



Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar

SKV A 2011:18
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 2 september 2011

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

dels riktvärdeangivelser och de förutsättningar som enligt tillhörande förteckning ska gälla inom respektive värdeområde för varje värdeområde avseende småhus och tomtmark till småhus¹,

dels grund- och marginalvärden till SV-tabell enligt bilaga 1,

dels åldersfaktorer till SO-tabeller S enligt bilaga 2,

dels nedräkningsfaktorer till FV-tabell S enligt bilaga 3,

dels belägenhetsfaktorer till FB-tabell enligt bilaga 4,

dels värden i tomtvärdetabell enligt bilaga 5,

dels övriga allmänna råd enligt följande.

1 Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus

Av 6 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, framgår att varje tomt, med vissa undantag, ska utgöra en värderingsenhet. Ett av dessa undantag avser det fall att byggrätt föreligger för två eller flera småhus på en tomt. Då får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

Av 7 kap. 10 § FTL 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 väsentligt högre värde.

Av 7 kap. 11 § FTL framgår att om tomtmarken är obebyggd ska föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen. Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde ska nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare ska vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

Allmänna råd:

Med pågående markanvändning avses befintligt bebyggelse för småhus. Detta bör jämföras med att det finns

1. bygglov för småhus

2. förhandsbesked om bygglov för småhus eller

3. fastighetsbildning för småhusbebyggelse, vilken vid beskaffenhetsstidpunkten är mindre än två år gammal.

¹ Riktvärdekarta S utslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se.

SKV A 2011:18

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 %.

Undantagsregel 3 – Två sammanbyggda enfamiljssmåhus.

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

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

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

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

- För att en byggrätt ska anses realiserbar bör krävas
- att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaftenhetstidpunkten, 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.

2 Värderingsenhet avseende småhus

Av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen, FTL, 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 § FTL framgår att varje småhus, ägarlägenhet, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor ska utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §. Komplementhus på småhusenheten ska i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten. Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, ska ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor ska samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

Allmänna råd:

Med komplementhus bör avses ett hus som inte är inrättat för boende. Med komplementhus bör även avses en mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse.

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och småhus bör byggnadens funktion för boende vara avgörande. Till småhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende såsom en gäststuga. Detta bör även gälla en mindre byggnad trots att byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad eller fritidshus för en eller två familjer om byggnaden ligger på en och samma tomt som det mest värdefulla småhuset.

3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark till småhus

3.1 Värdefaktorn storlek

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår bl.a. att med värdefaktorn storlek avses tomtmarkens areal. Av 7 kap. 3 § FTL framgår att värdefaktorn storlek inte ska klassindelas.

Allmänna råd:

När tomtmarkens areal inte kan bestämmas med ledning av uppgifter i fastighetsregister, bör med tomtmarksarealen avses

SKV A 2011:18

den areal som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara desamma som arealen för normaltomten inom värdeområdet.

3.2 Värdefaktorn vatten och avlopp

Av 12 kap. 3 § FTL 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, FTF, framgår att värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i sex klasser (VA-klasser).

Av 5 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar, (SKVFS 2011:4) framgår att med vatten avses att värderingsenheten (tomtmarken) har tillgång till drickbart vatten.

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

Allmänna råd:

Värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning om den är tekniskt ansluten så att anläggningen kan brukas för värderingsenheten.

Har teknisk anslutning inte skett bör värderingsenhet ändå anses ansluten, om huvudmannen upprättat förbindelsepunkt, underrättat fastighetsägaren och begärt betalning för anslutningen.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal va-anläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten och/eller enskilt wc-avlopp förutsätts. WC-avlopp bör vara godkänt av kommunen för att beaktas.

Radon i vatten

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

3.3 Värdefaktorn närhet till strand²

Av 12 kap. 3 § FTL framgår att med värdefaktorn närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Av 1 kap. 35 a § FTF framgår att värdefaktorn närhet till strand ska indelas i fyra klasser (belägenhetsklasser). Av 4 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar, (SKVFS 2011:4), framgår vad som avses med belägenhetsklasser.

Allmänna råd:

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

² Skatteverkets skrivelse 2004-09-15, dnr 130 551906-04/113

Med hav, insjö eller vattendrag bör avses sådana områden där strandskydd föreligger enligt 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken (1998:808).

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

Om en värderingsenhet ligger vid eller i närheten av ett vattendrag, t.ex. en liten bäck, ett större dike e.d., som saknar betydelse för tomtmarkens värde eller påverkar värdet i endast ringa omfattning, bör vattendraget vid fastighetstaxering inte anses som ett sådant vattendrag som sägs ovan.

3.4 Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms enligt 12 kap. 3 § FTL med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet ska hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna inom grupphusområden och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Av 1 kap. 35 c § FTF framgår att riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus som ifråga om storlek och klassindelingsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten bestäms enligt formel, varvid korrigeringar sker.

Av 6 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar, (SKVFS 2011:4), 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 när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildas enligt fastighetsbildningslagen, och

SKV A 2011:18

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

Allmänna råd:

Ej grupphusområde

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

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

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

- Utom detaljplan

1. Om tomtmarken är bebyggd med ett småhus och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

2. Om för tomtmarken gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus och tomtmarken har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

3. Om tomtmarken var bebyggd med ett småhus senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

- Inom detaljplan

1. Om tomtmarken är bebyggd med ett småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan.

2. Om tomtmarken är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller äldre tomtindelning.

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

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

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

Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § FTF

Om en värderingsenhet för tomtmark som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör riktvärdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 15 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat riktvärde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Riktvärdet som beräknas för klass 3 bör dock inte överstiga riktvärdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Riktvärdet av en värderingsenhet för tomtmark i klass 3 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om riktvärde inte är åsatt byggnader, bör riktvärdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

Allmänna råd:*Grupphusområde*

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

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

Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § FTF

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

4 Klassificering av värdefaktorer för småhus m.m.**4.1 Värdefaktorn storlek**

Av 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att värdefaktorn storlek bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen. Enligt 8 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar, (SKVFS 2011:4), 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 § FTL bl.a. 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 9 § (SKVFS 2011:4) anges värdefaktorn ålder genom ett värdeår. Detta utgörs av nybyggnadsåret om till- eller ombyggnad inte skett. Har till- eller ombyggnad som ändrat boytans storlek skett ska värdeåret jämkas. Av bilaga 1 till fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att värdefaktorn indelas i 30 åldersklasser.

Allmänna råd:

Nybyggnadsår

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår.

Jämkning av värdeår

Har en byggnad varit föremål för tillbyggnad eller ombyggnadsåtgärder bör en jämkning av värdeåret ske endast om tillbyggnaden eller ombyggnadsåtgärderna medfört att den ursprungliga boytan ökat med minst 10 kvm. 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 § FTL med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

Värdefaktorn standard anges enligt 8 kap. 4 § FTL genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen ska ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma som i särskilda fall kan jämkas.

Allmänna råd:

Vid standardklassificeringen bör hänsyn tas till bl.a. om upprustning skett i fråga om materialet och utrustningen.

Med upprustning bör vid standardbedömningen avses byte av material, utrustning och inredning samt underhållsåtgärder som är standardhöjande. Enbart sådan upprustning som är påtagligt standardhöjande bör beaktas.

En förutsättning för att standardpoäng ska åsättas 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.

- Garage: Vidbyggda garage i källarplan bör anses som garage i källare. Kallgarage bör räknas som garage.

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

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

Huvudområde Energihushållning

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning bör följande iakttas.

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

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

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

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

Huvudområde Kök

Vid poängberäkningen för huvudområdet Kök bör följande iakttas.

- Utrustning: Enkel standard bör anses motsvara ett kök som är mycket litet, t.ex. kokvrå eller pentry, samt kök i enkla fritidshus. Hög standard bör anses motsvara moderna, påkostade kök i såväl fritids- som permanentus. Övriga kök bör hänföras till normal standard.

- Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 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 2003 eller senare bör sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad inte anses utbytta. För att sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggmaterial ska anses vara i allt väsentligt utbytt bör följande krävas:

a) Av sanitetsutrustningen har minst tre av följande sanitetsvaror bytts ut: badkar, bidé, duschkabin, handfat och toalettstol.

b) Av golvbeläggningen har minst 90 % bytts ut.

c) Av väggbeklädnaden har minst 90 % bytts ut.

SKV A 2011:18

Övrig interiör

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

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

4.4 Värdefaktorn byggnadskategori

Värdefaktorn byggnadskategori bestäms enligt 8 kap. 3 § FTL 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, FTL, framgår följande. Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

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

Allmänna råd³:

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

³ Skatteverkets skrivelse 2006-02-28, dnr 131 42791-06/111.

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:

Fördröjd exploatering

Bedömning av justeringens storlek bör ske med ledning av förväntad väntetid och exploateringstid. Med väntetid bör avses tiden innan exploateringen kan beräknas börja. Med exploateringstid bör avses tiden under vilken exploatering kan beräknas pågå. Både väntetid och exploateringstid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån de förutsättningar som förelåg vid taxeringsårets ingång.

Justeringens storlek bör beaktas genom att de riktvärden som fastställts för tomtmark till småhus multipliceras med en exploateringsfaktor. Exploateringsfaktorn bör för hela riket bestämmas enligt följande tabell.

Exploateringstid, år	Exploatering pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	>10
1	0.95	0.90	0.85	0.75	0.65	0.45
2-3	0.90	0.85	0.80	0.75	0.60	0.45
4-5	0.85	0.85	0.80	0.70	0.60	0.40
6-10	0.80	0.75	0.70	0.65	0.55	0.40
> 10	0.70	0.65	0.60	0.55	0.45	0.35

Om bygglov inte kan förväntas inom fem år, bör värdet justeras till cirka 75 procent av riktvärdet.

Extraordinära grundläggningsförhållanden

Nödvändiga kostnader för att byggnad ska kunna uppföras bör antas slå igenom på marknadsvärdet, såvida inte ortspriserna på tomtmark tyder på annat.

Extremt svårutnyttjad värderingsenhet

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

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

SKV A 2011:18

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

Vid justering för säregna förhållanden avseende värdefulla trädgårdsanläggningar t.ex. trädgårdsdammar, tennisbanor eller andra kostsamma anläggningar bör påtaglig inverkan av marknadsvärdet anses föreligga. Justering bör beaktas med högst 50 % av tekniska nuvärdet.

Tillgång till väg eller gata

Om bilväg saknas fram till tomtgränsen och sådan är förutsatt i riktvärdet, bör detta anses ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Buller m.m.

A. Justering för närhet till väg

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

	<i>Exponeringsgrad</i>			
	Tomten gränsar till vägen		Tomten ligger nära vägen men gränsar inte till denna	
	<i>S-nivå</i>		<i>S-nivå</i>	
<i>Ekvivalent ljudnivå dB(A)</i>	1,2-9,5	10-	1,2-9,5	10-
>70	15 %	20 %	10 %	15 %
67-70	10 %	15 %	5 %	10 %
62-66	5 %	10 %		5 %
56-61		5 %		

Vid bullernivåer på 56–61 dB (A) vid fasad bör nedsättning endast ske om uteplatsen eller andra rekreationsytor är orienterade mot vägen samt om fastigheten är utsatt även för andra störningar såsom damm, luftföroreningar eller ljussken.

Angivna justeringsbelopp innefattar, då tomten gränsar till vägen, förutom värdenedsättning till följd av bullret även övriga störningar som vanligen följer av trafiken, som störningar av damm, avgaser, ljus och skakningar.

Med att tomten gränsar till väg bör avses att den ligger i första raden invid vägen på ett ringa avstånd från denna och är till övervägande del oskärmad.

I fråga om buller bör tomtens och småhusets läge och skärmning i form av skyddande och avskärmande vegetation, plank, bebyggelse etc. i förhållande till vägen beaktas.

B. Justering för närhet till järnväg

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

	<i>Exponeringsgrad</i>			
	Tomten gränsar till järnvägen		Tomten ligger nära järnvägen men gränsar inte till denna	
	<i>S-nivå</i>		<i>S-nivå</i>	
<i>Ekvivalent ljudnivå dB(A)</i>	1,2-9,5	10-	1,2-9,5	10-
>70	10 %	15 %	5 %	10 %
67-70	5 %	10 %		5 %
62-66		5 %		

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.

SKV A 2011:18

Med att tomten gränsar till järnväg bör avses att den ligger i första raden invid järnvägen på ett ringa avstånd från denna och är till övervägande del oskärmad.

Kraftledningar

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

Justeringsbelopp i % 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 gränsar till tomten</i>		<i>Ledningen ligger nära men gränsar inte till tomten</i>	
	<i>S-nivå</i>		<i>S-nivå</i>	
	1,2-9,5	10-	1,2-9,5	10-
0-29	10 %	15 %	5 %	10 %
30-50	5 %	10 %	2 %	5 %
51-75	2 %	5 %		2 %
76-100		2 %		

Närhet till mobilmaster⁴

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

Sjö- eller havsutsikt

Då riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjö- eller havsutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 bör riktvärdet för tomtmark för småhus som saknar sjö- eller havsutsikt justeras ned med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Strandens attraktivitet

Om den tillgängliga stranden/strandzonen för en strandfästighet (belägenhetsklass 1) är bättre eller sämre än vad som är

⁴ Skatteverkets skrivelse 2006-01-12, dnr 131 722387-05/111.

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 nedan stående tabell.

Stranden/ strandzonen för tomten utgörs av	Riktvärdeangivelsen i värdeområdet förutsätter				
	Sand/ klippor	Parkmark	Åker/ äng	Skog	Vass/ våtmark
Sand/klippor	0	25 %	25 %	25 %	50 %
Parkmark	-25 %	0	0	0	25 %
Åker/äng	-25 %	0	0	0	25 %
Skog	-25 %	0	0	0	25 %
Vass/våtmark	-50 %	-25 %	-25 %	-25 %	0

Swimmingpool utomhus

För swimmingpool utomhus bör justering göras med högst 50 % av tekniska nuvärdet. Det tekniska nuvärdet bör normalt motsvara anläggningskostnaden vid anläggningsåret.

5.3 Justering av riktvärdet för småhus

Allmänna råd:

Radon

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

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

A. Om åtgärder för att nedbringa radongashalten inte har vidtagits bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad, när radongashalten är 400 Bq/m³ och högre och till 3 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m³.

B. Om åtgärder har vidtagits för att nedbringa radongashalten och kontinuerliga åtgärder erfordras för att hålla nere radongashalten under 200 Bq/m³ och om radongashalten därefter understiger 200 Bq/m³, bör justeringsbeloppet bestämmas till 2 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad.

Om åtgärder har vidtagits för att nedbringa radongashalten bör justering ske med 7 % av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten trots sådana åtgärder är 400

SKV A 2011:18

Bq/m³ och högre och med 5 % när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m³.

Byggnadsskador t.ex. fukt- och mögelskador

Justeringsbeloppets storlek bestäms i regel mot bakgrund av bedömda reparations- och underhållskostnader. Generellt bör då följande gälla. Värderingen bör utgå från att skadan ska repareras, om kostnaderna i förhållande till byggnadens värde är rimliga. Vidare bör skadorna vara säregna med hänsyn till byggnadens ålder.

Om det är fråga om större fukt eller mögelskador som har en direkt påverkan på byggnadens stomme och som bör åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 % av nödvändiga kostnader (k), angivna i 2010 års kostnadsläge.

Om det är fråga om andra skador eller eftersatt underhåll som måste åtgärdas omgående bör nödvändiga kostnader (k) inte anses slå igenom på värdet med mer än 50 % om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet (0,75x0,5x k) bör uttryckas i 2010 års kostnadsnivå.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, bör nödvändiga kostnader vanligen inte anses slå igenom på värdet med mer än 25 % om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet (0,75x0,25xk) bör uttryckas i 2010 års kostnadsnivå.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader - Onormala drifts- och underhållskostnader

Frågan om påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör grundas på en bedömning av om merkostnaderna för bevarandet påverkar marknadsvärdet. En justering på grund av onormalt höga underhålls- eller driftskostnader samt på grund av bibehållande 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), PBL, bör för de överstora husen (> 400 kvm bruttoarea) och överloppsbyggnaderna en nedjustering kunna ske.

Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud

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

Om ersättning redan har utbetalats eller inte längre kan begäras av fastighetsägaren (*jfr. 14 kap. 7§ PBL*), kan inverkan på marknadsvärdet vara större. Hur stor justeringen bör vara

beror på möjligheterna att använda byggnaden som bostad eller annat.

Om ett småhus inte får rivas eller inte kan användas till något nyttigt och om det dessutom hindrar att tomtmarken används på annat sätt, bör värdet av småhuset sättas ned till under tusen kronor.

Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter

Själva införandet av skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter som inte är kombinerade med rivningsförbud för ett småhus bör normalt inte påverka värdet i någon påtaglig grad. Ägaren kan få full ersättning så snart fråga är om ett intrång som inte endast är bagatellartat för ägaren.

Sedan skyddsåtgärderna utförts t.ex. restaurering av äldre fasad bör påtaglig inverkan på marknadsvärdet endast aktualiseras i fråga om onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden. Då större ersättningar utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs bör någon påtaglig inverkan på marknadsvärdet inte anses vara ifråga.

Låg Takhöjd

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

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

Justering för säregna förhållanden bör ske för bostadsutrymmen som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. Justeringen bör bestämmas till 25 % av värdeytans genomsnittliga värde per kvadratmeter multiplicerat med boytan för den del av småhuset som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 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 följande förutsättningar vara uppfyllda

1. frågan gäller normalt annat komplementhus än garage och carport,
2. komplementhuset avviker i förhållande till vad som är genomsnittligt eller i huvudsak förekommer inom värdeområdet och
3. förekomsten av komplementhuset ska påtagligt inverka på marknadsvärdet.

SKV A 2011:18

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2012 och därefter vid fastighetstaxering till och med år 2014 och ersätter Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2008:7) om grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar av småhusenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, enhet 3)

Tabell för grund och marginalvärden (SV-tabell)
S-NIVÅFAKTOR 1,2-30,0

Bilaga 1

Standard- poäng	Värdeyta kvm				
	(10) - 75	76 - 130	131 - 170	171 - 250	251 - (350)
0-2	1000 / 30	3000 / 20	4000 / 30	5000 / 30	7000 / 20
3	1000 / 80	6000 / 40	8000 / 50	10000 / 50	14000 / 40
4	2000 / 90	8000 / 70	12000 / 80	15000 / 60	20000 / 60
5	2000 / 120	10000 / 110	16000 / 100	20000 / 90	27000 / 70
6	3000 / 150	13000 / 130	20000 / 100	24000 / 110	33000 / 90
7	3000 / 180	15000 / 150	23000 / 150	29000 / 130	39000 / 110
8	3000 / 210	17000 / 180	27000 / 150	33000 / 140	44000 / 140
9	3000 / 260	20000 / 180	30000 / 180	37000 / 160	50000 / 150
10	3000 / 290	22000 / 220	34000 / 200	42000 / 180	56000 / 170
11	4000 / 320	25000 / 220	37000 / 230	46000 / 200	62000 / 190
12	5000 / 330	27000 / 250	41000 / 230	50000 / 230	68000 / 200
13	5000 / 360	29000 / 270	44000 / 250	54000 / 250	74000 / 210
14	5000 / 390	31000 / 310	48000 / 280	59000 / 250	79000 / 240
15	5000 / 420	33000 / 330	51000 / 300	63000 / 280	85000 / 250
16	6000 / 450	36000 / 330	54000 / 330	67000 / 300	91000 / 270
17	6000 / 480	38000 / 360	58000 / 330	71000 / 310	96000 / 290
18	7000 / 500	40000 / 380	61000 / 350	75000 / 340	102000 / 300
19	8000 / 520	42000 / 400	64000 / 380	79000 / 350	107000 / 320
20	9000 / 530	44000 / 440	68000 / 380	83000 / 380	113000 / 370
21	10000 / 560	47000 / 440	71000 / 400	87000 / 390	118000 / 420
22	10000 / 590	49000 / 450	74000 / 450	92000 / 400	124000 / 470
23	10000 / 620	51000 / 490	78000 / 450	96000 / 410	129000 / 520
24	11000 / 640	53000 / 510	81000 / 480	100000 / 430	134000 / 570
25	11000 / 670	55000 / 530	84000 / 500	104000 / 450	140000 / 620
26	12000 / 680	57000 / 550	87000 / 530	108000 / 460	145000 / 670
27	12000 / 710	59000 / 580	91000 / 530	112000 / 490	151000 / 720
28	13000 / 730	61000 / 600	94000 / 550	116000 / 500	156000 / 730
29	13000 / 770	64000 / 600	97000 / 580	120000 / 530	162000 / 740
30	13000 / 800	66000 / 640	101000 / 580	124000 / 540	167000 / 750
31	14000 / 820	68000 / 660	104000 / 600	128000 / 550	172000 / 760
32	14000 / 850	70000 / 670	107000 / 630	132000 / 560	177000 / 770
33	15000 / 860	72000 / 690	110000 / 650	136000 / 590	183000 / 780
34-35	15000 / 890	74000 / 710	113000 / 680	140000 / 600	188000 / 790
36-37	16000 / 910	76000 / 750	117000 / 650	143000 / 630	193000 / 800
38-40	16000 / 940	78000 / 760	120000 / 680	147000 / 650	199000 / 810
41-44	16000 / 970	80000 / 780	123000 / 700	151000 / 660	204000 / 820
45-49	17000 / 980	82000 / 800	126000 / 730	155000 / 680	209000 / 830
50-54	17000 / 1020	84000 / 820	129000 / 750	159000 / 700	215000 / 840
55-59	18000 / 1030	86000 / 840	132000 / 780	163000 / 710	220000 / 850

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 75														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-	1,72	1,72	1,72	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73
09	1,71	1,71	1,71	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
08	1,70	1,70	1,70	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
07	1,69	1,69	1,69	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
06	1,68	1,68	1,68	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
05	1,66	1,66	1,66	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
04	1,63	1,63	1,63	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
03	1,59	1,59	1,59	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
02	1,54	1,54	1,54	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
01	1,49	1,49	1,49	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
99-00	1,41	1,41	1,41	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42
97-98	1,33	1,33	1,33	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
95-96	1,25	1,25	1,25	1,25	1,26	1,26	1,26	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
93-94	1,19	1,19	1,19	1,19	1,20	1,20	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
91-92	1,13	1,13	1,13	1,15	1,15	1,15	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
89-90	1,08	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
87-88	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,06	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
85-86	0,95	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
83-84	0,89	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
80-82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91
77-79	0,78	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86
74-76	0,73	0,74	0,75	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83
70-73	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80
65-69	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,77
60-64	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,68	0,70	0,71	0,71	0,71	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74
55-59	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70
50-54	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67
45-49	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64
40-44	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62
29-39	0,43	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,60	0,60	0,60

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 80														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-	1,68	1,68	1,68	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
09	1,67	1,67	1,67	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68
08	1,66	1,66	1,66	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
07	1,65	1,65	1,65	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
06	1,63	1,63	1,63	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
05	1,61	1,61	1,61	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
04	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59
03	1,54	1,54	1,54	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
02	1,50	1,50	1,50	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
01	1,44	1,44	1,44	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
99-00	1,36	1,36	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
97-98	1,29	1,29	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
95-96	1,22	1,22	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
93-94	1,18	1,18	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
91-92	1,12	1,12	1,12	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
89-90	1,08	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
87-88	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
85-86	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
80-82	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93
77-79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89
74-76	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86
70-73	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84
65-69	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82
60-64	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79
55-59	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75
50-54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,72	0,72
45-49	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70
40-44	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68
29-39	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,66	0,66	0,66

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 85														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-	1,63	1,63	1,63	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
09	1,62	1,62	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
08	1,61	1,61	1,61	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
07	1,60	1,60	1,60	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61
06	1,59	1,59	1,59	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
05	1,57	1,57	1,57	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58
04	1,54	1,54	1,54	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
03	1,49	1,49	1,49	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
02	1,44	1,44	1,44	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
01	1,38	1,38	1,38	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
99-00	1,31	1,31	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
97-98	1,25	1,25	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
95-96	1,19	1,19	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
93-94	1,14	1,14	1,14	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
91-92	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
89-90	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
87-88	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
85-86	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
80-82	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96
77-79	0,85	0,86	0,87	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94
74-76	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92
70-73	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89
65-69	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86
60-64	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	0,80	0,81	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84
55-59	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81
50-54	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78
45-49	0,62	0,64	0,66	0,68	0,70	0,71	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76
40-44	0,60	0,62	0,64	0,66	0,68	0,69	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74
29-39	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,72	0,72

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 90														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-	1,52	1,52	1,52	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53
09	1,51	1,51	1,51	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
08	1,50	1,50	1,50	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
07	1,49	1,49	1,49	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
06	1,48	1,48	1,48	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
05	1,47	1,47	1,47	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48
04	1,44	1,44	1,44	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
03	1,40	1,40	1,40	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
02	1,36	1,36	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
01	1,32	1,32	1,32	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
99-00	1,26	1,26	1,26	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
97-98	1,21	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
95-96	1,16	1,16	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
93-94	1,12	1,12	1,12	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
91-92	1,09	1,09	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
89-90	1,05	1,05	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
87-88	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
85-86	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98
74-76	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96
70-73	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93
65-69	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91
60-64	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90
55-59	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88
50-54	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85
45-49	0,70	0,72	0,74	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82
40-44	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80
29-39	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 95														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-	1,41	1,41	1,41	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42
09	1,40	1,40	1,40	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
08	1,39	1,39	1,39	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
07	1,38	1,38	1,38	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
06	1,37	1,37	1,37	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
05	1,36	1,36	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
04	1,34	1,34	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
03	1,31	1,31	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
02	1,28	1,28	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
01	1,25	1,25	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
99-00	1,21	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
97-98	1,17	1,17	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
95-96	1,13	1,13	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
93-94	1,08	1,08	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
91-92	1,06	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
89-90	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
87-88	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
85-86	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,93	0,94	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
74-76	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
70-73	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
65-69	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
60-64	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
55-59	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
50-54	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
45-49	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
40-44	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
29-39	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 100														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-	1,36	1,36	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
09	1,35	1,35	1,35	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
08	1,34	1,34	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
07	1,33	1,33	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
06	1,32	1,32	1,32	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
05	1,30	1,30	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31
04	1,28	1,28	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
03	1,26	1,26	1,26	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
02	1,24	1,24	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
01	1,21	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
99-00	1,17	1,17	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
97-98	1,13	1,13	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
95-96	1,09	1,09	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
93-94	1,06	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
91-92	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
89-90	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
87-88	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
85-86	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
74-76	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
70-73	0,94	0,96	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
65-69	0,93	0,94	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
60-64	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
55-59	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
50-54	0,89	0,91	0,93	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99
45-49	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98
40-44	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97
29-39	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96

FV-tabell S

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

TABELL ÖVER BELÄGENHETSFAKTORER **FB-tabell**

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

Tomtvärdetabell

Friliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för norm-tomten (tkr)	Riktvärde för norm-huset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för norm-tomten (tkr)	Riktvärde för norm-huset uttryckt genom S-nivåfaktor
125	5	1,20	125	5	1,20
130	10	1,20	130	10	1,20
140	10	1,30	140	10	1,30
150	10	1,40	150	10	1,40
160	10	1,50	160	10	1,50
170	10	1,60	170	10	1,60
180	10	1,70	180	10	1,70
190	10	1,80	190	10	1,80
200	20	1,80	200	20	1,80
210	20	1,90	210	20	1,90
220	20	2,00	220	20	2,00
230	20	2,10	230	20	2,10
240	20	2,20	240	20	2,20
250	30	2,20	250	30	2,20
260	30	2,30	260	30	2,30
270	30	2,40	270	30	2,40
280	40	2,40	280	40	2,40
290	40	2,50	290	40	2,50
300	40	2,60	300	40	2,60
310	40	2,70	310	40	2,70
320	40	2,80	320	40	2,80
330	40	2,90	330	40	2,90
340	40	3,00	340	40	3,00
350	50	3,00	350	50	3,00
360	50	3,10	360	50	3,10
370	50	3,20	370	50	3,20
380	50	3,30	380	50	3,30
390	50	3,40	390	50	3,40
400	60	3,40	400	60	3,40
420	60	3,60	420	60	3,60
450	70	3,80	450	70	3,80
470	70	4,00	470	70	4,00
490	70	4,20	490	70	4,20
500	80	4,20	500	80	4,20
520	80	4,40	520	80	4,40
540	80	4,60	540	80	4,60
560	80	4,80	560	80	4,80
570	90	4,80	570	90	4,80
590	90	5,00	590	90	5,00
600	100	5,00	600	100	5,00
625	100	5,25	625	100	5,25
645	120	5,25	645	120	5,25
670	120	5,50	670	120	5,50
690	140	5,50	690	140	5,50
715	140	5,75	715	140	5,75
740	140	6,00	740	140	6,00
760	160	6,00	760	160	6,00
785	160	6,25	785	160	6,25
810	160	6,50	810	160	6,50
830	180	6,50	830	180	6,50
880	180	7,00	880	180	7,00
900	200	7,00	900	200	7,00
950	200	7,50	950	200	7,50
975	225	7,50	975	225	7,50
1050	250	8,00	1050	250	7,50

SKV A 2011:18

Friliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för norm-huset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus ¹ och en normtomt ² (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för norm-huset uttryckt genom S-nivåfaktor
1100	250	8,50	1100	250	8,50
1175	275	9,00	1175	275	9,00
1200	300	9,00	1200	300	9,00
1300	350	9,50	1300	350	9,50
1350	400	9,50	1350	400	9,50
1400	400	10,00	1400	400	10,00
1450	450	10,00	1450	450	10,00
1500	500	10,00	1500	500	10,00
1600	500	11,00	1600	500	11,00
1650	550	11,00	1650	550	11,00
1700	600	11,00	1700	600	11,00
1750	650	11,00	1750	650	11,00
1800	700	11,00	1800	700	11,00
1850	750	11,00	1850	750	11,00
1900	800	11,00	1900	800	11,00
1950	850	11,00	1950	850	11,00
2000	900	11,00	2000	900	11,00
2150	950	12,00	2150	950	12,00
2200	1000	12,00	2200	1000	12,00
2400	1100	13,00	2400	1100	13,00
2500	1200	13,00	2500	1200	13,00
2600	1300	13,00	2600	1300	13,00
2700	1400	13,00	2700	1400	13,00
2800	1500	13,00	2800	1500	13,00
2900	1600	13,00	2900	1600	13,00
3000	1700	13,00	3000	1700	13,00
3100	1800	13,00	3100	1800	13,00
3300	1900	14,00	3300	1900	14,00
3400	2000	14,00	3400	2000	14,00
3500	2000	15,00	3500	2000	15,00
3700	2200	15,00	3700	2200	15,00
3800	2200	16,00	3800	2200	16,00
4000	2400	16,00	4000	2400	16,00
4200	2600	16,00	4200	2600	16,00
4400	2800	16,00	4400	2800	16,00
4600	3000	16,00	4600	3000	16,00
4800	3200	16,00	4800	3200	16,00
5000	3400	16,00	5000	3400	16,00
5100	3400	17,00	5100	3400	17,00
5300	3600	17,00	5300	3600	17,00
5500	3800	17,00	5500	3800	17,00
5700	4000	17,00	5700	4000	17,00
5900	4200	17,00	5900	4200	17,00
6000	4200	18,00	6000	4200	18,00
6200	4400	18,00	6200	4400	18,00
6400	4600	18,00	6400	4600	18,00
6600	4800	18,00	6600	4800	18,00
6800	5000	18,00	6800	5000	18,00
6900	5000	19,00	6900	5000	19,00

¹ Med normhus avses ett småhus med värdeår 1986, värdeyta 125 kvm, 31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

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

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