

Regeringens proposition

2000/01:121

Vissa frågor inför den allmänna
fastighetstaxeringen år 2003, m.m.

Prop.
2000/01:121

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 5 april 2001

Göran Persson

Bosse Ringholm
(Finansdepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i bestämmelserna om fastighetstaxering inför 2003 års allmänna fastighetstaxering av småhus.

Inledningsvis föreslås en bestämmelse som innebär att om det inom ett värdeområde inte har sålts några fastigheter eller har sålts för få fastigheter för att värdenivån med säkerhet skall kunna bestämmas får ledning hämtas från försäljningar av fastigheter inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade. Vidare föreslås att det även för kulturhistoriskt värdefulla byggnader m.m. skall bestämmas delvärden för byggnad och mark.

När det gäller värdefaktorn standard föreslås att indelningen i huvudområdena exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör samt möjligheterna att jämka standardpoängen lagregleras.

Värdefaktorn speciell belägenhet föreslås få beteckningen närhet till strand. Klassindelningen föreslås bli lagreglerad. Enligt förslaget skall det finnas minst tre och högst sju klasser. En klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

När det gäller värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden föreslås att det för värderingsenheter inom grupphusområden endast skall finnas två klasser, nämligen en klass för småhus på självständiga fastigheter och en klass för övriga småhus.

När det gäller beloppsgränsen för justering för säregna förhållanden föreslås dels att det införs en procentuell gräns och dels att den nuvarande beloppsgränsen sänks från 50 000 kr till 25 000 kr. Förslaget innebär att justering för säregna förhållanden skall kunna göras när värdeinverkan uppgår till tre procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, dock minst 25 000 kr.

Vidare föreslås vissa ändringar när det gäller indelningen i specialbyggnader. Bl.a. föreslås att reningsanläggningarna endast skall omfatta anläggningar vars syfte är att ta hand om avfall. När det gäller de byggnader som används för arbetsvård föreslås att de inte längre skall indelas som vårdbyggnader. De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001 och tillämpas första gången vid 2003 års fastighetstaxering.

Slutligen föreslås en justering av mervärdesskattelagens (1994:200) regler om undantag från beskattning för utbildningstjänster. Ändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	5
2	Lagtext.....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	6
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt.....	21
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1999:1406) om ändring i mervärdesskattelagen (1994:200).....	22
3	Ärendet och dess beredning	23
4	Vissa värderingsregler.....	24
4.1	Privaträttsliga förpliktelser	24
4.2	Bestämning av värdenivån i områden med få försäljningar	25
4.3	Delvärden för kulturhistoriskt värdefulla byggnader m.m.	28
5	Värdefaktorer för småhus.....	30
5.1	Småhusets standard.....	30
5.2	Småhusets ålder	32
6	Värdefaktorer för tomtmarken.....	33
6.1	Speciell belägenhet	33
6.2	Klassindelning av fastighetsrättsliga förhållanden för grupphusområden.....	36
7	Säregna förhållanden.....	38
8	Utställningsförfarande	39
9	Specialbyggnader	41
9.1	Reningsanläggning.....	41
9.2	Vårdbyggnader.....	42
9.3	Ecklesiastikbyggnad – bårhus.....	44
9.4	Allmän byggnad och kommunikationsbyggnad	45
10	Offentlig-finansiella effekter.....	46
11	Författningskommentarer	49
11.1	Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	49
11.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt.....	52
11.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1999:1406) om ändring i mervärdesskattelagen (1994:200).....	53
Bilaga 1	Sammanfattning av Fastighetstaxeringsutredningens betänkande Fastighetstaxering - precision, påverkansmöjligheter och individuella bedömningar (SOU 2000:10).....	54

Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet Fastighetstaxering - precision, påverkansmöjligheter och individuella bedömningar (SOU 2000:10).....	69	Prop. 2000/01:121
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över betänkandet Fastighetstaxering - precision, påverkansmöjligheter och individuella bedömningar (SOU 2000:10).....	84	
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag	85	
Bilaga 5	Lagrådets yttrande.....	101	
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 5 april 2001	103	

1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt,
3. lag om ändring i lagen (1999:1406) om ändring i mervärdesskattelagen (1994:200).

2 Lagtext

2.1 Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Häri genom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)¹ dels att 7 kap. 13 § skall upphöra att gälla,

dels att 2 kap. 2 §, 5 kap. 4, 5 och 8 §§, 6 kap. 3 §, 7 kap. 3, 4 och 5 §§, 8 kap. 3 §, 11 kap. 1 §, 12 kap. 3 §, 19 kap. 3 och 7 §§ och 21 kap. 10 §, skall ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 7 kap. 12 § skall lyda ”Byggnad under uppförande och saneringsbyggnad”, den närmast före 11 kap. 3 § ”Avkastningsberäkning” och den närmast före 11 kap. 7 § ”Produktionskostnadsberäkning”,

dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 5 kap. 5 a § och 8 kap. 4 §, av följande lydelse.

2 kap.

2 §²

Nuvarande lydelse

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

¹ Senaste lydelse av 7 kap. 13 § 1988:954 rubriken närmast före 11 kap. 3 § 1992:1666 rubriken närmast före 11 kap. 7 § 1980:149.

² Senaste lydelse 1999:635.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Ekonomi- byggnad	Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.										
	Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.										
Kraftverks- byggnad	Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.										
Industri- byggnad	Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.										
Special- byggnad	Med specialbyggnad avses										
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="376 952 504 1023">Försvars- byggnad</td> <td data-bbox="608 952 1139 1173">Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="376 1216 560 1288">Kommunikationsbyggnad</td> <td data-bbox="608 1216 1139 1438">Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="608 1480 1139 1702">Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="376 1749 560 1821">Distributions- byggnad</td> <td data-bbox="608 1749 1139 1859">Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="376 1906 480 1977">Värme- central</td> <td data-bbox="608 1906 1139 2089">Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.</td> </tr> </table>	Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.	Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.		Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.	Distributions- byggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.	Värme- central	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.										
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.										
	Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.										
Distributions- byggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.										
Värme- central	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.										

Renings- anläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning.
Vård- byggnad	Byggnad som används för sjukvård, <i>nykterhetsvård</i> , <i>narkomanvård</i> , <i>barnavård</i> , kriminalvård, <i>arbetsvård</i> , åldersvård eller <i>omsorg</i> om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-, sport- och idrotts- anläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skol- byggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid <ul style="list-style-type: none"> skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och <ul style="list-style-type: none"> skola vars undervisning står under statlig tillsyn. <p>Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.</p>
Kultur- byggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesiastik- byggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet. <i>Bårhus</i> , krematorium och byggnad som används för <i>skötsel av begravningsplats</i> .
Allmän bygg- nad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna. Prop. 2000/01:121

Föreslagen lydelse

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Ekonomi-byggnad Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

Kraftverks-byggnad Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

Industri-byggnad Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

Special-byggnad Med specialbyggnad avses

Försvars-byggnad Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.

Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål. Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.
Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värmecentral	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. <i>Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.</i>
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-, sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag

och skola vars undervisning står under statlig tillsyn.

Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.

Kulturbyggnad Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.

Ecklesiastikbyggnad Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Krematorium och *annan* byggnad som används för *begravningsverksamhet*.

Allmän byggnad Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.

4 §³

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (*nivååret*) före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet skall korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret.

³ Senaste lydelse 1985:820.

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet *beräknas* med ledning av en *avkastningskalkyl*. Till grund för kalkylen läggs bl.a. byggnads återstående varaktighetstid och den förräntning av insatt kapital, som man allmänt räknar med vid köp av fastigheter av ifrågavarande slag (avkastningsmetoden).

Ger inte heller *avkastningskalkylen* den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (*produktionskostnadsmetoden*).

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet *bestämmas* med ledning av en *avkastningsberäkning*. Ger inte heller en *avkastningsberäkning* den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (*produktionskostnadsberäkning*). Även i dessa fall skall dock hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt.

5 a §

Om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde, eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

8 §⁴

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 §§ angivna grunder.

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelser ske från 2 § vid storlekskorrektur enligt 7 kap. 4 a §.

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iaktas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivån för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värde-

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 a §§ angivna grunder.

⁴ Senaste lydelse 1997:451.

områden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens basvärde.

6 kap.

3 §⁵

Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats enligt avkastningsmetoden inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelning av hyreshus och industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

7 kap.

3 §⁶

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall basvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värde-
1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värde-

⁵ Senaste lydelse 1992:1666.

⁶ Senaste lydelse 1999:630.

rad *enligt avkastningsmetoden*, rad *med ledning av en avkastningsberäkning*, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment. tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad *enligt produktionskostnadsmetoden*.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad *med ledning av en produktionskostnadsberäkning*.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

4 §⁷

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till basvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 §§.

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till basvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 a §§.

Avvikelse får dock förekomma, om den föranleds av klassindelning av värdefaktorer eller anpassning till fastställda tabell- eller värdeserier.

5 §⁸

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdesbestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektur enligt 4 a §.

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kronor.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall 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*.

⁷ Senaste lydelse 1994:1909.

⁸ Senaste lydelse 1997:451.

8 kap.**3 §⁹***Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger 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. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.
Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn tas även till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.
Värdeordning	Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Föreslagen lydelse

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och såda-

⁹ Senaste lydelse 1997:451.

na ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.

Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.

Standard Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.

Byggnads- Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

Fastighets- Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till
rättsliga för- om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset
hållanden ligger utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken 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).*

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.

Värdeordning Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset.

Till grund för standardpoängen skall 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.

11 kap.1 §¹⁰

Industribyggnad skall värderas *enligt avkastningsmetoden*. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas *enligt produktionskostnadsmetoden*.

Industribyggnad skall värderas *med ledning av en avkastningsberäkning*. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas *med ledning av en produktionskostnadsberäkning*.

Vad som sägs i detta kapitel om industribyggnad gäller även övrig byggnad.

12 kap.3 §¹¹*Nuvarande lydelse*

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och *speciell belägenhet*.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens areal.
Vatten och avlopp	Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.

¹⁰ Senaste lydelse 1999:630.

¹¹ Senaste lydelse 1997:451.

Speciell belägenhet Med *speciell belägenhet* avses tomtmarkens läge inom värdeområdet t.ex. vid strand.

Föreslagen lydelse

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och *närhet till strand*.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens areal.
Vatten och avlopp	Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. <i>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).</i>
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.
<i>Närhet till strand</i>	Med <i>närhet till strand</i> avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. <i>Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.</i>

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.

3 §¹²

Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall undersöka vilka riktvärde-
detabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn

¹² Senaste lydelse 1995:1409.

till rådande prisläge bör användas inom olika delar av länet. Förslag här- om skall upprättas. Undersökningen skall även omfatta upprättande av förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Lantmäteriverket och skatte- myndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till före- skrifter enligt 1 § andra—fjärde styckena leder till basvärden som svarar mot basvärdenivå enligt 5 kap. 2 §. Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Lantmäteriverket och skatte- myndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till före- skrifter enligt 1 § andra—fjärde styckena leder till basvärden som svarar mot basvärdenivån enligt 5 kap. 2 § (*provvärdering*). Motsva- rande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Provvärdering skall göras för varje värdeområde och omfatta det antal överlåtelser inom om- rådet (provvärderingsobjekt) som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområ- de, får provvärdering göras för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärde- ringsområde.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer beslutar närmare föreskrifter om indel- ningen i provvärderingsområden. Ett sådant beslut får inte överkla- gas.

7 §¹³

Senast den 1 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall regeringen eller den myndighet som regeringen be- stämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 §.

Senast den 1 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall regeringen eller den myndighet som regeringen be- stämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 §.

21 kap.

10 §¹⁴

Nämndemän som avses i 8 § ut- ses för tiden från och med den 1

Nämndemän som avses i 8 § ut- ses för tiden från och med den 1

¹³ Senaste lydelse 1993:1193.

¹⁴ Senaste lydelse 1989:477.

juli det år, då allmän fastighets-
taxering äger rum av hyreshus-,
industri- och specialenheter, till
och med den 30 juni det år då så-
dan taxering sker nästa gång. En
nämndeman har dock rätt att avgå
efter tre år.

juli det år, då allmän fastighets-
taxering äger rum av hyreshus-,
industri-, *elproduktions*- och speci-
alenheter, till och med den 30 juni
det år då sådan taxering sker nästa
gång. En nämndeman har dock rätt
att avgå efter tre år.

Värderingsteknisk ledamot i länsrätt förordnas av regeringen för tid
som sägs i första stycket. Avgår sådan person under den tid, för vilken
han har blivit utsedd, får regeringen förordna annan person för den tid
som återstår.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001 och tillämpas första gången vid
fastighetstaxering år 2003.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt

Härigenom föreskrivs att 10 § lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Fastighet i Sverige tas upp till taxeringsvärdet. Om fastigheten innehas med tomträtt tas den upp till den del av taxeringsvärdet som avser byggnad. *Innefattar detta värde både värdet av byggnaden och tillhörande tomt enligt 7 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), avräknas den del av värdet som avser tomten.* Om taxeringsvärde saknas vid beskattningsårets utgång anses fastigheten inte ha något värde. Har en fastighets basvärde sänkts för taxeringsåret vid särskild fastighetstaxering enligt 16 kap. 2–5 §§ fastighetstaxeringslagen, tas fastigheten upp till det taxeringsvärde som fastställts för taxeringsåret.

Fastighet utomlands tas upp till 75 procent av marknadsvärdet.

Föreslagen lydelse

10 §

Fastighet i Sverige tas upp till taxeringsvärdet. Om fastigheten innehas med tomträtt tas den upp till den del av taxeringsvärdet som avser byggnad. Om taxeringsvärde saknas vid beskattningsårets utgång anses fastigheten inte ha något värde. Har en fastighets basvärde sänkts för taxeringsåret vid särskild fastighetstaxering enligt 16 kap. 2–5 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), tas fastigheten upp till det taxeringsvärde som fastställts för taxeringsåret.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

2. Vid 2002–2006 års taxeringar gäller följande. Om fastigheten innehas med tomträtt och om den del av taxeringsvärdet som avser byggnaden innefattar värdet av både byggnaden och tillhörande tomt enligt bestämmelserna i 7 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) i dess lydelse intill den 1 juli 2001, avräknas den del av värdet som avser tomten.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1999:1406) om ändring i mervärdesskattelagen (1994:200)

Härigenom föreskrivs i fråga om mervärdesskattelagen (1994:200)¹ att 3 kap. 8 § i stället för dess lydelse enligt lagen (1999:1406) om ändring i nämnda lag skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

8 §

Från skatteplikt undantas omsättning av tjänster som utgör

1. grundskole-, gymnasieskole- eller högskoleutbildning, om utbildningen anordnas av det allmänna eller en av det allmänna för utbildningen erkänd utbildningsanordnare, och
2. utbildning som *enligt studiestödslagen (1999:1395) berättigar eleven till studiestöd.*

2. utbildning som *berättigar studerande till studiestöd enligt studiestödslagen (1999:1395) eller till sådant bidrag för korttidsstudier som får fördelas av Landsorganisationen i Sverige eller Tjänstemännens Centralorganisation med stöd av lagen (1976:1046) om överlämnande av förvaltningsuppgifter inom Utbildningsdepartementets verksamhetsområde eller av Statens institut för särskilt utbildningsstöd.*

Undantaget från skatteplikt enligt första stycket omfattar även omsättning av varor och tjänster som omsätts som ett led i utbildningen.

Utbildning som tillhandahålls av utbildare mot ersättning från en uppdragsgivare som själv utser de personer som skall utbildas (uppdragsutbildning) omfattas av undantaget endast om utbildningen ingår i en av uppdragsgivaren bedriven egen utbildning enligt första stycket.

¹ Lagen omtryckt 2000:500.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade den 27 februari 1997 att tillkalla en särskild utredare för att utvärdera och se över regelsystemet för fastighetstaxering, m.m. (dir. 1997:36). Uppdraget omfattade både förfaranderegler och de materiella regler som skall tillämpas vid allmän och särskild fastighetstaxering samt vid den årliga omräkningen. I uppdraget ingick att undersöka om de nuvarande reglerna leder fram till att taxeringsvärdena återspeglar marknadsvärdena. Utredningen antog namnet Fastighetstaxeringsutredningen. Fastighetstaxeringsutredningen lämnade i februari 2000 sitt betänkande Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar (SOU 2000:10). En sammanfattning av betänkandets förslag finns i *bilaga 1* och betänkandets lagförslag i aktuella delar i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Fi2000/755). Regeringen aviserade i budgetpropositionen för 2001 (prop. 2000/01:1, avsnitt 9.3.2) att den efter ytterligare beredning avsåg att återkomma till riksdagen med de lagändringar som utifrån utredningens förslag bör genomföras inför 2003 års allmänna fastighetstaxering av småhus. I det följande behandlar regeringen dessa förslag. Regeringen föreslår även vissa ändringar när det gäller indelningen i specialbyggnader. Övriga frågor i betänkandet, däribland det s.k. omräkningsförfarandet och industritaxeringen, tas inte upp nu.

I propositionen föreslås även att 3 kap. 8 § mervärdesskattelagen (1994:200) ändras. Bakgrunden till ändringen är att i prop. 2000/01:107 Bidrag vid korttidsstudier och vissa andra studiestödsfrågor läggs förslag om vissa lagändringar till följd av den nya ordning som från och med den 1 juli 2001 skall gälla för bidrag till studerande vid korttidsstudier. I den propositionen förbisågs att även en följdändring av mervärdesskattelagen var nödvändig. Förslaget har beretts med *Riksskatteverket* som inte har haft något att erinra.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 8 mars 2001 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Lagrådet har föreslagit en viss justering av förslaget i 19 kap. 3 § Fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL. Regeringen har följt Lagrådets förslag.

Förslaget till ändring i mervärdesskattelagen (1994:200) har inte granskats av Lagrådet. Ändringen utgör en följdändring till föreslagen lagstiftning på utbildningsområdet. Förslaget är inte lagtekniskt komplicerat och har ett begränsat tillämpningsområde. Ändringen får således anses vara av sådan beskaffenhet att Lagrådets hörande skulle sakna betydelse. Regeringen har i propositionen även gjort vissa ändringar av i huvudsak redaktionell art i förhållande till lagrådsremissen.

4 Vissa värderingsregler

4.1 Privaträttsliga förpliktelser

Regeringens bedömning: Reglerna om vilka privaträttsliga förpliktelser som får beaktas när taxeringsenhetens marknadsvärde bestäms bör inte ändras.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte yttrat sig i frågan. *Länsrätten i Göteborg* pekar på de fall enskilda eller stiftelser sedan lång tid tillbaka har avtal där de som markägare upplåter mark för ett småhus. Ersättningen kan ha getts ut en gång för alla då avtalet slöts eller ligga på en för avtalstidpunkten god nivå. Inflation, skatter m.m. kan sedan ha medfört att markägare i princip subventionerar husägarens möjligheter att ha huset på området ifråga utan att det finns någon möjlighet att häva eller omförhandla avtalet. Situationen har en påtaglig likhet med vad som gäller för exploateringstomter där exploateringstidpunkten är avlägsen. Skenavtal bör kunna uteslutas om det gäller endast inte omförhandlingsbara eller uppsägningsbara avtal vilka inte löper ut under perioden fram till nästa allmänna fastighetstaxering av enheten ifråga och som vid taxeringstidpunkten är minst 10 år gamla. *Länsrätten* menar att detta sett över riket som helhet är en så vanligt förekommande företeelse att det finns starka skäl för en ändring av regelsystemet i denna del. *Sveriges Jordägareförbund* anför att Fastighetstaxeringslagens regler i detta avseende innebär ett hinder mot att avtal med det allmänna kommer till stånd för att tillgodose allmänna intressen, t.ex. inom naturvård och friluftsliv. Att generellt bortse från privaträttsliga förpliktelser strider mot vad som gäller vid värdering i andra offentliga sammanhang, t.ex. vid ersättning för expropriation och intrång av olika slag. Även *Lantbrukarnas Riksförbund* och *Villaägarnas Riksförbund* anser att den värdepåverkan som ett privaträttsligt avtal utgör skall beaktas.

Skälen för regeringens bedömning: I 5 kap. 3 § andra stycket FTL finns ett undantag från marknadsvärdeprincipen av innebörd att vid värderingen inte skall beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande. De skäl som angetts som motiv för att enbart beakta privaträttsliga förpliktelser som utgörs av servitut o.d. vid värderingen är den lagbundna ömsesidigheten i fråga om sådana rättigheter.

Det har gjorts gällande att det är orimligt att bortse från privaträttsliga förpliktelser eftersom många avtal, t.ex. hyresavtal och arrendeavtal, i stor utsträckning inte bestäms av parterna utan av tvingande lagstiftning. Utredningen har därför övervägt om de undantag som finns när det gäller privaträttsliga förpliktelser kan utökas. Vad som då främst kan komma i fråga är enligt utredningen vissa långvariga arrendeavtal och avtal mellan

kraftverksägare. Utredningen har dock stannat för att inte föreslå någon ändring av reglerna.

Ett av skälen till specialregeln om privaträttsliga förpliktelser har ansetts vara svårigheterna att få kännedom om sådana förpliktelser som kan påverka marknadsvärdet och till de möjligheter som skulle öppnas att disponera över fastigheternas marknadsvärden, om undantagsregeln slopades. När det gäller långvariga arrendeavtal är risken för skenavtal och otillbörligt förfogande av taxeringsvärdet dock inte lika stor som vid många andra tänkta inskränkningar i äganderätten. Detta skulle i och för sig tala för en möjlighet att kunna justera taxeringsvärdet vid långvariga arrendeavtal. Det är dock svårt att göra en lämplig avgränsning. De avtalslutande parterna torde dessutom ofta ha möjlighet att genom avtal bestämma att ekonomisk kompensation skall utgå till den fastighetsägare som har inskränkningar i förfoganderätten till sin fastighet. Regeringen delar därför utredningens bedömning att privaträttsliga förpliktelser – med undantag av sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomrättskontrakt gäller om markens utnyttjande – inte heller i framtiden skall få beaktas när taxeringsvärdet bestäms.

4.2 Bestämning av värdenivån i områden med få försäljningar

Regeringens förslag: En bestämmelse införs som innebär att om det inom ett värdeområde inte har sålts några fastigheter eller har sålts för få fastigheter för att värdenivån med säkerhet skall kunna bestämmas får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

Användningen av s.k. provvärderingsområden regleras i FTL.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som uttalat sig i frågan har tillstyrkt förslaget eller lämnat det utan erinran. *Skattemyndigheten i Stockholms län* anser att den föreslagna lydelsen kan orsaka tolkningsproblem och föreslår att den utgår. Enligt skattemyndigheten kan en snäv tolkning innebära att inga eller endast mycket små avvikelser mellan riktvärdeangivelserna tillåts. Dessutom kan bestämmelsen enligt skattemyndigheten utgöra en begränsning när man tar fram underlag för nivåläggning av strandfastigheter i den meningen att det kan antas att förutsättningarna för prisbildningen är olika för fastigheter vid havet och vid t.ex. insjöar. *Sveriges Fastighetsägareförbund*, *Villaägarnas Riksförbund* och *Sveriges Pensionärsförbund* avstyrker förslaget. För att kunna fastställa att förutsättningarna för prisbildningen inom två värdeområden är likartade krävs enligt Sveriges Fastighetsägareförbund en utredning som är betydligt mer omfattande än vad som är möjligt att utföra inom ramen för fastighetstaxeringen. *Riksskatteverket*, *RSV*, anser att provvärderingsområdena, på samma sätt som värdeområdena, skall beslutas i form av bindande föreskrifter.

Värdeområdesindelning

Riket delas in i värdeområden för byggnader och ägoslag (mark). Värdering av dessa sker med ledning av riktvärden (7 kap. 2 § FTL). Indelningen bygger på att fastigheternas beskaffenhet inom ett värdeområde är så enhetlig som möjligt, dvs. indelningen sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas.

Förutom att riket skall indelas i värdeområden skall värdenivåer bestämmas i varje värdeområde, s.k. nivåläggning. Värdeområdesindelning och nivåläggning sker med utgångspunkt i och så långt det är möjligt med stöd av ortsprismaterial. I många fall är dock ortsprismaterialet otillräckligt och det är inte möjligt att enbart med ledning av detta kunna avgränsa värdeområden och lämna förslag till riktvärdeangivelser, bl.a. värdenivåer. I sådana fall krävs att värdeområdesindelningen grundas också på annan information än noterade köpeskillingar. Exempel på sådan information är t.ex. hyresnivåer, virkespriser, produktionskostnader och yrkesverksamma värderares kunskap om ett områdes allmänna attraktivitet på fastighetsmarknaden.

Vid nivåläggningen kan i områden med otillräcklig ortsprisstatistik ledning beträffande prissättningen för såväl bebyggd som obebyggd tomtmark fås från andra områden än det aktuella området. Lagstöd för ett sådant värderingsförfarande erhöles inför den allmänna fastighetstaxeringen år 1996 genom ett tillägg i 5 kap. 8 § FTL. Syftet med bestämmelsen är att kartlägga nivåer i områden där ortsprismaterialet inom ett enskilt område saknas eller är otillräckligt. Av bestämmelsen framgår att denna avser enbart tomtmark. Med stöd av denna har tomtvärdetabellen för bl.a. småhus skapats. Med hjälp av tabellen får man i områden där det är brist på försäljningar fram värdet på normaltomen på bebyggda småhusenheter.

Provvärdering

Vid provvärderingen, som är ett avslutande moment i förberedelsearbetet, undersöks om rätt värdenivå uppnås vid tillämpning av den föreslagna indelningen i värdeområden och de mot denna indelning svarande riktvärdeangivelserna.

I samband med provvärderingen och den efterföljande kontrollvärderingen sker den slutliga nivåläggningen. Vid provvärderingen görs i regel jämförelser med andra värdeområden. Avsikten är därvid bl.a. att uppnå följsamhet mot taxeringsvärdenivåer i angränsande värdeområden så att ur värdesynpunkt omotiverade skillnader inte uppstår. I RSV:s föreskrifter för förberedelsearbetet inför den allmänna fastighetstaxeringen år 1996 (RSFS 1994:13) föreskrevs att om ett tillräckligt antal provvärderingsobjekt saknas inom ett värdeområde, får provvärdering ske för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

Värdeområdesindelningen är generellt sett så finmaskig att värdenivån i ett enskilt värdeområde ofta inte går att entydigt bestämma enbart med ledning av ortsprismaterial inom detta. För att bilda sig en uppfattning

om de föreslagna värdenivåerna allmänt sett ger rätt taxeringsnivå bildar man därför vid provvärderingen s.k. provvärderingsområden av två eller flera värdeområden för att med ledning av provvärderingsresultatet och med stöd av ortsprismaterialet i flera värdeområden bestämma värdenivån. Nivåskillnader mellan olika närliggande eller likartade värdeområden bestäms däremot med ledning också av annan tillgänglig information, t.ex. hyresskillnader och liknande.

Skälen för regeringens förslag

Värdenivån i ett enskilt värdeområde kan i regel inte bestämmas enbart med ledning av ortsprismaterial. För att hitta rätt värdenivå i områden med begränsat antal försäljningar görs i den praktiska tillämpningen jämförelser med närliggande eller andra liknande områden. Det finns även värdeområden där försäljningar saknas. Det kan vara kommuner med stor utflyttning där utbudet av fastigheter är mycket stort medan antalet köpare är litet. Det kan givetvis ifrågasättas vilket marknadsvärde fastigheterna i ett sådant område har. En annan situation föreligger i mycket attraktiva områden där utbudet just genom attraktiviteten är mycket begränsat och där köp ofta sker som slätköp. Också här är det svårt att bestämma marknadsvärdenivån.

Om antalet försäljningar av obebyggd tomtmark understiger det önskade får som tidigare nämnts indelningen grundas på jämförelser över värdeområdesgränser. En sådan bestämmelse finns i 5 kap. 8 § FTL. Det finns dock behov av att gå utöver värdeområdesgränserna för att kartlägga värdenivån även för bebyggda enheter för det fall ortsprismaterialet är begränsat. Såsom utredningen har föreslagit bör det därför införas en bestämmelse som innebär att om det inom ett värdeområde inte har sålts några fastigheter eller har sålts för få fastigheter för att värdenivån med säkerhet skall kunna bestämmas, skall ledning kunna hämtas från sådana försäljningar av fastigheter inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade. Förfarandet att nivålägga med stöd av andra värdeområden än det aktuella är i viss mån en kodifiering av redan gällande praxis. Den föreslagna regeln är generell och omfattar samtliga enheter där ortsprismaterial används för att bestämma värdenivån i ett värdeområde.

Det kan givetvis vara svårt att ange vilka förutsättningar som bör föreligga för att en jämförelse över värdeområdesgränserna skall göras. Det får således avgöras från fall till fall. En jämförelse mellan samtliga värdeområden inom ett län samt över länsgränserna bör dock regelmässigt ske för att undvika omotiverade värdenivåskillnader mellan relativt likartade värdeområden eller vid länsgränser om likartade förhållanden råder på båda sidor om gränsen.

Framför allt vid provvärderingen är det viktigt att jämförelser görs över värdeområdesgränserna. Som framhållits ovan kan nivån i ett enskilt värdeområde ofta inte entydigt bestämmas enbart med ledning av ortsprismaterial inom detta. Vid provvärderingen slår man därför i regel samman två eller flera värdeområden. Eftersom den slutliga nivåläggningen sker i samband med provvärderingen bör formerna för provvärderingen såsom utredningen föreslagit regleras i lagen. Även förutsättningarna för indelning i provvärderingsområden bör regleras i lagen. Därige-

nom tydliggörs det att provvärderingen är ett viktigt inslag i värderingen. Provvärdering skall omfatta det antal överlåtelse som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. De närmare förutsättningarna för provvärderingen bör liksom för närvarande föreskrivas av RSV. Indelningen i provvärderingsområden är ett av de viktigaste momenten när det gäller att fastställa nivån. Indelningen blir direkt avgörande för valet av riktvärdeangivelser. Provvärderingsområdena bör därför, på samma sätt som värdeområdena, beslutas i form av föreskrifter. Indelningen i provvärderingsområden skall inte heller kunna överklagas (jfr. argumenteringen i motsvarande fråga när det gäller indelningen i värdeområden i avsnitt 8).

Förslagen föranleder en ny paragraf, 5 kap. 5 a § FTL, samt ändringar i 5 kap. 8 § och 19 kap. 3 och 7 §§ FTL.

4.3 Delvärden för kulturhistoriskt värdefulla byggnader m.m.

Regeringens förslag: Delvärden för byggnad och mark skall bestämmas även för kulturhistoriskt värdefulla byggnader m.m.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte yttrat sig i frågan. *Kammarrätten i Jönköping* anser att det i beslutet om fastighetstaxering kan anges hur stor del av totalvärdet som skulle ha utgjort markvärde om sådant hade bestämts. Enligt kammarrätten är det således inte nödvändigt med en ändring i FTL. *Sveriges Jordägareförbund* avstyrker förslaget.

Skälen för regeringens förslag: För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter skall enligt 5 kap. 7 § FTL delvärden bestämmas för byggnad och mark.

Enligt 7 kap. 13 § FTL är byggnadsvärdet för en byggnad, som har förklarats för byggnadsminne, det sammanlagda värdet av byggnaden och tillhörande tomt. Samma skall gälla en byggnad som avses i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) för vilken rivningsförbud eller skyddsbestämmelser har meddelats. För mark till sådan taxeringsenhet bestäms inte något värde. Vad som avses med byggnadsminnen regleras i 3 kap. lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

Den ursprungliga lydelsen av 7 kap. 13 § första stycket andra mening- en FTL avsåg byggnader som vid fastställande av stadsplan har angetts ha sådant värde ur historisk eller kulturhistorisk synpunkt att de bör bevaras. Bestämmelsen infördes på förslag av 1976 års fastighetstaxeringskommittén (SOU 1979:32 s. 515–519). Om värderingen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen anförde kommittén bl.a. följande. Till grund för det totala taxeringsvärdet bör ligga taxeringsenhetens marknadsvärde med beaktande av de eventuella inskränkningar i möjligheten att använda fastigheten som den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kan föranleda. Det är inte helt självklart att en K-, Q- eller q-märkning alltid medför en sänkning av berörda fastigheters värden. I vissa fall kan nämligen förekomsten av en kulturhistorisk bebyggelse uppfattas som en tillgång för fastigheten. Man bör utgå från att den kulturhistoriskt värde-

fulla bebyggelsen kommer att bestå under överskådlig tid. Någon ny bebyggelse på taxeringsenheten är således inte att räkna med. Då markvärdet normalt bör avse markens värde vid nybyggnad, framstår en uppdelning av taxeringsvärdet i markvärde och byggnadsvärde såsom meningslös. Markvärdet bör därför bestämmas till noll. Taxeringsenhetens totalvärde kommer således att utgöras av dess byggnadsvärde, bestämt med utgångspunkt i tillämpliga riktvärden för mark och byggnad. Byggnadsvärdet bör därefter reduceras med hänsyn till byggnadens förutsatta oändliga livslängd och med hänsyn till de högre underhållskostnader som normalt är att räkna med för byggnader av denna typ. En justering av värdet på grund av höga underhållskostnader bör således utgöra huvudregel.

Kommittén anförde vidare att det får förutsättas att RSV utfärdar närmare regler för värderingen i detta hänseende. Som exempel på hur värderingen bör gå till uttalade kommittén följande. Vid sådan värdering bör först taxeringsenhetens totalvärde bestämmas genom att det markvärde som gäller för tomter utan kulturhistoriska byggnader avläses på riktvärdekartan. Vidare tas det riktvärde för byggnader fram som anvisas i tillämplig tabell. Summan av markvärdet och byggnadsvärdet justeras därefter i enlighet med de särskilda regler som får meddelas i fråga om taxeringsenheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och med hänsyn till de speciella förutsättningar som gäller för taxeringsenheten i fråga. Det sålunda erhållna totalvärdet bör utgöra byggnadsvärde och markvärdet bör utföras med noll.

Bestämmelsen i 7 kap. 13 § FTL innebar enligt tidigare gällande rätt att förmögenhetsskatt betalades för markvärdet på fastigheter som innehades med tomträtt. I samband med att en ny förmögenhetsskattelagstiftning infördes löstes dock detta problem. Av 10 § lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt framgår att om taxeringsvärdet innefattar både värdet av byggnaden och tillhörande tomt enligt 7 kap. 13 § FTL avräknas den del av värdet som avser tomten.

Fastighetstaxeringsutredningen har uppmärksammat att taxeringen av kulturhistoriska byggnader har lett till vissa problem eftersom fastigheterna endast åsatts ett byggnadsvärde. Därigenom saknas t.ex. ett underlag för tomträttsavgälden. Utredningen har konstaterat att det även i övrigt kan finnas behov av ett markvärde även för fastigheter med kulturhistoriska byggnader. Ett sådant behov kan exempelvis föreligga om fastigheten skall belånas.

Redan i dag beräknas ett markvärde för taxeringsenheter med kulturhistoriskt värdefulla byggnader, eftersom byggnadsvärdet enligt gällande rätt skall omfatta såväl värdet på byggnad som mark. Mot bakgrund härav har Kammarrätten i Jönköping hävdade att det i sammanhanget skulle vara tillräckligt att man angav hur stor del av totalvärdet som skulle utgjort markvärde om sådant fastställdes. Någon ändring i FTL skulle i så fall inte vara nödvändig. Enligt regeringens mening bör dock markvärdet även i detta sammanhang fastställas på vanligt sätt och den aktuella bestämmelsen bör därför upphävas. Därigenom kan markvärdet bestämmas på samma sätt som värdet för övrig tomtmark i det aktuella värdeområdet. Så sker för övrigt redan i dag. Justering bör även fortsättningsvis kunna ske i enlighet med de särskilda regler som får meddelas i fråga om taxeringsenheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och med hän-

syn till de speciella förutsättningar som gäller för taxeringsenheten i fråga. Förslaget är inte avsett att innebära någon ändring i sak när det gäller taxeringen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. I det enskilda fallet kommer ändringsförslaget inte heller att leda till någon ökning av enhetens totala taxeringsvärde.

Förslaget medför att 7 kap. 13 § FTL kan upphävas samt en ändring i 10 § lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt.

5 Värdefaktorer för småhus

5.1 Småhusets standard

Regeringens förslag: Indelningen för standardbedömning i småhus i huvudområdena exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör samt möjligheterna att jämka standardpoängen lagregleras.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Förslaget att lagreglera indelningen i huvudområdena exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör samt möjligheterna att jämka standardpoängen har inte särskilt kommenterats av remissinstanserna. Flera remissinstanser, däribland *Lantmäteriverket* och flera skattemyndigheter, ställer sig tveksamma till utredningens förslag att kök skall indelas i standardklasser vid värderingen. RSV anser dock att förslaget bör utvecklas vidare inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2003. Enligt RSV kan det antas att de värderingstekniska konsekvenserna av en övergång till klassindelning medför en något sämre precision i värderingen. Detta skall dock enligt RSV vägas mot att utredningens förslag reducerar många av de svagheter som finns i dagens system. *Villaägarnas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* anser att energibesparande åtgärder som höjer marknadsvärdet inte bör föranleda ett högre taxeringsvärde.

Bakgrunden till regeringens förslag: Enligt 8 kap. 3 § FTL bestäms standarden med hänsyn till småhusets egenskaper i form av byggnadsmaterial och utrustning. För ett småhus skall finnas minst 15 standardklasser.

RSV har i föreskrifter (RSFS 1995:7) angett de grundläggande reglerna för standardpoängberäkningen. Varje egenskap som ingår i bedömningen ges ett visst antal standardpoäng. Egenskaperna är indelade i fem huvudområden, nämligen exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges vissa faktorer som kan vara av betydelse för standardbedömningen. I enlighet med föreskrifterna har en frågelista rörande material och utrustningsdetaljer tagits in i deklARATIONEN och i varje enskild deklARATION har förkryssats vilken utrustning huset har.

I föreskrifterna regleras även vilken poäng visst material och vissa utrustningsdetaljer skall ge. Poängen varierar mellan 1 och 4. Den totala poängen för ett huvudområde betecknas ”delsumman för området”. De

sammanlagda delsummorna för huvudområdena utgör småhusets standardpoäng. Enligt RSV:s föreskrifter får delsummorna jämkas om byggnadsmaterial och utrustning finns men är av mycket hög eller mycket låg standard. Jämkning kan också ske om annat material än det som är upptaget i tabellen för standardpoängberäkningen är av mycket hög eller mycket låg standard och poängsumman för huvudområdet därför uppenbarligen ger en felaktig bild av den faktiska standarden. Jämkning sker till skillnad från justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL inom riktvärdet för den enskilda fastigheten. Förhållanden som kan föranleda jämkning kan således inte samtidigt medföra justering för säregna förhållanden.

Skälen för regeringens förslag: När det gäller huvudområdet kök har den statistiska undersökningen visat att den nuvarande modellen att mäta standard inte fungerar särskilt bra. De standarddetaljer som används ger ett utfall som dåligt överensstämmer med värdet på vissa standarddetaljer och det är dessutom svårt att finna enskilda detaljer i köket som skulle kunna ersätta de nuvarande. Många fastighetsägare har varit kritiska till systemet. Utredningen har därför föreslagit att man i stället för att ha en frågelista skall indela kök i ”standardklasser” vid värderingen. Enligt utredningen kan man tänka sig följande modell. Indelningen sker i exempelvis fem klasser, nämligen mycket låg, låg, normal, hög och mycket hög standard. Klassificeringen knyts inte till värdeåret utan bedömningen görs med utgångspunkt från den standard köket har. För varje klass bestäms ett visst antal standardpoäng.

En av fördelarna med indelning i klasser är att mindre betydelse kommer att tillmätas varje enskild standarddetalj. Förskjutningen mot klasser ger i stället en beskrivning av fastighetens allmänna standardnivå. En nackdel med klassindelning är dock att värderingen blir mer schabloniserad. Eftersom frågelistan beträffande kök inte har fungerat bra och har kritiserats av fastighetsägarna bör enligt regeringens mening utredningens skiss till värderingsmodell vidareutvecklas inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2003.

Tillämpningen vid standardbedömningen kan förbättras om möjligheterna till jämkning används i betydligt ökad utsträckning. För att markera detta bör, såsom utredningen föreslagit, bestämmelser om jämkning tas in i FTL. Även indelningen i huvudområdena exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör bör lagregleras.

Det har gjorts gällande att miljöinvesteringar som leder till att marknadsvärdet stiger inte borde tillåtas slå igenom på basvärdet. Den statistiska utvärdering som utredningen har företagit visar att förekomsten av treglasfönster, isolerglas och värmepump ökar marknadsvärdet med i genomsnitt 15 000 kr, 30 000 kr respektive 44 000 kr. De energisparande åtgärderna påverkar således husets marknadsvärde. Att undanta miljöinvesteringar från bedömningen skulle innebära att hus med sådan utrustning åsätts basvärden som inte motsvarar marknadsvärdet. Eftersom basvärdena skall baseras på marknadsvärdet är det enligt regeringen således inte möjligt att bortse från dessa faktorer vid fastighetstaxeringen.

Fastighetsbeskattningskommittén har i sitt betänkande Likformig och neutral fastighetsbeskattning, SOU 2000:34, föreslagit att en ökning av en fastighets taxeringsvärde, som sammanhänger med vissa typer av miljöinvesteringar, inte skall tillåtas påverka underlaget för fastighets-

skatten under de första tio åren efter det att investeringarna gjorts. Förslaget bereds för närvarande inom Finansdepartementet.

Prop. 2000/01:121

Förslaget om jämkning föranleder att en ny paragraf införs, 8 kap. 4 § FTL.

Närmare regler för bestämning av standarden meddelas av RSV.

5.2 Småhusets ålder

Regeringens bedömning: Nuvarande regler om hur man bestämmer värdeinverkan av ålder bör inte ändras.

Utredningens förslag: Utredningen föreslår att värdeinverkan av ålder skall bestämmas med utgångspunkt enbart från nybyggnadsåret. Värdeåret skall således inte jämkas om ett hus varit föremål för till- och ombyggnad. Värdeinverkan av till- och ombyggnad skall i stället fångas upp vid standardbedömningen. Däremot bör en väsentlig tillbyggnad av ett småhus leda till att ett nytt nybyggnadsår bestäms.

Remissinstanserna: Merparten av de remissinstanser som uttalat sig i frågan har tillstyrkt förslaget eller lämnat det utan erinran. *Lantmäteriverket* och skattemyndigheterna, är dock negativa till förslaget. *Skattemyndigheten i Göteborg* anser att det är en osäker metod att väga in värdet av tillbyggnader enbart via standarden och att det kan ge ett missvisande resultat. Myndigheten har sammanfattningsvis svårt att se att det framlagda förslaget skulle leda till någon avgörande förbättring vare sig ur värderingssynpunkt eller när det gäller småhusägarnas förtroende för regelverket. Liknande synpunkter framförs av de andra skattemyndigheterna. Några remissinstanser frågar sig också hur upprepade tillbyggnader skall behandlas. *Skattemyndigheten i Luleå* föreslår som ett alternativ att beräkningen av värdeår görs på samma sätt som för hyreshus dvs. beräkningen görs utifrån nedlagda kostnader.

Skälen för regeringens bedömning: Enligt 8 kap. 3 § FTL skall värdefaktorn åldern ge uttryck för husets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av bostadsytan samt tidpunkten för dessa.

Värdeåret får anses vara ett uttryck för en kombination av omständigheter som skall avgöra åldersklassen. Värdeåret är således detsamma som nybyggnadsåret om inte till- eller ombyggnad har skett. Har till- och ombyggnad, som ändrat bostadsytans storlek, skett skall värdeåret jämkas. Utrustningens ålder skall inte påverka åldersklassificeringen utan skall i stället fångas in vid standardklassificeringen.

Det föreligger enligt utredningens mening svårigheter med att avgöra om värdepåverkande förändringar av huset skall beaktas inom standardfaktorn eller inom åldersfaktorn. Utredningen konstaterar att tidigare diskussioner har lett till att åldersfaktorn enbart skall fånga upp större till- eller ombyggnader och att övriga reparationer skall fångas upp vid standardbedömningen. Utredningen har föreslagit att man går ett steg längre och enbart bestämmer ett värdeår. De förändringar som huset genomgår till följd av underhåll och reparationer samt till- och ombyggnader skall därmed fångas upp vid standardbedömningen. Utredningen har således

föreslagit att värdeinverkan av ålder i allmänhet enbart skall bestämmas med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Om ett hus har byggts till i sådan omfattning att det i väsentliga delar kan anses som nybyggt skall dock ombyggnadsåret anses som nybyggnadsår. Enligt utredningens mening bör den nybyggda ytan uppgå till 80 procent eller mer.

Regeringen är inte övertygad om att utredningens förslag om ny åldersklassificering förenklar värderingen och gör den mer överskådlig. Den ”ventil” som utredningen föreslår för ändring av värdeår är så utformad så att den skulle gälla för ett mycket litet antal fastigheter. Flera remissinstanser är negativa till förslaget. Regeringen lägger därför inte fram något förslag om ändring när det gäller värdefaktorn ålder.

6 Värdefaktorer för tomtmarken

6.1 Speciell belägenhet

Regeringens förslag: Värdefaktorn speciell belägenhet får beteckningen närhet till strand. För värdefaktorn närhet till strand skall det finnas minst tre och högst sju klasser. En klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att definitionen av strand och strandnära fastigheter ändras, att värderingen av strand och strandnära fastigheter förbättras för att de värdeskillnader som beror på att närliggande strand och strandfastigheter är olika fångas upp, att den värdepåverkan som havs- eller sjöutsikt innebär fångas upp samt att värdefaktorn speciell belägenhet i stället får beteckningen närhet till strand.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Jönköping, RSV, Skattemyndigheterna i Göteborg och Luleå* är negativa till utredningens förslag till klassindelning. RSV anser att förslaget till ändring av klassificeringen av värdefaktorn strand inte är genomarbetat och att de tröskeeffekter som förslaget är avsett att eliminera fortfarande finns kvar. RSV är positivt till förslaget att under förberedelsearbetet beskriva ”normal strand” inom de värdeområden som ligger vid strand. Beskrivningen skall sedan ligga till grund för eventuella justeringar för säregna förhållanden. Uppgifter om strandens beskaffenhet för den enskilda fastigheten lämnas vidare av fastighetsägaren i samband med deklaration. RSV är även positivt till att värdeinverkan inom klassen strandnära skall klassindelas. Enligt verket skulle en klassindelning delvis motverka de tröskeeffekter som utredningens förslag till ändrad definition av värdefaktorerna strand och strandnära avser att eliminera. Även *Lantmäteriverket* är positivt till att strand indelas i ytterligare klasser. *Skattemyndigheterna i Växjö* och *Stockholms län* är positiva till utredningens förslag om ändrad klassindelning.

Kammarrätten i Jönköping, Statskontoret och Skattemyndigheten i Göteborg är negativa till utredningens förslag att havs- eller sjöutsikt

skall medföra en justering av riktvärdet. Statskontoret anser att frågan om hur havs- eller sjöutsikt skall fångas in behöver utredas vidare.

Länsrätten i Göteborg, Skattemyndigheterna i Göteborg, Malmö, Linköping, Växjö och Luleå påpekar att utredningens förslag kommer att medföra ett väsentligt merarbete för skattemyndigheterna.

Lantmäteriverket har inget att invända mot förslaget att värdefaktorn speciell belägenhet får beteckningen närhet till strand. *Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet* ifrågasätter dock om inte viss mycket påtaglig lägespåverkan lämnas utan avseende när man byter beteckningen speciell belägenhet till närhet till strand. Liknande synpunkter framförs av *Kammarrätten i Stockholm* och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*.

Bakgrund: Enligt bestämmelserna i 12 kap. 3 § FTL avses med värdefaktorn speciell belägenhet tomtmarkens läge inom värdeområdet, t.ex. vid strand. I 1 kap. 35 a § Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF, föreskrivs att det skall finnas tre belägenhetsklasser. För var och en av belägenhetsklasserna skall en belägenhetsfaktor inom intervallet 0,1–9,9 anges i riktvärdeangivelsen, vilken utvisar värderelationerna mellan klasserna. Belägenhetsfaktorn för normaltomen skall vara 1,0. RSV har i föreskrifter inför den allmänna fastighetstaxeringen år 1996 (RSFS 1995:7) indelat värdefaktorn speciell belägenhet i klasserna strand, strandnära och ej strand eller strandnära. Enligt föreskrifterna hänförs värderingsenheten till klassen strand om byggnadsplatsen på värderingsenheten ligger mindre än 75 meter från hav, insjö eller vattendrag. Värderingsenhet, som utgörs av en eller flera självständiga fastigheter, skall också hänföras till klassen strand, om enheten till någon del ligger mindre än 50 meter från hav, insjö eller vattendrag. Går värderingsenheten inte fram till strandlinjen, hänförs enheten till klassen strand endast om det mellanliggande området utgörs av naturmark, som inte används för bebyggelse, bil-, park- eller gångväg.

Enligt föreskrifterna hänförs till klassen strandnära en värderingsenhet, som inte skall hänföras till klassen strand och på vilken byggnadsplatsen ligger högst 150 meter från stranden, om området fram till strandlinjen inte används för sammanhängande bebyggelse eller för verksamhet som medför att strandzonen inte är tillgänglig för värderingsenhetens ägare.

Till klassen ej strand eller strandnära hänförs övriga värderingsenheter för tomtmark.

Skälen för regeringens förslag: Närheten till strand har i de flesta fall mycket stor betydelse på fastighetens marknadsvärde. Det är därför angeläget att försöka fånga in denna påverkan på marknadsvärdet vid taxeringen.

För att en fastighet skall betraktas som strandfastighet vid fastighetstaxeringen bör det liksom för närvarande vara fråga om en strandskyddad strand vid hav eller sjöar samt vid älvar och större åar. Den inverkan som en tomts belägenhet har på värdet bör enligt regeringens mening i första hand beaktas genom avgränsning av värdeområdet. I andra fall när tomtarna inte kan avgränsas avseende strandbelägenhet bör liksom för närvarande en klassindelning göras.

Utredningen har föreslagit att klassindelningen av strand och strandnära fastigheter ändras. Enligt förslaget skall en värderingsenhet klassificeras som strand om enheten – oavsett avståndet från huvudbyggnaden – sträcker sig fram till strandlinjen. Byggnaden bör dock enligt förslaget

vara belägen inom ca 300 meter från stranden. Det högre värde som en värderingsenhet kan ha beroende på att den är belägen nära stranden men utan att gränsa till strandlinjen bör enligt utredningen liksom hittills klassificeras som strandnära. Klassificeringen strandnära förutsätter enligt förslaget att värderingsenhetens ägare ensam eller tillsammans med andra kan disponera strandzonen. I likhet med strandfastighet bör förut sättas att huvudbyggnaden på värderingsenheten ligger inom ca 300 meter från strandlinjen.

Regeringen är tveksam till om utredningens förslag eliminerar de problem man i dag har med tröskeeffekter. Utredningens förslag är, i vart fall såvitt avser stora tomter, inte alldeles okomplicerat att tillämpa och kan antas ge upphov till gränsdragningsproblem. Regeringen kan därför inte förorda utredningens förslag till ändrad klassificering av strand och strandnära fastigheter.

I utredningen har diskuterats ett alternativt förslag för att minska trubbigheten i systemet. Eftersom avståndet till vattnet har stor betydelse för marknadsvärdet är ett alternativ därför enligt utredningen att införa en avståndsvariabel. Detta skulle innebära att man differentierar en relativt grov indelning i strand och strandnära fastigheter och därmed förbättrar värderingen av den enskilda fastigheten. Utredningen har inte lämnat något förslag i denna del.

Såväl RSV som Lantmäteriverket har i sina remissvar föreslagit att klassen strandnära delas upp i fler klasser. Regeringen har under hand inhämtat att RSV har vidareutvecklat en sådan modell. En ytterligare klassindelning av strandnära skulle förmodligen på ett bättre sätt motverka de tröskeeffekter som utredningens förslag avser att eliminera. Det får under förberedelsearbetet inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2003 bedömas hur många klasser det bör finnas. För att möjliggöra en klassindelning av strandnära bör det i FTL anges att det skall finnas minst tre och högst sju klasser. Normaltomten bör utgöra en fastighet som har belägenhetsklassen inte strand eller strandnära.

Utredningen har föreslagit vissa förbättringar vid värderingen för att fånga upp de värdeskillnader som beror på att närliggande strand och strandnära tomter är olika attraktiva. För att få fram sådana faktorer som har betydelse för strandens attraktivitet bör fastighetsägaren enligt utredningen ges möjlighet att svara på ett antal frågor som gäller tomten. Under förberedelsearbetet skall man beskriva "normal strand" inom de värdeområden som ligger vid strand. Beskrivningen skall sedan ligga till grund för eventuella justeringar för säregna förhållanden. Detta kommer enligt regeringens mening sannolikt att medföra att taxeringsvärdet bättre kommer att återspegla fastighetens marknadsvärde.

Regeringen är medveten om att arbetet med klassificeringen av värdet faktorn kommer att kräva ytterligare resurser både vid förberedelsearbetet och vid taxeringen. Med hänsyn till de skillnader i marknadsvärde som föreligger mellan strandfastigheter och övriga fastigheter är detta enligt regeringens mening ett arbetsområde som bör prioriteras inom fastighetstaxeringen.

Belägenhetsfaktorn speciell belägenhet har i lagen definierats som "tomtmarkens läge inom värdeområdet t.ex. vid strand". Beteckningen har dock vid tillämpningen kommit att omfatta endast läget vid en strand. Med hänsyn till lägets betydelse för värdet vore det naturligtvis värde-

fullt att fånga upp ytterligare lägesfaktorer som kan tänkas påverka värdet både i höjande och sänkande riktning. Taxeringen blir naturligtvis mer rättvis och likvärdig om de faktorer som påverkar värdet kan rymmas inom riktvärdeangivelsen för området. På det sättet behöver fastighetsägaren inte heller själv begära att riktvärdet på fastigheten justeras. För att kunna använda en lägesfaktor vid värderingen måste dock denna vara så frekvent att dess påverkan kan bestämmas genom en statistisk bearbetning. Enligt utredningen har inte någon annan lägesfaktor visat sig vara så frekvent att den bör ingå i riktvärdeangivelsen för vissa värdeområden. Regeringen delar utredningens bedömning. Beckningen speciell belägenhet bör därför ändras till vad den kommit att avse, nämligen närhet till strand.

Förslaget föranleder en ändring i 12 kap. 3 § FTL.

Den närmare utformningen av reglerna meddelas av RSV.

6.2 Klassindelning av fastighetsrättsliga förhållanden för grupphusområden

Regeringens förslag: Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden beträffande värderingsenheter inom grupphusområden skall endast indelas i två klasser, nämligen en klass för småhus på självständiga fastigheter och en klass för övriga småhus. För övriga värderingsenheter skall nuvarande regler gälla.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna är till övervägande del positiva till förslaget. *RSV, Skattemyndigheten i Malmö och Lantmäteriverket* anser att uttrycket grupphusområde måste definieras i lagtexten. *Skattemyndigheterna i Göteborg och Växjö* anser att förslaget bör utvidgas till att omfatta även övriga småhus. *HSB:s Riksförbund, Riksbyggen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Hyresgästernas Riksförbund* anser att byggnader som upplåts med bostadsrätt eller med hyresrätt skall taxeras på samma sätt oavsett om de ser ut som småhus eller flerbostadshus. De motsätter sig dock inte utredningens förslag. *SBC* ifrågasätter om taxeringsvärde skall åsättas ett enstaka grupphus på egen fastighet som ägs av en bostadsrättsförening eftersom det i praktiken inte är möjligt att sälja ett sådant hus. I vart fall anser *SBC* att taxeringsvärdet för ett sådant hus måste sättas avsevärt lägre än vad som gäller ett motsvarande hus på egen fastighet.

Skälen för regeringens förslag: Vid småhustaxeringen skall värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden beaktas såväl vid värderingen av mark som av byggnad. Enligt 8 kap. 3 § FTL skall fastighetsrättsliga förhållanden bestämmas med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn tas även till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värde-

fullaste småhuset brukscentrum, såvida inte annat visas. För tomtmark finns en motsvarande bestämmelse i 12 kap. 3 § FTL. Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden skall enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i tre klasser.

Enligt RSV:s föreskrifter (RSFS 1995:7) skall värderingsenhet som utgör en eller flera självständiga fastigheter hänföras till klass 1. Till klass 2 skall hänföras värderingsenhet som kan bilda självständig fastighet och till klass 3 skall hänföras värderingsenhet som inte kan bilda självständig fastighet.

Den kritik mot nuvarande system för klassning av fastighetsrättsliga förhållanden som förts fram har framförallt inriktats på de stora skillnader som klassindelningen medför beroende på om enheterna kan hänföras till klass 3 eller inte. Kritiken har särskilt riktats mot taxeringen av grupphusområden, som ägs av bostadsrättsföreningar. Det har gjorts gällande att ortsprisjämförelser inför fastighetstaxeringen görs med egna hem och att detta inte är rättvisande, eftersom småhus som ägs av bostadsrättsföreningar endast med svårighet kan säljas separat. Det har också gjorts gällande att värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållande med tre klasser inte rätt avspeglar marknadsvärdeskillnaden mellan dessa klasser. En tanke som förts fram av vissa bostadsrättsorganisationer är att använda ägar- och upplåtelseformen som indelningsgrund. Detta skulle få till följd att en grupphusfastighet som ägs av en bostadsrättsförening skulle indelas som hyreshus. Det har vidare framförts att problemet bör kunna lösas genom att reglerna för taxering av hyreshus tillämpas i fråga om nu nämnda fastigheter.

Det kan konstateras att de regler som styr taxeringen av grupphusområden som ofta ägs av bostadsrättsföreningar är dåligt anpassade till denna typ av bebyggelse. Reglerna är mer anpassade för t.ex. fritidshus på arrenderad mark eller fastigheter med flera byggnader i villakvarter. Den bebyggelse med marklägenheter i radhusform där upplåtelseformen är en annan än äganderätt har blivit vanlig först under senare delen av 1980-talet och således efter tillkomsten av här aktuella regler.

En förhållandevis begränsad undersökning som Lantmäteriverket har gjort visar att köp av hela grupphusområden har ett genomsnittligt kvadratmeterpris som understiger kvadratmeterpriset för köp av försålda småhus. Vidare visar undersökningen att någon skillnad i princip inte finns beroende på indelning i klass 2 eller 3 om man utgår ifrån att hela grupphusområden säljs i ett sammanhang.

Utredningen har föreslagit att man behåller den nuvarande indelningen av byggnader och mark och att en förändring görs av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Det bör enligt utredningens mening när det gäller grupphusområden endast finnas två klasser, en för områden med småhus på självständiga fastigheter och en klass för övriga. Regeringen delar utredningens bedömning. Några remissinstanser har framfört synpunkten att förslaget bör utvidgas till att omfatta även övriga taxeringsenheter med flera byggnader. Bl.a. förenklingsskäl talar för en sådan ordning. Emellertid torde det vara så att åtskilliga hus på ofri grund ligger på mark som uppenbart inte är avstyckningsbar. Sådana småhus har rimligen ett lägre marknadsvärde än hus på mark som kan avstyckas. Att inte låta denna skillnad avspegla sig i taxeringsvärdet skulle inte vara acceptabelt. Regeringen anser därför att förslaget till ändring av värde-

faktorn fastighetsrättsliga förhållanden enbart bör gälla grupphusområdet. Ett grupphusområde kännetecknas av att det är fråga om en tätbebyggd grupp av småhus som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod och som har i huvudsak likartad karaktär. Det går inte att ange exakt hur många hus det bör vara fråga om men normalt bör antalet överstiga fem. Undantaget skall inte gälla komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och fritidshus på arrenderad mark. Det bör noteras att förslaget inte berör den särskilda regel som avser småhus som utgör brukningscentrum för lantbruk. Sådana småhus skall således även i fortsättningen jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet.

Förslaget föranleder ändringar i 8 kap. 3 § och 12 kap. 3 § FTL.

7 Säregna förhållanden

Regeringens förslag: Beloppsgränsen för justering för säregna förhållanden sänks och kompletteras med en procentsats. Justering skall kunna ske när värdeinverkan uppgår till minst tre procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, dock minst 25 000 kr.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att beloppsgränsen för justering för säregna förhållanden sänks från 50 000 kr till 25 000 kr och att begreppet ”justering för säregna förhållanden” byts ut mot ”justering av riktvärdet”.

Remissinstanserna: Merparten av de remissinstanser som har uttalat sig i frågan har tillstyrkt förslaget att beloppsgränsen för justering av säregna förhållanden sätts ned till 25 000 kr. Några remissinstanser har synpunkter på beloppet och utformningen av bestämmelsen. *Kammarrätten i Stockholm* ifrågasätter om det föreslagna beloppet är lämpligt. Om förslaget genomförs bör beloppsgränsen enligt kammarrätten kompletteras med en procentsats som föreskriver när justering kan ske. Några remissinstanser, däribland *Länsrätten i Skåne län*, *Skattemyndigheterna i Stockholms län*, *Göteborg*, *Malmö*, *Linköping och Luleå*, *Lantmäteriverket*, *Göteborgs kommun* och *HSB:s Riksförbund*, är negativa till förslaget att ersätta beteckningen säreget förhållande med justering av riktvärdet.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 7 kap. 5 § FTL skall det beräknade värdet på den enskilda fastigheten justeras om det föreligger värdefaktorer som inte har beaktats när riktvärdeangivelsen för värdeområdet bestämts. Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden medför att det riktvärde som beräknats med ledning av riktvärdeangivelsen skulle höjas eller sänkas med minst 50 000 kr. Beloppet är således beräknat på basvärdenivå. Beräknat på ett marknadsvärde blir beloppet således något högre.

Den nya beloppsgränsen för värdeinverkan infördes vid 1994 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus och industrienheter. I förarbetena till lagändringen uttalade departementschefen (prop. 1992/93:122 s. 56–

57) att den nya beloppsgränsen för småhusenheter och lantbruksenheter bör gälla först när dessa undergår allmän fastighetstaxering nästa gång, dvs. år 1996 respektive år 1998.

En allmän fastighetstaxering kan inte genomföras utan en ganska omfattande schablonisering. Ett schabloniserat förfarande bygger på statistiska beräkningar som visserligen kan ge ett helt korrekt genomsnittligt värde för ett visst område men som inte alltid kan ge det exakta värdet för den enskilda fastigheten. Det är därför såsom utredningen pekat på angeläget att bygga in möjligheter till individuella bedömningar. Vid förberedelsearbetet bör såsom utredningen föreslagit ökade resurser läggas ned på att hitta förhållanden som avviker från det normala i värdeområdet. Ett sätt att uppmärksamma skillnaden i marknadsvärde är att ange på riktvärdekartan eller i den eller de förteckningar som hör till denna att justering av värdet skall ske i dessa fall.

Det har gjorts gällande att beloppsgränsen för värdeinverkan om 50 000 kr är för hög. Utredningen har mot den bakgrunden föreslagit att beloppsgränsen sänks till 25 000 kr. Förslaget är enligt regeringens bedömning välmotiverat när det gäller fastigheter med låga värden. Saken ställer sig dock annorlunda när det gäller fastigheter med normala eller höga taxeringsvärden. Det är därför enligt regeringen rimligt att beloppsgränsen kombineras med en procentuell gräns för när justering skall kunna ske. Regeringen föreslår att justering skall kunna ske när värdeinverkan uppgår till minst tre procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, dock minst 25 000 kr.

Uttrycket säreget förhållande är enligt regeringen så inarbetat att det inte finns anledning att ersätta detta begrepp.

Förslaget föranleder en ändring i 7 kap. 5 § FTL.

8 Utställningsförfarande

Regeringens bedömning: Något utställningsförfarande för förslag till värdeområdesindelning bör inte införas.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att förslag till värdeområdesindelningen skall bli föremål för ett utställningsförfarande med syftet att enskilda fastighetsägare skall kunna framföra synpunkter till beslutsmyndigheten innan beslut fattas om indelningen. Även förslag till riktvärdekartor med riktvärdeangivelser bör enligt utredningen ställas ut och den ortsprisstatistik som ligger till grund för värdeområdesindelningen finnas tillgänglig.

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i frågan är positiva. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Båstads kommun, Sotenäs kommun och Sveriges Fastighetsägareförbund* anser dock att värdeområdesindelningen skall kunna överklagas. *RSV* tillstyrker i princip förslaget men anser att det bör gälla endast småhus och lantbruk. *Kammarrätten i Stockholm, Kammarrätten i Jönköping, Skattemyndigheterna i Stockholms län, Göteborg, Malmö och Linköping* samt *Göteborgs kommun* är negativa till förslaget. Några av dessa instanser erinrar om resultatet av den utställning som genomfördes

vid 1981 års allmänna fastighetstaxering. Om ett utställningsförfarande skall genomföras måste syftet klargöras mycket ingående. Skattemyndigheten i Linköping föreslår att förslaget till områdesindelning och förslaget till riktvärden presenteras vid särskilda informationsmöten för fastighetsägare och att de nuvarande informella överläggningarna som sker med representanter för fastighetsorganisationer och allmännyttiga bostadsföretag utökas. Några remissinstanser ifrågasätter meningen med ett förfarande som saknar praktisk verkan för det ändamål som det sagts tjäna.

Skälen för regeringens bedömning: Indelningen i värdeområden kan och bör inte heller i framtiden kunna överklagas. Att ändra gränsen för ett värdeområde kan få återverkningar på intilliggande områden som är svåra att överblicka. Det är även svårt för den enskilde fastighetsägaren att i samband med ett överklagande med stöd av utredning eller på annat sätt kunna visa att indelningen leder till felaktiga basvärden. I denna del är regeringen således av samma uppfattning som utredningen.

Utredningen har föreslagit att förslag till värdeområdesindelning skall bli föremål för ett utställningsförfarande med syftet att enskilda fastighetsägare skall kunna framföra synpunkter till beslutsmyndigheten innan beslut fattas om indelningen. Även förslag till riktvärdekartor med riktvärdeangivelser bör enligt utredningen ställas ut och den ortsprisstatistik som ligger till grund för värdeområdesindelningen finnas tillgänglig.

Till den allmänna fastighetstaxeringen år 1981 infördes en bestämmelse att de förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus som tagits fram av en arbetsgrupp skulle ställas ut för allmänheten under två veckor. Detta ansågs ingå som ett viktigt moment för att bereda allmänheten tillfälle till medverkan i förberedelsearbetet. Utställningsförfarandet utsattes dock för kraftig kritik. RSV hade en projektgrupp som följde upp 1981 års allmänna fastighetstaxering. Projektgruppen anförde sammanfattningsvis att det tillämpade utställningsförfarandet enbart kunde vara riktat till personer med kunskap i fastighetsvärdering eller fastighetstaxering, t.ex. intresseorganisationer. Resultatet av utställningen betecknades som otillfredsställande och man tryckte på det nödvändiga i att ett utställningsförfarande måste vara mycket mer lättillgängligt. Utställningsförfarandet slopades inför den följande allmänna fastighetstaxeringen. I stället förordades att informationen från förberedelsearbetet skulle göras tillgänglig i annan form och att överläggningar skulle ske med representanter för intresseorganisationer och vid särskilda informationsmöten.

En av invändningarna mot de äldre reglerna om ett utställningsförfarande var att informationen var svårtillgänglig. Man kan dock anta att den invändningen i och för sig inte skulle kunna göras mot ett utställningsförfarande som till vissa delar skulle bygga på modern informationsteknologi. Vid sidan härav skiljer sig dock det aktuella förslaget inte på några avgörande punkter från det äldre. Det finns därför anledning att tro att utredningens förslag, om det genomfördes, skulle utsättas för kritik av det slag som beskrivits i det föregående. Det är heller inte möjligt att överklaga de beslut som utställningsförfarandet åskådliggör. Övervägande skäl talar därför för att förslaget om ett utställningsförfarande inte bör genomföras. Regeringen anser dock att det är viktigt att allmänheten bereds tillfälle till insyn i förberedelsearbetet. Detta bör därför – liksom

9 Specialbyggnader

9.1 Reningsanläggning

Regeringens förslag: Reningsanläggningarna inom industrin skall inte indelas som specialbyggnader.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte yttrat sig i frågan *Kammarrätten i Stockholm* anser att uttrycket ” i allt väsentligt” bör användas i stället för ”huvudsaklig”.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 2 kap. 2 § FTL är vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning indelade som specialbyggnader.

Enligt RSV:s rekommendationer (RSV S 1999:24) bör även destruktionsanläggning klassificeras som reningsanläggning, om den är allmänt tillgänglig och inte utgör ett led i en industriell process och är avsedd för destruktions av avfallet vid processen.

Med reningsverk har enligt praxis i första hand avsetts allmänna anläggningar som drivs av kommuner. Denna begränsning görs däremot inte i lagen utan även andra reningsverk torde omfattas av bestämmelsen i FTL.

Industrierna har numera i stor utsträckning egna reningsanläggningar. Reningsanläggningarna har i de flesta fall en viktig funktion i den industriella processen och den byggnad där anläggningen finns utgör normalt en del av en annan byggnad. Det finns dock fristående reningsanläggningar som utgör egna värderingsenheter. I vissa fall har reningsanläggningarna samma funktion och utförande som de kommunala reningsanläggningarna men det finns även anläggningar som skiljer sig från dessa och är anpassade enbart till den industriella processen.

Den fråga som uppkommer är således om en fristående byggnad som inrymmer en reningsanläggning skall indelas som specialbyggnad. För det fall att reningsanläggningen ingår i en annan byggnad torde övervägandeprincipen bli avgörande för hur byggnaden i sin helhet skall indelas.

Grundläggande för indelningen i specialbyggnad är den samhällsnytta som är förenad med användandet av byggnaden. Med hänsyn till att även de reningsverk som är knutna till industrin kan betraktas som samhällsnyttiga finns det i och för sig skäl att indela dessa byggnader som specialbyggnader. Det skulle dock innebära att industrier som valt att ha reningsanläggningar i en särskild byggnad skulle slippa fastighetskatt för sin reningsanläggning, eftersom den skulle hänföras till specialbyggnad, medan de industrier som integrerat reningsanläggningen i en byggnad

med huvudsakligen annan användning skulle få betala fastighetsskatt även för reningsanläggningen. Detta är en effekt som inte kan anses godtagbar. Vidare kan det uppkomma svåra tillämpningsproblem när ställning skall tas till om vissa reningsanläggningar skall betraktas som specialbyggnader eller inte. Såsom utredningen har föreslagit bör därför enbart byggnader som har till syfte att ta hand om avfall av olika slag utgöra specialbyggnader. Hit räknas framför allt de kommunala anläggningarna men även anläggningar som bedrivs av annan än kommun om syftet är det nyssnämnda. Därmed kommer de industriella reningsanläggningarna inte att anses som specialbyggnader.

Förslaget föranleder ändring i 2 kap. 2 § FTL.

9.2 Vårdbyggnader

Regeringens förslag: De byggnader som används för arbetsvård skall inte längre indelas som vårdbyggnader.

Orden nykterhetsvård, narkomanvård och barnavård ersätts med missbrukarvård och omsorger om barn och ungdom.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Statistiska Centralbyrån* anser att det primära är att alla särskilda boendeformer behandlas på ett enhetligt sätt i FTL. *Skattemyndigheten i Malmö*, *Svenska kommunförbundet* och *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag* anser att Boende- och avgiftsutredningens förslag om särskilda boendeformer bör genomföras. Enligt Svenska kommunförbundet bör samma avgränsning användas som i lagen (1995:1518) om mervärdesskattekonton för kommuner och landsting. *Samhall AB* tillstyrker förslaget att bolagets fastigheter utmönstras ur gruppen specialenheter. *HSB:s Riksförbund* och *Riksbyggen* anser att det finns behov av att se över indelningen i specialbyggnader. *Statens institutionsstyrelse* anser att begreppen missbruksvård och omsorg av barn- och ungdomar på ett riktigt sätt beskriver omfattningen av den verksamhet som Statens institutionsstyrelse bedriver i de vårdlokaler som förhys för verksamheten.

Skälen för regeringens förslag

Särskilda boendeformer

Enligt 2 kap. 2 § FTL avses med vårdbyggnad en byggnad som används för sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnavård, kriminalvård, arbetsvård, åldringsvård eller omsorg om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än sådana som används på det sättet skall anses vara vårdbyggnad om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn. Gruppen vårdbyggnader avser således byggnader på två särskilda områden. Det första avser specificerade vårdbyggnader som används för ett antal uppräknade vårdformer såsom sjukvård och nykterhetsvård. Det andra avser annan vårdbyggnad än sjukhus som används som hem för den som behöver institutionell vård. Gränsdragningen mellan sjukvårdsbyggnader och andra byggnader har i praktiken vållat

svårigheter främst då det gäller vård i sjukhem eller annan vårdbyggnad än sjukhus för institutionell vård samt vård i eget hem.

Boende- och avgiftsutredningen har haft i uppdrag att bl.a. analysera begreppet särskilda boendeformer och dess tillämpning i olika lagstiftningar (SOU 1999:33). Samlingsbegreppet särskilt boende för äldre omfattar vad som traditionellt benämnts sjukhem, ålderdomshem, servicehus och gruppboende. De traditionella formerna av särskilda boendeformer har dock enligt utredningen fått en mer enhetlig inriktning och det har blivit tydligt att dessa är ett boende för människor med stort omvårdnadsbehov som inte kan tillgodoses i det egna hemmet. I betänkandet har Boende- och avgiftsutredningen därför föreslagit att begreppet särskilda boendeformer enbart används som gemensamt begrepp för äldreboende, bostäder med särskild service för funktionshindrade samt korttidsboende. Med äldreboende skall enligt utredningen avses bostäder för permanent boende för äldre vars behov av vård eller omsorg, service samt trygghet inte kan tillgodoses i ordinärt boende. En gemensam nämnare för alla särskilda boendeformer är att den enskilde skall kunna få erforderlig vård enligt hälso- och sjukvårdslagen och omsorg och service enligt socialtjänstlagen. Utredningen har vidare föreslagit att de särskilda boendeformerna behandlas på ett enhetligt sätt i FTL lämpligen som vårdbostäder, eftersom de alltmer reserveras för äldre med stort vård- och omsorgsbehov. Utredningen har emellertid inte lagt fram ett eget förslag till lagändringar. Synpunkterna har av utredaren i stället överlämnats till Fastighetstaxeringsutredningen.

Om Boende- och avgiftsutredningens förslag genomförs bör enligt Fastighetstaxeringsutredningen ett gemensamt begrepp införas med benämningen särskilda boendeformer. Med hänsyn till hur Boende- och avgiftsutredningen definierat begreppet bör dessa byggnader enligt Fastighetstaxeringsutredningen kunna betraktas som vårdbyggnader och därmed kunna indelas som specialbyggnader. Genom en ändrad definition av vårdbyggnader i 2 kap. 2 § FTL skulle därmed särskilda boendeformer kunna omfattas av lagen. Boende- och avgiftsutredningens förslag bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Regeringen lägger därför inte fram något förslag om ändring i FTL i detta sammanhang.

Arbetsvård

Fastighetstaxeringsutredningen har föreslagit att arbetsvård utmönstras från de inte skattepliktiga verksamheterna. Under begreppet ryms de fastigheter som ägs av Samhall AB. Bolaget bildades den 1 juli 1992 och har till uppgift att skapa arbeten åt arbetshandikappade (prop. 1991/92:91). På grund av verksamhetens rehabiliterande inslag är byggnaderna indelade som specialbyggnader (vårdbyggnad). I de byggnader som bolaget äger bedrivs dock så gott som uteslutande olika slags industriell verksamhet. Enligt utredningens mening bör därför bolagets fastigheter av konkurrensskäl utmönstras ur gruppen specialenheter. Utredningen om förenklad fastighetstaxering m.m. (SOU 1995:148) har lagt fram samma förslag. Regeringen gör ingen annan bedömning och föreslår därför att byggnad där arbetsvård bedrivs inte längre skall indelas som vårdbyggnad.

Förslaget föranleder ändring i 2 kap. 2 § FTL.

Terminologin

Några av de uttryck som idag används i 2 kap. 2 § FTL framstår som föråldrade. Begrepp som nykterhetsvård och narkomanvård samt barnavård bör såsom utredningen har föreslagit ersättas med "missbrukarvård" samt "omsorger om barn och ungdom". Dessa benämningar anknyter till terminologin i socialtjänstlagen.

Förslaget föranleder en ändring 2 kap. 2 § FTL.

9.3 Ecklesiastikbyggnad – bårhus

Regeringens förslag: Begreppet "Bårhus, krematorium och byggnad som används för skötsel av begravningsplats" ersätts med "Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet".

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Några särskilda erinringar framförs inte av remissinstanserna.

Skälen för regeringens förslag: Lagrådet har i yttrande över propositionen avseende Staten och trossamfunden tagit upp frågan om användningen av ordet bårhus i bl.a. FTL (prop. 1998/99:38 s. 454). Lagrådet har ifrågasatt om begreppet bårhus över huvud taget skall användas under rubriken ecklesiastikbyggnad i FTL. Med bårhus avses, enligt Lagrådet, uppenbarligen i den diskussion som nu förs sådana lokaler för förvaring av döda som finns i anslutning till sjukhus och inte, som antagligen var fallet när FTL kom till, kyrkogårdsbyggnader.

Hälso- och sjukvårdens ansvar för en avlidne upphör när den avlidne lämnats ut för att bisättas och begravas (prop. 1991/92:152 s. 15). Efter det att hälso- och sjukvårdens formella ansvar för den avlidne upphört finns dock i regel ett behov av att stoffet förvaras viss tid innan det kan gravsättas.

Utredningen rörande vissa frågor beträffande sjukvård i livets slutskede har i sitt betänkande (SOU 1979:59 s. 160) definierat bårhus som lokal, där icke svepta lik förvaras. Bisatt lik med vilket avses svept lik i kista förvaras däremot i bisättningsrum. Med bisättningsrum avses enligt utredningen de särskilda utrymmen – del av gravkapell e.d. – vari de döda förvaras i avvaktan på jordfästning.

Det som i FTL kallas bårhus torde således avse bisättningslokaler. Socialstyrelsen har anslutit till denna gränsdragning (SOSFS 1996:29). Av punkt 10 i författningen framgår att inom hälso- och sjukvården förvaras avlidna vanligen på bår. För dessa förvaringslokaler används benämningen bårhus. Enligt författningen är det även vanligt att kroppen förs över till en kista i samband med att den lämnas ut från bårhuset. Därefter förvaras kistan ofta i en bisättningslokal fram till gravsättningen eller kremeringen.

Det hela kompliceras dock av att samma lokal kan användas som både bårhus och bisättningslokal (prop. 1998/99:38 s.116). Utredningen har föreslagit att bårhus, krematorium och byggnad som används för skötsel

av begravningsplats skall ersättas med "Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet". Regeringen delar denna bedömning. Med begravningsverksamhet avses de olika åtgärder som har direkt samband med förvaltningen av allmänna begravningsplatser, se 1 kap. 1 § begravningslagen (1990:1144). Begravningsverksamhet omfattar bl.a. förvaring av avlidna som sker efter att hälso- och sjukvårdens formella ansvar för den avlidne har upphört (prop. 1998/99:38 s. 116).

Förslaget föranleder en ändring i 2 kap. 2 § FTL.

9.4 Allmän byggnad och kommunikationsbyggnad

Regeringens bedömning: Någon ändring beträffande indelningen i allmänna byggnader och kommunikationsbyggnader bör inte göras nu.

Utredningens förslag: Som kommunikationsbyggnader skall endast betraktas byggnader som används för allmänna kommunikationsändamål som innebär befordran av personer, gods eller post. Förslaget innebär att bl.a. byggnader inom radio- och TV-området inte längre indelas som specialbyggnader. Allmänna byggnader skall inte indelas som specialenheter, vilket innebär att begreppet allmänna byggnader utgår ur 2 kap. 2 § FTL. Till följd härav skall Riksdagshuset, Kungliga slottet samt Drottningholms slott indelas som kulturbyggnader.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte yttrat sig i frågan. *Teracom AB* och *Sveriges Radio Förvaltning AB* avstyrker förslaget om ändring i indelningen av kommunikationsbyggnader. *Teracom AB* anser att skattefriheten för bolagets fastigheter bör behållas bl.a. med hänsyn till att fastigheterna används i verksamhet som i praktiken inte är konkurrensutsatt. *Sveriges Radio Förvaltning AB* anför att public service företagen är avgiftsfinansierade och inte kan anses konkurrera med andra radio- och TV-bolag om reklamintäkter på marknaden. *Posten AB* tillstyrker förslaget om ändring i indelningen i kommunikationsbyggnader.

Statens fastighetsverk anser att specialenheten allmän byggnad bör kvarstå till dess att en genomgripande översyn av indelningen har skett. *Båstads kommun* motsätter sig förslaget om kommunen inte kompenseras för den ökade skattebördan. *Stockholms kommun* anser att vissa kommunala allmänna byggnader skall kunna klassas som kulturbyggnader och undantas från skatteplikt samt att specialbyggnader med kommunal verksamhet som är undantagna från skatteplikt skall fortsätta att vara skattebefriade även med annan huvudman för verksamheten. *Statskontoret* anser att konsekvenserna av förslaget borde ha diskuterats mer ingående. *Kammarrätten i Jönköping* påpekar att de ur kulturell synvinkel mest värdefulla domstolsbyggnaderna ägs av Statens Fastighetsverk och att de kommer att kunna indelas som kulturbyggnader. Domstolsbyggnader vars förvaltning har övertagits av Vasakronan skulle däremot åsättas taxeringsvärde, vilket enligt kammarrätten framstår som betänkligt. *Svenska kommunförbundet* motsätter sig att man på nuvarande grunder mönstrar ut begreppet allmän byggnad. Förbundet anser att regeln om allmän byggnad i stället bör gälla generellt även för sådana förvaltningsbyggnader som hyrs ut till stat eller kommun.

Skälen för regeringens bedömning: Allmän byggnad skall enligt 2 kap. 2 § FTL indelas som specialbyggnad. Med allmän byggnad avses byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

I 2 kap. 2 § FTL definieras kommunikationsbyggnad som garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänt-hall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål. Vidare klassificeras enligt bestämmelsen som specialbyggnad även byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

Utredningen konstaterar att utvecklingen på senare tid har inneburit att den nu gällande indelningen i specialbyggnader ifrågasätts på flera punkter. Enligt utredningens mening finns det därför numera ett behov av att göra en total översyn över indelningen. Utredningen anser dock att till dess att en allmän översyn av beskattningen av specialbyggnader gjorts skall som kommunikationsbyggnader betraktas endast byggnader som används för befordran av personer, gods och post. Utredningen har även föreslagit att begreppet allmän byggnad utmönstras. Regeringen delar utredningens bedömning att det föreligger ett behov av att göra en total översyn över indelningen i specialbyggnader. En sådan översyn innebär dock ett omfattande arbete som framförallt bör inriktas på om och i vilken utsträckning vissa fastigheter skall vara skattebefriade. Utredningens förslag när det gäller kommunikationsbyggnader och allmänna byggnader innebär bl.a. att byggnader inom radio- och TV-området samt vissa statliga och kommunala förvaltningsbyggnader inte längre skall indelas som specialbyggnader och därför bli skattepliktiga. Enligt regeringens mening bör denna fråga inte behandlas nu utan i samband med en allmän översyn av indelningen i specialbyggnader. Regeringen lägger därför inte fram något förslag om ändring av indelningen i kommunikationsbyggnader eller allmänna byggnader i detta sammanhang.

10 Offentlig-finansiella effekter

I det följande redovisas beräkningar av de offentlig-finansiella effekterna av de föreslagna förändringarna i fastighetstaxeringen. Det rör sig dels om ökade kostnader för taxeringsarbetet, dels om de skatteeffekter som följer av vissa av de föreslagna ändringarna i FTL.

När det gäller de administrativa kostnaderna för taxeringsarbetet medför vissa förslag avseende småhustaxeringen ökade kostnader för förtida uppgiftsinsamling, beredning, registrering och granskning i samband med 2003 års allmänna fastighetstaxering. De uppstår bland annat till följd av att man vid en förändring av de faktorer som skall beaktas vid klassindelning av kök, inte kan skicka ut taxeringsförslag till fastighetsägarna utan att ett regelrätt deklarationsförfarande måste ske. Vidare

krävs en förtida uppgiftsinsamling i syfte att inhämta uppgifter om standard. Den föreslagna omklassificeringen av värdefaktorn närhet till strand – i nuvarande lagstiftning benämnd speciell belägenhet – medför också ökade administrativa kostnader av liknande slag. I båda fallen rör det sig om en engångsutgift som enligt Fastighetstaxeringsutredningens beräkningar uppgår till 50 miljoner kronor (100 årsarbetskrafter). Slutligen medför den ökade ambitionsnivå som föreslås beträffande indelningen i värdeområden ökade kostnader i samband med den allmänna fastighetstaxeringen år 2003. Enligt uppgifter från RSV kan dessa merkostnader beräknas uppgå till omkring 10 miljoner kronor. Totalt sett rör det sig alltså om ökade utgifter inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2003 på 60 miljoner kronor. Kostnaden är betydande men till största delen av engångskaraktär och bör därför kunna klaras inom ramen för skatteförvaltningens befintliga anslag.

Därtill kommer skatteeffekterna av de förslag som har betydelse för taxeringsvärdena. Det rör sig om förslagen avseende värdefaktorn standard för småhus, värdefaktorn närhet till strand för tomtmarken, klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden för grupphusområden samt sänkt beloppsgräns för justering för säregna förhållanden. Beträffande de tre förstnämnda förslagen gäller att de i enskilda fall givetvis kommer få betydelse för taxeringsvärdets storlek och därmed även för skatteuttaget. De föreslagna förändringarna kan dock förväntas påverka taxeringsvärdet i olika riktning för olika fastigheter jämfört med vad som skulle bli fallet med nu gällande regler. Det rör sig alltså om skatteeffekter som tar ut varandra i viss mån. I vilken utsträckning de kommer ta ut varandra går dock inte att avgöra på förhand, delvis beroende på att den mer detaljerade utformningen av värdefaktorerna standard och närhet till strand inte regleras i lag utan i RSV:s föreskrifter.

När det gäller förslaget om ändrade regler för justering för säregna förhållanden finns det skäl att förvänta sig att det huvudsakligen kommer att resultera i att taxeringsvärdet kommer att justeras ned med ett belopp mellan 25 000 kr och 50 000 kr för ytterligare ett antal fastigheter. Det rör sig om fastigheter för vilka säregna förhållanden föreligger men där värdeinverkan understiger nu gällande beloppsgräns på 50 000 kr. I dessa fall kommer den föreslagna regeländringen att ge upphov till ett visst skattebortfall. För ett mindre antal fastigheter, som med nu gällande regler åsätts ett justerat taxeringsvärde, kommer förslaget däremot att medföra att någon sådan justering inte kommer att göras. Det rör sig om fastigheter där värdeinverkan uppfyller nuvarande beloppsgräns på 50 000 kr men inte den kompletterande regeln om att justering endast skall ske om värdeinverkan uppgår till minst tre procent av det med ledning av riktvärden bestämda värdet. I dessa fall kommer den föreslagna regeländringen att resultera i ett högre taxeringsvärde. Den samlade offentliga finansiella effekten av dessa förändringar torde dock vara försumbar.

Slutligen innebär en av de föreslagna förändringarna beträffande indelningen i specialenheter ökade skatteintäkter. Det gäller förslaget om att byggnader som ägs av Samhall AB och används för arbetsvård inte skall anses som specialenheter. Dessa byggnader kommer därigenom klassificeras som industribyggnader för vilka fastighetsskatt utgår med 0,5 procent av taxeringsvärdet. Eftersom taxeringsuppgifter avseende dessa byggnader saknas är det dock svårt att närmare beräkna storleken

av de ökade skatteintäkter som förslaget medför. Förslaget om att industriella reningsanläggningar inte heller skall anses som specialenheter innebär dock i princip endast en kodifiering av praxis. Det medför därför inga ökade skatteintäkter.

Sammanfattningsvis innebär förslagen ökade utgifter med 60 miljoner kronor år 2002.

Prop. 2000/01:121

11 Författningskommentarer

11.1 Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

2 kap.

2 §

Ändringarna i paragrafen avser vissa av de byggnader som indelas som specialbyggnad.

Beträffande reningsanläggning görs ett tillägg som innebär att i princip endast kommunala reningsanläggningar hänförs till specialbyggnader. Bakgrunden härtill är att industriella reningsanläggningar ibland finns i separata byggnader men i andra fall i samma byggnad som den industriella verksamheten i övrigt. Det skulle då vara otillfredsställande om den ena anläggningen kunde hänföras till specialbyggnad men den andra inte.

När det gäller vårdbyggnad har ordalydelsen anpassats till ett modernare språkbruk. Ingen ändring i sak är avsedd utom när det gäller byggnader där det bedrivs arbetsvård. Sådana byggnader skall inte längre hänföras till vårdbyggnader.

Beträffande ecklesiastikbyggnad har den ändringen gjorts att endast krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet hänförs till ecklesiastikbyggnad men inte t.ex. sådana bårhus som finns på sjukhusen.

5 kap.

4 §

I paragrafen anges vilket år som skall vara utgångspunkt för att bestämma marknadsvärdet vid fastighetstaxering. Detta år benämns nivååret, en term som dock för närvarande inte förekommer i FTL. Ändringen i *första stycket* innebär att termen nivåår införs i lagen och att nivååret vid allmän fastighetstaxering skall vara andra året före taxeringsåret.

Andra stycket är nytt och anger att köpeskillingen för fastighetsförsäljningar från år före nivååret skall korrigeras med hänsyn till den prisutveckling som skett t.o.m. nivååret. Så sker redan i dag men det bör anges i lagtexten.

5 §

Paragrafen handlar om vilka värderingsmodeller som skall användas när marknadsvärdet bestäms. Nuvarande lydelse ger intryck av att det finns tre renodlade värderingsmodeller, nämligen ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden. Detta är dock inte fallet utan både avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden är i allmänhet ortsprisrelaterade. Detta framgår om man studerar de olika värdefaktorer och formler som skall användas för att bestämma de olika

taxeringsenheternas taxeringsvärde. Någon avkastningsmetod i egentlig mening förekommer sällan, eftersom det inte sker någon beräkning av nettoavkastningen och inte heller av förräntning av kapital. I stället är det den faktiska eller beräknade hyran som är den avgörande värdefaktorn när "avkastningsmetoden" används.

Ändringarna i paragrafens *andra stycke* är avsedda att på ett bättre sätt än för närvarande ge en beskrivning av de olika metoderna. I sista meningen anges klart att hänsyn regelmässigt skall tas till fastighetsförsäljningar i orten både vid avkastningsberäkning och vid produktionskostnadsberäkning. Uttrycket "när det är möjligt" syftar på att det i vissa fall när en produktionskostnadsberäkning sker inte är möjligt att göra några ortsprisjämförelser.

5 a §

Paragrafen är ny och innebär ett stöd för att hämta ledning av försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningar för prisbildningen kan antas vara likartade. Förslaget kommenteras närmare i avsnitt 4.2.

8 §

Ändringen i *första stycket* är en följdändring med anledning av förslaget i 5 kap. 5 a § FTL.

Det tidigare *tredje stycket* är obehövligt eftersom den nya bestämmelsen i 5 kap. 5 a § även gäller tomtmark.

6 kap.

3 §

Ändringen innebär att begreppet avkastningsberäkning används i stället för avkastningsmetoden.

7 kap.

3 §

Ändringen innebär att begreppen avkastningsberäkning och produktionskostnadsberäkning används i stället för avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden.

4 §

Ändringen i paragrafen är en följdändring med anledning av förslaget i 5 kap. 5 a § FTL.

5 §

Tredje stycket har ändrats på så sätt att beloppsgränsen för justering för säregna förhållanden sänks från 50 000 kr till 25 000 kr. Vidare kompletteras den med en procentuell gräns, tre procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde.

12 § Rubriken

Ändringen är en följdändring med anledning av att 7 kap. 13 § upphävs.

8 kap.**3 §**

I denna paragraf anges vilka värdefaktorer som skall användas när värdet av ett småhus bestäms. Ändring föreslås beträffande värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Ändringen är föranledd av förslaget i avsnitt 6.2 om att denna värdefaktor endast skall indelas i två klasser för s.k. grupphusområden medan nuvarande regler skall gälla när det på en taxeringsenhet finns enstaka eller ett mindre antal byggnader på s.k. ofri grund. I paragrafen definieras vad som avses med grupphusområde. Nuvarande regler skall således fortfarande gälla för t.ex. lantbruksenheter med enstaka eller ett antal utspridda fritidshus och för småhusenheter med komplementbyggnader. I sådana fall varierar marknadsvärdet ofta påtagligt beroende på om tomtmarken runt byggnaden kan avstyckas eller inte. Så är i allmänhet inte fallet beträffande områden av grupphuskaraktär. De ägs ofta av en bostadsrättsförening eller ett fastighetsbolag och karaktäriseras av att byggnaderna är av likartad karaktär, tillkomna vid ungefär samma tidpunkt och ligger tätt på små tomter.

4 §

Paragrafen är ny och innehåller en närmare beskrivning av hur standarden skall beräknas. Bl.a. anges vilka huvudområden som skall användas vid poängberäkningen och att jämkning kan ske i särskilda fall. Det har ansetts viktigt att jämningsmöjligheten framgår av lagen. Bestämmelsen innebär dock ingen saklig förändring i förhållande till vad som gäller för närvarande.

11 kap.**1 §**

Ändringarna i *första stycket* innebär att begreppen avkastningsberäkning och produktionskostnadsberäkning används i stället för avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden.

3 § Rubriken

Ändringen innebär att begreppet avkastningsberäkning används i stället för avkastningsmetoden.

7 § Rubriken

Ändringen innebär att begreppet produktionskostnadsberäkning används i stället för produktionskostnadsmetoden.

12 kap.**3 §**

Ändringarna innebär dels att värdefaktorn speciell belägenhet föreslås bli namnändrad till närhet till strand, dels att klassindelning införs i lagen. Vidare har fastighetsrättsliga förhållanden ändrats på samma sätt som i 8 kap. 3 §.

19 kap.

3 §

Eftersom paragrafen handlar om provvärdering har detta begrepp förts in i *andra stycket*.

Tredje stycket är nytt och beskriver närmare hur provvärderingen skall göras. Där anges att provvärdering i första hand skall göras för varje värdeområde. Provvärderingen kan dock göras för ett s.k. provvärderingsområde som består av grupper av värdeområden. Provvärderingsområden bör bildas om det saknas tillräckligt antal provvärderingsobjekt inom ett värdeområde. Även om så inte är fallet finns det anledning att vid provvärderingen göra jämförelser mellan olika värdeområden. Regler om provvärderingsområden finns för närvarande i föreskrifter från RSV.

Fjärde stycket är nytt. Bestämmelsen, som har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag, innehåller en erinran om att regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer kan besluta om närmare föreskrifter om indelningen i provvärderingsområden.

7 §

I denna paragraf anges den senaste tidpunkten för beslut om bl.a. indelning i värdeområden. Samma tidpunkt skall gälla för beslut om indelning i provvärderingsområden.

21 kap.

10 §

Elproduktionsenhet utgör i enlighet med en lagändring (SFS 1999:630) en särskild taxeringsenhet. Ändringen innebär att elproduktionsenhet införs i bestämmelsen.

11.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt

10 §

Ändringen i paragrafen är en följdändring med anledning av att 7 kap. 13 § FTL upphävs.

Ikraftträdandet*Punkt 1*

Lagen träder i kraft den 1 juli 2001.

Punkt 2

Övergångsbestämmelsen tillämpas i de fall fastigheten ännu inte har åsatts delvärde för byggnad och mark enligt bestämmelserna i FTL.

11.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1999:1406) om ändring i mervärdesskattelagen (1994:200)

Prop. 2000/01:121

3 kap.

8 §

I paragrafens nuvarande lydelse anges att från skatteplikt undantas omsättning av tjänster som utgör utbildning som enligt studiestödslagen (1973:349) berättigar eleven till studiestöd.

Den 1 juli 2001 träder en ny studiestödslag (1999:1395) i kraft. Det nya studiestödssystemet innebär bl.a. att korttidsstudiestöd och internatbidrag inte längre regleras i studiestödslagen. Riksdagen har beslutat att medel för bidrag till korttidsstudier från och med den 1 juli 2001 i stället skall anvisas dels till Statens institut för särskilt utbildningsstöd (Sisus), dels som statsbidrag till Landsorganisationen i Sverige (LO) och Tjänstemännens Centralorganisation (TCO). LO, TCO och Sisus skall därefter ansvara för fördelningen av bidraget till de studerande (se prop. 2000/01:1, utg. omr. 15, bet. 2000/01:UbU2, rskr. 2000/01:100). I prop. 2000/01:107 har regeringen föreslagit vissa lagändringar till följd av den nya ordning som riksdagen beslutat om.

Avsikten är att det nya bidraget skall kunna lämnas för i princip samma utbildningar som idag berättigar till studiestöd (se prop. 1999/2000:10 s. 130). Någon utvidgning av det skattefria området är således inte avsedd. För att den utbildning som den studerande genomgår även fortsättningsvis skall undantas från mervärdesskatt och det nuvarande rättsläget följaktligen inte skall förändras krävs en följdändring i första stycket andra punkten.

Den aktuella justeringen avses ändra lydelsen av den tidigare ej ännu ikraftträdde ändringen av paragrafen (SFS 1999:1406). Paragrafen i dess nya lydelse skall träda i kraft den 1 juli 2001. Det kan anmärkas att i SFS 1999:1406 finns vissa övergångsbestämmelser avseende äldre förhållanden.

Sammanfattning av Fastighetstaxeringsutredningens betänkande Fastighetstaxering - precision, påverkansmöjligheter och individuella bedömningar (SOU 2000:10)

Utredningen skall enligt sina direktiv utvärdera och se över regelsystemet för fastighetstaxering. Reglerna för taxering av samtliga fastighetstyper ingår i uppdraget. Utredningens huvuduppgift är att undersöka om de nuvarande reglerna på ett tillfredsställande sätt leder fram till att taxeringsvärdena för enskilda fastigheter återspeglar marknadsvärdena. Frågan om taxeringsvärdenas roll som underlag för olika skatter – i första hand fastighetsskatten – faller emellertid vid sidan av utredningsuppdraget.

Fastighetstaxeringen styrs av ett omfattande och ganska svårtillgängligt regelsystem. Taxeringen bygger på ett förfarande där de olika momenten är strikt reglerade och skall ske i en viss ordning, även om naturligtvis ett visst mått av skönsmässig bedömning ingår i många moment. Sedan det bestämts vilken typ av taxeringsenhet (t.ex. småhusenhet eller hyreshusenhet) en fastighet utgör sker värderingen med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Olika värdefaktorer används för att bestämma värdet på de olika taxeringsenheterna. Varje fastighet tillhör vidare ett värdeområde, inom vilket värdeförhållandena i allt väsentligt skall vara enhetliga. När det gäller småhusen fastställs det för varje värdeområde under det förberedelsearbete som föregår själva taxeringen en värdenivå för byggnader och ett normalvärde för tomtmarken. Det sistnämnda justeras enligt vissa regler beroende på bl.a. tomtmarkens storlek. När det gäller byggnader använder man sig av tabeller, som också fastställs under förberedelsearbetet, för att bestämma hur värdefaktorer som t.ex. yta, ålder, standard, hyresintäkter m.m. skall påverka taxeringsvärdet.

Kritiken mot fastighetstaxeringen har ibland varit intensiv. Ofta gäller dock kritiken egentligen fastighetsskatten och inte det underlag för denna skatt som taxeringsvärdena utgör. Inte så sällan bygger också den kritik som riktas mot fastighetstaxeringen på missuppfattningar av gällande regler. Kritiken har i allmänhet som utgångspunkt att taxeringsvärdena har stigit på ett oacceptabelt sätt på grund av stigande fastighetspriser i områden som har blivit attraktiva av olika skäl. Oftast är det fråga om områden i t.ex. skärgårdarna som har blivit attraktiva för fritidsboende men det är också fråga om områden i anslutning till expansiva orter framför allt i storstäderna. Kritikerna anser ofta att hänsyn i alltför stor utsträckning har tagits till ett ganska litet antal försäljningar till extremt höga priser.

För att undersöka om dagens regler för fastighetstaxering leder fram till det avsedda förhållandet att en fastighets basvärde skall utgöra 75 procent av dess marknadsvärde har utredningen genomfört en omfattande statistisk undersökning beträffande småhus. Utredningen har även genomfört en undersökning av precisionen beträffande taxeringsvärdena för lantbruksenheter, hyreshusenheter och industrienheter. Även när det gäll-

er värdefaktorn speciell belägenhet har en undersökning genomförts beträffande vissa kommuner i Västsverige. Vid sidan av de statistiska undersökningarna har utredningen inhämtat synpunkter från en lång rad myndigheter, organisationer och enskilda.

Marknadsvärde

I kapitlet belyses marknadsvärdebegreppet och dess koppling till fastighetstaxeringen. De olika modeller som används för att bestämma marknadsvärdet, nämligen ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden beskrivs utförligt. Därvid konstateras att den avkastningsmetod som används vid fastighetstaxeringen sällan är renodlad utan närmast kan betraktas som en avkastningsrelaterad ortsprismetod. Även för produktionskostnadsmetoden sker en marknadsanpassning.

Taxeringsvärdet grundas på marknadsvärdet. Enligt utredningens direktiv skall detta vara fallet även i framtiden. I den allmänna debatten förekommer ibland missuppfattningar beträffande begreppet marknadsvärde. Det görs nämligen ofta jämförelser mellan beräknade marknadsvärden och faktiska köp. Det bör då framhållas att köpeskillingen för en enstaka fastighet inte utan vidare kan ses som ett mått på marknadsvärdet. För det första kan köpeskillingen ha påverkats av särskilda förhållanden, t.ex. släktskap eller speciella betalningsvillkor. För det andra kan köparens och säljarens bristande överblick över marknaden göra att både topp- och bottenpriser förekommer. För det tredje kan ett objekt ha ett speciellt affektionsvärde för en viss person. Först om ett antal "normala" försäljningar föreligger kan någorlunda tillförlitliga slutsatser dras om försäljningsprisernas nivå och spridning. Marknadsvärde är således ett genomsnitt av ett antal observerade priser.

Den definition av marknadsvärde som finns i nuvarande lagstiftning, nämligen att marknadsvärdet är det pris som en fastighet sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden, är allmänt vedertagen både nationellt och internationellt. Utredningen föreslår ingen förändring av denna definition. Utredningen betonar dock att ett viktigt moment i värderingsprocessen är att få fram ett relevant jämförelsematerial då marknadsvärdet skall bedömas.

En statistisk utvärdering av bas- och taxeringsområdenas precision

Den statistiska utvärderingen, till den del den avser småhus, är baserad på uppgifter som fastighetsägarna lämnar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen, vilket bl.a. inkluderar uppgifter om husets standard såsom boyta, samt uppgifter om basvärden och priser på försålda fastigheter. Den statistiska utvärderingen av övriga fastighetstyper är baserad enbart på uppgifter om överlåtelsepriser och basvärden på försålda fastigheter. Endast marknadsmässiga överlåtelsepriser inkluderas.

Vid utvärderingen har testats om den nuvarande taxeringsmodellen i genomsnitt träffar rätt genom att undersöka om basvärdena i genomsnitt utgör 75 procent av köpeskillingen. Däremot har inte utvärderats om dagens regler för fastighetstaxering leder fram till avsett resultat genom att jämföra enskilda basvärden med enskilda köpeskillingar. En fastighets

köpeskilling behöver nämligen i praktiken inte nödvändigtvis sammanfalla med fastighetens marknadsvärde.

Utvärderingen visar att basvärdet för småhus i genomsnitt utgör drygt 0,76 procent av köpeskillingen (den s.k. B/K-kvoten). Resultatet av analysen ger därutöver bl.a. följande resultat beträffande småhus.

- Hus med mycket höga marknadsvärden undertaxeras i hög utsträckning. Undertaxeringen är dock i de flesta fall marginell.
- Värdeområdesindelningen fyller en mycket viktig funktion för basvärdenas precision.
- Frågan om huruvida nuvarande uppsättning värdefaktorer på ett tillfredsställande sätt fångar upp förhållanden av betydelse för fastigheternas marknadsvärde har studerats med hjälp av en statistisk metod som kallas multipel regressionsanalys. Metoden går kortfattat ut på att man med statistiska metoder bestämmer ett samband som relaterar fastigheternas köpeskillingar till fastigheternas värdefaktorer (hedonisk prisfunktion). Med denna metod kan man exempelvis få en uppfattning om hur mycket marknadsvärdet skiljer sig åt i genomsnitt mellan två fastigheter som är identiska i alla avseenden förutom t.ex. att den ena fastigheten är utrustad med en bastu men inte den andra.
- Resultaten indikerar att vissa värdefaktorer inte bara fångar upp hur mycket marknadsvärdet ökar om fastigheten är utrustad med dessa attribut utan också en i övrigt god standard hos fastigheten.
- Den högsta standardpoäng som ges i nuvarande taxeringsmodell är fyra poäng och den minsta poäng som ges är noll poäng. Inga halvpöäng ges. De skattade hedoniska prisfunktionerna indikerar emellertid att det finns en betydande variation i marginalpriserna som inte låter sig fångas upp av en poängskala från noll till fyra poäng.
- Om man rangordnar värdefaktorerna efter vilken inverkan de har på marknadsvärdet, placerar sig lägesfaktorerna strand respektive strandnära i topp. Resultaten av den undersökning angående belägenhetsfaktorer som gjorts beträffande ett mindre antal kommuner är inte helt entydiga och baseras på ett begränsat statistiskt underlag men tyder ändå på att en kombination av läge, kontinuerligt avstånd och vattentyp (dvs. hav eller insjö) ger en bättre förklaring av prisvariationen än den variabel som mäter värdefaktorn speciell belägenhet i nuvarande taxeringsmodell.

När det gäller taxeringen av lantbruk, hyreshus och industrier visar den statistiska utvärderingen att precisionen är sämre än för småhusen. Den genomsnittliga B/K-kvoten för lantbruk är på drygt 0,71, vilket tyder på viss undertaxering.

Underlaget för utvärdering av hyreshus och industrier var betydligt sämre än för småhus och lantbruk. Spridningen för hyreshusen är högre än för småhusen men lägre än för lantbruken. Industrienheterna uppvisar den i särklass största spridningen.

Allmänna utgångspunkter

Eftersom taxeringsvärdet liksom hittills skall avspegla marknadsvärdet kan utredningen inte föreslå någon taxeringsmodell som inte har marknadsvärdet som utgångspunkt. Vad utredningen däremot måste ta ställning till är om det nuvarande sättet att beräkna marknadsvärdet bör förändras i grunden eller om förändringar i nuvarande modell är att föredra.

Vid fastighetstaxering är det fråga om en så omfattande hantering att man inte kan klara den utan en ganska betydande schablonisering. En individuell värdering skulle sannolikt i många fall ge en mer rättvis taxering men skulle medföra dramatiskt ökade kostnader på ett sätt som inte är acceptabelt. Dessutom är även en individuell värdering en osäker värderingsform, eftersom olika värderare kan komma till olika resultat.

Med ovan angivna utgångspunkter, nämligen att taxeringsvärdena även fortsättningsvis skall avspegla marknadsvärdet och att en ganska betydande schablonisering är nödvändig, är det över huvud taget svårt att konstruera en i grunden helt ny taxeringsmodell. Mot bakgrund av att nuvarande modell åtminstone inom de flesta områden fungerar bra finns det inte heller anledning att försöka skapa en helt ny modell.

Det nu sagda innebär givetvis inte att taxeringsvärdenas precision när det gäller den enskilda fastigheten alltid är godtagbar. Både den statistiska utvärderingen och de synpunkter som utredningen har fått från organisationer och enskilda visar att taxeringsvärdena i vissa fall blir felaktiga. Även om den kritik som riktas mot fastighetstaxeringen ibland bygger på missuppfattningar av det svåröverskådliga regelsystemet finns det all anledning att ta fasta på kritiken och undersöka hur reglerna kan ändras för att bli rättvisare och förenklas för att bli mer lättöverskådliga.

Utredningen anser att tyngdpunkten i taxeringsförfarandet måste läggas på sådana faktorer som påverkar taxeringsvärdet mest. Vidare måste resurserna inom taxeringsorganisationen koncentreras på sådana fastigheter och sådana områden där det är svårast att komma fram till vad som är det rätta marknadsvärdet.

De undersökningar som utredningen har gjort och de erfarenheter som utredningen i övrigt har fått ta del av visar att det i de flesta fall är läget som har den allra största betydelsen för marknadsvärdet. När det gäller lägets betydelse är indelningen i värdeområden och den värdenivå som bestäms för värdeområdet mycket betydelsefull. Indelningen i värdeområden och de värdenivåer som skall gälla för värdeområdet fastställs under det förberedelsearbete som föregår själva taxeringen. Det är därför viktigt att detta arbete organiseras på ett smidigt sätt och att den sakkunskap som finns hos olika myndigheter, framför allt RSV och LMV, tas till vara på bästa sätt.

En annan faktor som har att göra med fastighetens läge är den s.k. belägenhetsfaktorn, som på ett mycket påtagligt sätt höjer taxeringsvärdet för fastigheter som har ett strandläge eller ett strandnära läge. Det är därför mycket angeläget att de regler som har att göra med fastigheternas läge utformas på ett ändamålsenligt sätt.

Det finns dock anledning att se över och göra förändringar även beträffande övriga värdefaktorer. Mycket viktigt är också att på olika sätt öka den enskildes inflytande i olika skeden av taxeringsprocessen. På olika

sätt måste det därför finnas möjlighet att få till stånd justeringar av det resultat som den schabloniserade värderingen leder fram till.

Även med en hög ambitionsnivå måste man konstatera att det inte alltid går att finna det objektivt sett korrekta taxeringsvärdet för den enskilda fastigheten. Det hänger samman med dels att fastighetsbeståndet är så oerhört varierande vad gäller läge, egenskaper och utseende, dels att i all fastighetsvärdering ingår – och sannolikt måste ingå – ett visst mått av osäkerhet och subjektiva värderingar. Mot bakgrund av att taxeringsvärdet är underlag för fastighetsskatten, som för många människor är en kännbar ekonomisk påfrestning, är detta ett problem.

Privaträttsliga förpliktelser

Enligt gällande bestämmelser skall vid värdering i samband med fastighetstaxering inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande. Det förhållandet att en fastighet t.ex. är utarrenderad skall således inte påverka taxeringsvärdet. Det har till utredningen framförts att privaträttsliga förpliktelser bör beaktas vid värderingen, eftersom de utan tvekan påverkar marknadsvärdet.

Frågan om hur privaträttsliga förpliktelser skall hanteras vid fastighetstaxeringen har diskuterats i många sammanhang. De skäl som ligger till grund för att man bortser från privaträttsliga förpliktelser är att det finns risk för att parterna upprättar skenavtal med det enda syftet att kunna återropa avtalet som grund för att få ett nedsatt taxeringsvärde. Ett annat tungt vägande skäl mot att man inte skall ta hänsyn till privaträttsliga förpliktelser när taxeringsvärdet bestäms är att det inte skall vara möjligt att som fastighetsägare disponera över taxeringsvärdet.

Det finns i och för sig situationer då skäl talar för att man skall kunna beakta även andra privaträttsliga förpliktelser än som är tillåtet för närvarande. Det gäller framför allt sådana avtal som styrs av tvingande lagstiftning, t.ex. arrendeavtal. Även vissa avtal mellan kraftverksägare hör till den kategorin. I de flesta fall kan dock fastighetsägaren kompensera sig genom ekonomiska ersättningar eller genom ändringar i avtalen. Därtill kommer att om förpliktelser av detta slag tillåts påverka taxeringsvärdet innebär detta att en del av underlaget för fastighetsskatt bortfaller. Då uppkommer frågan om denna del av underlaget för fastighetsskatt skall anses hänförlig till arrendatorn. En sådan uppdelning är inte komplikationsfri.

Frågan om förekomsten av privaträttsliga förpliktelser skall kunna påverka taxeringsvärdet innehåller således argument både för och emot en ändring av gällande regler. Ett viktigt argument för en ändring är givetvis att de nuvarande reglerna utgör undantag från principen att marknadsvärdet skall vara styrande för taxeringsvärdet. Å andra sidan inger det betänkligheter att skapa möjlighet att genom privata avtal disponera över taxeringsvärdet. Det är vidare svårt att på ett riktigt och rättssäkert sätt bedöma när och hur mycket en privaträttslig förpliktelse skall kunna påverka taxeringsvärdet. Utredningen har därför stannat för att den nuvarande regeln att privaträttsliga förpliktelser normalt inte skall beaktas när taxeringsvärdet bestäms skall kvarstå.

Värdeområdesindelning och nivåläggning

Vid fastighetstaxeringen skall riket indelas i värdeområden med enhetliga värdeförhållanden på den typ av byggnader och ägoslag som ingår i värdeområdet. Värdeområdena skall bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer, som beaktas vid värderingen, skall kunna bedömas enligt enhetliga regler. Indelningen i värdeområden skall spegla lägets inverkan på en fastighets marknadsvärde. Detta sker så långt det är möjligt med stöd av ortsprismaterial, som dock alltid måste kompletteras med andra värderingstekniska överväganden.

I vissa värdeområden har det skett få försäljningar. För att hitta rätt värdenivå i områden med ett begränsat antal försäljningar görs i den praktiska tillämpningen jämförelser med närliggande eller andra liknande områden. För tomtmark finns redan en bestämmelse som möjliggör jämförelse över värdeområdesgränserna. Det finns emellertid behov av att gå utöver värdeområdesgränserna för att få fram värdenivån även i andra fall då ortsprismaterialet är begränsat. Utredningen föreslår därför att en regel införs som innebär att om det inom ett värdeområde saknas köp eller finns för få köp för att värdenivån med säkerhet skall kunna bestämmas skall ledning hämtas från köp av fastigheter inom andra värdeområden, där likartade förutsättningar för prisbildningen kan antas föreligga.

Värdeområdesindelningen kan i vissa fall visa sig leda till ett oacceptabelt resultat och kanske behöva ändras. Indelningen kan emellertid inte överklagas. Det har till utredningen framförts att detta borde vara möjligt. Med hänsyn till komplexiteten i systemet är det emellertid enligt utredningens mening svårt att göra det möjligt att ändra värdeområdesindelningen genom ett överklagande. Att ändra gränsen för ett värdeområde kan nämligen få återverkningar på intilliggande områden som är svåra att överblicka. Utredningen föreslår däremot att förslaget till värdeområdesindelning m.m. skall föregås av en utställning för att ge allmänheten information men även möjlighet att påverka denna indelning. Det är även viktigt att de särskilda förutsättningar som kan föreligga inom värdeområdet anges på den s.k. riktvärdekartan eller i den eller de förteckningar som hör till denna.

Indelningsfrågor

Vid fastighetstaxeringen skall byggnader och mark indelas i byggnadstyper respektive ägoslag. Tillsammans bildar olika kombinationer av byggnader och mark taxeringsenheter. Exempelvis bildar byggnadstypen småhus och ägoslaget tomtmark en småhusenhet.

En byggnadstyp kallas specialbyggnad. Gruppen specialbyggnad indelas i undergrupper. Dit hör t.ex. kommunikationsbyggnad, distributionsbyggnad, reningsanläggning, vårdbyggnad, skolbyggnad och allmän byggnad. Indelningen i specialbyggnad har skett med hänsyn till den samhällsnytta som användningen av byggnaden för med sig. Detta har i sin tur medfört att man ansett att byggnaderna bör undantas från skatteplikt.

Enligt gällande bestämmelser skall vid fastighetstaxeringen beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden. Utredningen föreslår att

begreppet skatteplikt skall mönstras ut ur FTL och att det i stället skall anges att det för vissa fastigheter inte skall bestämmas något taxeringsvärde. I FTL bör dock fortfarande regleras vilka byggnader som skall vara specialbyggnader och indelningen som specialbyggnad kommer då att innebära att fastigheterna inte skall åsättas något värde.

Utvecklingen på senare tid har inneburit att den nu gällande indelningen i specialenheter kan ifrågasättas på flera punkter. Enligt utredningens mening föreligger därför ett behov av att göra en total översyn över indelningen. Att göra en sådan översyn är emellertid ett omfattande arbete som framför allt bör inriktas på om och i vilken utsträckning vissa fastigheter skall vara skattebefriade och därför inte ryms inom ramen för denna utrednings arbete. Utredningen har därför valt att enbart gå in på frågan om specialbyggnader i sådana fall då indelningen har ifrågasatts.

Beträffande indelningen i kommunikationsbyggnader föreslår utredningen med hänsyn till den snabba utvecklingen inom området för media och kommunikation att som kommunikationsbyggnader endast skall betraktas byggnader som används för allmänna kommunikationsändamål som innebär befordran av personer, gods eller post. I annat fall uppkommer gränsdragningsproblem. Ändringen innebär att byggnader som används för allmänna kommunikationer inom bl.a. radio- och TV-området inte längre skall indelas som specialenheter. Vidare föreslår utredningen att som reningsanläggning endast skall indelas anläggning som hör till en verksamhet vars huvudsakliga syfte är att ta hand om avfall. Det innebär i princip att endast de kommunala reningsanläggningarna skall indelas som specialenheter men däremot inte de industriella anläggningarna. Slutligen föreslår utredningen att allmänna byggnader inte skall indelas som specialenheter, vilket innebär att detta begrepp skall utgå ur FTL. Till följd härav bör vissa allmänna byggnader, nämligen riksdagshuset, Kungliga slottet samt Drottningholms slott i stället indelas som kulturbyggnader.

Småhustaxeringen

I den värderingsmodell som används för småhusen utgör standarden en värdefaktor. Standarden bestäms med hänsyn till småhusets egenskaper i form av byggnadsmaterial och utrustning. I utredningens uppdrag ingår att undersöka om de egenskaper som utgör underlag för standardbedömningen fångar upp husets marknadsvärde. I den statistiska utvärdering som utredningen har låtit genomföra har undersökts om nuvarande uppsättning standardfaktorer på ett tillfredsställande sätt fångar upp förhållanden av betydelse för fastighetens marknadsvärde samt om standardpoängsättningen verkar rimlig. Resultatet av denna utvärdering är inte helt entydig när det gäller de olika egenskapernas betydelse. Det gäller t.ex. diskmaskin som ökar en fastighets värde med ett belopp som är högre än kostnaden för en diskmaskin. Det skall då anmärkas att de egenskaper som särskilt beaktas vid värderingen är tänkta som en indikator på en fastighets värde. Det innebär t.ex. att förekomsten av en diskmaskin tyder på att byggnaden även i övrigt har en viss standard.

Den nuvarande standardbedömningen bygger på en frågelista vilket innebär att fastighetsägaren får ange vilka egenskaper och vilken utrustning fastigheten har. Systemet med frågelista fungerar enligt utredning-

ens mening i de flesta fall tillfredsställande och bör även i fortsättningen kunna användas vid värderingen. Frågelistan bör byggas upp kring de huvudgrupper som används i den nuvarande värderingsmodellen. Där- emot bör vissa egenskaper bli föremål för omprövning och det bör över- vägas att komplettera listan med nya faktorer för att bättre fånga upp standarden. Det är emellertid viktigt att inte grunda bedömningen på de- taljer utan koncentrera denna på grundläggande faktorer.

Som ett alternativ till en värderingsmodell med frågelista föreslår ut- redningen att kök skall indelas i klasser vid värderingen. Indelningen skulle då kunna ske i fem standardklasser, nämligen mycket låg, låg, normal, hög och mycket hög standard där varje klass åsätts en viss po- äng. För varje standardklass anges vilka egenskaper byggnaden skall ha för att hänföras till respektive klass. Hänsyn skall också tas till om köks- utrustningen till väsentlig del har bytts ut. En klassindelning medför den fördelen att varje enskild standardegenskap får mindre betydelse.

Småhusets ålder anges genom ett värdeår. Värdeåret är normalt lika med husets nybyggnadsår. Värdefaktorn ålder skall ge uttryck för små- husets sannolika återstående livslängd med utgångspunkt från värdeåret. Har huset byggts om eller varit föremål för en tillbyggnad som innebär ett ökat boutrymme kan dock värdeåret jämkas.

Det föreligger enligt utredningens mening svårigheter med att avgöra om värdepåverkande förändringar av huset skall beaktas inom standard- faktorn eller inom åldersfaktorn. Även tidigare har diskussioner förts om hur fördelningen mellan åldersinverkan och standardbedömningen skall vara utformad. Detta har lett till att åldersfaktorn enbart skall fånga upp större till- eller ombyggnader och att övriga reparationer skall fångas upp vid standardbedömningen. Utredningen föreslår att man skall gå ett steg längre och enbart bestämma ett värdeår. De förändringar som huset ge- nomgår till följd av underhåll och reparationer samt till- och ombyggnader skall därmed fångas upp vid standardbedömningen. Utredningen fö- reslår således att värdeinverkan av ålder i allmänhet enbart skall be- stämmas med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Om ett hus har byggts till i sådan omfattning att det till väsentliga delar kan anses som nybyggt skall dock ombyggnadsåret anses som nybyggnadsår.

En av värdefaktorerna för att bestämma riktvärde för tomtmark är spe- ciell belägenhet. Belägenhetsfaktorn skall fånga upp det förhållandet att en strandfastighet eller en strandnära fastighet har ett högre marknadsvärde än en i övrigt likvärdig fastighet. För att få fram värdet på en vär- deringsenhet med speciell belägenhet skall det framtagna tomtmarksvär- det multipliceras med den belägenhetsfaktor som bestäms för respektive klass i värdeområdet.

Belägenhetsfaktorn har i den allmänna debatten kritiserats hårt. Kriti- ken har till stor del sin grund i det förhållandet att belägenhetsfaktorn bidrar till att höja taxeringsvärdena för fastigheter som har strandläge eller strandnära läge i attraktiva områden. Kritiken har dock också tagit sikte på att klassindelningen upplevs som alltför trubbig beroende på att två närliggande fastigheter som i övrigt är likvärdiga kan få helt olika taxeringsvärden på grund av att den ena fastigheten ligger ett par meter närmare stranden än den andra.

Eftersom taxeringsvärdet enligt utredningens direktiv skall återspegla marknadsvärdet och då närheten till en strand normalt har en påtaglig

inverkan på marknadsvärdet måste detta genom en belägenhetsfaktor eller på något annat sätt påverka taxeringsvärdet. Det är enligt utredningens mening inte heller möjligt att ta bort belägenhetsfaktorn för fastigheter i attraktiva kustområden, som tillhör fastboende. Det går nämligen inte att visa att fritidsfastigheter har ett högre marknadsvärde än fastigheter för permanent boende.

Utredningen föreslår emellertid att värdefaktorn speciell belägenhet bör förändras i vissa avseenden. För att en strand över huvud taget skall anses föreligga bör det vara fråga om en strandskyddad strand vid hav eller sjöar samt större älvar och åar. Utredningen föreslår vidare att en värderingsenhet skall klassificeras som strand om enheten – oavsett avståndet från huvudbyggnaden – sträcker sig fram till strandlinjen. Byggnaden bör dock vara belägen inom ca 300 meter från stranden. Det högre värde som en värderingsenhet kan ha beroende på att den är belägen nära stranden men utan att gränsa till strandlinjen skall liksom hittills klassificeras som strandnära. Klassificeringen strandnära förutsätter att värderingsenhetens ägare ensam eller tillsammans med andra kan disponera strandzonen. I likhet med strandfastighet bör förutsättas att huvudbyggnaden på värderingsenheten ligger inom ca 300 meter från strandlinjen.

Utredningen föreslår även förbättringar vid värderingen för att fånga upp de värdeskillnader som beror på att närliggande strand och strandnära tomter är olika attraktiva. För att få fram sådana faktorer som har betydelse för strandens attraktivitet bör fastighetsägaren ges möjlighet att svara på ett antal frågor som gäller tomten. Dessa frågor kan gälla t.ex. om stranden är lämplig för bad, om det finns tillgång till egen brygga eller båtplats eller om stranden är otillgänglig, t.ex. på grund av vass eller branta klippor. Vidare bör den värdepåverkan som havs- eller sjöutsikt innebär fångas upp på ett bättre sätt än för närvarande, i första hand genom värdeområdesindelningen.

Lantbrukstaxeringen

Det ortsprismaterial som används för att bestämma basvärdet för lantbruksenheter är av mindre omfattning och betydligt mer heterogent än ortsprismaterialet för småhus. Vid den provvärdering som är en del av det förberedelsearbete som föregår taxeringen görs emellertid en uppdelning i olika grupper, bl.a. i jordbruksdominerade och bostadsdominerade enheter. Med hänsyn härtill anser utredningen att det, som ibland görs gällande, inte föreligger någon "smitta" mellan olika grupper av lantbruksenheter.

En stor del av de försäljningar som äger rum utgörs av tillskottsförvärv. Enligt statistik från LMV som utredningen tagit del av är köpeskillningskoefficienten 10 procent högre för sådana köp än för köp av hel taxeringsenhet. En utökad storlekskorrektur som verkar i både sänkande och höjande riktning skulle sannolikt leda till att differensen i basvärden mellan köp av hel taxeringsenhet och köp av del av taxeringsenhet skulle minska. Utredningen anser emellertid att de nu redovisade förhållandena inte är av den karaktären att en lagändring behöver föreslås.

Slätköp är vanligt förekommande när det gäller lantbruk. Med hänsyn till det begränsade ortsprismaterialet har det gjorts gällande att slätköpen borde ingå i detta material. Såväl gamla som nya undersökningar

visar dock att köpeskillingskoefficienten är betydligt lägre för slätköp än för andra köp. Det förhållandet att det är fråga om slätköp är således en s.k. ovidkommande orsak, som påverkar priset och därför utgör gallringsgrund. Utredningen föreslår därför ingen ändring av nuvarande regler men vill understryka att bestämmelsen inte hindrar att en försäljning på den öppna marknaden med släktingar som avtalsparter räknas in i ortsprismaterialet.

Det har gjorts gällande att delvärdena för tomtmark och bostadsbyggnader är för höga i förhållande till övriga delvärden. Något statistiskt belägg för detta har dock inte redovisats. Utredningen har haft som ambition att genomföra en undersökning av hur taxeringsvärdet fördelas på de olika delvärden som ingår i värdet av en lantbruksenhet. Det har dock inte varit praktiskt möjligt att genomföra en sådan undersökning på grund av att erforderligt material inte har kunnat tas fram av berörda myndigheter inom den tid som står till förfogande för utredningen. Mot bakgrund av det anförda finner utredningen inte skäl för att ändra gällande regler men utredningen vill dock betona att det är av stor vikt att man vid förberedelse- och taxeringsarbetet är uppmärksam på problemet och arbetar vidare med att få en så riktig fördelning på delvärdena som möjligt.

Hyreshustaxeringen

Fastighetsmarknaden för hyreshus har drabbats av långvariga sviter efter den fastighetskris som inleddes hösten 1990. För bostadshus byggda mellan åren 1988-1992 har noterats en betydligt sämre prisutveckling än för övriga hyreshus och de har kommit att kallas för krisårgångarna. Det förekom även stora problem med outnyttjade lägenheter, s.k. vakanser, under åren närmast före och efter den allmänna fastighetstaxeringen år 1994. Det har framförts till utredningen att nu nämnda problem vid denna allmänna fastighetstaxering har inneburit att basvärdena i många fall har blivit felaktiga och att de omräkningar som därefter har förekommit också har lett till felaktiga taxeringsvärden.

Arbetet inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2000 pågår för närvarande. Utfallet av denna taxering kan inte bedömas redan nu. Det har dock framförts till utredningen att man under förberedelsearbetet ägnat särskild omsorg åt bl.a. vakansproblematiken och de problem som finns när det gäller krisårgångarna. Vidare har det framkommit att vakanserna minskat åtminstone i vissa områden. Mot denna bakgrund föreslår utredningen inga lagändringar som tar sikte enbart på nya hyreshusen men räknar med att förslaget att slopa omräkningsförfarandet och för bl.a. hyreshusens del införa förenklade fastighetstaxeringar mellan de allmänna kommer att leda till förbättringar beträffande hyreshustaxeringen.

Taxeringsenheter med flera byggnader

Taxeringen av fastigheter på vilka det finns flera byggnader styrs av särskilda regler i FTL som i vissa fall kan innebära problem vid tillämpningen. Det gäller framför allt för grupphusområden som ofta ägs av bostadsrättsföreningar men även andra fastigheter med flera byggnader be-

rörs, t.ex. fritidshus på arrendetomter. De regler som berörs avser indelning i byggnadstyp och värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Till utredningen har framförts kritik som går ut på att skillnaderna i taxeringsvärden blir mycket stora för likartade objekt, framför allt beroende på hur klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden sker.

För att kunna ta hänsyn till hur marknadsvärdet påverkas av om tomtmarken där småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte använder man sig av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Till klass 1 inom denna värdefaktor hänförs värderingsenheter som utgör en eller flera självständiga fastigheter, till klass 2 värderingsenheter som kan bilda självständiga fastigheter och till klass 3 värderingsenheter som inte kan bilda självständiga fastigheter. Om en värderingsenhet tillhör klass 2 eller 3 korrigeras värdet. Tillhör värderingsenheten klass 2 görs ett avdrag med 10 000 kr och om värderingsenheten tillhör klass 3 reduceras värdet till hälften.

En tanke som har förts fram från vissa bostadsrättsorganisationer är att använda ägar- och upplåtelseformen som indelningsgrund. Detta skulle få till följd att en grupphusfastighet som ägs av en bostadsrättsförening skulle indelas som hyreshus. En annan tanke är att ändra klassindelningen för fastighetsrättsliga förhållanden.

Det är enligt utredningens mening svårt att finna en metod som borgar för en rättvis taxering av grupphusområden och som inte medför onödigt stora ingrepp i nuvarande systematik inom fastighetstaxeringen och inte heller skapar nya problem. Detta hänger bl.a. samman med att få hela grupphusområden säljs och att det därför är svårt att göra ortsprisjämförelser. Utredningen har stannat för att man behåller den nuvarande indelningen av byggnader och mark och att en förändring görs av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Det bör enligt utredningens mening när det gäller grupphusområden endast finnas två klasser, en för områden med småhus på självständiga fastigheter och en klass för övriga. För övriga taxeringsenheter med flera byggnader skall dock nuvarande regler gälla. Härigenom undviker man stora ingrepp i nuvarande system, vars konsekvenser är svåra att överblicka och som dessutom riskerar att skapa nya gränsdragningsproblem och orättvisor. Samtidigt minskar man de stora skillnader i taxeringsvärden som i dag finns mellan fastigheter som av de boende uppfattas som likvärdiga. Genom att slippa utreda och ta ställning till om en avstyckning är möjlig eller inte åstadkommer man också en förenkling av systemet. Förslaget innebär dock att vissa fastigheter får ett högre taxeringsvärde och att andra får ett lägre.

Industritaxeringen

I detta kapitel behandlas framför allt möjligheterna att begränsa användningen av produktionskostnadsmetoden samt taxeringen av de s.k. skräddarsydda byggnaderna. Det speciella med dessa byggnader är att de i princip saknar industritillbehör och att den maskinella utrustningen i stället utgör byggnadstillbehör. Detta innebär att värdet på sistnämnda utrustning till skillnad från industritillbehören ingår i taxeringsvärdet.

Till de byggnader som värderas enligt produktionskostnadsmetoden hör bensinstationsbyggnader. RSV har i en promemoria föreslagit att

dessa byggnader i stället skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden. Bensinstationsbyggnaderna skiljer sig numera inte lika mycket som tidigare från andra byggnader där handel bedrivs. Ofta säljs dock hela kedjor av bensinstationer och det finns särskilda restriktioner för den handel som bedrivs där. Det är därför svårt att beräkna en kalkylränta. Enligt utredningens mening bör därför valet av värderingsmetod och de konsekvenser som en övergång till avkastningsmetoden skulle få för bensinstationerna utredas närmare innan förslag läggs fram om en ändrad värderingsmetod.

Enligt en undersökning som Industriförbundet genomfört finns det mycket stora skillnader när det gäller byggnadstillbehörens andel av fastighetens värde mellan olika branscher och även inom vissa branscher. Det enligt JB gällande fastighetsbegreppet innebär således i förening med FTL:s bestämmelser att det som i praktiken är maskinell utrustning i varierande grad ingår i en industrienhets taxeringsvärde och därmed utgör underlag för fastighetsskatt. Detta skapar orättvisor vid taxeringen av industribyggnader.

En metod att lösa detta problem är att åsätta såväl byggnaden som byggnadstillbehören ett värde och därmed införa ett nytt delvärde för byggnadstillbehören. Detta medför emellertid värderingstekniska problem. En sådan uppdelning är dessutom enbart av intresse för taxeringsvärdets användbarhet som underlag för skatt och inte för taxeringsvärdet som mått på fastighetens marknadsvärde. I vart fall torde en sådan uppdelning av värdet medföra så stora kostnader att det enligt utredningens mening inte är rimligt att föreslå en sådan innan statsmakterna har tagit ställning till om byggnadstillbehören skall ingå i underlaget för fastighetsskatt eller inte. Utredningen avstår därför från att lägga fram något förslag om att ett delvärde skall fastställas men framhåller att det över huvud taget när det gäller industrienheterna är svårt att utforma regler som innebär att taxeringsvärdena blir så likformiga och rättvisa att de utgör ett lämpligt skatteunderlag.

Säregna förhållanden

Justering för säregna förhållanden kan ske för värdepåverkande faktorer som inte beaktats genom riktvärdeangivelserna. För att justering skall kunna ske måste det säregna förhållandet inverka påtagligt på marknadsvärdet. En lägsta gräns för när påverkan skall anses påtaglig är för närvarande 50 000 kr. Det har till utredningen framförts den kritiken att det är alltför svårt att få till stånd justering för säregna förhållanden och att värdegränsen satts alltför högt.

Utredningen har konstaterat att en allmän fastighetstaxering inte kan genomföras utan en ganska omfattande schablonisering. Ett schabloniserat förfarande bygger på statistiska beräkningar som visserligen kan ge ett helt korrekt genomsnittligt värde för ett visst område men som inte alltid kan ge det exakt rätta värdet för den enskilda fastigheten. Utredningen har därför sett det som mycket angeläget att bygga in möjligheter till individuella bedömningar. Den enskilda fastighetens marknadsvärde kan nämligen påverkas av en mängd faktorer som inte beaktas i det genomsnittliga värdet. Det kan vara fråga om buller, extremt svårutnyttjad

tomt eller närhet till en soptipp som påverkar marknadsvärdet för den enskilda fastigheten.

Förbättringar i syfte att komplettera det schabloniserade värderingsförfarandet med ökade möjligheter till individuella bedömningar bör vara hänförliga till såväl förberedelsearbetet som arbetet med att med granska deklARATIONERNA. Vid förberedelsearbetet bör ökade resurser läggas ned på att hitta förhållanden som avviker från det normala i värdeområdet. För såväl fastighetsägaren som skattemyndigheten utgör RSV:s rekommendationer om vad som bör föranleda en justering en värdefull vägledning. Det är emellertid viktigt att man vid tillämpningen är medveten om att detta endast utgör rekommendationer och att avvikelser kan förekomma från dessa både när det gäller justeringsanledningar och vilken inverkan på marknadsvärdet som avvikelserna kan tänkas ha.

Den för tillfället gällande beloppsgränsen för värdeinverkan om 50 000 kr har ansetts vara för hög. Den bör därför enligt utredningens mening sättas ned. Man bör då väga in den vinst fastighetsägaren gör genom justeringen och det merarbete och därmed merkostnad för skattemyndigheten som en justering innebär. Utredningen har stannat för att föreslå en sänkning av beloppsgränsen till 25 000 kr. Vidare föreslår utredningen att uttrycket justering för säregna förhållanden byts ut mot justering av riktvärde eftersom "säreget" leder tankarna till att justering endast skall göras i rena undantagsfall och i mycket exceptionella situationer.

Den enskildes möjligheter att påverka

Till utredningen har framförts att det detaljerade regelverket för fastighetstaxeringen och styrningen av värderingsförfarandet innebär att det i praktiken är mycket svårt att om ens möjligt få bifall till ett överklagande av en taxering som betraktas som felaktig.

Utredningens utgångspunkt är att ett schabloniserat värderingsförfarande måste vara tämligen strikt reglerat för att få fram värden som är likformiga och rättvisa men att det måste finnas möjligheter att göra bedömningar i det enskilda fallet. I detta kapitel gör utredningen en sammanställning av på vad sätt den enskilde kan ges insyn i och ökade möjligheter att påverka besluten på ett så tidigt stadium av beslutsprocessen som möjligt. Utredningen föreslår därför att förslag till värdeområdesindelning och riktvärdekartor med riktvärdeangivelser skall bli föremål för ett utställningsförfarande, varigenom enskilda fastighetsägare skall ges möjlighet att framföra synpunkter innan beslut fattas om indelningen. Vidare pekar utredningen på utökade möjligheter att justera för säregna förhållanden.

Utredningen diskuterar i kapitlet också bevisbördans fördelning. Utredningen konstaterar att den som överklagar i princip har bevisbördan för sitt påstående men pekar på domstolarnas skyldighet med hänvisning till officialprincipen att ta in ytterligare utredning. Om ytterligare utredning behövs bör således skattemyndigheten, som har tillgång till ett omfattande underlag för taxeringen, föreläggas att komma in med den utredning som domstolen finner nödvändig.

En annan fråga som utredningen berör är möjligheten att få framgång med en talan om att värdenivåerna i värdeområdet är felaktiga. Utredningen är medveten om svårigheterna att få framgång med en sådan ta-

lan, eftersom värdenivåerna är framtagna efter ett omfattande värderingstekniskt arbete. Även om det vid lagens tillkomst förutsattes att det endast i undantagsfall skulle komma i fråga att ändra riktvärdeangivelserna är det viktigt att framhålla att det i vissa fall ändå kan föreligga grund för en sådan ändring. Det är viktigt för trovärdigheten i systemet att, när det finns skäl för det, värdenivåerna verkligen blir föremål för en mer ingående prövning. Förutom en fördjupad analys av ortsprisunderlaget bör till grund för denna omprövning även kunna ligga värdeintyg. När det gäller återopande av värdeintyg är det dock inte tillfyllest med ett värdeintyg som rent allmänt uppskattar ett värde på en fastighet. För att intyget skall vara värdefullt i fastighetstaxeringssammanhang är det nödvändigt att värdeintyget knyter an till de enligt FTL riktvärdegrundade värdefaktorerna.

Taxeringsorganisationen

I detta kapitel diskuteras framför allt arbetsfördelningen mellan RSV och LMV under det förberedelsearbete som föregår själva taxeringen. De lagbestämmelser som reglerar LMV:s roll är ofullständiga och innehåller vissa otydligheter. En stor förändring av LMV:s funktion skedde i samband med att den fastighetsekonomiska verksamheten bröts ut ur LMV och bildade eget bolag, Svefa AB. Vidare har LMV:s regionala enheter förändrats. Författningsregleringen har emellertid inte ändrats efter nämnda förändring av LMV:s funktion. Lagstiftningen är dessutom oklar beträffande omfattningen av LMV:s arbetsuppgifter vid förberedelsearbetet. LMV:s medverkan har också varit av varierande omfattning under de senaste allmänna fastighetstaxeringarna och det är svårt att få ett begrepp om hur arbetsfördelningen i praktiken är mellan RSV, LMV och skattemyndigheterna.

Utredningen anser att LMV:s funktion och arbetsuppgifter när det gäller förberedelsearbetet måste klargöras och regleras. Med hänsyn till de stora förändringar som på senare år skett samt till de oklarheter och olika uppfattningar om hur arbetsfördelningen skall vara som har framförts till utredningen är utredningens bedömning att denna fråga måste genomgå en grundlig översyn, vilket dels ligger något vid sidan av denna utrednings uppdrag, dels inte låter sig göras inom den tidsram som utredningen har till sitt förfogande.

Taxeringsintervall

Allmän fastighetstaxering sker för varje taxeringsenhet vart sjätte år. Däremellan kan ny taxering ske genom särskild fastighetstaxering under förutsättning att det har inträffat en förändring beträffande fastigheten. De långa tidsintervallen mellan de allmänna fastighetstaxeringarna har medfört språngvisa och stora höjningar av taxeringsvärdena. För att komma till rätta med dessa språngvisa ökningar infördes fr.o.m. den 1 januari 1995 ett omräkningsförfarande som skulle ske varje år. Ganska snart efter genomförandet framfördes allvarlig kritik mot förfarandet. Kritiken kulminerade under hösten 1996 och ledde till att systemet genom olika politiska beslut mer eller mindre har satts ur spel.

Det är framför allt när det gäller taxering av hyreshusen som omräkningsinstitutet har fungerat dåligt, men även i fråga om andra taxeringsenheter har kritik framförts. Kritiken mot omräkningsförfarandet och de politiska beslut som redan fattats innebär att starka skäl talar för att omräkningsförfarandet inte kan behållas i sin nuvarande utformning. Mycket talar för att slopa omräkningssystemet och i stället införa ett förfarande som innebär att fastighetstaxering sker med kortare intervall än för närvarande. Det optimala skulle vara om allmänna fastighetstaxeringar kunde genomföras varje år. Detta är dock av resursskäl knappast genomförbart för närvarande.

Som ett steg på vägen mot årliga taxeringar av samtliga taxeringsenheter föreslår utredningen att allmänna fastighetstaxeringar skall äga rum vart sjätte år och att förenklade fastighetstaxeringar skall ske tre år efter den allmänna fastighetstaxeringen. Industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter, som inte omfattas av det nuvarande omräkningsförfarandet, skall dock inte bli föremål för förenklad fastighetstaxering.

Den stora skillnaden mellan en allmän fastighetstaxering och en förenklad fastighetstaxering bör vara att förberedelsearbetet vid den förenklade fastighetstaxeringen skall vara mindre ingående. Vidare skall huvudregeln vara att deklaration i allmänhet inte skall behöva lämnas. Fastighetsägaren får i stället ett taxeringsförslag som utan ytterligare kommunikation med fastighetsägaren kommer att utgöra ett beslut om fastighetstaxering om denne inte kommer in med invändningar.

Utredningen föreslår vidare att möjligheterna till nytaxering genom särskild fastighetstaxering skall utökas. Ny taxering skall således kunna ske under löpande taxeringsperiod om det har skett sådana stora förändringar i den fysiska miljön att den aktuella fastighetens värde har påverkats på ett påtagligt sätt.

Lagförslagen i betänkandet Fastighetstaxering - precision, påverkansmöjligheter och individuella bedömningar (SOU 2000:10)¹

Prop. 2000/01:121
Bilaga 2

Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)² dels att 1 kap. 7 § tredje stycket, 9 §, 5 kap. 1 §, 7 kap. 13 §, 16 A kap. och 33–38 kap. skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 11 kap. 3 § skall lyda "Avkastningsberäkning" och närmast före 11 kap. 7 § skall lyda "Produktionskostnadsberäkning",

dels att det i lagen skall införas en ny rubrik närmast före 19 kap. 1 § som skall lyda "Allmän fastighetstaxering",

dels att 1 kap. 1, 3, 6, 7 och 8 §§, 2 kap. 2, 4 §§, 3 kap. 1–4 §§, 4 kap. 4 §, 5 kap. 2, 4, 5 och 8 §§, 7 kap. 3–6 och 16 §§, 8 kap. 2 och 3 §§, 9 kap. 2 §, 11 kap. 1 §, 12 kap. 3 §, 15 kap. 8 §, 16 kap. 1–4, 5 och 6 §§, 17 kap. 4 och 5 §§, 18 kap. 1, 3–5, 9, 9 a, 10, 12, 14, 15, 22 och 42 §§, 19 kap. 3 §, 20 kap. 2, 4, 5 a, 6 och 13 §§, 21 kap. 10 §, 22 kap. 4–6 §§ samt rubrikerna till avd. 2, 3 kap., 5 kap., 18 kap. och rubriken närmast före 1 kap. 7 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas nya bestämmelser, 1 kap. 7 a §, 7 b §, 5 kap. 5 a §, 8 kap. 4 §, 16 kap. 2 § första stycket p. 3, 4 a §, 18 kap. 1 a §, 19 kap. 5 a, 9 och 10 §§ samt närmast före 19 kap. 9 § ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

2 kap.

2 §³

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst

¹ Betänkandets lagförslag i andra delar än de som omfattas av propositionen har utelämnats.

² Senaste lydelse

1 kap. 9 § 1999:630

5 kap. 1 § 1994:1909

7 kap. 13 § 1988:954

16 A kap. 1994:1909

33–38 kap. 1994:1909.

³ Senaste lydelse 1999:635.

tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

**Ekonomi-
byggnad** Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

**Kraftverks-
byggnad** Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

**Industri-
byggnad** Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad

**Special-
byggnad** Med specialbyggnad avses

**Försvars-
byggnad** Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.

**Kommunika-
tionsbyggnad** Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

Distributions-
byggnad Byggnad som ingår i överförings- eller
distributionsnätet för gas, värme, elek-
tricitet eller vatten.

Värme-
central Byggnad för produktion och distri-
bution av varmvatten för uppvärmning,
dock ej sådan anläggning som även är
inrättad för produktion av elektrisk
starkström för yrkesmässig distribution.

Renings-
anläggning Vattenverk, avloppsreningsverk, an-
läggning för förvaring av radioaktivt
avfall, sopstation och liknande samt
pumpstation som hör till sådan an-
läggning.

Vård-
byggnad Byggnad som används för sjukvård,
*nykterhetsvård, narkomanvård, barna-
vård, kriminalvård, arbetsvård, åld-
ringsvård* eller omsorg om psykiskt
utvecklingsstörda. Annan byggnad än
som nu har nämnts skall utgöra vård-
byggnad, om den används som hem åt
personer som behöver institutionell
vård eller tillsyn.

Bad-, sport-
och idrotts-
anläggning Byggnad som används för bad, sport,
idrott och liknande, om allmänheten
har tillträde till anläggningen.

Skol-
byggnad Byggnad som används för under-
visning eller forskning vid
skola som anordnas av staten
skola som anordnas med statsbidrag
och
skola vars undervisning står under
statlig tillsyn.
Byggnad som används som elevhem
eller skolhem för elever vid sådana
skolor.

Kultur-
byggnad Byggnad som används för kulturellt
ändamål såsom teater, biograf, museum
och liknande.

Ecklesiastik-
byggnad Kyrka eller annan byggnad som an-
vänds för religiös verksamhet.

Bårhus, krematorium och byggnad som
används för *skötsel av begravnings-*

Allmän byggnad Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 §

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

**Ekonomi-
byggnad** Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

**Kraftverks-
byggnad** Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

Industri- byggnad	Byggnad som är inrättad för industriell byggnad verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.	Prop. 2000/01:121 Bilaga 2
Special- byggnad	Med specialbyggnad avses	
	Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.
	Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål <i>som innebär befordran av personer, gods eller post.</i>
	Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
	Värmecentral	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
	Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. <i>Som reningsanläggning indelas endast anläggning som inte till huvudsaklig del utgör ett led i en industriell process.</i>
	Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbruksvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorg om psykiskt utvecklingsstörda Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn..
	Bad-, sport- och idrottsan-	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten

läggning	har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn. Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.
Kulturbyggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande <i>samt Riksdagshuset, Kungliga Slottet och Drottningholms slott.</i>
Ecklesiastikbyggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet. <i>Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.</i>
Övrig byggnad	Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.

4 §⁴

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän *eller förenklad* fastighetstaxering av taxeringsenheten sker (*nivååret*).

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet skall justeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret.

5 §

⁴ Senaste lydelse 1985:820.

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet *beräknas* med ledning av en *avkastningskalkyl*. Till grund för kalkylen läggs bl.a. byggnads återstående varaktighetstid och den förräntning av insatt kapital, som man allmänt räknar med vid köp av fastigheter av ifrågavarande slag (avkastningsmetoden).

Ger inte heller avkastningskalkylen den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (*produktionskostnadsmetoden*).

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet *bestämmas* med ledning av en *avkastningsberäkning*. Ger inte heller en *avkastningsberäkning* den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (*produktionskostnadsberäkning*). Även i dessa fall skall dock, när så är möjligt, hänsyn tas till *fastighetsförsäljningar i orten*

5 a §

Om köp saknas eller är för fåtåliga inom ett värdeområde för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas får ledning hämtas från köp inom andra värdeområden, där likartade förutsättningar för prisbildningen kan antas föreligga.

8 §⁵

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 §§ angivna grunder.

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelser ske från 2 § vid storlekskorrektion enligt 7 kap. 4 a §.

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iaktas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens *basvärde*.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens *taxeringvärde*.

7 kap.

⁵ Senaste lydelse 1997:451.

3 §⁶

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall *basvärde* bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad enligt avkastningsmetoden, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad enligt *produktionskostnadsmetoden*.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad enligt *produktionskostnadsberäkning*.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

4 §⁷

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till *basvärde* som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 §§.

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till *taxeringsvärde* som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 §§.

Avvikelse får dock förekomma, om den föranleds av klassindelning av värdefaktorer eller anpassning till fastställda tabell- eller värdeserier.

5 §⁸

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid *riktvärdets bestämmande* och som på-

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats när *riktvärdet bestämts* och som påtagligt

⁶ Senaste lydelse 1999:630.

⁷ Senaste lydelse 1994:1909.

⁸ Senaste lydelse 1997:451.

tagligt inverkar på marknadsvärdet, skall *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 skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med *säregna förhållanden* och värdet utan *säregna förhållanden.*

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när *säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kronor.*

inverkar på marknadsvärdet, skall *riktvärdet justeras (justerat riktvärde).* Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med och *utan justering av riktvärdet.*

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när *justeringen medför att riktvärdet höjs eller sänks med minst 25 000 kr.*

Nuvarande lydelse

8 kap.

3 §⁹

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och bioutrymmen.
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. <i>Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.</i> Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.

⁹ Senaste lydelse 1997:451.

Byggnads- kategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset kategori utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Fastighets- rättsliga för- hållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn tas även till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.
Värdeordning	Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Föreslagen lydelse

3 §

Inom varje värdeområde skall riktvärde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd <i>med utgångspunkt från</i> småhusets nybyggnadsår. <i>Om småhuset varit föremål för en väsentlig tillbyggnad skall ett nytt nybyggnadsår bestämmas.</i> Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.
Byggnads- kategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Fastighets- rättsliga för-	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhus-

hållanden set ligger utgör självständig fastighet eller inte.

Prop. 2000/01:121
Bilaga 2

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. *Detta gäller dock inte om taxeringsenheten har karaktär av grupphusområde.*

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.

Värdeordning Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen skall 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.

11 kap.

1 §¹⁰

Industribyggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte

Industribyggnad skall värderas med ledning av en avkastningsberäkning. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnads-

¹⁰ Senaste lydelse 1999:630.

har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

konstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

Prop. 2000/01:121
Bilaga 2

Vad som sägs i detta kapitel om industribyggnad gäller även övrig byggnad.

Nuvarande lydelse

12 kap. 3 §¹¹

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och *speciell belägenhet*.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek Med storlek avses tomtmarkens areal.

Vatten och avlopp Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet.

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

Typ av bebyggelse Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att byggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.

Speciell belägenhet Med *speciell belägenhet* avses tomtmarkens läge inom värdeområdet t.ex. vid strand.

Föreslagen lydelse

¹¹ Senaste lydelse 1997:451.

3 §

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse *och närhet till strand*.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek Med storlek avses tomtmarkens areal.

Vatten och avlopp Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. *Detta gäller dock inte om taxeringsenheten har karaktär av grupphusområde.*

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

Typ av bebyggelse Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.

Närhet till strand *Med närhet till strand avses tomtmarkens läge inom värdeområdet. Värdefaktorn skall indelas i klasserna strand, strandnära och ej strand eller strandnära.*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.

3 §¹²

Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall undersöka vilka riktvärdestabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av länet. Förslag här- om skall upprättas. Undersökningen skall även omfatta upprättande av

¹² Senaste lydelse 1995:1409.

förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Prop. 2000/01:121
Bilaga 2

Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra—fjärde styckena leder till *basvärden* som svarar mot *basvärdenivå* enligt 5 kap. 2 §. Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra—fjärde styckena leder till *taxeringsvärden* som svarar mot *taxeringsvärdenivå* enligt 5 kap. 2 § (*provvärdering*). Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Provvärdering skall ske för varje värdeområde och omfatta det antal försäljningar inom området (provvärderingsobjekt) som bedöms erforderligt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering ske för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

5 a §

Förslag till värdeområdesindelning och riktvärdekartor med riktvärdeangivelser skall ställas ut av skattemyndigheten innan beslut fattas om värdeområdesindelningen. Vid utställningen skall köpskillingsstatistik finnas tillgänglig. Synpunkter på förslagen får lämnas skriftligen i anslutning till utställningsförfarandet av den som berörs av förslaget.

21 kap.

10 §¹³

Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighets-taxering äger rum av hyreshus-, industri- och specialenheter, till och med den 30 juni det år då så-

Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighets-taxering äger rum av hyreshus-, industri-, *elproduktions*- och specialenheter, till och med den 30 juni

¹³ Senaste lydelse 1989:477.

dan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år. det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år. Prop. 2000/01:121 Bilaga 2

Värderingsteknisk ledamot i länsrätt förordnas av regeringen för tid som sägs i första stycket. Avgår sådan person under den tid, för vilken han har blivit utsedd, får regeringen förordna annan person för den tid som återstår.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001 och tillämpas första gången vid 2002 års fastighetstaxering.

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över betänkandet Fastighetstaxering - precision, påverkansmöjligheter och individuella bedömningar (SOU 2000:10)

Följande remissinstanser har avgett yttrande: Hovrätten för Västra Sverige, Kammarrätten i Stockholm, Kammarrätten i Jönköping, Länsrätten i Skåne län, Länsrätten i Göteborg, Länsrätten i Västernorrlands län, Datainspektionen, Statskontoret, Statistiska centralbyrån, Socialstyrelsen, Statens institutionsstyrelse, Statens fastighetsverk, Riksrevisionsverket, Riksskatteverket, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan, Statens jordbruksverk, Teracom AB, Boverket, Lantmäteriverket, Statens järnvägar, Skogsstyrelsen, Glesbygdverket, Posten AB, Samhall AB, Stockholms kommun, Norrtälje kommun, Båstad kommun, Simrishamns kommun, Göteborgs kommun, Sotenäs kommun, Åre kommun, Pensionärernas Riksorganisation, Sveriges Pensionärsförbund, Svenska kommunförbundet, Sveriges Industriförbund, Lantbrukarnas Riksförbund, Svenska kraftverksföreningen, Svenska Fjärrvärmeföreningen, Sveriges Försäkringsförbund, Sveriges Radio AB, Sveriges Television AB, Landsorganisationen i Sverige, Svenska Arbetsgivareföreningen, Näringslivets nämnd för regelgranskning, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Jordägareförbund, Mäklarsamfundet, HSB:s Riksförbund, Riksbyggen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SBC Bostadsrättsorganisation, Villaägarnas Riksförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Skärgårdens Intresseföreningars kontaktorganisation och Svenska Bankföreningen.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter: Statens Bostadskreditnämnd, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, Handelshögskolan i Stockholm, Chalmers tekniska högskola, Kyrkostyrelsen i Uppsala, Post- och telestyrelsen, Kalmar kommun, Föreningen Auktoriserade Revisorer, Svenska Revisorsamfundet, Tjänstemännens Centralorganisation, Sveriges Akademikers Centralorganisation, Stadshypotek Bank AB, Skogsägarnas Riksförbund, Riksförbundet Vi i Småhus och Institutet för bostadsforskning.

Riksskatteverket har inhämtat yttranden från skattemyndigheterna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Växjö, Linköping och Luleå.

Sveriges Industriförbund, Sveriges Försäkringsförbund, Svenska Arbetsgivareföreningen och Svenska Bankföreningen hänvisar i sina remissvar till ett yttrande av Näringslivets Skattedelegation.

Sveriges Television AB, Sveriges Radio AB och Sveriges Utbildningsradio AB har avgett ett gemensamt remissvar.

Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)¹
dels att 7 kap.13 § skall upphöra att gälla,
dels att rubriken närmast före 7 kap. 12 § skall lyda ”Byggnad under
uppförande och saneringsbyggnad”, närmast före 11 kap. 3 § skall lyda
”Avkastningsberäkning” och närmast före 11 kap. 7 § skall lyda
”Produktionskostnadsberäkning”,
dels att 2 kap. 2 §, 5 kap. 4, 5 och 8 §§, 6 kap. 3 §, 7 kap. 3, 4 och 5
§§, 8 kap. 3 §, 11 kap.1 §, 12 kap. 3 §, 19 kap. 3 och 7 §§ och 21 kap. 10
§, skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas nya bestämmelser, 5 kap. 5 a § och 8
kap. 4 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

2 kap.

2 §²

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer.
Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage,
förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst
tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om
byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark,
skogsmark eller skogsimpediment.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer
eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande.
Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till
hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra
hyreshus.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrät-
tad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den
ingår i lantbruksenhet.

¹ Senaste lydelse av
7 kap. 13 § 1988:954
rubriken närmast före 11 kap. 3 § 1992:1666
rubriken närmast före 11 kap. 7 § 1980:149.

² Senaste lydelse 1999:635.

**Ekonomi-
byggnad** Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

**Kraftverks-
byggnad** Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

**Industri-
byggnad** Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

**Special-
byggnad** Med specialbyggnad avses

**Försvars-
byggnad** Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.

Kommunikationsbyggnad Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

**Distributions-
byggnad** Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.

**Värme-
central** Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.

**Renings-
anläggning** Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt

pumpstation som hör till sådan anläggning.

Prop. 2000/01:121
Bilaga 4

Vård-
byggnad

Byggnad som används för sjukvård, *nykterhetsvård*, *narkomanvård*, *barnavård*, kriminalvård, *arbetsvård*, åldersvård eller *omsorg* om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.

Bad-, sport-
och idrotts-
anläggning

Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.

Skol-
byggnad

Byggnad som används för undervisning eller forskning vid
skola som anordnas av staten
skola som anordnas med statsbidrag och
skola vars undervisning står under statlig tillsyn.

Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.

Kultur-
byggnad

Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.

Ecklesiastik-
byggnad

Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Bårhus, krematorium och byggnad som används för *skötsel av begravningsplats*.

Allmän bygg-
nad

Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig
byggnad

Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

2 §

Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

**Ekonomi-
byggnad** Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

**Kraftverks-
byggnad** Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

**Industri-
byggnad** Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

**Special-
byggnad** Med specialbyggnad avses

**Försvars-
byggnad** Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.

Kommunikationsbyggnad Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad,

vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

- Distributionsbyggnad Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
- Värmecentral Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
- Reningsanläggning Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. *Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.*
- Vårdbyggnad Byggnad som används för sjukvård, missbruksvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
- Bad-, sport- och idrottsanläggning Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
- Skolbyggnad Byggnad som används för undervisning eller forskning vid
skola som anordnas av staten
skola som anordnas med statsbidrag och
skola vars undervisning står under

statlig tillsyn.

Prop. 2000/01:121
Bilaga 4

Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.

Kulturbyggnad Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.

Ecklesiastikbyggnad Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Krematorium och *annan* byggnad som används för *begravningsverksamhet*.

Allmän byggnad Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.

4 §³

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (*nivååret*) före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet skall korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret.

5 §

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas så-

³ Senaste lydelse 1985:820.

dana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet *beräknas* med ledning av en *avkastningskalkyl*. Till grund för kalkylen läggs bl.a. byggnads återstående varaktighetstid och den förräntning av insatt kapital, som man allmänt räknar med vid köp av fastigheter av ifrågavarande slag (avkastningsmetoden).

Ger inte heller avkastningskalkylen den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (*produktionskostnadsmetoden*).

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet *bestämmas* med ledning av en *avkastningsberäkning*. Ger inte heller en *avkastningsberäkning* den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (*produktionskostnadsberäkning*). Även i dessa fall skall dock hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt.

5 a §

Om inga eller för få fastigheter har sålts inom ett värdeområde för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

8 §⁴

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 §§ angivna grunder.

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelser ske från 2 § vid storlekskorrektur enligt 7 kap. 4 a §.

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iakttas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivån för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga.

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 a §§ angivna grunder.

⁴ Senaste lydelse 1997:451.

6 kap.

3 §⁵

Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats *enligt avkastningsmetoden* inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats *med ledning av en avkastningsberäkning* inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelning av hyreshus och industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

7 kap.

3 §⁶

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall basvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad *enligt avkastningsmetoden*, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad *med ledning av en avkastningsberäkning*, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

⁵ Senaste lydelse 1992:1666.

⁶ Senaste lydelse 1999:630.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad *enligt produktionskostnadsmetoden*.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad *med ledning av en produktionskostnadsberäkning*.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

4§⁷

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till basvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 §§.

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till basvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 a §§.

Avvikelse får dock förekomma, om den föranleds av klassindelning av värdefaktorer eller anpassning till fastställda tabell- eller värdeserier.

5 §⁸

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektur enligt 4 a §.

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kronor.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall 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*.

Nuvarande lydelse

8 kap.

3 §⁹

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

⁷ Senaste lydelse 1994:1909.

⁸ Senaste lydelse 1997:451.

⁹ Senaste lydelse 1997:451.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger 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. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.
Byggnads- kategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Fastighets- rättsliga för- hållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn tas även till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.
Värdeordning	Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Föreslagen lydelse

3 §

Inom varje värdeområde skall riktvärde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger 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.

Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.

Standard Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.

Byggnads- Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
kategori

Fastighets- Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till
rättsliga för- om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset
hållanden ligger utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken 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).*

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.

Värdeordning Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset.

Till grund för standardpoängen skall ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsma-

terial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma som i särskilda fall kan jämkas.

11 kap.

1 §¹⁰

Industribyggnad skall värderas *enligt avkastningsmetoden*. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas *enligt produktionskostnadsmetoden*.

Industribyggnad skall värderas *med ledning av en avkastningsberäkning*. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas *med ledning av en produktionskostnadsberäkning*.

Vad som sägs i detta kapitel om industribyggnad gäller även övrig byggnad.

Nuvarande lydelse

12 kap.

3 §¹¹

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och *speciell belägenhet*. Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens areal.
Vatten och avlopp	Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet.

¹⁰ Senaste lydelse 1999:630.

¹¹ Senaste lydelse 1997:451.

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet. Prop. 2000/01:121 Bilaga 4

Typ av bebyggelse - Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.

Speciell belägenhet - Med *speciell belägenhet* avses tomtmarkens läge inom värdeområdet t.ex. vid strand.

Föreslagen lydelse

3 §

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och *närhet till strand*.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek - Med storlek avses tomtmarkens areal.

Vatten och avlopp - Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden - Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall 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).*

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

Typ av bebyggelse - Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och

på vilken dess bruksningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.

Prop. 2000/01:121
Bilaga 4

Närhet till strand

Med *närhet till strand* avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.

3 §¹²

Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall undersöka vilka riktvärde-tabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av länet. Förslag här- om skall upprättas. Undersökningen skall även omfatta upprättande av förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Lantmäteriverket och skatte- myndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till före- skrifter enligt 1 § andra—fjärde styckena leder till basvärden som svarar mot basvärdenivå enligt 5 kap. 2 §. Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Lantmäteriverket och skatte- myndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till före- skrifter enligt 1 § andra—fjärde styckena leder till basvärden som svarar mot basvärdenivån enligt 5 kap. 2 § (*provvärdering*). Motsva- rande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Provvärdering skall göras för varje värdeområde och omfatta det antal överlåtelse inom området (provvärderingsobjekt) som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering göras för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta närmare föreskrifter om indelningen i provvärderingsområden. Ett sådant beslut får inte överklagas.

¹² Senaste lydelse 1995:1409.

7 §¹³

Senast den 1 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 §.

Senast den 1 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § *och 19 kap. 3 §.*

21 kap.

10 §¹⁴

Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighetstaxering äger rum av hyreshus-, industri- och specialenheter, till och med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år.

Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighetstaxering äger rum av hyreshus-, industri-, *elproduktions*- och specialenheter, till och med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år.

Värderingsteknisk ledamot i länsrätt förordnas av regeringen för tid som sägs i första stycket. Avgår sådan person under den tid, för vilken han har blivit utsedd, får regeringen förordna annan person för den tid som återstår.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2003.

¹³ Senaste lydelse 1993:1193.

¹⁴ Senaste lydelse 1989:477.

Förslag till lag om ändring i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt

Häri genom föreskrivs att 10 § lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Fastighet i Sverige tas upp till taxeringsvärdet. Om fastigheten innehas med tomträtt tas den upp till den del av taxeringsvärdet som avser byggnad. *Innefattar detta värde både värdet av byggnaden och tillhörande tomt enligt 7 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), avräknas den del av värdet som avser tomten.* Om taxeringsvärde saknas vid beskattningens utgång anses fastigheten inte ha något värde. Har en fastighets basvärde sänkts för taxeringsåret vid särskild fastighetstaxering enligt 16 kap. 2–5 §§ fastighetstaxeringslagen, tas fastigheten upp till det taxeringsvärde som fastställts för taxeringsåret.

Fastighet utomlands tas upp till 75 procent av marknadsvärdet.

Föreslagen lydelse

10 §

Fastighet i Sverige tas upp till taxeringsvärdet. Om fastigheten innehas med tomträtt tas den upp till den del av taxeringsvärdet som avser byggnad. Om taxeringsvärde saknas vid beskattningens utgång anses fastigheten inte ha något värde. Har en fastighets basvärde sänkts för taxeringsåret vid särskild fastighetstaxering enligt 16 kap. 2–5 §§ fastighetstaxeringslagen, tas fastigheten upp till det taxeringsvärde som fastställts för taxeringsåret.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

2. Vid 2002 – 2007 års taxeringar gäller följande. Om fastigheten innehas med tomträtt och om den del av taxeringsvärdet som avser byggnaden innefattar värdet av både byggnaden och tillhörande tomt enligt bestämmelserna i 7 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) i dess lydelse intill den 1 juli 2001, avräknas den del av värdet som avser tomten.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2001-03-22

Närvarande: f.d. justitierådet Staffan Vängby, justitierådet Leif Thorsson, regeringsrådet Rune Lavin.

Enligt en lagrådsremiss den 8 mars 2001 (Finansdepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kammarrättsassessorn Eveline Nilsson.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen

19 kap. 3 §

I sista stycket föreslås en bestämmelse enligt vilken regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta närmare föreskrifter om indelningen i provvårderingsområden. Formuleringen ger vid handen att riksdagen skulle ålägga ("skall") regeringen att meddela verkställighetsföreskrifter ("närmare föreskrifter"). I regeringsformen förutsätts att regeringen själv avgör om den skall besluta dylika föreskrifter eller inte (märk ordet "får" i 8 kap. 13 § första stycket 1). Det finns inte något grundlagsstöd för att riksdagen skulle ha rätt att beordra regeringen att utnyttja sin möjlighet att meddela föreskrifter enligt 8 kap. regeringsformen. Ordet "skall" bör därför utmönstras ur texten. Den omständigheten att "skall" används i andra liknande bestämmelser i fastighetstaxeringslagen gör inte förfarandet acceptabelt från konstitutionell synpunkt (se 7 kap. 7 §, 16 A kap. 7 § samt 34 kap. 1 och 2 §§).

Regeringen får meddela föreskrifter om verkställighet av lag redan med stöd av 8 kap. 13 § första stycket 1 regeringsformen. Ett särskilt bemyndigande i lag är därför i princip överflödigt. Den föreslagna bestämmelsen kan göras om till en informationsregel, vilket enklast torde kunna ske på så sätt att ordet "skall" stryks ordet "besluta" behålls men i formen "beslutar".

Det är allmänt känt att Riksskatteverket tidigare ansett sig ha stor frihet att bestämma det materiella innehållet i verkställighetsföreskrifter till fastighetstaxeringslagen (se Bergström i Skattenytt 1995 s. 424 ff. och Strömberg, Normgivningsmakten enligt 1974 års regeringsform, 3 u. 1999, s. 138 ff.). Frågan om vissa föreskrifters grundlagsenlighet har varit föremål för Regeringsrättens prövning (se rättsfallet RÅ85 1:5). Lagrådet känner inte till vilket innehåll föreskrifterna i det nu aktuella fallet är avsedda att få men förutsätter att de kommer att hålla sig inom ramen för vad som kan beslutas medelst verkställighetsföreskrifter.

Förslaget till lag om ändring i lagen om statlig förmögenhetsskatt

Prop. 2000/01:121
Bilaga 5

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 5 april 2001

Närvarande: statsministern Persson, ordförande, och statsråden Hjelm-Wallén, Thalén, Winberg, Lindh, Sahlin, von Sydow, Klingvall, Pagrotsky, Östros, Messing, Engqvist, Larsson, Wärnersson, Lejon, Lövdén, Ringholm, Bodström

Föredragande: statsrådet Ringholm

Regeringen beslutar proposition 2000/01:121 Vissa frågor inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2003, m.m.