 600	79 200

## SKV A 2018:11

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 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 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
			218 500	105 900	79 400
			219 000	106 100	79 600
			219 500	106 400	79 800
			220 000	106 700	80 000
			220 500	106 900	80 200
			221 000	107 200	80 400
			221 500	107 500	80 600
			222 000	107 700	80 800
			222 500	108 000	81 000
			223 000	108 300	81 200
			223 500	108 500	81 400
			224 000	108 800	81 600
			224 500	109 100	81 800
			225 000	109 300	82 000
			225 500	109 600	82 200
			226 000	109 900	82 400
			226 500	110 100	82 600
			227 000	110 400	82 800
			227 500	110 700	83 000
			228 000	110 900	83 200
			228 500	111 200	83 400
			229 000	111 500	83 600
			229 500	111 700	83 800
			230 000	112 000	84 000
			230 500	112 300	84 200

**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR  
BOSTÄDER, HK-tabell**

H-nivå-faktor	Värdeårsklass															
	1929	1930 -49	1950 -59	1960 -69	1970 -74	1975 -79	1980 -84	1985 -89	1990 -94	1995 -99	2000 -03	2004 -06	2007 -09	2010 -12	2013 -16	2017 -
0,4 – 2,5	0,52	0,54	0,55	0,57	0,59	0,65	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,05	1,09	1,14	1,15	1,16
2,6 – 3,9	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,71	0,74	0,79	0,86	0,93	1,00	1,04	1,08	1,12	1,13	1,14
4,0 – 5,25	0,67	0,68	0,69	0,72	0,74	0,76	0,79	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03	1,06	1,10	1,11	1,12
5,5 – 7,0	0,75	0,76	0,78	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,91	0,95	1,00	1,02	1,05	1,08	1,09	1,10
7,25 – 15,0	0,84	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,94	0,96	1,00	1,01	1,03	1,06	1,07	1,08

**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER,  
HK-tabell**

H-nivå-faktor	Värdeårsklass												
	1929	1930 -49	1950 -59	1960 -69	1970 -77	1978 -85	1986 -93	1994 -99	2000 -05	2006 -10	2011 -13	2014 -16	2017 -
0,4 – 15,0	0,79	0,79	0,79	0,80	0,81	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,11	1,12