



## Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar

**SKV A 2008:7**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 23 juni 2008

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

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

*dels* grund- och marginalvärden till SV-tabellerna på sätt framgår av bilaga 1,

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

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

*dels* belägenhetsfaktorer till FB-tabell enligt bilaga 4,

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

*dels* övriga allmänna råd enligt följande.

### 1 Värderingsenhet avseende småhus

Med småhus avses enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, byggnad som är inrättad som bostad åt en eller två familjer. Av 6 kap. 2 § FTL framgår vidare att varje småhus enligt huvudregeln ska utgöra en värderingsenhet, dvs. egendom som ska värderas för sig.

Av 2 kap. 2 § FTL framgår att till ett småhus ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. Komplementhus ska enligt 6 kap. 2 § andra stycket FTL i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

#### **Allmänna råd:**

##### *Definition*

Med komplementhus bör avses byggnad som funktionellt hör samman med småhuset, dvs. garage, förråd eller dylikt.

Som komplementhus bör normalt även räknas mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse.

##### *Gränsdragning småhus - komplementhus*

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och ett småhus bör byggnadens funktion för boende

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

## SKV A 2008:7

vara avgörande. Till småhus och inte komplementhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende. Detta bör gälla även om byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad eller fritidshus för en eller två familjer.

### *Indelning av komplementhus*

Komplementhus bör inte indelas i särskilda värderingsenheter. Ett komplementhus bör ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset inom den värderingsenhet för tomtmark, där husen är belägna.

Finns det en byggrätt för ett småhus på en tomt utan befintligt småhus, bör ett komplementhus med taxeringsvärde över 50 000 kr, t.ex. ett garage, som uppförts innan småhuset påbörjats medföra att en värderingsenhet bildas för det planerade småhuset och komplementhuset. Hela värdet redovisas som justering för säregna förhållanden, värde av garage.

## 2 Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus

Varje tomt ska enligt 6 kap. 7 § första stycket fastighetstaxeringslagen utgöra en värderingsenhet. Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får enligt andra stycket varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

### **Allmänna råd:**

Indelningen av tomtmark som är bebyggd med småhus bör i första hand ske med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen.

Med befintligt småhus bör jämföras att det finns

1. bygglov för småhus,
2. förhandsbesked om bygglov för småhus, eller
3. fastighetsbildning för småhusbebyggelse, vilken vid beskaffenhetstidpunkten är mindre än två år gammal.

*Huvudregeln* vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter utifrån den befintliga bebyggelsen bör vara att tomtmarken för varje småhus – oavsett byggnadskategori – är en värderingsenhet.

Från denna huvudregel bör undantag göras i tre fall. Undantagen hänger samman med förhållanden för vissa på tomtmarken befintliga småhus.

### *Undantag*

#### *1. Flera småhus inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj*

Tomtmarken för flera småhus – oavsett byggnadskategori – som är inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj (ett hushåll) bör indelas som endast en värderingsenhet.

*2. Flera närbelägna småhus på mark som inte kan uppdelas i fastigheter*

Tomtmark, som upptas av flera nära varandra belägna friliggande småhus – dock högst tre – och som är eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i flera självständiga fastigheter, bör dock indelningen i värderingsenheter följa den tänkbara uppdelningen i självständiga fastigheter.

Småhus bör anses ligga nära varandra, om de ligger inom ett område som kan bilda en värderingsenhet vars storlek inte överstiger normaltomtens inom värdeområdet med mer än 50 procent.

*3. Två sammanbyggda enfamiljssmåhus*

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda småhus (parhus), och som är eller kan bilda en självständig fastighet, bör utgöra endast en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i två självständiga fastigheter bör dock huvudregeln tillämpas.

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

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

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

För att en byggrätt ska anses realiserbar bör krävas

- att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaffenhetstidpunkten, och
- att planen kan bedömas vara ekonomiskt motiverad med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Med detaljplan med genomförandetid bör vid taxeringen jämföras sådan plan utan genomförandetid, om man av kommunens uttalade ställningstagande kan utgå från att planen kommer att genomföras. I andra fall bör i stället byggnadsstrukturen och praxis inom kommunen tjäna till vägledning. Område för vilket en detaljplans genomförandetid gått ut bör i övriga fall vid indelningen i värderingsenheter jämföras med område utanför detaljplan.

Vidare bör krävas att planens genomförande vad avser byggrätten inte hindras av praktiska förhållanden. Ett sådant är att befintlig bebyggelse hindrar genomförandet av planen under överskådlig tid. Det kan inträffa när småhuset är beläget tvärs över den gräns som dragits för en tomt som i fastighetsbildningshänseende är delbar. I sådant fall bör indelningen i värderingsenheter ske med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen. Enbart sådan befintlig

bebyggelse som inte är saneringsmogen bör dock anses praktiskt hindra att planen genomförs.

### **3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark till småhus**

#### **3.1 Storlek**

Med storlek avses enligt 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen tomtmarkens areal. Av 7 kap. 3 § tredje stycket FTL framgår att värdefaktorn inte ska klassindelas.

##### **Allmänna råd:**

När fråga är om värderingsenhet, vars tomtareal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör tomtarealen avse den mark som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara lika med arealen för normaltomten inom värdeområdet.

#### **3.2 Vatten och avlopp**

Med vatten och avlopp avses enligt 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp. Av 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen framgår att värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i sex klasser (VA-klasser).

##### **Allmänna råd:**

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

Har sådan teknisk anslutning inte skett bör värderingsenhet ändå anses ansluten, om huvudmannen

1. upprättat förbindelsepunkt,
2. underrättat fastighetsägaren härom och
3. fordrat betalning för avgift för anslutning.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp förutsätts.

WC-avlopp bör vara godkänt av kommunen.

#### **3.3 Närhet till strand**

Med närhet till strand avses enligt 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen tomtmarkens läge i förhållande till strand. Av 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen framgår att värdefaktorn ska indelas i fyra klasser (belägenhetsklasser) varav en klass ska utgöra strand, två klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

**Allmänna råd<sup>2</sup>:**

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

I fråga om vad som ska anses vara hav, insjö eller vattendrag bör inom område som ligger utanför detaljplan vad som sägs i 7 kap. 13 § miljöbalken äga motsvarande tillämpning. Denna regels tillämpningsområden är normalt angivna på kartor hos länsstyrelsen. Inom plan bör en motsvarande bedömning ske oavsett om strandskydd föreligger eller inte.

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

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

**3.4 Fastighetsrättsliga förhållanden**

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms enligt 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet ska hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska enligt 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen indelas i två klasser för värderingsenheter belägna inom grupphusområden och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser).

<sup>2</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse 2004-09-15, dnr 130 551906-04/113

## SKV A 2008:7

### Självständig fastighet

#### Allmänna råd:

Med självständig fastighet bör avses egendom som enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska redovisas såsom fastighet, nämligen

1. enhet som var redovisad i fastighetsregister när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildats enligt fastighetsbildningslagen, och
3. enhet som ska registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen.

#### Ej grupphusområde

Av 6 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar framgår att värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet ska indelas i FR-klass 2.

#### Allmänna råd:

Klassindelning av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden avseende klass 2 för värderingsenhet som inte ingår i grupphusområde bör ske på följande sätt.

*Klass 2.* Värderingsenhet bör anses kunna bilda självständig fastighet endast i de fall *tveksamhet inte föreligger* om möjligheten att bilda fastigheten. En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall (A och B):

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

- *Utom detaljplan*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

2. Om för värderingsenheten gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng och värderingsenheten har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

3. Om värderingsenheten var bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

- *Inom detaljplan*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

Med fastighetsplan jämställs äldre tomtindelning.

B. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till radhus och kedjehus:

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng samt ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

*Korrigerings*

Om en värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör värdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 10 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet som beräknas för klass 3 får dock inte överstiga värdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Värdet av en värderingsenhet tomtmark i klass 3 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är bestämt för byggnaderna, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

**Grupphusområde**

**Allmänna råd:**

*Definition*

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är detaljplanlagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör.

*Korrigerings*

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet av en värderingsenhet i klass 2 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är bestämt för byggnaderna, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

## 4 Klassificering av värdefaktorer för småhus m.m.

### 4.1 Byggnadskategori

Värdefaktorn byggnadskategori bestäms enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

#### **Allmänna råd:**

Småhus som är sammanbyggda med varandra genom att garage på respektive fastighet har gemensam yttervägg bör klassificeras som kedjehus. Med kedjehus m.m. avses förutom kedjehus t.ex. kopplade hus, atriumhus och parhus.

### 4.2 Storlek

Storleken bestäms enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.

#### **Allmänna råd:**

Den omständigheten att ett småhus till en mindre del används för annat än bostadsändamål, t.ex. kontor eller lager utan att vara speciellt inrättat härför, bör inte påverka bestämningen av värdeytan.

Biutrymmen i småhus ingår i värdeytan endast om de kan nå inifrån småhuset. Biutrymme i komplementhus ingår aldrig i värdeytan. En till småhuset tillbyggd del ska alltid mätas om den kan nå inifrån det ursprungliga småhuset genom dörr eller liknande.

När ett utrymme är inrättat för flera ändamål bör indelningen i bo- och biutrymmen ske med ledning av det ändamål som överväger.

### 4.3 Ålder

Värdefaktorn ålder ger enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av bo- utrymme samt tidpunkterna för dessa.

Av 10 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar framgår följande. Värdefaktorn indelas i åldersklasser och åldern anges genom ett värdeår. Värdeåret utgörs av nybyggnadsåret om till- eller ombyggnad inte skett. Vid till- eller ombyggnad ska värdeåret jämkas.



**Allmänna råd:***Nybyggnadsår*

Om exakt uppgift om nybyggnadsår saknas bör följande gälla vid bestämning av nybyggnadsår.

Om *två årtal* angivits bör det senaste året anges (t.ex. 00/01 – använd 01).

Om en *period* angivits bör det senaste året anges (t.ex. 98–00 – använd 00).

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår.

*Jämkning av värdeår*

Har en byggnad varit föremål för till- eller ombyggnadsåtgärder bör en jämkning av värdeåret ske endast om tillbyggnaden eller ombyggnadsåtgärderna medfört att den ursprungliga boytan ökat med minst 10 kvm.

Jämkningsen bör ske genom en sammanvägning av de olika tidpunkter när delar av den sammanlagda boytan färdigställts. Detta bör ske med hänsyn till hur stor del av den sammanlagda boytan som färdigställts vid de skilda tidpunkterna.

Värdeår som bestämts vid förenklad fastighetstaxering (FFT) 2006 eller vid ny taxering som skett vid en senare särskild fastighetstaxering bör bibehållas vid FFT 09, om denna värdeårsberäkning inte bedöms vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 2005 och detta inte beaktats vid särskild fastighetstaxering bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 2005 företagna till- eller ombyggnaderna och det vid FFT 06 bestämda värdeåret, om detta inte bedöms vara felaktigt.

Har ny taxering skett efter 2006 och har till- eller ombyggnad skett efter den nya taxeringen, bör på motsvarande sätt det värdeår som bestämts vid den nya taxeringen läggas till grund för värdeårsbestämningen vid FFT 09.

**4.4 Standard**

Standarden bestäms enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

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

**Allmänna råd:**

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

## SKV A 2008:7

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

En förutsättning för att standardpoäng ska påföras för befintligt material eller utrustning bör vara att materialet eller utrustningen är i funktionsdugligt skick eller, om så inte är fallet, att kostnaderna för att återställa materialet eller utrustningen inte överstiger anskaffningskostnaden.

### Huvudområde Exteriör

#### Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande iakttas.

*Fasadbeklädnad:* Den del av fasaden som utgörs av fönster och dörrar medräknas inte i fasadytan. Mexitegel anses som tegel. Timrade hus anses som hus med träfasad.

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

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

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

### Huvudområde Energihushållning

#### Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning bör följande iakttas.

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

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

*Uppvärmning:* Om huset enbart värms upp med vedspis, kakelugn, fristående elradiatorer eller liknande anordningar, anses det sakna uppvärmningssystem.

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

### Huvudområde Kök

#### Allmänna råd:

Vid poängberäkningen för huvudområdet Kök bör följande iakttas.

*Utrustning:* Enkel standard bör anses motsvara ett kök som är mycket litet, t.ex. kokvrå eller pentry samt kök i enkla fritidshus.

Hög standard bör anses motsvara moderna, påkostade kök i såväl fritids- som permanentus. Övriga kök hänförs till normal standard.

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

### **Huvudområde Sanitet**

#### **Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iakttas.

*Vatten:* Med sommarvatten avses att indraget vatten i huset är tillgängligt endast under den frostfria delen av året.

*WC:* Med wc avses endast vattenspolad toalett.

*Tvättutrustning:* Om tvättmaskin är placerad t.ex. i pannrum eller liknande utrymme, som inte är inrättat för tvätt, bör utrymmet inte betraktas som särskilt utrymme för tvätt och klädvård.

*Underhålls- och ombyggnadsstandard:* Om huset är byggt 2003 eller senare anses vatten- och avloppsstammar inte utbytt.

Om huset är byggt 2003 eller senare anses sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad inte utbytt.

För att sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad ska anses vara i allt väsentligt utbytt krävs följande:

- a) Av sanitetsutrustningen har minst tre av följande sanitetsvaror bytts ut; badkar, bidé, duschkabin, handfat och toalettstol.
- b) Av golvbeläggningen har minst 90 procent bytts ut.
- c) Av väggbeklädnaden har minst 90 procent bytts ut

### **Huvudområde Övrig interiör**

#### **Allmänna råd:**

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

*Öppen spis:* Poäng för öppen spis, kakelugn eller braskamin påförs inte när rökgångarna är utdömda.

## **5 Justering för säregna förhållanden**

### **5.1 Allmänt**

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska enligt 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

Denna justering ska enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

**Allmänna råd:**

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

När det gäller justering för kraftledning samt buller och där mark och byggnad har olika ägare bör justeringens storlek beräknas på byggnadsvärdet respektive markvärdet var för sig och beaktas vid värdering av enheterna. Det totala justeringsbeloppet för byggnaden och marken bör därvid bli detsamma som om byggnadens ägare ägde marken. Beträffande obebyggd tomtmark bör riktvärdet för marken läggas till grund för att beräkna justeringens storlek.

**5.2 Justering av riktvärdet för tomtmark****Fördröjd exploatering****Allmänna råd:**

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

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

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

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

<sup>3</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse 2006-02-28, dnr 131 42791-06/111

## Extraordinära grundläggningsförhållanden

SKV A 2008:7

### Allmänna råd:

Kostnad som är en förutsättning för att byggnad ska kunna uppföras bör antas slå igenom på marknadsvärdet, såvida inte ortspriserna på tomtmark tyder på annat.

## Extremt svårutnyttjad värderingsenhet

### Allmänna råd:

Bedömningen av justeringens storlek bör ske med ledning av det i riktvärdeangivelsen angivna marginalvärdet för tomtmarken, såvida inte möjligheterna att utnyttja byggrätten påverkas. I sådana fall bör normalt en större nedjustering av riktvärdet ske. Beträffande fornlämningar bör också beaktas att – även om bebyggelse tillåts – det kan tillkomma kostnader för utgrävning.

## Trädgårdsanläggningar

### Allmänna råd:

Justering för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar bör endast komma i fråga där betydande anläggningar måste komma till stånd för att värderingsenheten ska anses ha en för området normal trädgårdsanläggning. Justeringen bör bestämmas enligt följande tabell.

Riktvärde för normaltomten (kr)	Justeringsbelopp för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar (permanenthus, trädgårdstomter, normalt detaljplanelagt område) (kr)	Justeringsbelopp för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar (fritidshus, naturtomter, normalt ej detaljplanelagt område) (kr)
- 10 000	2 000	1 000
11 000 - 30 000	4 000	2 000
31 000 - 50 000	6 000	3 000
51 000 - 70 000	10 000	5 000
71 000 - 90 000	14 000	7 000
91 000 - 140 000	19 000	10 000
141 000 - 180 000	24 000	12 000
181 000 - 225 000	32 000	16 000
226 000 - 275 000	44 000	22 000
276 000 - 300 000	60 000	30 000
301 000 - 350 000	80 000	40 000
351 000 - 400 000	105 000	50 000
401 000 - 450 000	120 000	55 000
451 000 - 800 000	135 000	67 000
801 000 - 1 100 000	150 000	72 000
1 101 000 - 1 500 000	175 000	85 000
1 501 000 - 1 900 000	190 000	95 000
1 901 000 - 2 400 000	210 000	105 000
2 401 000 -	260 000	150 000

## SKV A 2008:7

Justering för särskilt värdefulla trädgårdsanläggningar bör avse omfattande trädgårdsanläggningar t.ex. trädgårdsdammar, tennisbana eller andra liknande anläggningar.

Sådan justering bör ske med högst 50 procent av det tekniska nuvärdet.

### Tillgång till väg eller gata

#### Allmänna råd:

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

### Buller m.m.

#### Allmänna råd:

##### A. Justering för närhet till väg

Har ett småhus placerats på tomten och byggnadstekniskt konstruerats så att bullerindverkan i möjlig mån begränsats, bör den värdeindverkan av bullret som ändå kan kvarstå beaktas genom justering av tomtmarksvärdet.

Den ytterligare värdenedsättning som kan förekomma därför att huset placerats olämpligt på tomten och har olämplig utformning i övrigt, bör medföra justering av byggnadsvärdet.

Om inte annat kan visas, bör justeringen av markvärdet normalt ske med belopp som uppgår till följande procentsatser på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus. Vid bullernivåer på 56–61 dB (A) vid fasad bör nedsättning endast ske om uteplatsen eller andra rekreationsytor är orienterade mot vägen samt om fastigheten är utsatt även för andra störningar såsom damm, luftföroreningar eller ljussken.

**Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus**

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

## **SKV A 2008:7**

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

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

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

## SKV A 2008:7

### B. Justering för närhet till järnväg

**Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus**

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

Vid bullernivå 62-66 dB(A) vid fasad bör nedsättning endast ske om uteplatsen eller rekreationsytor är orienterade mot järnvägen samt om fastigheten är särskilt utsatt för andra störningar såsom skakningar och ljussken.

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

### Kraftledningar

#### Allmänna råd:

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



Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus.

Avstånd i meter mellan huvudbyggnad och ledningens ytterfas	Exponeringsgrad			
	Ledningen går över eller gränsar till tomten		Ledningen ligger nära men gränsar inte till tomten	
	S-nivå		S-nivå	
	1,2-9,5	10-	1,2-9,5	10-
0-29	10%	15%	5%	10%
30-50	5%	10%	2%	5%
51-75	2%	5%		2%
76-100		2%		

#### Närhet till mobilmaster<sup>4</sup>

##### Allmänna råd:

Mobilmaster på tomtmark till småhus kan föranleda justering för säregna förhållanden. Storleken på justeringsbeloppet bör beräknas efter samma principer som justering för kraftledningsstolpe på eller i direkt anslutning till tomten. Justeringsbeloppets storlek bör motsvara högst fem procent på summan av riktvärdena för tomtmark och småhus. Detta bör ske under förutsättning att förutsättningarna för justering för kraftledning i övrigt är uppfyllda.

#### Sjöutsikt

##### Allmänna råd:

Riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjöutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 om annat ej anges i riktvärdeangivelsen.

Riktvärdet för tomtmark för småhus som saknar sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt har förutsatts, bör justeras ned med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Omvänt bör riktvärdet för tomtmark för småhus, som har sjö- eller havsutsikt i ett värdeområde där utsikt inte har förutsatts, justeras upp med ett belopp motsvarande skillnaden mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast högre belägenhetsklass.

<sup>4</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse 2006-01-12, dnr 131 722387-05/111

## SKV A 2008:7

### Strandens attraktivitet

#### Allmänna råd:

Om den tillgängliga stranden/strandzonen för en strandfastighet (belägenhetsklass 1) är bättre eller sämre än vad som är normalt inom värdeområdet bör justering aktualiseras för strandfastigheten. Justeringsbeloppet bör motsvara skillnaden i värde mellan riktvärdet för tomtmark som indelats i belägenhetsklass 1 (strand) och riktvärdet för tomtmark som indelats i belägenhetsklass 2 (strandnära), multiplicerat med nedan angivna procent-satser.

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

### Swimmingpool utomhus

#### Allmänna råd:

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

## 5.3 Justering av riktvärdet för byggnad

### Radon

#### Allmänna råd:

Om radon inte förekommer allmänt inom värdeområdet, bör justering ske då årsmedelvärdet för radongashalten i småhuset överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

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

A. Om åtgärder för nedbringande av radongashalten inte har vidtagits alternativt inte har medfört att radongashalten nedbringats under 200 Bq/m<sup>3</sup>, bör justeringsbeloppet bestämmas till 5 procent av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten är 400 Bq/m<sup>3</sup> och högre och till 3 procent när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m<sup>3</sup>.

B. Om åtgärder har vidtagits för nedbringande av radongashalten och kontinuerliga åtgärder erfordras för att hålla nere radongashalten under 200 Bq/m<sup>3</sup> och om radongashalten därefter understiger 200 Bq/m<sup>3</sup>, bör justeringsbeloppet bestämmas till 2 procent av det sammanlagda riktvärdet för mark och byggnad.

### **Byggnadsskador t.ex. fukt- och mögelskador**

#### **Allmänna råd:**

Justeringsbeloppets storlek bestäms i regel mot bakgrund av bedömda reparations- och underhållskostnader. Generellt bör då följande gälla.

Värderingen utgår från att skadan ska repareras, om kostnaderna i förhållande till byggnadens värde är rimliga.

Om ett fel eller eftersatt underhåll måste åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 procent av nödvändiga kostnader, angivna i 2007 års kostnadsläge.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, torde erforderliga kostnader vanligen inte slå igenom på värdet med mer än 50 procent. Justeringsbeloppet bör då bli  $0,75 \times 0,5 \times$  nödvändiga kostnader, uttryckta i 2007 års kostnadsnivå.

Kostnader bör vid mer omfattande skador kunna styrkas genom en beskrivning av vilka åtgärder som behöver företas.

### **Kulturhistoriskt intressanta byggnader**

#### **Allmänna råd:**

Frågan om justering för säregna förhållanden ska ske bör grundas på en bedömning av om merkostnaderna för bevarandet påverkar marknadsvärdet. En justering på grund av onormalt höga underhålls- eller driftskostnader samt på grund av bibehållande av onödiga byggnader och byggnadsdetaljer bör ske i de fall det är sannolikt att marknadsvärdet påverkas påtagligt. Hur stor justeringen ska vara får bedömas från fall till fall.

Finns ingen preciserad utredning om kostnadernas storlek, och har småhuset ändå ett så klart kulturhistoriskt intresse att det byggnadsminnesförklarats, omfattas av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser enligt PBL eller K, Q eller q-bestämmelser, bör för de överstora husen (> 400 kvm bruttoarea) och överloppsbyggnaderna en nedjustering kunna ske.

### **Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud**

#### **Allmänna råd:**

En justering bör uppgå till högst 20 procent av byggnadsvärdet. Återstående skada kan antas bli täckt av ersättning enligt PBL och föranleder då ingen justering. Om ersättning redan har utbetalats eller inte längre kan begäras av fastighetsägaren (15 kap. 4 § PBL), kan en större justering vara motiverad. Hur

## SKV A 2008:7

stor den bör vara beror på möjligheterna att nyttiggöra byggnaden som bostad eller annat.

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

### Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter

#### Allmänna råd:

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

Sedan skyddsåtgärderna utförts t.ex. restaurering av äldre fasad synes endast fråga om onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden kunna aktualiseras.

Större ersättningar synes i regel utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs. I sådana fall bör inte någon justering ske.

### Låg takhöjd<sup>5</sup>

#### Allmänna råd:

För boutrymmen med en lägre takhöjd än 1,9 m kan någon värdeyta inte bestämmas. Värdet av dessa utrymmen bör således inte beaktas. Har hela småhuset en boyta lägre än 1,9 m är värdeytan lika med 0. Värdet enligt SV-tabellen utgör således grundvärdet i kolumnen (10)- 75 kvm. Någon extrapolering av värdet bör normalt inte göras.

Justering för säregna förhållanden bör ske för bostadsutrymmen som har en takhöjd mellan 1,9 och 2,1 meter. Justeringens storlek bör bestämmas till 25 procent av värdeytans genomsnittliga kvadratmetervärde multiplicerat med boytan för den del av småhuset som har en takhöjd mellan 1,90 och 2,10 m.

### Värde av lokaldel

#### Allmänna råd:

Värdet av sådant utrymme i småhus som är inrättat för annat än bostadsändamål (lokaler) bör föranleda justering för säregna förhållanden. Ledning för justeringens storlek kan hämtas från allmänna råd om genomsnittshyra avseende värdering av lokaler i hyreshus.

<sup>5</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse 2008-02-18, dnr 131 93093-08/111

**Värdefulla komplementhus**

**Allmänna råd:**

Vid justering för förekomst av värdefulla komplementhus bör följande förutsättningar vara uppfyllda

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

Standard- poäng	Värdeyta kvm				
	(10) - 75	76 - 130	131 - 170	171 - 250	251 - (350)
0-2	1000 / 30	3000 / 30	5000 / 30	7000 / 30	10000 / 20
3	1000 / 40	4000 / 40	7000 / 40	9000 / 40	13000 / 40
4	1000 / 70	6000 / 70	10000 / 60	13000 / 60	18000 / 50
5	1000 / 100	8000 / 80	13000 / 80	17000 / 70	23000 / 60
6	1000 / 130	10000 / 100	16000 / 90	20000 / 90	28000 / 80
7	2000 / 160	13000 / 120	20000 / 110	25000 / 100	33000 / 90
8	2000 / 200	15000 / 140	23000 / 120	28000 / 120	38000 / 110
9	3000 / 230	18000 / 160	27000 / 150	33000 / 130	44000 / 120
10	3000 / 260	20000 / 180	30000 / 160	37000 / 150	49000 / 140
11	4000 / 270	22000 / 200	33000 / 180	41000 / 160	54000 / 160
12	4000 / 310	25000 / 220	37000 / 200	45000 / 180	60000 / 170
13	4000 / 340	27000 / 240	40000 / 220	49000 / 200	65000 / 180
14	5000 / 360	29000 / 260	44000 / 240	54000 / 210	71000 / 200
15	5000 / 390	31000 / 280	47000 / 250	57000 / 230	76000 / 210
16	6000 / 410	33000 / 300	50000 / 270	61000 / 250	81000 / 230
17	6000 / 460	36000 / 320	54000 / 290	66000 / 270	88000 / 240
18	6000 / 490	38000 / 340	57000 / 310	70000 / 280	93000 / 260
19	7000 / 520	41000 / 360	61000 / 330	74000 / 300	98000 / 270
20	7000 / 540	43000 / 390	65000 / 350	79000 / 320	105000 / 290
21	8000 / 570	45000 / 410	68000 / 370	83000 / 330	110000 / 300
22	8000 / 610	48000 / 430	72000 / 380	87000 / 350	115000 / 320
23	8000 / 640	50000 / 450	75000 / 400	91000 / 370	121000 / 330
24	9000 / 660	52000 / 470	79000 / 420	96000 / 390	127000 / 350
25	9000 / 690	55000 / 490	82000 / 440	100000 / 400	132000 / 370
26	10000 / 720	57000 / 510	86000 / 460	104000 / 420	138000 / 380
27	10000 / 750	59000 / 530	90000 / 480	109000 / 440	144000 / 400
28	11000 / 790	62000 / 560	93000 / 500	113000 / 460	150000 / 410
29	11000 / 820	65000 / 580	97000 / 520	118000 / 470	156000 / 430
30	11000 / 850	67000 / 600	100000 / 540	122000 / 490	161000 / 450
31	12000 / 890	70000 / 620	104000 / 560	126000 / 510	167000 / 460
32	12000 / 910	72000 / 640	108000 / 580	131000 / 530	173000 / 480
33	12000 / 940	74000 / 660	111000 / 600	135000 / 550	179000 / 500
34	13000 / 950	75000 / 690	115000 / 620	140000 / 560	185000 / 510
35	13000 / 990	78000 / 710	119000 / 640	144000 / 580	191000 / 530
36	13000 / 1040	81000 / 730	123000 / 660	149000 / 600	197000 / 540
37	14000 / 1070	84000 / 750	126000 / 680	153000 / 620	203000 / 560
38	14000 / 1100	86000 / 770	130000 / 700	158000 / 640	209000 / 580
39	15000 / 1120	88000 / 800	134000 / 720	163000 / 650	215000 / 600
40	15000 / 1150	91000 / 820	138000 / 740	167000 / 670	221000 / 610
41	15000 / 1190	93000 / 840	141000 / 760	171000 / 690	227000 / 630
42	16000 / 1210	95000 / 860	145000 / 780	176000 / 710	233000 / 640
43	16000 / 1240	97000 / 890	149000 / 800	181000 / 730	239000 / 660
44	16000 / 1290	100000 / 910	153000 / 820	185000 / 750	245000 / 680
45	17000 / 1300	102000 / 930	156000 / 840	190000 / 770	251000 / 700
46	17000 / 1350	105000 / 950	160000 / 860	194000 / 780	257000 / 710
47-48	18000 / 1360	107000 / 980	164000 / 880	199000 / 800	263000 / 730
49-50	19000 / 1410	111000 / 1020	171000 / 920	208000 / 840	275000 / 760
51-53	19000 / 1490	116000 / 1060	179000 / 960	217000 / 880	288000 / 800
54-56	20000 / 1580	123000 / 1130	191000 / 1020	231000 / 930	306000 / 850
57-59	21000 / 1690	131000 / 1200	202000 / 1080	245000 / 990	325000 / 900

## S-NIVÅFAKTOR 4,2-7,5

SKV A 2008:7

Standard-poäng	Värdeyta kvm				
	(10) - 75	76 - 130	131 - 170	171 - 250	251 - (350)
0-2	1000 / 30	3000 / 30	5000 / 30	7000 / 30	10000 / 20
3	1000 / 60	5000 / 50	8000 / 50	11000 / 50	16000 / 50
4	1000 / 100	8000 / 80	11000 / 70	14000 / 70	21000 / 70
5	1000 / 120	9000 / 110	15000 / 100	19000 / 90	27000 / 90
6	1000 / 150	11000 / 130	19000 / 120	24000 / 110	33000 / 110
7	2000 / 160	13000 / 150	22000 / 140	28000 / 130	39000 / 130
8	2000 / 200	15000 / 170	25000 / 160	32000 / 160	45000 / 150
9	3000 / 230	18000 / 190	29000 / 180	37000 / 180	52000 / 170
10	3000 / 250	20000 / 220	32000 / 210	41000 / 200	57000 / 190
11	4000 / 270	22000 / 240	35000 / 230	44000 / 220	62000 / 210
12	4000 / 300	24000 / 260	39000 / 250	49000 / 240	68000 / 230
13	4000 / 330	26000 / 290	42000 / 270	53000 / 260	74000 / 250
14	5000 / 360	29000 / 310	46000 / 290	58000 / 280	81000 / 270
15	5000 / 390	31000 / 330	49000 / 320	62000 / 300	86000 / 290
16	6000 / 410	33000 / 350	52000 / 340	66000 / 320	92000 / 310
17	6000 / 440	35000 / 380	56000 / 360	71000 / 340	98000 / 330
18	6000 / 470	37000 / 400	60000 / 380	75000 / 360	104000 / 350
19	7000 / 500	40000 / 420	63000 / 400	79000 / 390	110000 / 370
20	7000 / 520	42000 / 440	66000 / 430	83000 / 410	116000 / 390
21	8000 / 550	44000 / 480	70000 / 450	88000 / 430	122000 / 410
22	8000 / 580	46000 / 500	73000 / 470	92000 / 450	128000 / 430
23	8000 / 610	48000 / 520	77000 / 490	97000 / 470	135000 / 450
24	9000 / 630	50000 / 550	80000 / 520	101000 / 490	141000 / 470
25	9000 / 660	53000 / 570	84000 / 540	106000 / 510	147000 / 490
26	10000 / 690	55000 / 590	88000 / 560	110000 / 540	153000 / 510
27	10000 / 720	57000 / 610	91000 / 580	114000 / 560	159000 / 530
28	11000 / 750	60000 / 630	95000 / 610	119000 / 580	165000 / 550
29	11000 / 780	62000 / 640	98000 / 630	124000 / 600	172000 / 570
30	11000 / 810	64000 / 660	102000 / 650	128000 / 620	178000 / 590
31	12000 / 840	67000 / 680	106000 / 680	133000 / 640	184000 / 610
32	12000 / 860	69000 / 720	109000 / 700	137000 / 670	190000 / 630
33	12000 / 890	71000 / 760	113000 / 720	142000 / 690	197000 / 650
34	13000 / 920	73000 / 790	116000 / 740	146000 / 710	203000 / 670
35	13000 / 950	75000 / 810	120000 / 770	151000 / 730	209000 / 690
36	13000 / 990	78000 / 840	124000 / 790	155000 / 750	215000 / 720
37	14000 / 1010	80000 / 860	127000 / 810	160000 / 780	222000 / 740
38	14000 / 1040	82000 / 890	131000 / 840	164000 / 800	228000 / 760
39	15000 / 1060	84000 / 910	134000 / 860	169000 / 820	234000 / 780
40	15000 / 1090	87000 / 930	138000 / 880	173000 / 840	241000 / 800
41	15000 / 1130	89000 / 960	142000 / 910	178000 / 860	247000 / 820
42	16000 / 1150	91000 / 980	145000 / 930	182000 / 890	253000 / 840
43	16000 / 1180	93000 / 1010	149000 / 950	187000 / 910	260000 / 860
44	16000 / 1220	96000 / 1030	153000 / 980	192000 / 930	266000 / 880
45	17000 / 1240	98000 / 1060	156000 / 1000	196000 / 950	272000 / 910
46	17000 / 1270	100000 / 1080	160000 / 1020	201000 / 980	279000 / 930
47-48	18000 / 1290	102000 / 1110	164000 / 1050	205000 / 1000	285000 / 950
49-50	19000 / 1330	106000 / 1160	171000 / 1090	215000 / 1040	298000 / 990
51-53	19000 / 1410	111000 / 1210	178000 / 1140	224000 / 1090	311000 / 1030
54-56	20000 / 1500	118000 / 1280	189000 / 1210	238000 / 1150	330000 / 1100
57-59	21000 / 1600	125000 / 1360	200000 / 1280	252000 / 1220	349000 / 1160

SKV A 2008:7

S-NIVÅFAKTOR 8,0-

Standard-poäng	Värdeyta kvm				
	(10) - 75	76 - 130	131 - 170	171 - 250	251 - (350)
0-2	1000 / 40	4000 / 40	7000 / 40	9000 / 40	13000 / 40
3	1000 / 80	6000 / 70	10000 / 70	13000 / 70	19000 / 70
4	1000 / 100	8000 / 100	14000 / 100	18000 / 100	26000 / 90
5	1000 / 130	10000 / 120	17000 / 120	22000 / 120	32000 / 120
6	1000 / 160	12000 / 150	21000 / 150	27000 / 140	39000 / 140
7	2000 / 180	14000 / 180	24000 / 170	31000 / 160	44000 / 160
8	2000 / 220	17000 / 200	28000 / 190	36000 / 190	52000 / 180
9	3000 / 230	19000 / 220	31000 / 220	40000 / 210	57000 / 210
10	3000 / 260	21000 / 240	34000 / 240	44000 / 240	63000 / 230
11	4000 / 290	23000 / 270	38000 / 270	49000 / 260	70000 / 250
12	4000 / 310	25000 / 290	41000 / 290	53000 / 280	76000 / 270
13	4000 / 350	27000 / 320	45000 / 310	58000 / 310	83000 / 300
14	5000 / 360	29000 / 350	48000 / 330	61000 / 330	88000 / 320
15	5000 / 390	31000 / 370	51000 / 360	66000 / 350	94000 / 340
16	6000 / 410	33000 / 400	55000 / 380	70000 / 370	100000 / 360
17	6000 / 440	35000 / 420	58000 / 410	74000 / 400	106000 / 390
18	6000 / 470	37000 / 440	61000 / 430	79000 / 420	113000 / 410
19	7000 / 490	39000 / 470	65000 / 450	83000 / 450	119000 / 430
20	7000 / 520	41000 / 490	68000 / 480	87000 / 470	125000 / 450
21	8000 / 540	43000 / 520	72000 / 500	92000 / 490	131000 / 470
22	8000 / 570	45000 / 540	75000 / 520	96000 / 510	137000 / 500
23	8000 / 600	47000 / 560	78000 / 550	100000 / 540	143000 / 520
24	9000 / 620	49000 / 590	82000 / 570	105000 / 560	150000 / 540
25	9000 / 640	51000 / 610	85000 / 600	109000 / 590	156000 / 560
26	10000 / 670	53000 / 640	88000 / 620	113000 / 610	162000 / 580
27	10000 / 690	55000 / 660	92000 / 640	117000 / 630	168000 / 610
28	11000 / 720	57000 / 690	95000 / 670	122000 / 650	174000 / 630
29	11000 / 740	59000 / 710	98000 / 690	126000 / 680	180000 / 650
30	11000 / 770	61000 / 730	102000 / 710	130000 / 700	187000 / 670
31	12000 / 790	63000 / 760	105000 / 740	135000 / 730	193000 / 690
32	12000 / 820	65000 / 780	108000 / 760	139000 / 750	199000 / 720
33	12000 / 840	67000 / 810	112000 / 780	143000 / 770	205000 / 740
34	13000 / 870	69000 / 830	115000 / 810	147000 / 800	211000 / 760
35	13000 / 890	72000 / 850	118000 / 830	152000 / 820	217000 / 780
36	13000 / 930	74000 / 880	122000 / 850	156000 / 840	223000 / 800
37	14000 / 940	76000 / 900	125000 / 880	160000 / 870	229000 / 830
38	14000 / 970	78000 / 920	128000 / 900	164000 / 890	236000 / 850
39	15000 / 990	80000 / 950	132000 / 920	169000 / 910	242000 / 870
40	15000 / 1010	82000 / 970	135000 / 950	173000 / 930	248000 / 890
41	15000 / 1050	84000 / 990	138000 / 970	177000 / 960	254000 / 910
42	16000 / 1060	86000 / 1020	142000 / 990	182000 / 980	260000 / 940
43	16000 / 1100	88000 / 1050	145000 / 1020	186000 / 1000	266000 / 960
44	16000 / 1130	90000 / 1070	148000 / 1040	190000 / 1030	272000 / 980
45	17000 / 1150	92000 / 1090	152000 / 1060	194000 / 1050	278000 / 1000
46	17000 / 1180	94000 / 1120	155000 / 1090	199000 / 1070	284000 / 1020
47-48	18000 / 1200	96000 / 1140	158000 / 1110	203000 / 1090	290000 / 1050
49-50	19000 / 1260	101000 / 1180	165000 / 1160	211000 / 1140	303000 / 1090
51-53	19000 / 1320	105000 / 1230	172000 / 1200	220000 / 1190	315000 / 1130
54-56	20000 / 1400	111000 / 1300	182000 / 1270	233000 / 1260	333000 / 1200
57-59	21000 / 1490	118000 / 1370	192000 / 1340	245000 / 1330	351000 / 1260



ÅLDERSINVERKAN 75															
Vårdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
06	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
05	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
04	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
03	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
02	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
01	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
00	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
99	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
98	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
97	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
95-96	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
93-94	1,17	1,17	1,17	1,17	1,18	1,18	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
91-92	1,12	1,12	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
89-90	1,07	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
87-88	1,01	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07
85-86	0,95	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02
83-84	0,89	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97
80-82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,91	0,91
77-79	0,78	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86
74-76	0,73	0,74	0,75	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83
70-73	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	0,80
65-69	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,76	0,76	0,77	0,77
60-64	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,68	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74
55-59	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70	0,70
50-54	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67
45-49	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,63	0,63	0,64	0,64
40-44	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62
29-39	0,43	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,60

  

ÅLDERSINVERKAN 80															
Vårdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
06	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
05	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
04	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59
03	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
02	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
01	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46
00	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
99	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
98	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
97	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
95-96	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
93-94	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
91-92	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
89-90	1,08	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
87-88	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
85-86	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97
80-82	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93
77-79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89
74-76	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86
70-73	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
65-69	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82
60-64	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79
55-59	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,74	0,75	0,75
50-54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,71	0,72	0,72
45-49	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,69	0,69	0,70	0,70
40-44	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,67	0,68	0,68
29-39	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,66

SKV A 2008:7

ÅLDERSINVERKAN 85															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
06	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
05	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
04	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
03	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
02	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
01	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
00	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
99	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
98	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24
97	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
95-96	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17
93-94	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
91-92	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
89-90	1.07	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
87-88	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
85-86	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
83-84	0.94	0.95	0.96	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
80-82	0.89	0.90	0.91	0.92	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.96	0.96
77-79	0.85	0.86	0.87	0.89	0.90	0.91	0.92	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.94	0.94
74-76	0.80	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	0.90	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.92	0.92
70-73	0.77	0.79	0.81	0.83	0.85	0.86	0.87	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.89	0.89
65-69	0.73	0.75	0.77	0.80	0.82	0.83	0.84	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.86	0.86
60-64	0.71	0.73	0.75	0.77	0.79	0.80	0.80	0.81	0.82	0.82	0.83	0.83	0.83	0.84	0.84
55-59	0.67	0.69	0.71	0.73	0.75	0.76	0.76	0.77	0.78	0.79	0.80	0.80	0.80	0.81	0.81
50-54	0.64	0.66	0.68	0.70	0.72	0.73	0.73	0.74	0.75	0.76	0.77	0.77	0.77	0.78	0.78
45-49	0.62	0.64	0.66	0.68	0.70	0.71	0.71	0.72	0.73	0.74	0.75	0.75	0.75	0.76	0.76
40-44	0.60	0.62	0.64	0.66	0.68	0.69	0.69	0.70	0.71	0.72	0.73	0.73	0.73	0.74	0.74
29-39	0.58	0.60	0.62	0.64	0.66	0.67	0.68	0.68	0.69	0.70	0.71	0.71	0.71	0.72	0.72

  

ÅLDERSINVERKAN 90															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
06	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49
05	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48
04	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
03	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41
02	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
01	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
00	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
99	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
98	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
97	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17
95-96	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
93-94	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
91-92	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09
89-90	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
87-88	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03
85-86	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
83-84	0.98	0.98	0.98	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
80-82	0.94	0.95	0.96	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
77-79	0.89	0.90	0.91	0.93	0.94	0.95	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.97	0.97	0.98	0.98
74-76	0.85	0.87	0.89	0.91	0.92	0.93	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.95	0.95	0.96	0.96
70-73	0.83	0.85	0.87	0.89	0.90	0.91	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.93	0.93
65-69	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.89	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.91	0.91
60-64	0.79	0.81	0.83	0.85	0.86	0.87	0.87	0.87	0.87	0.88	0.89	0.89	0.89	0.90	0.90
55-59	0.76	0.78	0.80	0.82	0.83	0.84	0.84	0.84	0.85	0.86	0.87	0.87	0.87	0.88	0.88
50-54	0.73	0.75	0.77	0.79	0.80	0.81	0.81	0.81	0.82	0.83	0.84	0.84	0.84	0.85	0.85
45-49	0.70	0.72	0.74	0.76	0.77	0.78	0.78	0.78	0.79	0.80	0.81	0.81	0.81	0.82	0.82
40-44	0.68	0.70	0.72	0.74	0.75	0.76	0.76	0.76	0.77	0.78	0.79	0.79	0.79	0.80	0.80
29-39	0.67	0.69	0.71	0.73	0.74	0.75	0.75	0.75	0.76	0.77	0.78	0.78	0.78	0.79	0.79

SKV A 2008:7

ÅLDERSINVERKAN 95															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
06	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
05	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
04	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
03	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
02	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
01	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
00	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
99	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
98	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
97	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
95-96	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
93-94	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
91-92	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
89-90	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
87-88	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
85-86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,93	0,94	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99
74-76	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99
70-73	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97
65-69	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96
60-64	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
55-59	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94
50-54	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92
45-49	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90
40-44	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89
29-39	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88

  

ÅLDERSINVERKAN 100															
Värdeår	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-43	44-46	47-
07-	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
06	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
05	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31
04	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
03	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
02	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
01	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
99	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
98	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
97	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
95-96	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
93-94	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
91-92	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
89-90	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
87-88	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
85-86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
83-84	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
80-82	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
77-79	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
74-76	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
70-73	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
65-69	0,93	0,94	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
60-64	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
55-59	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00
50-54	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99
45-49	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,98
40-44	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97
29-39	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96

**FV-tabell S**

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

**Tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell)**

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

Frigående småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>2</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>2</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
125	5	1,20	125	5	1,20
130	10	1,20	130	10	1,20
140	10	1,30	140	10	1,30
150	10	1,40	150	10	1,40
160	10	1,50	160	10	1,50
170	10	1,60	170	10	1,60
180	10	1,70	180	10	1,70
190	10	1,80	190	10	1,80
200	20	1,80	200	20	1,80
210	20	1,90	210	20	1,90
220	20	2,00	220	20	2,00
230	20	2,10	230	20	2,10
240	20	2,20	240	20	2,20
250	30	2,20	250	30	2,20
260	30	2,30	260	30	2,30
270	30	2,40	270	30	2,40
280	40	2,40	280	40	2,40
290	40	2,50	290	40	2,50
300	50	2,50	300	50	2,50
310	50	2,60	310	50	2,60
320	50	2,70	320	50	2,70
330	50	2,80	330	50	2,80
340	50	2,90	340	50	2,90
350	60	2,90	350	60	2,90
360	60	3,00	360	60	3,00
370	60	3,10	370	60	3,10
380	60	3,20	380	60	3,20
390	60	3,30	390	60	3,30
400	70	3,30	400	70	3,30
410	70	3,40	410	70	3,40
420	80	3,40	420	80	3,40
440	80	3,60	440	80	3,60
460	80	3,80	460	80	3,80
480	80	4,00	480	80	4,00
490	90	4,00	490	90	4,00
510	90	4,20	510	90	4,20
530	90	4,40	530	90	4,40
540	100	4,40	540	100	4,40
560	100	4,60	560	100	4,60
580	120	4,60	580	120	4,60
600	120	4,80	600	120	4,80
620	140	4,80	620	140	4,80
640	140	5,00	640	140	5,00
660	160	5,00	660	160	5,00
685	160	5,25	685	160	5,25
710	160	5,50	710	160	5,50
730	180	5,50	730	180	5,50
755	180	5,75	755	180	5,75
775	200	5,75	775	200	5,75
800	200	6,00	800	200	6,00
825	225	6,00	825	225	6,00
850	225	6,25	850	225	6,25
875	225	6,50	875	225	6,50
900	250	6,50	900	250	6,50
950	250	7,00	950	250	7,00
975	275	7,00	975	275	7,00
1000	300	7,00	1000	300	7,00
1050	300	7,50	1050	300	7,50
1100	350	7,50	1100	350	7,50
1150	350	8,00	1150	350	8,00
1200	350	8,50	1200	350	8,50
1250	400	8,50	1250	400	8,50
1300	400	9,00	1300	400	9,00
1350	450	9,00	1350	450	9,00
1400	450	9,50	1400	450	9,50

## SKV A 2008:7

Friliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>2</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus <sup>1</sup> och en normtomt <sup>3</sup> (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
1450	500	9,50	1450	500	9,50
1500	500	10,00	1500	500	10,00
1550	550	10,00	1550	550	10,00
1600	600	10,00	1600	600	10,00
1650	650	10,00	1650	650	10,00
1700	700	10,00	1700	700	10,00
1750	750	10,00	1750	750	10,00
1800	800	10,00	1800	800	10,00
1850	850	10,00	1850	850	10,00
1900	900	10,00	1900	900	10,00
1950	950	10,00	1950	950	10,00
2000	1000	10,00	2000	1000	10,00
2100	1000	11,00	2100	1000	11,00
2200	1100	11,00	2200	1100	11,00
2300	1200	11,00	2300	1200	11,00
2400	1300	11,00	2400	1300	11,00
2500	1300	12,00	2500	1300	12,00
2600	1400	12,00	2600	1400	12,00
2700	1500	12,00	2700	1500	12,00
2800	1600	12,00	2800	1600	12,00
2900	1700	12,00	2900	1700	12,00
3000	1800	12,00	3000	1800	12,00
3100	1800	13,00	3100	1800	13,00
3200	1900	13,00	3200	1900	13,00
3300	2000	13,00	3300	2000	13,00
3500	2200	13,00	3500	2200	13,00
3700	2400	13,00	3700	2400	13,00
3800	2400	14,00	3800	2400	14,00
4000	2600	14,00	4000	2600	14,00
4200	2800	14,00	4200	2800	14,00
4400	3000	14,00	4400	3000	14,00
4600	3200	14,00	4600	3200	14,00
4800	3400	14,00	4800	3400	14,00
5000	3600	14,00	5000	3600	14,00
5100	3600	15,00	5100	3600	15,00
5300	3800	15,00	5300	3800	15,00
5500	4000	15,00	5500	4000	15,00
5700	4200	15,00	5700	4200	15,00
5900	4400	15,00	5900	4400	15,00
6000	4400	16,00	6000	4400	16,00
6200	4600	16,00	6200	4600	16,00
6400	4800	16,00	6400	4800	16,00
6600	5000	16,00	6600	5000	16,00
6800	5200	16,00	6800	5200	16,00
6900	5200	17,00	6900	5200	17,00

<sup>1</sup> Med normhus avses ett småhus med värdeår 1986, värdeyta 125 kvm, 30-31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

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

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

## **SKV A 2008:7**

---

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2009 och därefter vid fastighetstaxering till och med år 2011 och ersätter Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2005:7) om grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2006 och senare års fastighetstaxeringar.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg  
(Rättsavdelningen, rättsenhet 4)