

# **Handledning för fastighetstaxering 2007**

**Taxeringsregler**

## Förord

Allmän fastighetstaxering (AFT) har enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, sedan 1988 skett vartannat år för de olika taxeringsenhetstyperna enligt en i lagen fastställd tidsplan. Enligt denna skall allmän fastighetstaxering ske av varje taxeringsenhetstyp vart sjätte år. Den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen ersatte tidigare gällande ordning då allmän fastighetstaxering av alla taxeringsenheter skulle ske samtidigt vart femte år.

Enligt riksdagsbeslut år 2001 skall de allmänna fastighetstaxeringarna ske vart sjätte år räknat från år 2003 för småhusenheter, år 2005 för lantbruksenheter och år 2007 för hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter (prop. 2001/02:43, SFS 2001:1218).

Genom riksdagsbeslutet år 2001 har också det år 1996 införda omräkningsförfarandet enligt huvudregeln tagits bort fr.o.m. 2003 års fastighetstaxering. I stället har ett system med förenklade fastighetstaxeringar (FFT) förts in. Sådana taxeringar skall enligt det nya systemet äga rum för småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter det tredje året under perioden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna av respektive taxeringsenhetstyp. Det innebär att antingen en förenklad eller en allmän fastighetstaxering äger rum vart tredje år för dessa typer av taxeringsenhet. FFT skedde första gången för hyreshusenheter år 2004 och sker första gången för småhusenheter år 2006 och för lantbruksenheter år 2008. Nästa FFT för var och en av dessa taxeringsenhetstyper sker efter ytterligare sex år. Industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter ingår inte i systemet med förenklade fastighetstaxeringar.

Särskild fastighetstaxering (SFT) sker varje år i fråga om de fastigheter som det året inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering. Vid särskild fastighetstaxering sker ändring av den taxering som bestämts vid allmän eller förenklad fastighetstaxering bara om det föreligger s.k. nytaxeringsgrund.

Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering är till största delen reglerad genom bestämmelser i FTL och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. FTL har fr.o.m. 2003 ändrats genom SFS 2003:230, 650 och 1201 samt 2004:279. FTF har under 2003 och 2004 ändrats genom SFS 2003:204

och 963 samt genom 2004:281. Inför AFT 07 har ett antal ändringar skett i FTF genom SFS 2006:327 framför allt beträffande elproduktionsenheterna. I övrigt har Skatteverket inför AFT07 med stöd av 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL resp. 6 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om värderingen vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2007 och om allmänna taxeringsregler vid denna taxering. Föreskrifterna om allmänna taxeringsregler och om värderingen av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheterna finns i SKVFS 2006:12 respektive SKVFS 2006:13. Vidare har föreskrifter meddelats för det förberedande arbetet med den allmänna fastighetstaxeringen. Skatteverkets föreskrifter vid förberedelserna år 2007 finns i SKVFS 2005:7.

Skatteverket lämnar också allmänna råd om bl.a. grunderna för taxeringen och värdesättningen. De allmänna råden inför 2007 års taxering lämnas med stöd av 3 kap. 6 § FTF och de finns i SKV A 2006:22 samt SKV A 2006:8–11. De avser de allmänna taxeringsreglerna respektive värderingen av hyreshus-, industri-, täkt- och elproduktionsenheterna.

Skatteverket har samlat regler och kommentarer om förberedelsearbetet för fastighetstaxeringen och om granskning och gallring samt värdering och taxering i handledningar.

För taxeringsarbetet har bestämmelserna om fastighetstaxeringen funnits sammanställda i Handbok för fastighetstaxering. Handboken har t.o.m. 2003 utgivits av RSV och därefter av Skatteverket. Inför AFT 88, 94, 00 och 07 har bestämmelser och kommentarer sammanställts angående dels de allmänna taxeringsregler som gällt vid respektive taxering, dels värderingen av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter vid respektive allmän fastighetstaxering. Dessa sammanställningar har betecknats Handbok för fastighetstaxering 1988 resp. 1994, 2000 samt Handledning för fastighetstaxering 2007. Bestämmelser och kommentarer avseende lantbruksenheter vid taxeringarna 1992, 1998 och 2005 finns samlade i Handbok för fastighetstaxering 1992, 1998 respektive 2005 samt för småhusenheterna i Handledning för fastighetstaxering 1996 och 2003. Beträffande förberedelsearbetet, se vidare Handledning förberedande åtgärder inför allmän fastighetstaxering 2007.

Handledningen inför taxeringen år 2007 består av fem delar. I den första behandlas allmänna taxeringsregler och i de övriga

fyra regler m.m. om värderingen av hyreshus-, industri-, täkt- och elproduktionsenheter.

I föreliggande handledning anges författningstext, föreskrifter och allmänna råd med indragen text. I anslutning till denna text anges bl.a. författningsrum.

Solna september 2006

Vilhelm Andersson

# Innehåll

<b>Förord.....</b>	<b>3</b>
<b>Förkortningslista .....</b>	<b>15</b>
<b>Del 1. Allmänna taxeringsregler .....</b>	<b>17</b>
<b>1 Allmänt.....</b>	<b>19</b>
1.1 Vad är fastighetstaxering.....	19
1.2 Vad skall taxeras .....	21
1.3 Ägare av fastighet.....	30
1.4 Beskaffenhets tidpunkt .....	32
1.5 Taxeringsperiod.....	33
<b>2 Indelning av byggnader och mark.....</b>	<b>35</b>
<b>2.1 Indelning av byggnader .....</b>	<b>36</b>
2.1.1 Småhus .....	40
2.1.2 Hyreshus.....	40
2.1.3 Ekonomibyggnad .....	41
2.1.4 Kraftverksbyggnad .....	42
2.1.5 Industribyggnad.....	42
2.1.6 Specialbyggnad .....	42
2.1.7 Övrig byggnad.....	48
2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägandeprincipen.....	48
2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder.....	50
<b>2.2 Indelning av mark .....</b>	<b>51</b>
2.2.1 Tomtmark .....	52
2.2.2 Tägtmark .....	57
2.2.3 Åkermark .....	58
2.2.4 Betesmark.....	58
2.2.5 Skogsmark.....	59
2.2.6 Skogsimpediment.....	60
2.2.7 Övrig mark .....	61

<b>3</b>	<b>Skatteplikt.....</b>	<b>63</b>
3.1	Allmänt.....	63
3.2	Specialbyggnader .....	63
3.3	Nationalpark.....	64
3.4	Lantbruk för vård- eller skoländamål.....	64
3.5	Egendom som ägs av vissa institutioner .....	65
<b>4</b>	<b>Taxeringsenhet .....</b>	<b>67</b>
4.1	Allmänt.....	67
4.2	Samma ägare .....	67
4.3	Samma kommun.....	69
4.4	Samma skattepliktsförhållande .....	69
4.5	Taxeringsenhetstyper.....	70
4.5.1	Allmänt.....	70
4.5.2	Bostadsbyggnad på lantbruksenhet .....	71
4.5.3	Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark .....	72
4.5.4	Specialregel för samfällighet.....	73
4.6	Särskilda indelningsregler.....	73
4.6.1	Allmänt.....	73
4.6.2	Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet.....	73
4.6.3	Täktmark .....	74
4.6.4	Brukningenhet för lantbruk.....	75
4.6.5	Växthus och djurstallar .....	75
4.6.6	Elproduktionsenheter .....	76
4.6.7	Statens fastigheter .....	76
<b>5</b>	<b>Värderingsgrunder och värderingsregler.....</b>	<b>77</b>
5.1	Taxeringsvärde.....	77
5.1.1	Allmänt.....	77
5.1.2	Taxeringsvärdenivå .....	77
5.1.3	Marknadsvärde .....	77
5.1.4	Nivåår .....	78
5.1.5	Värderingsmetoder .....	79
5.2	Delvärden m.m. ....	81
5.2.1	Allmänt.....	81
5.2.2	Storlekskorrektio n för lantbruk .....	82
5.2.3	Tomtvärdetabeller .....	82
5.3	Värderingsenhet .....	83
5.3.1	Allmänt.....	83

5.3.2	Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet .....	84
<b>5.4</b>	<b>Särskilda värderingsregler .....</b>	<b>85</b>
5.4.1	Byggnader .....	85
5.4.2	Mark .....	87
5.4.3	Egendom för vilken värde inte bestäms .....	88
<b>5.5</b>	<b>Riktvärden .....</b>	<b>89</b>
<b>5.6</b>	<b>Säregna förhållanden .....</b>	<b>94</b>
5.6.1	Justering för säregna förhållanden .....	94
5.6.2	Slutligt värde efter justering .....	95

## **Del 2. Värdering av hyreshusenheter ..... 97**

<b>1</b>	<b>Värderingsmodell.....</b>	<b>99</b>
1.1	Allmänt.....	99
1.2	Värdefaktorer och klassindelning.....	100
1.2.1	Hyreshus.....	101
1.2.2	Tomtmark.....	102
1.3	Värdeområden.....	102
1.4	Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser .....	103
1.4.1	Allmänt.....	103
1.4.2	Riktvärdekarta H .....	105
1.4.2.1	Hyreshus.....	105
1.4.2.2	Tomtmark.....	107
1.4.3	Tabell över kapitaliseringsfaktorer.....	107
<b>2</b>	<b>Arbetsgången .....</b>	<b>109</b>
2.1	Hyreshus .....	109
2.2	Tomtmark .....	109
2.3	Delvärden, taxeringsvärde, m.m.....	110
<b>3</b>	<b>Värderingsenhet .....</b>	<b>111</b>
3.1	Allmänt.....	111
3.2	Hyreshus .....	111
3.3	Tomtmark .....	113
<b>4</b>	<b>Riktvärde för hyreshus .....</b>	<b>115</b>
4.1	Allmänt.....	115

<b>4.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer .....</b>	<b>115</b>
4.2.1	Lägenhetstyp .....	115
4.2.2	Hyra.....	116
4.2.3	Ålder.....	121
<b>4.3</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>127</b>
<b>5</b>	<b>Riktvärde för tomtmark för hyreshus.....</b>	<b>129</b>
<b>5.1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>129</b>
<b>5.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer .....</b>	<b>131</b>
5.2.1	Storlek .....	131
5.2.2	Typ av bebyggelse.....	132
<b>5.3</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>133</b>
<b>6</b>	<b>Justering för säregna förhållanden .....</b>	<b>135</b>
<b>6.1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>135</b>
<b>6.2</b>	<b>Hyreshus .....</b>	<b>137</b>
<b>6.3</b>	<b>Tomtmark .....</b>	<b>140</b>
<b>Del 3. Värdering av industrienheter utom täkt .....</b>		<b>143</b>
<b>1</b>	<b>Värderingsmodeller .....</b>	<b>145</b>
<b>1.1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>145</b>
<b>1.2</b>	<b>Värdefaktorer och klassindelning.....</b>	<b>147</b>
1.2.1	Industribyggnader .....	149
1.2.2	Tomtmark.....	150
<b>1.3</b>	<b>Värdeområden.....</b>	<b>150</b>
<b>1.4</b>	<b>Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser .....</b>	<b>151</b>
1.4.1	Allmänt.....	151
1.4.2	Industribyggnader, avkastningsberäkning.....	153
1.4.3	Industribyggnader, produktionskostnadsberäkning.....	155
1.4.4	Tomtmark.....	157
<b>2</b>	<b>Arbetsgången .....</b>	<b>161</b>
<b>2.1</b>	<b>Industribyggnader.....</b>	<b>161</b>
<b>2.2</b>	<b>Tomtmark .....</b>	<b>162</b>
<b>2.3</b>	<b>Delvärden, taxeringsvärde, m.m.....</b>	<b>162</b>



<b>3</b>	<b>Värderingsenhet .....</b>	<b>165</b>
<b>3.1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>165</b>
<b>3.2</b>	<b>Industribyggnad .....</b>	<b>165</b>
<b>3.3</b>	<b>Tomtmark .....</b>	<b>167</b>
<b>4</b>	<b>Riktvärde för industribyggnad .....</b>	<b>169</b>
<b>4.1</b>	<b>Val av värderingsmetod.....</b>	<b>169</b>
<b>4.2</b>	<b>Värdering med ledning av en avkastningsberäkning.....</b>	<b>170</b>
4.2.1	Allmänt.....	170
4.2.2	Klassificering av värdefaktorer .....	171
4.2.2.1	Lokaltyp .....	171
4.2.2.2	Storlek .....	172
4.2.2.3	Ålder.....	172
4.2.2.4	Standard .....	179
4.2.3	Beräkning av riktvärde.....	183
<b>4.3</b>	<b>Värdering med ledning av en produktionskostnadsberäkning.....</b>	<b>183</b>
4.3.1	Allmänt.....	183
4.3.2	Klassificering av värdefaktorer .....	184
4.3.2.1	Återanskaffningskostnad .....	184
4.3.2.2	Ålder.....	188
4.3.2.3	Byggnadskategori.....	189
4.3.2.4	Ortstyp.....	190
4.3.3	Beräkning av riktvärde.....	190
<b>5</b>	<b>Riktvärde för tomtmark för industribyggnad.....</b>	<b>191</b>
<b>5.1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>191</b>
<b>5.2</b>	<b>Klassificering av värdefaktorer .....</b>	<b>192</b>
5.2.1	Storlek .....	192
<b>5.3</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>194</b>
<b>6</b>	<b>Justering för säregna förhållanden .....</b>	<b>195</b>
<b>6.1</b>	<b>Industribyggnad .....</b>	<b>197</b>
<b>6.2</b>	<b>Tomtmark .....</b>	<b>199</b>

<b>Del 4. Värdering av täktmark</b> .....	<b>201</b>
<b>1 Värderingsmodell</b> .....	<b>203</b>
1.1 Allmänt.....	204
1.2 Värdefaktorer och klassindelning.....	205
1.3 Värdeområden.....	205
1.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser, m.m. ....	206
1.4.1 Allmänt.....	206
1.4.2 Riktvärdekarta T.....	207
1.4.3 Tabell över brytningsfaktorer.....	208
<b>2 Arbetsgången</b> .....	<b>211</b>
<b>3 Värderingsenhet, m.m.</b> .....	<b>213</b>
<b>4 Riktvärde för täktmark</b> .....	<b>217</b>
4.1 Allmänt.....	217
4.2 Klassificering av värdefaktorer .....	217
4.2.1 Årligt uttag .....	217
4.2.2 Väntetid.....	218
4.2.3 Brytningstid.....	218
4.3 Beräkning av riktvärde.....	220
<b>5 Justering för säregna förhållanden</b> .....	<b>221</b>
5.1 Allmänt.....	221
5.2 Täktmark.....	222
<b>Del 5. Elproduktionsenheter</b> .....	<b>223</b>
<b>1 Vattenkraftverk</b> .....	<b>225</b>
1.1 Allmänt.....	225
1.2 Taxeringsenhet .....	226
1.3 Värderingsenhet .....	228
1.4 Värderingsmodell.....	230
1.4.1 Allmänt.....	230

1.4.2	Normkraftverket.....	231
1.4.3	Installerad effekt.....	232
<b>1.5</b>	<b>Riktvärde och riktvärdeangivelse.....</b>	<b>233</b>
1.5.1	Allmänt.....	233
1.5.2	Vattenkraftverk (mark och byggnader).....	233
1.5.2.1	Riktvärde.....	233
1.5.2.2	Riktvärdeangivelse.....	234
1.5.2.3	Formel för riktvärde.....	235
1.5.3	Marken till ett vattenkraftverk.....	235
1.5.3.1	Riktvärde.....	235
1.5.3.2	Riktvärdeangivelse.....	235
1.5.4	Kraftverksbyggnader till ett vattenkraftverk.....	237
1.5.4.1	Riktvärde.....	237
<b>1.6</b>	<b>Värdefaktorer.....</b>	<b>237</b>
1.6.1	Normalårsproduktion.....	237
1.6.1.1	Allmänt.....	237
1.6.1.2	Faktor för storleksinverkan på värdet av vattenkraftverk.....	238
1.6.1.3	Faktor för storleksinverkan på värdet av marken.....	239
1.6.2	Utnyttjandetid.....	239
1.6.2.1	Allmänt.....	239
1.6.2.2	Faktor för utnyttjandetid.....	239
1.6.3	Flerårsreglering.....	242
1.6.3.1	Allmänt.....	242
1.6.3.2	Faktor för flerårsreglering.....	242
1.6.4	Belägenhet.....	242
1.6.4.1	Allmänt.....	242
1.6.4.2	Korrektion för belägenhet.....	242
1.6.5	Ålder.....	243
1.6.5.1	Allmänt.....	243
1.6.5.2	Faktor för ålder.....	244
<b>1.7</b>	<b>Beräkning av riktvärden.....</b>	<b>244</b>
1.7.1	Allmänt.....	244
1.7.2	Beräkning av riktvärde för vattenkraftverk (mark och byggnader).....	244
1.7.3	Beräkning av riktvärde för mark.....	246
1.7.4	Beräkning av riktvärde för kraftverksbyggnader.....	247
<b>1.8</b>	<b>Vattenkraftverk under byggnad.....</b>	<b>247</b>
<b>1.9</b>	<b>Fördelning mellan kommuner.....</b>	<b>247</b>
<b>1.10</b>	<b>Avrundning.....</b>	<b>248</b>
<b>1.11</b>	<b>Andelskraft och ersättningskraft.....</b>	<b>248</b>
1.11.1	Allmänt.....	248
1.11.2	Andelsmetoden.....	249
1.11.3	Energimetoden.....	252

<b>1.12</b>	<b>Justering för säregna förhållande.....</b>	<b>254</b>
1.12.1	Allmänt.....	254
1.12.2	Andels- och ersättningskraft.....	256
1.12.3	Eftersatt underhåll och/eller försummad förnyelse .....	256
1.12.4	Elcertifikat.....	256
<b>2</b>	<b>Värmekraftverk.....</b>	<b>257</b>
<b>2.1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>257</b>
<b>2.2</b>	<b>Taxeringsenhet .....</b>	<b>257</b>
<b>2.3</b>	<b>Värderingsenhet .....</b>	<b>258</b>
<b>2.4</b>	<b>Värderingsmodell.....</b>	<b>259</b>
<b>2.5</b>	<b>Riktvärde .....</b>	<b>259</b>
<b>2.6</b>	<b>Riktvärdeangivelse.....</b>	<b>260</b>
2.6.1	Allmänt.....	260
<b>2.7</b>	<b>Värdefaktorer.....</b>	<b>262</b>
2.7.1	Effekt.....	263
2.7.2	Typ av värmekraftverk .....	263
2.7.3	Ålder – värdeår/idrifttagningsår.....	264
<b>2.8</b>	<b>Beräkning av riktvärde.....</b>	<b>264</b>
2.8.1	Allmänt.....	264
2.8.2	Riktvärde för marken .....	265
2.8.3	Riktvärde för kraftverksbyggnad .....	265
<b>2.9</b>	<b>Värmekraftverk under byggnad.....</b>	<b>267</b>
<b>2.10</b>	<b>Avrundning.....</b>	<b>267</b>
<b>2.11</b>	<b>Justering för säregna förhållanden .....</b>	<b>267</b>
2.11.1	Allmänt.....	267
2.11.2	Justering för begränsat utnyttjande .....	267
2.11.3	Vindkraftverk .....	268
2.11.4	Elcertifikat.....	268
<b>Bilaga 1:</b>	<b>Tabeller hyreshusenheter .....</b>	<b>271</b>
<b>Bilaga 2:</b>	<b>Tabeller industrienheter.....</b>	<b>273</b>
<b>Bilaga 3:</b>	<b>Tabeller elproduktionsenheter.....</b>	<b>303</b>
	<b>Sakregister .....</b>	<b>307</b>

## Förkortningslista

AFT	Allmän fastighetstaxering
BOA	Boarea
BTA	Bruttoarea
DoU	Drift och underhåll
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FFT	Förenklad fastighetstaxering
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
JB	Jordabalken
LMV	Lantmäteriverket
LOA	Lokalarea
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
Prop.	Proposition
RR	Regeringsrätten
RSFS	Riksskatteverkets författningssamling
RSV	Riksskatteverket
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SCB	Statistiska Centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SFT	Särskild fastighetstaxering
SKV A	Skatteverkets allmänna råd
SKVFS	Skatteverkets föreskrifter
SNI	Standard för svensk näringsgrensindelning
SS	Svensk Standard
3D	Tredimensionell

## **Del 1. Allmänna taxeringsregler**

# 1 Allmänt

## Taxeringsbeslut

### 1.1 Vad är fastighetstaxering

#### 1 kap. 1 § FTL

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt.

Allmän fastighetstaxering skall ske vart annat år enligt en särskild tidsplan. Denna tidsplan innebär att de olika taxeringstyperna blir föremål för allmän fastighetstaxering vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna blir taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet dessutom föremål för en mindre ingående fastighetstaxering, den förenklade fastighetstaxeringen, FFT.

Vid särskild fastighetstaxering, SFT, vilken skall ske varje år utom då respektive taxeringstyp är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering, fastställs närmast föregående års taxering oförändrad, om inte ny taxering enligt vissa förutsättningar skall ske. Ny taxering innebär en ny värdering av fastigheter som förändrats eller tillkommit sedan den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen.

De huvudsakliga besluten för de fastigheter som skall taxeras avser

- hur de skall indelas i taxeringsenheter,
- om taxeringsenheterna är skattepliktiga eller ej,
- vilken typ av taxeringsenhet de utgör och
- vilket taxeringsvärde de skall åsättas.

Till grund för dessa beslut ligger en klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m.

Grundläggande för klassificeringen är en indelning i byggnadstyper och ägoslag. Den indelningen regleras i 2 kap. FTL.

Fastighetstaxeringen innebär således att beslut skall fattas om taxeringsenheternas taxeringsvärden, skatteplikt, typ av taxeringsenhet, m.m. som skall tjäna som underlag såväl vid beskattningen som i andra sammanhang. I fråga om beskattningen kan nämnas betydelsen av dessa beslut för fastighetsskatten och vid inkomstbeskattningen.

All skattepliktig egendom skall åsättas taxeringsvärde. Taxeringsvärde skall däremot enligt 1 kap. 1 § FTL aldrig åsättas skattefri egendom. Vidare gäller enligt 7 kap. 16 § FTL att värde inte skall bestämmas för viss skattepliktig egendom. Se vidare under avsnitt 5.4.3.

Schematiskt beskrivet skall de huvudsakliga besluten och åtgärderna vid fastighetstaxeringen företas i följande ordning.

<u>Beslut/åtgärd</u>	<u>FTL</u>	<u>Avsnitt</u>
1. Indelning görs i <u>byggnadstyper</u> och <u>ägoslag</u>	2 kap.	2
2. <u>Skatteplikt</u> fastställs	3 kap.	3
3. Indelning görs i <u>taxeringsenheter</u> och <u>typ av taxeringsenhet</u> bestäms	4 kap.	4
4. <u>Värderingen</u> utförs		
a) Indela i <u>värderingsenheter</u>	6 kap.	5.3
b) Bestäm och klassificera <u>värdefaktorer</u> för värderingsenheten	7 kap. 3 §	5.5
c) Bestäm <u>riktvärde</u> för värderingsenheten	7 kap. 4 §	5.5
d) Bestäm om <u>storlekskorrektio</u> n och/eller <u>justering</u> för säregna förhållanden skall ske	7 kap. 4 a och 5 §§	5.2.2 5.6
e) Beräkna delvärden och totalt <u>taxeringsvärde</u>	5 kap.	5.1–5.2

#### **Föreskrifter m.m.**

##### **1 kap. 2 FTL**

Vid fastighetstaxering skall iaktas att taxeringarna blir överensstämmande med föreskrifterna om fastighetstaxering samt likformiga och rättvisa.

Reglerna om fastighetstaxering finns i första hand i FTL och FTF.



Därutöver gäller de föreskrifter som Skatteverket, tidigare RSV och skattemyndigheterna, med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF fastställer för fastighetstaxeringen. Vidare skall Skatteverket enligt 2 § första stycket punkt 2 förordningen (2003:1106) med instruktion för Skatteverket genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet. Skatteverket skall även meddela allmänna råd avseende riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen (se 3 kap. 6 § och 8 kap. 2 § FTF). Skatteverket lämnar också information, kommentarer m.m. angående fastighetstaxeringen. De Skatteverkets skrivelser som finns angivna i not 1–11 i denna handledning redovisas på Skatteverkets hemsida [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

Regeringsrätten (RR) meddelar prejudicerande avgöranden i fastighetstaxeringsmål till ledning för fastighetstaxeringen.

Domstolar och andra myndigheter är bundna av de regler som utfärdats i föreskriftsform, dvs. lagar, förordningar och föreskrifter som myndighet fått bemyndigande att meddela. Från föreskrifter får avvikelser endast ske efter lagprövning enligt 11 kap. 14 § regeringsformen. I fråga om övriga regler, dvs. fastställda allmänna råd, m.m. föreligger inte sådan bundenhet. Allmänna råd för fastighetstaxeringen och beskattningen i övrigt tjänar till vägledning och följs som regel.

## **1.2 Vad skall taxeras**

### **1 kap. 4 § FTL**

Bestämmelserna i denna lag om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.

Till sådan byggnad skall räknas egendom, som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, i den mån den tillhör byggnadens ägare.

Av 1 kap. 1 § FTL framgår att besluten vid fastighetstaxeringen om skatteplikt, taxeringsenhetsindelning, typ av taxeringsenhet samt taxeringsvärde skall avse fastigheter. Med fastighet avses därvid samma egendom som omfattas av det civilrättsliga fastighetsbegreppet såsom det definieras i jordabalken (JB), dvs. i första hand jorden, som är indelad i fastigheter, och i andra hand de s.k. fastighetstillbehören, som utgörs av de allmänna fastighetstillbehören, byggnadstillbehören och industritillbehören (jfr 1 kap. 1 § samt 2 kap. 1–3 §§ JB). Fr.o.m. 2004 har fastighetsbegreppet i JB utvidgats så att det även omfattar ett nytt slags fastigheter, tredimensionella fastigheter.

### 1 kap. 1 § JB

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan.

Fastigheter av traditionellt slag, dvs. andra fastigheter än tredimensionella fastigheter, är avgränsade endast i markplanet. De betecknas ofta traditionella fastigheter. De omfattar den avgränsade markytan samt ett utrymme ovanför och under markytan, begränsat sidledes – horisontellt – av fastighetens gränser i markplanet.

Tredimensionella fastigheter avgränsas i sin helhet både horisontellt och vertikalt. De utgör således en ”sluten volym”.

För att byggnad civilrättsligt skall utgöra fastighet måste den ägas av samma person som äger fastighetens mark. Annars är byggnaden lös egendom. Om byggnadstillbehören eller industritillbehören ägs av någon annan än byggnadens ägare utgör de lös egendom.

Den egendom som skall taxeras är således i första hand fastighet. På grund av bestämmelserna i 1 kap. 4 § FTL skall även viss lös egendom omfattas av fastighetstaxeringen. Enligt bestämmelsen skall byggnad som är lös egendom, dvs. byggnad på annans mark, jämföras med fastighet vid fastighetstaxeringen. Egendom som skulle ha utgjort byggnadstillbehör och industritillbehör, om byggnadens ägare också ägt marken, skall beaktas vid taxeringen av byggnaden. Tillhör således byggnadstillbehör eller industritillbehör ägaren till byggnad på annans mark, utgör de fast egendom i FTL:s mening.

#### Allmänna råd<sup>1</sup>:

Husbåt, för vilken bygglov meddelats för minst fem år, klassificeras som byggnad om den är fast förankrad vid kaj eller liknande, är avsedd för stadigvarande bruk på den plats som bygglovet avser och är konstruerad så att den endast svårtligen kan flyttas till annan plats.

Husbåt får inte kunna förflyttas för egen maskin. Den bör ha permanent förbindelse med land genom ledningar för elektricitet. Om fråga är om bostad bör vatten och avlopp vara anslutet till kommunal eller liknande anläggning. Reglerna i sjölagen (1994:1009) bör inte inverka på klassificeringen av husbåtar. (SKV A 2006:22)

---

<sup>1</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 9471-05/111.

## Fastighet

Egendom som skall taxeras är således fastighet, dvs.

- jord, indelad i fastigheter, och tredimensionella fastigheter (1 kap. 1 § JB)
- allmänna fastighetstillbehör (2 kap. 1 § JB)
- byggnadstillbehör (2 kap. 2 § JB)
- industritillbehör (2 kap. 3 § JB)

Vissa äldre rättsinstitut som vattenverk på annans mark är fast egendom och skall taxeras. Detsamma gäller fiskefastighet som sägs i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (tidigare jordeboksfiske).

I detta sammanhang kan påpekas att allmänt vatten inte är fastighetsindelad och inte utgör fastighet, jfr lag (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde. Vatten och mark av detta slag skall därför inte taxeras.

## Tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen

### 1 kap. 1 a § JB

I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

I 1 kap. 4 a § FTL är samma definitioner intagna av vad som avses med tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme som i JB. De tredimensionella fastigheterna, för vilka samma civilrättsliga regler om fastighetstillbehör, byggnadstillbehör m.m. gäller som för övriga fastigheter, skall i huvudsak taxeras och värderas på samma sätt som de övriga, traditionella fastigheterna.

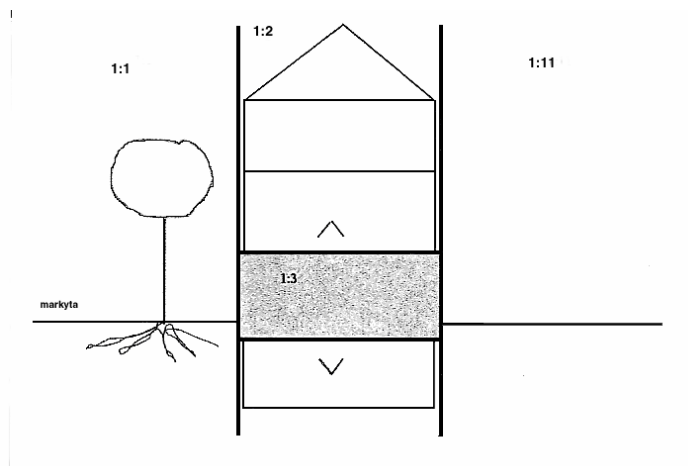
Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål får enligt 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (FBL) bildas endast om fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Sådan fastighet får inte indelas i byggnadstypen småhus utan skall indelas som hyreshus.

Ett tredimensionellt utrymme, t.ex. ett parkeringsgarage, kan genom fastighetsbildning avskiljas från den fastighet inom vars gränser i markplanet utrymmet är beläget och som bihang knyts till och bli en beståndsdel av en annan traditionell fastighet, trots att utrymmet befinner sig utanför denna fastig-

hets gränser i markplanet. Tredimensionellt fastighetsutrymme och därtill knutet värde av byggrätt skall inrymmas i begreppet mark enligt FTL.

*Exempel*

I nedanstående skiss utgör fastigheten 1:3 en tredimensionell fastighet.



**Lös egendom**

Utöver fastighet taxeras, som nämnts, även viss lös egendom, nämligen

- byggnad på annans mark och
- byggnadstillbehör till sådan byggnad och industritillbehör för verksamheten om tillbehören ägs av byggnadens ägare.

Markanläggning som är lös egendom, dvs. som ligger på annans mark, skall däremot inte taxeras.

**Marken**

En fastighet i vad den avser mark kan bestå av

- mark som tillhör enskild fastighet,
- andel i samfällid mark (marksamfällighet) och
- servitutsrätt till mark.

**Fastighetstillbehör**

Till marken hör enligt JB de s.k. fastighetstillbehören. Detta gäller enligt JB i första hand vissa föremål eller anordningar som är anbringade i eller på marken för stadigvarande bruk. Bestämmelser om vad som är tillbehör till fastighet meddelas i 2 kap. JB. Enligt dessa bestämmelser finns det tre grupper av fastighetstillbehör, nämligen allmänna fastighetstillbehör,

**Allmänna  
fastighetstillbehör**

byggnadstillbehör och industritillbehör. Beträffande gränsdragningen mellan dessa tre grupper gäller i huvudsak följande.

Allmänna fastighetstillbehör är byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten hör till den, om byggnaden eller anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller ledning som tillhör fastighet med ledningsrätt (se 2 kap. 1 § JB).

Gränsdragningen mellan vad som är att hänföra till å ena sidan byggnad och å andra sidan annan anläggning medför ofta svårigheter. En byggnad måste bestå av någon form av byggnadskonstruktion även om den inte behöver utgöras av en husbyggnad. En annan anläggning än byggnad saknar sådana särdrag men skall i vart fall avse något som tillförts fastigheten och som i princip kan bortföras igen, t.ex. asfalterad parkeringsplats.

Anordningar som har en grundläggning och byggnadsstomme men som saknar väggar och tak är att hänföra till byggnadskonstruktion. Hit hör t.ex. oljeraffinaderi och vindkraftverk som därför indelas som byggnad. En sådan byggnadskonstruktion är således alltid en byggnad.

Finns det inom en byggnad utrustning som har en sådan utformning att den självständigt kan ses som en byggnadskonstruktion, behandlas den inte som en särskild byggnad utan anses som byggnadstillbehör till den byggnad där konstruktionen finns.

Det bör observeras att andra regler ifråga om fastighetsbegreppet gäller för beskattningen av näringsverksamhet vid inkomsttaxeringen än vad som gäller enligt JB och vid fastighetstaxeringen. Det inventariebegrepp som gäller för beskattning av näringsverksamhet är således åtskilligt vidare än vad som vid fastighetstaxeringen skall betraktas som lös egendom (industritillbehör m.m.). Så har vid inkomsttaxeringen t.ex. vindkraftverk och virkestorkar klassificerats som inventarier (jfr Skatterättsnämndens förhandsbesked den 21 december 1998 och Regeringsrättens Årsbok, RÅ, 1975 Aa 729).

Till allmänna fastighetstillbehör som kan vara av intresse vid fastighetstaxeringen hör t.ex. andel i annan samfällighet än

marksamfällighet (t.ex. anläggningssamfällighet) och servitutsrätt till byggnad och anläggning. Sådan egendom utgör fast egendom och skall taxeras. (Angående andel i marksamfällighet, se ovan.)

### **Byggnadstillbehör**

I fråga om byggnadstillbehör gäller att till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel. Därtill hör i regel till byggnad även, såvitt angår

- bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
- butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
- samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
- ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
- fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri (se 2 kap. 2 § första och andra styckena JB).

Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör sådant föremål som anges i första eller andra stycket av 2 kap. 2 § JB till den del av byggnaden där det finns (se 2 kap. 2 § fjärde stycket JB).

Reservdel och dubblett till föremål som angetts hör ej till byggnaden (se 2 kap. 2 § tredje stycket JB).

### **Industritillbehör**

Reglerna om industritillbehör lämnas i 2 kap. 3 § JB. Där stadgas att till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör även maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör dock inte till fastigheten.

Till industritillbehör hänförs exempelvis maskiner inom verkstadsindustri, grafisk industri och textilindustri, där det förutsätts att maskinerna ryms inom ramen för ordinära industribyggnader.

Vid fastighetstaxeringen har det stor betydelse om egendom klassificeras som industritillbehör. För sådan egendom skall nämligen enligt 7 kap. 16 § FTL inte bestämmas något värde; se avsnitt 5.4.3.

### **Servitut**

Enligt huvudregeln i 5 kap. 3 § FTL får bara sådana privaträttsliga förpliktelser beaktas vid fastighetstaxeringen som avser servitut och liknande. Med servitut avses enligt 14 kap. 1 § JB rätt som upplåtits i fastighet (tjänande fastighet) för ägaren av annan fastighet (härskande fastighet) att ta i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Servitut kan också upplåtas enligt FBL, s.k. fastighetsbildningsservitut.

Servitutet är som rättsligt fastighetstillbehör förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlåtas. Servitutet kan avse t.ex. rätt att använda badstrand eller att jaga, ta ved eller husbehovsvirke på den tjänande fastigheten. Värdet av servitutet läggs vid fastighetstaxeringen till den härskande fastighetens värde och belastningen minskar värdet av den tjänande fastigheten.

### **Servitutsbyggnader**

S.k. servitutsbyggnader och servitutsanläggningar regleras i 2 kap. 1 § JB liksom sådana ledningar som inrättats med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144) och som knutits till en fastighet. Enligt bestämmelsen hör sådana byggnader, anläggningar och ledningar, som är uppförda utanför en fastighet, till fastigheten om de är avsedda för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till fastigheten där de finns.

En servitutsbyggnad skall ha uppförts av den härskande fastighetens ägare på annans fastighet eller ha efter uppförandet överlåtits till honom och ha tryggats genom servitut. Servitutsbyggnaden utgör vid fastighetstaxeringen normalt en egen värderingsenhet tillhörande den härskande fastigheten. Rätt för denna att utnyttja mark inom den tjänande fastigheten beaktas genom justering för säregna förhållanden. Har byggnaden före eller efter servitutets tillkomst uppförts av eller för den tjänande fastighetens ägare tillhör byggnaden denna fastighet. Den härskande fastigheten påförs i sådant fall vid fastighetstaxeringen såsom säreget förhållande värdet av servitutsrätten att använda byggnaden, t.ex. ett garage.

**Vissa överlåtna fastighetsföremål**

För att en överlåtelse av ett föremål t.ex. en byggnad, en ledning eller skog skall gälla mot tredje man skall en av de två förutsättningar som anges i 2 kap. 7 § första stycket JB vara uppfylld. Den första förutsättningen innebär att föremålet måste ha skilts från fastigheten på ett sådant sätt att den inte längre kan anses höra till denna. Om så inte skett skall föremålet taxeras tillsammans med fastigheten i övrigt. Så skall exempelvis skog som utstämplats och försålts men inte avverkats vid taxeringsårets ingång taxeras som tillhörig fastigheten.

**Överförda byggnader m.m.**

Den andra förutsättningen enligt 2 kap. 7 § JB för att en överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet skall gälla mot tredje man är att ett beslut enligt FBL, ledningsrättslagen eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall tillhöra fastigheten förts in i fastighetsregistret. Föremålet, t.ex. en byggnad, finns alltså fysiskt kvar på fastigheten men förs rättsligt genom beslutet över till en annan fastighet. En förutsättning för beslutet enligt 7 kap. 14 § FBL är att det beträffande byggnaden finns eller kan bildas ett fastighetsbildningsservitut till förmån för den förvärvande fastigheten.

En överförd byggnad eller anläggning blir efter beslutet en del av den förvärvande fastigheten och kommer normalt att utgöra en värderingsenhet inom den taxeringsenhet som den förvärvande fastigheten bildar. Genom beslut enligt ledningsrättslagen kan en anläggning m.m. som används vid utövandet av ledningsrätt frigöras från den fastighet, till vilken ledningsrätten är knuten (se 12 a § ledningsrättslagen). Äganderätten till anläggningen övergår då från att ha varit fastighetstillbehör till att bli lös egendom som inte taxeras.

**Tillfällig byggnad**

För att allmänna fastighetstillbehör, t.ex. byggnad och anläggning samt byggnadstillbehör, såsom värmepanna och kamin, skall taxeras måste först bedömningen göras att de är avsedda för stadigvarande bruk på fastigheten. Bedöms t.ex. byggnader och anläggningar vara tillfälliga, utgör de inte fastighetstillbehör och skall inte taxeras.

**Allmänna råd:**

Byggnad, som med någon grad av säkerhet kan bedömas stå på fastigheten minst fem år, bör anses vara avsedd för stadigvarande bruk. Annan byggnad, som benämns tillfällig byggnad, bör inte taxeras.

Byggnad som har stått på fastigheten i mer än fem år bör inte betraktas som tillfällig annat än undantagsvis. Detta kan vara fallet om



det är uppenbart att den kommer att tas bort inom de närmaste åren.  
(SKV A 2006:22)

Exempel på byggnader som inte kan förväntas stå kvar på en fastighet mer än några år är byggnader som är uppställda på enkla plintar eller dylikt, t.ex. de flesta manskapsbodar.

### Skräddarsydd byggnad

Då en industribyggnad såväl tekniskt som funktionellt har anpassats till maskiner eller annan utrustning som finns i byggnaden så att det är uppenbart att byggnaden med denna utrustning inte är annat än (åtminstone) begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, brukar man tala om en skräddarsydd byggnad. I dessa fall liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst ”skal” runt större industriella anordningar utgör maskinerna och utrustningen byggnadstillbehör och inte industritillbehör.

Som exempel på skräddarsydda industribyggnader har brukat nämnas följande.

- Utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till ”skal” och är vanliga vid processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar, gruvdrift).
- Tyngre byggnader med avvikande utformning (kraftverk, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk, delar av vissa bryggerier och delar av skeppsvarv).

Överhuvudtaget är den industriella utrustningen så skiftande och utvecklingen på detta område så snabb att det ter sig olämpligt att söka dra en gräns direkt efter den yttre anknutningen. Det avgörande är om en maskin eller dylikt är ägnad för stadigvarande bruk för en viss byggnad. För att en byggnad skall vara skräddarsydd bör byggnaden i princip ha samma livslängd som verksamheten på platsen. Den omständigheten att viss utrustning på grund av förslitning, moderniseringsbehov eller dylikt kan komma att bytas under byggnadens livstid eller att vissa maskiner skulle ha kunnat uppställas i en byggnad som varit användbar för industriell verksamhet i allmänhet förändrar inte bedömningen att hela den utrustning i en skräddarsydd byggnad, som medverkar i den produktion för vilken byggnaden är inrättad, skall utgöra tillbehör till byggnaden.

Den tekniska och ekonomiska utvecklingen har vidare medfört att omfattande och komplexa processmaskiner, processlinjer

och annan utrustning, som ofta fordrat särskild grundläggning och som utgjort del av skräddarsydd byggnad, dvs. varit byggnadstillbehör, numera kan monteras ned och försäljas. Synsättet att skräddarsydd byggnad och byggnadstillbehören till sådan byggnad är särskilt starkt sammanfogade och har samma livslängd förändras därför i de fall byggnaden tillförs ny utrustning som vidmakthåller byggnadens karaktär av skräddarsydd byggnad. En följd härav är således att en äldre byggnad, i vilken tillbehör av ovan nämnd art monterats ned och förts bort, kan efter eventuella kompletterande grundläggningsåtgärder och viss ombyggnad ånyo utrustas för samma ändamål som tidigare eller annat ändamål och åter få karaktär av skräddarsydd byggnad (jfr dock Kammarrättens i Göteborg dom den 8 juli 2003 i mål nr 1023-2001).

**Allmänna råd:**

För att en byggnad skall anses vara skräddarsydd bör följande krav vara uppfyllda.

1. De tillbehör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med bör ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårligen kan flyttas från byggnaden.

2. Byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad bör förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen.

3. Värdet av maskinerna och utrustningen bör vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden. (SKV A 2006:22)

Detta torde leda till att vissa av de byggnader som används för processindustri (sinterverk, koksverk, masugnar, timmer- och sågintag på sågverken, såghus, torkar, vissa byggnader på massa- och pappersbruk eller byggnader för viss kemisk industri, vatten- och värmekraftverk m.m.) normalt får anses vara skräddarsydda liksom övriga slag av industribyggnader som nämnts ovan som exempel på skräddarsydda byggnader.

Klassificering av fastighetstillbehören på industrifastighet får ske efter allmänna förutsättningar för ifrågakommande typer av industri.

### **1.3 Ägare av fastighet**

Den som äger en fastighet är också enligt huvudregeln skattskyldig till i första hand fastighetsskatt, inkomstskatt och förmögenhetsskatt för fastigheten respektive för dess avkastning och värde. Både fysiska och juridiska personer kan äga fastighet. En fastighet kan ägas av flera delägare genom samäganderätt.

**Allmänna råd:**

Normalt bör man utgå från att den som har lagfart på fastigheten också är ägare av densamma. Annan än lagfaren ägare bör tas upp som ägare endast om äganderätten kan styrkas. (SKV A 2006:22)

Lagfartsförhållandena på en fastighet handläggs av inskrivningsmyndigheten. De framgår av fastighetsregistrets inskrivningsdel som förs av Lantmäteriverket (LMV). Uppgifter om lagfarter rapporteras kontinuerligt från LMV till Skatteverket. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter köpekontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart (jfr avsnitt 4.2).

Vem som är ägare av en fastighet kan vid fastighetstaxeringen ha betydelse t.ex. vid indelningen i byggnadstyp och taxeringsenhet och då skattepliktsförhållandena skall bestämmas. I en del fall jämställs innehavare av fastighet med ägare. Detta regleras i 1 kap. 5 § FTL.

**1 kap. 5 § FTL**

Som ägare av fastighet skall i fall som avses nedan anses

a) den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller i annat fall utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande;

b) den som innehar fastighet med åborätt, tomträtt eller vattenfallsrätt samt den som eljest innehar fastighet med ständig eller ärftlig besittningsrätt;

c) innehavare av skogsområde som blivit av staten upplåtet till kanalbolag eller till kommun eller annan menighet;

d) innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord;

e) juridisk person, som förvaltar samfällighet och som enligt 6 kap. 6 § första stycket inkomstkattelagen (1999:1229) är skattskyldig för samfällighetens inkomster; samt

f) nyttjanderättshavare till täktmark som avses i 2 kap. 4 §, om nyttjanderätten har förvärvats mot engångsvederlag.

Såsom innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord skall anses den tjänsteinnehavare eller annan som författningsenligt äger nyttja fastigheten eller tillgodonjuta dess avkastning.

Skall avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses under b eller d, författningsenligt helt eller delvis tillkomma allmän fond eller inrättning, är denna att anse såsom fastighetens innehavare, såvitt angår fastighetens värde av skogsmark med växande skog och markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

Sedan Svenska kyrkan skiljts från staten fr.o.m. den 1 januari 2000 har tidigare regel om vem som skall anses som ägare till kyrkligt löneboställe utmönstrats. Enligt 46 kap. kyrkoordningen för Svenska kyrkan utgörs prästlönetillgångarna bl.a. av fast egendom som betecknas prästlönefastighet. Prästlönetillgång-

arna förvaltas av stiftens som fördelar avkastningen på församlingarna.

Stor betydelse för fastighetstaxeringens del har regeln att innehavare av tomträtt till mark skall jämföras med ägare av marken. Det innebär att då någon innehar mark med tomträtt och äger en byggnad som är belägen på den marken, så skall marken och byggnaden vid fastighetstaxeringen anses ha samma ägare och taxeras tillsammans som en taxeringsenhet (jfr 1 kap. 5 § första stycket b och 4 kap. 3 § FTL). Det kan också vara av särskilt intresse att nyttjanderättshavare till täktmark i vissa fall skall jämföras med ägare. Denna bestämmelse gäller då nyttjanderätten förvärvat mot engångsvederlag.

## 1.4 Beskaffenhetstidpunkt

### 1 kap. 6 § FTL

Fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

En fastighets användning och beskaffenhet är avgörande t.ex. för indelningen i byggnadstyp och ägoslag och för bedömningen av om den är skattepliktig eller inte och till vilken typ av taxeringsenhet den skall hänföras. Det är användningen och beskaffenheten vid taxeringsårets början som skall läggas till grund för bedömningen. Denna tidpunkt benämns beskaffenhetstidpunkten. Med taxeringsår avses vid fastighetstaxeringen enligt 1 kap. 3 § FTL alltid det kalenderår som fastighetstaxeringen bestäms för.

Med beskaffenhet avses dels de skilda förhållanden som enligt 7 kap. 3 § och 8–15 kap. FTL skall beaktas då man bestämmer de riktvärdegrundande värdefaktorerna för en fastighet, dels de övriga värdefaktorer som enligt 7 kap. 5 § kan beaktas såsom säregna förhållanden vid justering av det värde som bestämts med ledning av riktvärden; se avsnitt 5.5 och 5.6.

I fråga om småhus avses med beskaffenhet storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning samt de övriga förhållanden på fastigheten som påverkar marknadsvärdet och därmed taxeringsvärdet. I fråga om de övriga byggnadstyperna gäller motsvarande. De förhållanden som i fråga om tomtmark för småhus främst skall ligga till grund för riktvärdena är t.ex. storleken, tillgången till vatten och avlopp, de fastighetsrättsliga förhållandena, typen av bebyggelse och närhet till strand. Exempel på värdefaktorer som normalt inte beaktas i riktvärdet enligt 7 kap. 5 § FTL är

radonförekomst och tillgång till swimmingpool. Andra sådana värdefaktorer som kan behöva beaktas som säregna förhållanden är bristande underhåll och skador av olika slag.

## 1.5 Taxeringsperiod

### Allmän och förenklad fastighetstaxering

#### 1 kap. 7 § FTL

Allmän fastighetstaxering skall ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år taxeras småhusenheter, år 2005 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter samt år 2007 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

#### 1 kap. 7 a § FTL

Förenklad fastighetstaxering skall ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter, år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter samt år 2008 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter.

Bestämmelserna i 1 kap. 7 § FTL avser den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen med taxering av egendom som tillhör skilda taxeringsenhetstyper vart annat år fr.o.m. 2003 års taxering.

Bestämmelserna i 1 kap. 7 a § handlar om förenklad fastighetstaxering, som skall äga rum vart sjätte år för varje taxeringsenhet. Den förenklade taxeringen skall dock avse endast egendom som indelas i taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet. För var och en av dessa taxeringsenhetstyper skall den förenklade fastighetstaxeringen ske tre år efter det att allmän fastighetstaxering ägt rum beträffande respektive taxeringsenhetstyp med början år 2004 för hyreshusenheter. Systemet med förenklade fastighetstaxeringar mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna innebär att en allmän eller en förenklad fastighetstaxering av fastigheter kommer att genomföras varje år.

### Särskild fastighetstaxering

#### 1 kap. 8 § första stycket FTL

Särskild fastighetstaxering skall verkställas varje år enligt bestämmelserna i 16 kap. Sådan taxering skall dock ej ske av taxeringsenhet som taxeras genom allmän eller förenklad fastighetstaxering samma år.

#### 16 kap. 1 § FTL

Vid särskild fastighetstaxering fastställs nästföregående års fastighetstaxering oförändrad om ny taxering enligt 2–5 §§ inte skall ske.

Har en taxeringsenhet ändrats väsentligt under en löpande taxeringsperiod (se nedan) får ny taxering av enheten ske vid särskild fastighetstaxering om förändringen är hänförlig till någon av de i 16 kap. 2–5 §§ FTL angivna nytaxeringsgrunderna.

Den särskilda fastighetstaxeringen skall ske med tillämpning av de allmänna grunder för taxeringen, värderingsregler m.m. som gällde vid ingången av den löpande taxeringsperioden.

### **Löpande taxeringsperiod**

#### **1 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL**

Beslut om fastighetstaxering som fattas vid allmän eller förenklad fastighetstaxering eller genom ny taxering vid särskild fastighetstaxering skall gälla från ingången av det taxeringsår då sådan taxering sker till ingången av det taxeringsår då sådant beslut fattas nästa gång.

Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker av en taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker nästa gång.

Enligt 1 kap. 3 § FTL gäller ett beslut om allmän fastighetstaxering av en småhusenhet, hyreshusenhet och lantbruksenhet tre år tills beslut om förenklad fastighetstaxering av enheten fattas under förutsättning att ny taxering vid särskild fastighetstaxering inte sker under de tre mellanliggande åren. Beslutet beträffande taxeringsenheten vid den förenklade taxeringen gäller under samma förutsättning tre år till nästa allmänna fastighetstaxering av enheten.

Med löpande taxeringsperiod för de taxeringsenheter som ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar, dvs. småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter, avses således enligt 1 kap. 3 § tredje stycket tiden – tre år – mellan en allmän och en förenklad fastighetstaxering samt mellan en förenklad och en allmän fastighetstaxering.

Den löpande taxeringsperioden blir därför för dessa taxeringsenheter tre år i stället för som tidigare sex år. För fastigheter som inte ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar är den löpande taxeringsperioden mellan två allmänna fastighetstaxeringar alltså sex år.

De grunder som skall tillämpas vid taxeringen är de som gällde vid ingången av den treåriga respektive sexåriga löpande taxeringsperioden.

## 2 Indelning av byggnader och mark

### Byggnadstyper

#### 2 kap. 1 § FTL

Byggnader skall indelas i byggnadstyper och mark i ägoslag på sätt som anges i 2–4 §§. Indelning får inte ske på grundval av tillfällig användning.

Enligt 2 kap. 2 § FTL skall byggnaderna indelas i följande byggnadstyper:

<u>Byggnadstyp</u>	<u>Indelningsgrund</u>
- Småhus	Det ändamål som byggnaden är inrättad för
- Hyreshus	”
- Ekonomibyggna	”
- Kraftverksbyggnad	“
- Industribyggnad	”
- Specialbyggnad	Byggnadens användningssätt
- försvarsbyggnad	”
- kommunikationsbyggnad	”
- distributionsbyggnad	”
- värmecentral	”
- reningsanläggning	”
- vårdbyggnad	”
- bad-, sport- och idrottsanläggning	”
- skolbyggnad	”
- kulturbyggnad	”
- ecklesiastikbyggnad	”
- allmän byggnad	Byggnadens användningssätt och ägarförhållanden
- Övrig byggnad	Resterande byggnader

**Ägoslag**

Enligt 2 kap. 4 § FTL skall marken indelas i följande ägoslag:

<u>Ägoslag</u>	<u>Indelningsgrund</u>
- Tomtmark	Pågående och tillåten användning
- Täktmark	Pågående och tillåten användning
- Åkermark	Pågående eller lämplig användning
- Betesmark	Pågående eller lämplig användning
- Skogsmark	Pågående eller lämplig användning
- Skogsimpediment	Markens beskaffenhet
- Övrig mark	Resterande mark

Egendomens användning skall enligt 1 kap. 6 § FTL normalt bestämmas vara den som pågår vid taxeringsårets ingång, den s.k. beskaffenhetstidpunkten. Undantagsvis skall beträffande vissa ägoslag som framgår av den föregående förteckningen i stället tillåten eller lämplig användning läggas till grund för indelningen. Med indelningsgrunden tillåten användning avses sådan användning som är möjlig med hänsyn till gällande detaljplan eller genom täkttillstånd enligt miljöbalken (MB) eller tidigare naturvårdslagen eller motsvarande. Med lämplig användning avses sådan användning som från fastighetsekonomisk synpunkt är lämplig.

**Tillfällig användning**

Det kan emellertid inträffa att den användning som pågår måste bedömas vara tillfällig och att den därför enligt 2 kap. 1 § FTL inte skall ligga till grund för klassificeringen av egendomen. Exempelvis kan ett konferenscentrum vid beskaffenhetstidpunkten samt en tid före och efter denna tidpunkt vara uthyrt för kyrkliga ändamål. En sådan användning bör ses som tillfällig och inte medföra ändring av indelning i byggnadstyp från hyreshus till specialbyggnad/ecklesiastikbyggnad.

## **2.1 Indelning av byggnader**

**Byggnad, byggnadskropp**

Vid fastighetstaxeringen avses med byggnad detsamma som civilrättsligt utgör byggnad (jfr 2 kap. 1 § JB). Beträffande husbåtar, se avsnitt 1.2.

### **1 § SKVFS 2006:12**

Varje byggnadskropp skall anses som en byggnad, om inte annat anges i andra stycket.

Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar i två eller flera självständigt fungerande enheter eller ligger byggnadskroppen på flera fastigheter, skall varje del av byggnadskroppen indelas som en särskild byggnad.



Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning som sägs i andra stycket. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradhuslänga), skall dock indelas som en byggnad (hyreshus), om byggnadskroppen ligger på en fastighet.

## Byggnadstyper

Enligt huvudregeln skall i princip alla byggnader indelas i byggnadstyper. Enligt 2 kap. 2 § FTL är byggnadstyperna till antalet sju. Dessa är småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. I samma paragraf finns reglerna för hur indelningen i byggnadstyper skall ske. De olika byggnadstyperna och indelningsgrunderna för dessa redovisas i avsnitt 2.1.1–2.1.7.

### Allmänna råd:

Vid indelning i byggnadstyper bör hänsyn inte tas till det ändamål för vilket underliggande mark är avsedd enligt gällande detaljplan. (SKV A 2006:22)

## Övervägandeprincipen

### 2 kap. 3 § FTL

Byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

Av reglerna i 2 kap. 3 § FTL med den s.k. övervägandeprincipen följer att varje byggnad skall indelas för sig och i den byggnadstyp som byggnaden till övervägande del är inrättad för eller används för (jfr avsnitt 2.1.8 och 2.1.9). Undantag härifrån gäller dock för vissa mindre byggnader som ligger i anslutning till ett småhus eller ett hyreshus. Den typ av byggnader som avses är byggnad som har utrymmen, vilka på grund av sin funktion lika gärna kan vara inrymda i småhuset eller hyreshuset. Sådant komplementhus till ett småhus som garage, förråd, bastu och annan mindre byggnad indelas därför inte som särskild byggnad, om de finns på samma tomt som ett småhus. Motsvarande gäller för vissa förrådsutrymmen i anslutning till hyreshus (jfr definitionen av småhus i 2 kap. 2 § FTL och definitionen av hyreshus i samma bestämmelse i fråga om byggnad med förrådsutrymme).

Byggnad som till övervägande del är inrättad t.ex. för kontorsändamål indelas till följd av reglerna i 2 kap. 3 § FTL som hyreshus, även om den ligger på fastighet på vilken övriga

byggnader till övervägande delen är inrättade för industriell verksamhet (jfr avsnitt 2.1.8).

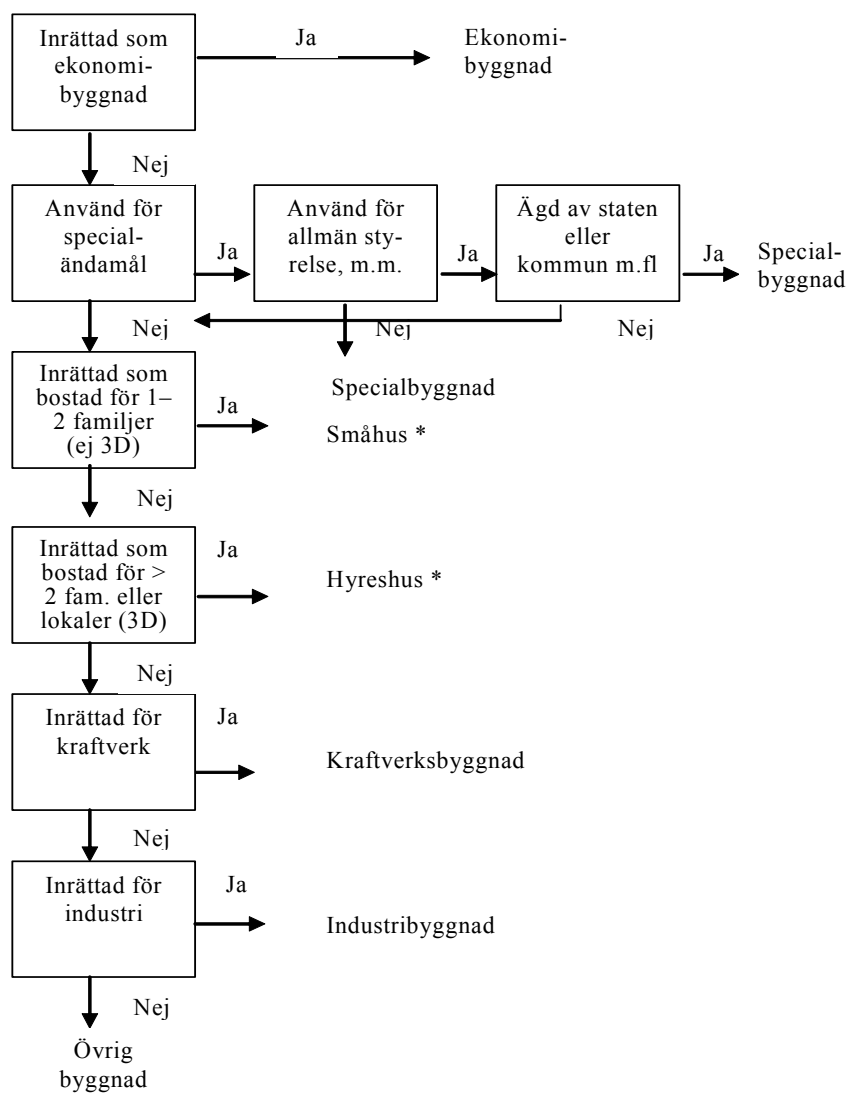
Indelning i tredimensionella fastigheter, vilket kan ske fr.o.m. 2004, kan innebära att olika delar av en byggnadskropp hänförs till skilda fastigheter. I en byggnadskropp med flera våningsplan kan därvid några våningsplan höra till en fastighet medan andra våningsplan hör till en annan fastighet. Våningsplan som hör till olika fastigheter behandlas som skilda byggnader. Övervägandepincipen skall då tillämpas särskilt för varje sådan byggnad inom samma byggnadskropp och byggnadstypen bestämmas särskilt för varje sådan byggnad (jfr prop. 2003/04:18 s. 20).

**Byggnad under  
uppförande**

Genom RÅ 2005 not. 57 har RR fastslagit att en byggnad skall kategoriseras på samma sätt under tiden för uppförandet som i färdigt skick.

**Indelning i  
byggnadstyper**

Vid indelning i byggnadstyper kan nedanstående schema följas:



\* Byggnad inrättad till bostad åt 3-10 familjer som ingår i lantbruksenhet utgör småhus

### 2.1.1 Småhus

#### 2 kap. 2 § FTL

... 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.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus. ...

Den avgörande bedömningsgrunden är det ändamål för vilket byggnaden är inrättad. Detta innebär exempelvis att en byggnad som i praktiken används av mer än två familjer ändå skall klassificeras som småhus om den är inrättad som bostad åt högst två familjer.

#### Allmänna råd:

Som småhus bör indelas

1. friliggande en- och tvåbostadshus,
2. varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter,
3. varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, och
4. varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden. (SKV A 2006:22)

Tredimensionell fastighet får enligt 3 kap. 1 a § FBL bildas för bostadsändamål endast om den är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. En byggnad som hör till en sådan fastighet kan till följd därav inte klassificeras som ett småhus vilket enligt huvudregeln i 2 kap. 2 § FTL skall vara inrättat till bostad åt en eller två familjer.

Det bör särskilt noteras att bostadsbyggnad för minst tre och högst tio familjer indelas som småhus om byggnaden är belägen på registerfastighet som till någon del upptas av mark för lantbruksändamål.

I fråga om klassificeringen av andra byggnader som förutom bostadslägenheter även innehåller lokaler för kontor, butik och liknande (lokallägenheter), se avsnitt 2.1.2.

### 2.1.2 Hyreshus

#### 2 kap. 2 § FTL

... Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med för-

rådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme 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. ...

Gränsdragningen mot småhus skall således som huvudregel göras vid byggnader som innehåller bostäder åt minst tre familjer. Undantaget från denna regel avser byggnad som ingår i lantbruksenhet. Sådan byggnad skall klassas som småhus så länge den inte innehåller bostäder åt 11 familjer eller fler. Tredimensionella fastigheter för bostäder skall alltid indelas som hyreshus. Vid gränsdragningen mot övriga byggnadstyper bör i övrigt följande gälla.

**Allmänna råd:**

Innehåller byggnaden två lägenheter, en bostad och en lokal, bör den indelas som hyreshus om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen. Innehåller byggnaden tre eller flera lägenheter bör den indelas som hyreshus. Även parkeringshus indelas som hyreshus.

Med kontor bör jämföras utrymmen, inrättade för sådan verksamhet som ofta har samband med kontorsarbete.

Som exempel på sådana lokaler kan nämnas lokaler särskilt inrättade för datorer, konferenslokaler och receptionsutrymmen.

Som hyreshus bör, oavsett den pågående användningen, även indelas byggnader som i fråga om standard, planlösning och ljusförhållanden är inrättade för kontor, utställning eller butik.

Exempel på byggnader av sistnämnda slag är vissa hantverkshus och hus i företagsbyar med flexibel konstruktion och hög standard. Dessa byggnader får anses inrättade för det användningssätt som ger den högsta hyresintäkten, dvs. kontorsändamål. (SKV A 2006:22)

### **2.1.3 Ekonomibygnad**

**2 kap. 2 § FTL**

... 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. ...

Alla växthus och djurstall, oavsett hur stora de är och om de har anknytning till lantbruk eller ej, skall indelas som ekonomibygnad. Normalt torde dock gälla att byggnaderna i fråga skall användas i yrkesmässig verksamhet för att indelas som ekonomibygnad.

**Allmänna råd<sup>2</sup>:**

Ridhus, som inte utgör specialbyggnad, bör normalt indelas som ekonomibygnad och hänföras till övriga ekonomibygnader (byggnadskategoriklass 60). Ridhus av enkel beskaffenhet bör därvid värderas på samma sätt som byggnad som klassificeras tillhöra byggnadskategori 11. För öriga ridhus bör ledning vid värderingen hämtas från anläggningskostnaderna och åldern. (SKV A 2006:22)

#### **2.1.4 Kraftverksbyggnad**

**2 kap. 2 § FTL**

... 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. ...

Inför AFT 00 reviderades värderingsmodellen avseende vattenkraft. Som ett led i detta har reglerna vid taxering av elproduktionsenheter anpassats till systematiken i FTL (SFS 1999:635, prop. 1998/99:109). Detta har medfört att en särskild byggnadstyp, kraftverksbyggnad, har införts.

#### **2.1.5 Industribyggnad**

**2 kap. 2 § FTL**

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

**Allmänna råd:**

Med industriell verksamhet avses tillverkning av varor. (SKV A 2006:22)

Indelningsgrunden innebär att byggnader för livsmedelsindustri, trävaruindustri, kemisk industri, gruv- och täktverksamhet och annan tillverkningsindustri bör indelas som industribyggnad.

#### **2.1.6 Specialbyggnad**

Till byggnadstypen specialbyggnad har förts elva olika slag av specialbyggnader som definieras på grundval av byggnadernas användning. Dessa grupper är följande

- Försvarsbyggnad
- Kommunikationsbyggnad
- Distributionsbyggnad

---

<sup>2</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 115082-05/111.

- Värmecentral
- Reningsanläggning
- Vårdbyggnad
- Bad-, sport- och idrottsanläggning
- Skolbyggnad
- Kulturbyggnad
- Ecklesiastikbyggnad
- Allmän byggnad

Specialbyggnaderna har med hänsyn till sitt samhällsnyttiga ändamål undantagits från skatteplikt (se 3 kap. 2 § FTL). En byggnad som används för dessa i 2 kap. 2 § FTL angivna särskilda ändamål hänförs enligt huvudregeln till gruppen specialbyggnad, oavsett vem som äger byggnaden. Ett undantag utgör dock byggnad som används för de ändamål som gäller för gruppen Allmän byggnad. En sådan byggnad indelas som specialbyggnad bara om den tillhör staten, kommun eller annan menighet.

#### **Försvarsbyggnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

#### **Kommunikationsbyggnad**

##### **2 kap. 2 § FTL**

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

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

Skattefriheten enligt 3 kap. 2 § FTL i fråga om kommunikationsbyggnaderna är i första hand avsedd för byggnader eller byggnadskonstruktioner som utgör del av kommunikationsled, t.ex. broar och bryggor.

Byggnader och anläggningar för driftens omedelbara behov, t.ex. fyr och garage, liksom stationshus, godsmagasin, lokstallar, hangarer, terminaler, vänthallar och liknande klassificeras också som kommunikationsbyggnad och indelas som specialbyggnad om de används för allmänna kommunikationsändamål.

mål. Däremot har RR i en dom ansett att kontorsutrymmen i en färjeterminal, som inte använts som biljettexpedition eller liknande för linjetrafiken men som ändå betjänade denna trafik, inte skulle anses använda för allmänna kommunikationsändamål (jfr RÅ 1993 ref. 27). I samma dom fann RR att cafeteria som fanns i terminalen men som inte var avskild från vänthallen i övrigt fick till den del den var fritt tillgänglig för de resande anses utgöra en del av vänthallen och därför vara använd för allmän kommunikation.

Användning för allmänna kommunikationsändamål anses normalt föreligga om verksamheten har samband med person- och godsbefordran som utförs med kommunikationsmedel som dels är tillgängliga för allmänheten, dels går i linjetrafik, dels har en viss regelbundenhet i turena, t.ex. Statens järnvägars person- och godståg samt landsvägsbussar och stadsbussar och färjor som går i linjetrafik. Motsvarande gäller i fråga om byggnader som används av privata bussföretag och privata järnvägar.

Fordon som används i beställningstrafik som t.ex. turistbussar, taxibilar, lastbilar för godsbefordran och charterflygplan torde inte anses vara använda för allmänna kommunikationsändamål. Garage m.m. för sådana fordon torde då inte heller indelas som specialbyggnad.

Verkstäder där det huvudsakliga arbetet består i reparation av fordon, som används för allmänna kommunikationsändamål, klassificeras som kommunikationsbyggnad oavsett storlek. Däremot torde hotell- och restaurangbyggnader som tillhör järnväg inte klassificeras som kommunikationsbyggnad.

Kontorsbyggnader som hör till kommunikationsanläggning och som används för allmän förvaltning utan samband med den direkta driften torde inte heller anses som kommunikationsbyggnad.

Ett godsmagasin som användes som förvaring av skeppsproviant ansågs av RR i ovannämnda dom vara använt för allmän kommunikation, då lagret utgjorde en förutsättning för betjäningen av de resande i trafiken (jfr RÅ 1993 ref. 27).

## **Distributionsbyggnad**

### **2 kap. 2 § FTL**

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

Byggnader som ingår i det elektriska kraftöverförings- eller kraftdistributionsnätet, fjärrvärmnätet eller som ingår i



överförings- eller distributionsnät för gas klassificeras som specialbyggnad, t.ex. transformator, kopplingsstation och liknande byggnader. Detsamma torde gälla för ledningar i dessa nät liksom för ledning för allmän va-anläggning.

Även byggnad för överföring eller distribution av vatten räknas till distributionsbyggnad.

### Värmecentral

#### 2 kap. 2 § FTL

... 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.

...

Värmecentral klassificeras som specialbyggnad. Därmed avses i första hand till hyresfastighet hörande undercentral, som är kopplad till fjärrvärmeverk, och värmecentral, gemensam för två eller flera fastigheter (lokala värmecentraler). Till sådan värmecentral räknas däremot inte kraftvärmeverk (fjärrvärmeverk, mottrycksanläggning) m.fl. som även är inrättade för yrkesmässig produktion av starkström.

### Reningsanläggning

#### 2 kap. 2 § FTL

... 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.

...

Vad som sägs i bestämmelsen om vattenverk, avloppsreningsverk, sopstation och liknande samt om pumpstationer torde gälla även för ledningar i den mån dessa kan anses tillhöra någon av de nämnda typerna av anläggningar. Vid klassificeringen av pumpstationer torde pumpar och pumpanläggningar i enlighet med JB:s regler böra anses tillhöra stationen.

#### Allmänna råd:

Även destruktionsanläggning bör 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. (SKV A 2006:22)

### Vårdbyggnad

#### 2 kap. 2 § FTL

... 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. ...

Om t.ex. äldre eller utvecklingsstörda vårdas av anhöriga i sitt eller i de anhörigas hem torde detta inte föranleda att

bostadsbyggnaderna skall klassificeras som vårdbyggnader. Servicehus, gruppboendestäder och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, indelas inte som vårdbyggnad, även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn (jfr RÅ 1986 ref. 10 I och II samt RÅ 1993 ref. 30 och RÅ 1995 ref. 25).

En byggnad med en lokalyta om 375 kvm vilken helt användes som tandvårdsklinik, ansågs av RR utgöra en specialbyggnad (se RÅ 1991 ref. 74).

**Allmänna råd<sup>3</sup>:**

Vid bedömningen av om en byggnad bör indelas som vårdbyggnad bör definitionen av "sjukvård" enligt 1 § hälso- och sjukvårdslagen (1982:763) tillämpas. Detta innebär att företagshälsovård bör klassificeras som sådan användning som medför att byggnaden bör indelas som vårdbyggnad enligt 2 kap. 2 § FTL.

En byggnad, som är inrättad till bostad åt en eller två familjer och som används dels som privat bostad, dels som s.k. HVB-hem (hem för vård eller boende för barn och ungdomar vilka omhändertagits enligt socialtjänstlagen (2001:453) bör indelas som vårdbyggnad om den till övervägande del används för denna verksamhet. Vid bedömning enligt övervägandeprincipen bör endast boytan ligga till grund för bedömningen med utgångspunkt att alla utrymmen inom denna är värdemässigt lika.

Förutom den del av byggnaden som uteslutande används av vårdtagarna, t.ex. vårdtagarnas egna rum, bör vid beräkningen även vissa gemensamma utrymmen anses i sin helhet använda för vårdändamål. Förutsättningen för detta är dock att utrymmena huvudsakligen används av vårdtagarna, t.ex. allrum. För det privata boendet vitala funktioner, såsom kök och tvättstuga, bör inte hänföras till vården. (SKV A 2006:22)

**Bad-, sport- och idrottsanläggning**

**2 kap. 2 § FTL**

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

Till denna byggnadsgrupp torde även kunna hänföras raststugor och andra byggnader av liknande karaktär. Byggnader och anläggningar som används enbart för privat bruk skall dock till följd av bestämmelsen inte klassificeras som specialbyggnad.

---

<sup>3</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 615 665-04/111 resp. 148107-05/111.

## **Skolbyggnad**

### **2 kap. 2 § FTL**

... 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. ...

För byggnad som inrymmer skola som anordnas av annan än staten är kravet för att byggnaden skall klassificeras som specialbyggnad att skolan har föreskriven anknytning till staten. Detta är fallet i fråga om skola som anordnas med statsbidrag eller där undervisningen står under statlig tillsyn. Detsamma torde gälla byggnad vilken används för skola som inte är statlig och som inte får statsbidrag men som står under överinseende av statlig myndighet.

## **Kulturbyggnad**

### **2 kap. 2 § FTL**

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

Som museum torde normalt betraktas lokal som för detta ändamål regelmässigt hålls tillgänglig för allmänheten och som inte till övervägande del används för annat ändamål.

Folketshusbyggnader torde normalt kunna hänföras till denna byggnadstyp endast i de fall lokaler för teater eller biografändamål utgör den övervägande delen av byggnaden.

## **Eclesiastikbyggnad**

### **2 kap. 2 § FTL**

... Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.  
Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet. ...

Bönehus, församlingshem och byggnader för religiös barn- och ungdomsverksamhet (t.ex. söndagsskola) kan vara exempel på byggnader som tillhör gruppen ecklesiastikbyggnader.

Däremot torde på begravningsplats belägen byggnad som till övervägande del innehåller bostäder för begravningsplatsens anställda inte klassificeras som specialbyggnad.

## **Allmän byggnad**

### **2 kap. 2 § FTL**

... 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. ...

Administrations- och förvaltningsbyggnader klassificeras som specialbyggnad endast om de ägs av staten, kommun eller annan menighet. Med annan menighet förstås församling, kommunförbund o.d. Hit räknas inte kommunalt eller statligt bolag. Som specialbyggnader anses enligt bestämmelsen inte heller byggnader, som är avsedda för statens affärsdrivande verk.

Till byggnader med användning, som är likartad en fritidsgårds, torde kunna hänföras t.ex. ungdomsgårdar och kvartersgårdar. I huvudsak torde endast av kommunen ägda byggnader beröras.

### **2.1.7 Övrig byggnad**

#### **2 kap. 2 § FTL**

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

Byggnadstypen övrig byggnad utgör en restpost. Hit skall föras de byggnader som inte kan klassificeras som småhus, hyreshus, ekonomibygnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller specialbyggnad.

#### **Allmänna råd:**

Bland byggnader som bör indelas som övrig byggnad kan nämnas lager utan samband med hyreshus eller industribyggnad. Till övrig byggnad bör också räknas verkstäder i vilka det till övervägande del utförs reparationsarbeten (reparationsverkstäder). (SKV A 2006:22)

#### **Allmänna råd<sup>4</sup>:**

Ett djursjukhus som i väsentlig omfattning är utrustat med särskilda installationer bör normalt indelas som övrig byggnad. Då sådana installationer saknas i nämnda omfattning bör djursjukhuset indelas som hyreshus. (SKV A 2006:22)

### **2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägande-principen**

#### **2 kap. 3 § första stycket FTL**

Byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

En byggnad kan vara inrättad för eller användas för flera ändamål. För klassificeringen av byggnader av sådan blandad art

---

<sup>4</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 131 250621-06/111.

finns en särskild regel i 2 kap. 3 § FTL enligt vilken klassificeringen då skall ske enligt en övervägandeprincip.

Av bestämmelsen följer att indelningen skall göras så att en och samma byggnadstyp alltid bestäms för hela byggnaden. En byggnad som innehåller delar, som skulle kunna hänföras till olika byggnadstyper, skall enligt 2 kap. 3 § FTL hänföras till den byggnadstyp som överväger.

**Allmänna råd:**

I princip bör en byggnad indelas efter byggnadstypen på den del vars värde är övervägande.

I praktiken kan dock indelningen i flertalet fall avgöras med ledning av enklare jämförelser. I mindre komplicerade fall kan avgörandet av vilken byggnadstyp som överväger t.ex. grundas på en jämförelse av storleken av de olika delarnas golvytor. Även andra grunder kan tillämpas vid bedömningen, om de framstår som lämpligare. Om olika delar av byggnaden har väsentligt olika rumshöjd, bör t.ex. de olika delarnas volym läggas till grund för klassificeringen. Om hyresavkastningen från byggnadsdelarna är påtagligt olika, bör avgörandet grundas på den totala hyresavkastningen. Har byggnadsdelarna väsentligen olika användning och utformning och är en hyressättning inte möjlig, som t.ex. för kyrkor och kommunikationsanläggningar, bör byggnadskostnaderna och markvärdena för de olika delarna kunna tjäna till ledning.

I tveksamma fall bör gränsdragningen mellan hyreshus och industribyggnad eller övrig byggnad ske med ledning av en indelning av byggnadens utrymmen i följande grupper.

1. Bostäder och därtill hörande sekundära utrymmen. Ej garage.
2. Kontor, hotell, restauranger, butiker, garage och därtill hörande lager.
3. Produktionslokaler och lager utom lager enligt 2.

Om hyran för utrymmena under 1 och 2 överväger, bör byggnaden indelas som hyreshus. Om hyran för utrymmena under 3 överväger, bör byggnaden däremot indelas som industribyggnad eller övrig byggnad.

Om tre eller flera byggnadsdelar, hänförliga till olika byggnadstyper, förekommer i en och samma byggnad, bör byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande den byggnadstyp, som i förhållande till var och en av de övriga byggnadstyperna är övervägande.

Då den övervägande delen av en byggnad är att hänföra till specialbyggnad, bör – om olika slag av specialbyggnader ingår i specialbyggnadsdelen – byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande det slag av specialbyggnad som överväger. (SKV A 2006:22)

Om en byggnad används t.ex. både för allmänna kommunikationsändamål och för andra kommunikationsändamål får byggnadens indelning göras med utgångspunkt från den trafikform som är övervägande. Övervägandeprincipen blir således avgörande för byggnadstypen då olika byggnadsdelar egentligen borde tillhöra skilda byggnadstyper. Om t.ex. en stations-

byggnad huvudsakligen rymmer hotell och restaurang blir hela byggnaden indelad som hyreshus, även om i denna också finns expeditionslokaler och väntsalar. Taxeringsvärdet på hyreshusenheten skall då bestämmas med ledning av hela byggnadens marknadsvärde.

#### **Flera ändamål**

##### **Allmänna råd:**

En byggnad kan vara så inrättad att den långsiktigt kan och får användas för flera ändamål utan att någon mer omfattande eller bygglövspliktig ombyggnad behöver företas. Byggnaden kan redan vid uppförandet ha givits en sådan flexibel utformning att flera användningssätt är möjliga. Det är inte heller ovanligt att en byggnad anpassas för nytt ändamål utan att förlora sin lämplighet för det ursprungliga ändamålet. I sådant fall bör byggnaden anses vara inrättad för det ändamål som leder till det högsta värdet. (SKV A 2006:22)

#### **Exempel**

##### *Exempel 1*

En byggnad är inrättad för lagringsändamål. Då behov saknas av lagringsmöjligheter i det aktuella området, har byggnaden ändrats så att den även lämpligen kan användas för butiksändamål, storköp. Ombyggnaden har skett så att byggnaden fortfarande är lika lämplig som tidigare för lagring. Byggnaden kan efter ombyggnaden sägas vara inrättad så att den kan användas för två olika ändamål. Om användningen som butik för storköp leder till ett högre värde, bör byggnaden indelas som hyreshus och riktvärdet bestämmas därefter.

##### *Exempel 2*

En byggnad som ursprungligen uppfördes för industriändamål kan genom en ombyggnad ändras så att den kan användas som butik för storköp. Härigenom skulle byggnaden bli möjlig att hyra ut och hyran skulle väl förränta erforderlig ombyggnadskostnad, ca 2 000 kr per kvm. Innan ombyggnaden skett, torde dock byggnaden indelas som industribyggnad.

Jfr även bl.a. RÅ 1992 ref. 85 samt RÅ 1993 ref. 21, 39 och 62.

### **2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder**

#### **2 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL**

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

## **2.2 Indelning av mark**

Mark skall enligt 2 kap. 4 § FTL indelas i följande ägoslag

- Tomtmark
- Tägtmark
- Åkermark
- Betesmark
- Skogsmark
- Skogsimpediment
- Övrig mark

Vidare stadgas i 2 kap. 4 § första stycket FTL att mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark, jfr husbåtar, avsnitt 1.2.

### **Allmänna råd<sup>5</sup>:**

Vattenfastigheter (fastigheter utan landareal), som inte utgör täktmark, bör inte åsättas markvärde. Detta bör gälla även om byggrätt föreligger. (SKV A 2006:22)

Indelningen får enligt bestämmelsen inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivas (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr.

För indelningen av marken i olika ägoslag finns ett flertal indelningsgrunder. Dessa anges i 2 kap. 4 § FTL och framgår närmare under avsnitt 2.2.1–2.2.7.

I 2 kap. 4 § FTL definieras vidare en saneringsbyggnad som en byggnad som skall rivas (se även avsnitt 5.4.1). Sådan byggnad saknar ofta värde och utgör en belastning för fastigheten. Så är dock normalt inte fallet om byggnadsmaterialet från den rivna byggnaden kan återanvändas. Saneringsbyggnaden kan också föranleda en återuppföranderätt, vilket beaktas vid värderingen av marken.

---

<sup>5</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 289556-05/111.

### 2.2.1 Tomtmark

#### 2 kap. 4 § FTL

... Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, skall i sin helhet utgöra tomtmark, ...

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får byggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket. ...

#### Allmänna råd:

För byggnad som används för täkts utnyttjande, t.ex. krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhall och liknande byggnad för driftens omedelbara behov bör någon tomt dock inte avskiljas. (SKV A 2006:22)

#### Huvudregel

Enligt huvudregeln i 2 kap. 4 § FTL skall mark indelas som tomtmark om den är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, dvs. med en byggnad av varje annat slag än ekonomibygnad.

I huvudsak indelas följande mark som tomtmark

- tomt, bebyggd med annan byggnad än ekonomibygnad eller byggnad för täkts utnyttjande, om byggnaderna sammanlagt är värda minst 50 000 kr
- obebyggd tomt, som avstyckats eller bildats genom annan fastighetsbildning för byggnadsändamål under de senaste två åren
- obebyggd tomt, för vilken giltigt bygglov eller förhandsbesked föreligger.

#### Allmänna råd:

Vidare bör följande obebyggda mark indelas som tomtmark.

1. Tomt, som utgör självständig fastighet, om den enligt detaljplan är avsedd för bebyggelse och det inte är uppenbart att bebyggelse inte kommer att ske.



2. Obebyggd mark, som senast fem år före taxeringsåret var bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad.

Mark, för vilken genomförandetiden i detaljplan gått ut, bör inte indelas som tomtmark, om den inte kan förväntas bli bebyggd inom tio år från taxeringsårets ingång. (SKV A 2006:22)

Mark som är bebyggd med saneringsbyggnad skall betraktas som obebyggd på grund av regeln i 2 kap. 4 § FTL om att saneringsbyggnad inte har någon inverkan vid klassificeringen.

**Allmänna råd<sup>6</sup>:**

Föreligger s.k. återuppföranderätt till byggnad med värde under 50 000 kronor bör byggnadens värde, vid bedömningen om marken utgör tomtmark eller inte, grunda sig på en alternativ beräkning av byggnadsvärdet. Värdeyta och standard antas oförändrade i förhållande till befintlig byggnad, medan värdeåret bör anses motsvara nyproduktion. Beräkningen bör ske enligt de för värdeområdet gällande riktvärdeangivelserna. (SKV A 2006:22)

Angående tomtmark till småhus, se även avsnitt 4.3 i del 2 av Handbok för fastighetstaxering 2003.

**Tomt, tomtplats  
m.m.**

All tomtmark delas upp i bebyggelseenheter som kallas tomter. Någon skillnad i begreppen tomt och tomtplats föreligger inte numera, vilket tidigare var fallet i fråga om tomt inom stadsplan och tomtplats utom stadsplan. Med tomt avses således ett område som är bebyggt eller avses att bebyggas med en byggnad eller med flera byggnader som tillsammans är avsedda att användas för ett ändamål. Tomt omfattar förutom byggnadsplats även till bebyggelsen hörande gårdsplan, trädgård, parkeringsplats, upplagsplats o.d.

Indelning av ett kvarter i tomter kan ske genom upprättande av fastighetsplan, en från fastighetsbildning fristående åtgärd. Tomt kan vara en självständig fastighet eller del av sådan eller bestå av flera fastigheter eller fastighetsdelar.

**2-hektarsregeln,  
m.m.**

Enligt huvudregeln i 2 kap. 4 § FTL skall mark till fastighet som är bebyggd med annan typ av byggnad än ekonomibyggnad utgöra tomtmark. För att huvudregeln skall tillämpas krävs att förutsättningar avseende fastighetens belägenhet och storlek är uppfyllda.

**2 kap. 4 § FTL**

... Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, skall i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i

---

<sup>6</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 35845-05/111.

ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock ej gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap. ...

Förutsättningarna för att den aktuella marken skall indelas som tomtmark är således i första hand att den fastighet som marken hör till

1. ligger i ett ägoskifte och
2. inte är större än 2 ha.

Enligt bestämmelsen i 2 kap. 4 § FTL får fastighetens totala areal inte överstiga 2 ha för att 2-hektarsregeln skall tillämpas. Det är därvid fastighetens totalareal enligt fastighetsregistret som avses.

#### **Undantag från 2-hektarsregeln**

För att mark skall taxeras som tomtmark enligt 2-hektarsregeln gäller enligt 2 kap. 4 § att ingen del av den fastighet som marken hör till skall samtaxeras enligt 4 kap. FTL med annan egendom – dvs. egendom som tillhör en annan fastighet. De regler i 4 kap. som aktualiseras vid lantbrukstaxeringen är 4 kap. 5 § första stycket p. 6 och andra stycket.

##### **4 kap. 5 § FTL**

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet ...

6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet) ...

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, skall ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Om någon del av den fastighet (registerfastighet i ett ägoskifte och inte större än 2 ha), som den aktuella marken hör till skall taxeras tillsammans med egendom på annan fastighet som sägs vid 4 kap. 5 § p. 6 gäller inte förutsättningarna i 2 kap. 2 § om belägenhet och storlek enligt 2-hektarsregeln för indelning som tomtmark. Enligt 4 kap. 5 § sista stycket skall vidare tomtmark till småhus som ligger på registerfastighet med åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment ingå i den lantbruksenhet som omfattar denna mark.

#### **Avrundningsregler**

Som angetts ovan skall fastighetens totala areal vid bedömningen av om 2-hektarsregeln är tillämplig bestämmas till den i fastighetsregistret angivna totalarealen. Då det gäller de ägoslag som skall redovisas i fastighetstaxeringsbesluten skall däremot arealredovisningsreglerna i 20 kap. 5 § FTL beaktas.

**20 kap. 5 § FTL**

I beslutet skall vidare anges taxeringsenhetens totala, enskilt innehavda landareal. För lantbruksenhet skall den anges i hektar och för övriga enheter i kvadratmeter.

Totalarealen för lantbruksenhet skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar skall inte redovisas särskilt.

För tomtmark som ligger på lantbruksenhet skall arealen anges i såväl hektar som kvadratmeter.

Vidare skall enligt 4 § SKVFS 2006:12 matematisk avrundning enligt Svensk Standard (SS) 014141 tillämpas vid den i 20 kap. 5 § FTL föreskrivna arealredovisningen.

Till följd av avrundningsreglerna kan en fastighet, vars totalareal enligt fastighetsregistret överstiger 2 ha och på vilken 2-hektarsregeln därför inte blir tillämplig, ha en sammanlagd areal i fastighetstaxeringsbeslutet av de olika ägoslagen som understiger 2 ha.

Även vid bedömningen av om fastighetens mark skall samtaxeras med egendom på en annan fastighet kan avrundningsreglerna ha betydelse.

Avrundningsreglerna kan leda till att den i taxeringsbeslutet redovisade arealen avviker ifrån den areal som finns i fastighetsregistret. Redovisningsreglerna för alla ägoslag utom tomtmark finns i 20 kap. 5 § andra stycket FTL. Arealen för dessa skall redovisas i hela hektar. Enligt värderingsreglerna skall dessa ägoslag också värderas per hela hektar. För tomtmark på lantbruksenhet skall enligt den särskilda redovisningsregeln för tomtmarken arealen redovisas i både hektar och kvadratmeter. Värderingen av tomtmarken och klassificeringen av värdefaktorn storlek sker dock endast i kvadratmeter.

**Exempel**

Mot bakgrund av de angivna lagrummen m.m. lämnas i det följande exempel avseende 2-hektarsregeln och undantag från denna.

Fastighetens totala areal i ett ägoskifte understiger 2 ha. 2-hektarsregeln är därför tillämplig och all mark på fastigheten skall utgöra tomtmark.

*Exempel 1*

Fastigheten A:s totalareal enligt fastighetsregistret är 1,99 ha, varav

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggnad och gödselanläggning

1,59 ha används som betesmark.

På fastigheten finns ett småhus, värde över 50 000 kr och en ekonomibyggnad, vars värde är 250 000 kr.

Ägaren äger inte någon ytterligare fastighet och undantagsregeln för samtaxering blir därför inte tillämplig.

Fastighetens totalareal understiger 2 ha och 2-hektarsregeln är därför tillämplig. All mark på fastigheten kommer då att utgöra tomtmark och inte någon mark skall indelas som övrig mark eller betesmark.

Fastigheten indelas i två taxeringsenheter. Den ena är en lantbruksenhet, som omfattar värderingsenheten för ekonomibyggnaden. Den andra är en småhusenhet som omfattar resten av fastigheten, dvs. värderingsenheten för småhuset och värderingsenheten för 19 900 kvm tomtmark.

#### *Exempel 2*

Förutsättningarna i Exempel 1 ändras så att totalarealen ökas till 2,1 ha, varav

2 000 kvm används som tomt och trädgård

0,2 ha upptas av ekonomibyggnad och gödselanläggning

1,4 ha används som betesmark

0,3 ha är skogsmark.

2-hektarsregeln är ej tillämplig eftersom totalarealen överstiger 2,0 ha.

All egendom bildar en lantbruksenhet med värderingsenheter för ekonomibyggnaden, småhuset, 2000 kvm tomtmark och för 1 ha betesmark.

#### *Exempel 3*

Förutsättningarna i Exempel 1 ändras så att fastighetsägaren även äger en angränsande fastighet med totalarealen 4,0 ha, varav

0,4 ha används som övrig mark

1,0 ha upptas som betesmark och

2,6 ha utgör skogsmark.

De båda fastigheterna bör samtaxeras och 2-hektarsregeln blir inte tillämplig på grund av undantagsregeln i 2 kap. 2 § vid samtaxering som bör ske enligt 4 kap. 5 §.

En lantbruksenhet omfattande båda fastigheterna bildas sålunda och utgörs av värderingsenheter för dels ekonomibyggnaden, dels småhuset, dels 2 000 kvm tomtmark, dels 3,0 ha betesmark, dels 3,0 ha skogsmark och dels 1,0 ha övrig mark.

Ekonomibyggnaden, betesmarken och skogsmarken skall enligt 4 kap. 5 § p. 6 indelas som lantbruksenhet. Småhuset och tomtmarken ligger på fastighet med betesmark och skall enligt 4 kap. 5 § andra stycket ingå i den lantbruksenhet som omfattar betesmarken. I den lantbruksenhet som sålunda skall bildas skall också enligt 4 kap. 5 § sista stycket den övriga marken ingå.

Som en konsekvens av avrundningsreglerna överstiger den taxerade totala arealen den areal som finns redovisad i fastighetsregistret.

### **2.2.2 Tägtmark**

#### **2 kap. 4 § FTL**

... Mark för vilken täktillstånd enligt 12 kap. 1–3 §§ miljöbalken eller vattenlagen (1983:291) gäller. Med täktillstånd skall jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark. ...

12 kap. 1–3 §§ miljöbalken samt vattenlagen har upphört att gälla. Motsvarande regler om täktillstånd återfinns numera i 9 kap. miljöbalken och förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

#### **Allmänna råd:**

Mark bör indelas som täktmark till den del marken omfattas av giltigt täktillstånd vid ingången av taxeringsåret.

När täkt pågår utan att täktillstånd finns, bör som täktmark indelas ett område där omfattningen av brytvärd fyndighet uppskattas till tio gånger det hittillsvarande normalårsuttaget, dock endast om detta uttag överstiger 1 000 kubikmeter och återstående fyndighet omfattar minst 10 000 kubikmeter. Pågående täkt får anses utgöra täkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, såvida det inte är uppenbart att täkten nedlagts. (SKV A 2006:22)

Ett klart fall då det enligt det allmänna rådets sista stycke får anses uppenbart att tåkten nedlagts är brist på brytvärda material. På tåktmark kan finnas byggnader av alla byggnadstyper. För sådana byggnader skall tomtmark avskiljas som en särskild värderingsenhet om byggnaden inte är avsedd för tåktens utnyttjande. Till byggnader för tåktens utnyttjande räknas främst sorteringsverk, vissa lagringsfickor, maskinhallar och liknande byggnader för driftens omedelbara behov. Kontor och liknande byggnad samt bostadsbyggnad för ägare eller anställd torde inte anses som byggnad för tåktens utnyttjande.

### **2.2.3 Åkermark**

#### **2 kap. 4 § FTL**

... Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas. ...

Som åkermark indelas även mark som används för fältmässiga odlingar av köksväxter, frukt och bär.

#### **Allmänna råd:**

Betesvallar, som anlagts på åkermark och som ingår i växtföljden och således då och då plöjs upp, bör indelas som åkermark. Detta gäller även de fall då ny vall sås in utan mellanliggande odling av annan gröda.

Mark som tidigare använts till växtodling eller bete men som nu ligger helt eller i huvudsak outnyttjad bör indelas som åkermark, om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig till växtodling eller bete och är lämplig att plöjas.

Om mark är lämplig för växtodling eller bete men däremot inte är lämplig att plöjas, bör den i regel indelas som betesmark.

Mark som används för plantskoleverksamhet indelas normalt som åkermark. (SKV A 2006:22)

Vid tveksamhet om mark som används till bete skall hänföras till åkermark eller betesmark, kan man göra det antagandet att lantbrukaren övergår till kreaturslös drift. Skulle betesmarken i så fall kunna plöjas och användas för t.ex. spannmålsodling, bör marken redovisas som åkermark.

Arealen åkermark skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall inte redovisas särskilt, se avsnitt 2.2.1.

### **2.2.4 Betesmark**

#### **2 kap. 4 § FTL**

... Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas. ...

**Allmänna råd:**

Mångåriga slätter- och betesvallar, som inte avses bli plöjda på nytt, bör indelas som betesmark, liksom mindre eller oregelbundna inom betesmark belägna markområden, som tidigare använts som åker men som inte längre plöjs.

Mark som tidigare använts till växtodling eller bete men som nu ligger helt eller i huvudsak outnyttjad bör normalt räknas som betesmark om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig till bete men inte är lämplig att plöjas.

Har marken en längre tid inte varit föremål för slätter eller bete och har träd-, busk- eller slyvegetation börjat tränga in, bör den inte indelas som betesmark.

Mark som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion på grund av särskilda förhållanden bör normalt indelas som betesmark. Härmed avses t.ex. mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl. (SKV A 2006:22)

För betesmark gäller motsvarande arealredovisningsregler som för åkermark (se avsnitt 2.2.3). Mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet redovisas därför inte som betesmark, se avsnitt 2.2.1.

## **2.2.5 Skogsmark**

### **2 kap. 4 § FTL**

... Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad skall dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.

Mark skall anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar. ...

Definitionen av skogsmark i 2 kap. 4 § FTL överensstämmer med definitionen av detta ägoslag i skogsvårdslagen (1979:429).

**Allmänna råd:**

Vad som gäller enligt skogsvårdslagen (1979:429) i fråga om vad som skall hänföras till skogsmark bör tillämpas även vid fastighets-taxeringen. Detta innebär bl.a. att bedömningen av om marken kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar bör göras med ledning av de allmänt använda boniteringsmetoderna och med utgångspunkt från den produktion som är möjlig med lämpligt trädslag och lämplig skötsel. Hänsyn bör inte tas till den produktionsökning som kan uppnås genom förbättring av marken.

Små områden av andra ägoslag än skogsmark bör räknas som skogsmark om de är mindre än 200 kvadratmeter och belägna helt inom skogsmark. Områden med skogsmark belägna helt inom annat ägoslag indelas som övrig mark om de har en areal understigande 2 500 kvm. (SKV A 2006:22)

Bedömningen av markens produktionsförmåga görs med hänsyn till det skick marken befinner sig i vid ingången av taxeringsåret, den s.k. beskaffenhetstidpunkten. Vissa marker som i och för sig är föremål för annan markanvändning kan komma att räknas som skogsmark. Exempel på detta kan vara dåligt utnyttjade betesmarker, som inte betraktas som jordbruksmark enligt lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark.

Skogsmark som berörs av naturreservatsföreskrifter eller biotopskydd skall betraktas som skogsmark även om inte markanvändningen syftar till virkesproduktion (se avsnitt 13.3 i del 2 Handbok för fastighetstaxering 2005).

**Allmänna råd:**

Marker inom vilthägn bör i allmänhet hänföras till skogsmark om de inte är jordbruksmark. (SKV A 2006:22)

Till skogsmark hänförs däremot inte mark som används för plantskole- och fröplantageverksamhet och inte heller mark som används för odling av s.k. ”pyntegrönt”.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad och som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter (jfr lagen om skötsel av jordbruksmark) inte är lämplig för växtodling eller bete räknas i allmänhet som skogsmark. Undantag utgör mark som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion på grund av särskilda förhållanden. Härmed avses t.ex. mark som bör hållas öppen av naturvårds- eller kulturminnesvårdsskäl.

För energiskog finns speciella bestämmelser, jfr avsnitt 4.2 och 13.2 i del 2 Handbok för fastighetstaxering 2005.

För skogsmark gäller på grund av arealredovisningsreglerna i 20 kap. 5 § FTL liksom för åkermark och betesmark att arealen skogsmark skall redovisas i hela hektar och att mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet inte skall indelas som skogsmark, se avsnitt 2.2.1.

### **2.2.6 Skogsimpediment**

**2 kap. 4 § FTL**

... Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog. ...

**Allmänna råd:**

Mark som enligt vedertagna bedömningsgrunder inte kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar och som är belägen i anslutning till skogsmark bör indelas som



skogsimpediment, om marken inte skall indelas som tomtmark, täktmark, åkermark eller betesmark. (SKV A 2006:22)

Till skogsimpediment kommer således att hänföras bl.a. nedlagda grustag och torvtäkter om kravet på anslutning till skogsmark uppfylls och om produktionsförmågan för skogsmark inte uppnås.

Angående våtmarker, se Handbok för fastighetstaxering 2005, avsnitt 4.5 i del 2.

Mindre areal än 0,5 ha inom en taxeringsenhet skall inte redovisas som skogsimpediment enligt samma arealredovisningsregler som gäller för bl.a. skogsmark, se avsnitt 2.2.1.

### **2.2.7 Övrig mark**

#### **2 kap. 4 § FTL**

... Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

Som övrig mark indelas som regel bl.a.

- mark inom detaljplan, som är avsedd för allmän plats
- iordningställda och upplåtna allmänna platser, varmed i första hand avses vägar och annan mark för allmänt kommunikationsändamål
- begravningsplatser
- militära övningsfält som inte används för annat ändamål, t.ex. skogsproduktion
- mark för kanaler, järnvägar och andra vägar
- område för flygfält
- hamnområde
- idrottsplatser, skidbackar, golfbanor och obebyggda delar av campingplatser
- kalfjäll
- kraftledningsgator i skogsmark och i skogsimpediment
- mark för ekonomibyggnad
- impediment i anslutning till jordbruksmark, t.ex. vägar och öppna diken, brukningshinder, m.m.

I uppräknigen förekommer mark som, om den är bebyggd med byggnad, normalt kommer att indelas som tomtmark till byggnaden.

## 3 Skatteplikt

### 3.1 Allmänt

#### 3 kap. 1 § FTL

Fastighet är skattepliktig, om inte annat anges i 2–4 §§.

Huvudregeln är att fastighet är skattepliktig om den inte skall undantas enligt reglerna i 3 kap. 2–4 §§ FTL.

Enligt 2–4 §§ undantas viss egendom från skatteplikt. Skattefriheten bygger på den samhällsnytta som denna egendom anses medföra. Den egendom, för vilken skattefrihet gäller, utgörs i stort sett av

- specialbyggnad
- egendom som ingår i nationalpark
- lantbruk för vård- eller skoländamål
- byggnad som ägs av vissa institutioner.

Enligt 1 kap. 1 § FTL skall taxeringsvärde inte åsättas fastighet som enligt 3 kap. undantas från skatteplikt.

### 3.2 Specialbyggnader

#### 3 kap. 2 § första stycket FTL

Från skatteplikt skall undantas specialbyggnad, sådan byggnad under uppförande samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden. Från skatteplikt skall också undantas markanläggning som hör till fastigheten.

Indelningen av byggnader i specialbyggnader är grundad på uppfattningen att de aktuella byggnaderna används för samhällsnyttiga ändamål. Specialbyggnaderna har enligt 3 kap. 2 § FTL undantagits från skatteplikt. Detta gäller även sådan byggnad under uppförande.

Indelningen i byggnadstyper skall enligt den s.k. övervägandeprincipen ske med hänsyn till vad byggnaden till övervägande delen är inrättad eller används för (jfr 2 kap. 3 § FTL). Indelningen i specialbyggnad sker med hänsyn till byggnadens an-

vändningssätt. Som en följd av övervägandepincipen kommer en byggnad i sin helhet att bli endera helt skattepliktig eller helt skattefri. Någon uppdelning av byggnaden i en skattepliktig och en skattefri del skall således inte göras.

Även tomtmark och övrig mark som hör till specialbyggnad skall undantas från skatteplikt. Obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med specialbyggnad torde däremot vara skattepliktig. Markanläggningar som hör till specialbyggnad skall också vara skattefria. Markanläggningar som med servitut knutits till sådan byggnad är därför undantagna från skatteplikt. Om kraftledningar och VA-ledningar utgör fast egendom torde de också – även om de inte hör till specialbyggnad eller annan egendom som är skattefri enligt 3 kap. – utgöra sådana markanläggningar för vilka enligt 7 kap. 16 § punkt 3 FTL något värde inte skall bestämmas.

### **3.3 Nationalpark**

#### **3 kap. 2 § andra stycket FTL**

Från skatteplikt undantas även nationalparker.

För att bevara större sammanhängande område av viss landskapstyp i dess naturliga tillstånd eller i väsentligen oförändrat skick kan enligt 7 kap. 2 § MB (tidigare 4 § naturvårdslagen) staten tillhörig mark avsättas till nationalpark. Nationalpark avser således den avsatta marken. Denna är enligt 3 kap. 2 § FTL undantagen från skatteplikt. Detsamma torde gälla byggnad som betjänar nationalparken men inte bostadsbyggnader för personal och besökande.

### **3.4 Lantbruk för vård- eller skoländamål**

#### **3 kap. 3 § FTL**

Från skatteplikt skall undantas ekonomibygnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad
2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns vid skolbyggnad.

### 3.5 Egendom som ägs av vissa institutioner

#### 3 kap. 4 § FTL

Byggnad samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden samt markanläggning som hör till fastigheten skall undantas från skatteplikt om fastigheten ägs av någon av följande institutioner och om den till övervägande del används i deras verksamhet såsom sådana

1. kyrkor samt barmhärtighetsinrättningar som avses i 7 kap. 15 § inkomstskattelagen (1999:1229) samt sådana särskilda rättssubjekt som avses i 10 § första stycket lagen (1998:1592) om införande av lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan

2. stiftelser, ideella föreningar och registrerade trossamfund som uppfyller kraven i 7 kap. 3 § första stycket respektive i 7 kap. 7 § första stycket inkomstskattelagen

3. akademier, Nobelstiftelsen, stiftelsen Dag Hammarskjölds Minnesfond, Apotekarsocietetens stiftelse för främjande av farmacins utveckling m.m., stiftelsen Sveriges sjömanshus

4. sådana sammanslutningar av studerande vid svenska universitet och högskolor som de studerande enligt lag eller annan författning är skyldiga att vara medlemmar i samt samarbetsorgan för sådana sammanslutningar med ändamål att sköta de uppgifter som sammanslutningarna enligt författningen ansvarar för och

5. utländska staters beskickningar.

Skattefriheten skall endast avse egendom, som enligt 4 kap. 5 § utgör annan typ av taxeringsenhet än lantbruksenhet.

Enligt bestämmelsen undantas främst byggnader, tillhöriga vissa uppräknade rättssubjekt, från skatteplikt. En förutsättning för skattefriheten är att byggnaden används i ägarens verksamhet som sådan. Om någon av de angivna institutionerna äger en byggnad, som till övervägande delen hyrs ut åt annan för att användas t.ex. som affär, är en sådan byggnad inte skattefri. Om vidare t.ex. en barmhärtighetsinrättning upplåter en övervägande del av sin byggnad till en utländsk stats beskickning och hyr ut resten till lagerlokal är byggnaden skattepliktig.

#### Allmänna råd<sup>7</sup>:

Förutsättning för att prästlönefastigheter skall undantas från skatteplikt enligt 3 kap. 4 § första stycket FTL bör vara att dessa till övervägande del används i ägarens verksamhet som sådan dvs. dess religiösa verksamhet (t.ex. pastorexpedition). Med sådan verksamhet avses inte boende. (SKV A 2006:22)

---

<sup>7</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 570562-04/111.

## 4 Taxeringsenhet

### 4.1 Allmänt

#### 4 kap. 1 § FTL

Taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs.

Med fastighet avses här i första hand enhet i fastighetsregistret – registerfastighet – dvs. s.k. traditionella fastigheter och tredimensionella fastigheter liksom vissa äldre rättsinstitut såsom vattenverk på annans mark. Om sådana institut är införda i fastighetsregistret är de att anse som registerfastigheter (jfr SOU 1979:32, s. 328)

Egendom som enligt bestämmelserna i 4 kap. FTL skall ingå i en taxeringsenhet skall i huvudsak uppfylla följande förutsättningar:

- ha samma ägare
- vara belägen i samma kommun
- ha samma skattepliktsförhållande
- omfatta vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.

För olika typer av egendom, som enligt de nu nämnda reglerna normalt skall utgöra en taxeringsenhet, gäller en del särskilda indelningsregler. Så skall t.ex. en lantbruksenhet utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet. Se vidare härom i avsnitt 4.6.4.

### 4.2 Samma ägare

#### 4 kap. 2 § FTL

Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall fastigheten delas upp i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena.

#### Samäganderätt

Om det finns flera ägare med s.k. ideella andelar skall detta inte föranleda uppdelning av fastigheten i olika taxeringsenheter. För fastighet med flera ägare (jfr avsnitt 1.3) får uppdelning i flera taxeringsenheter med hänsyn till ägar-

förhållandena således ske endast om äganderätten är knuten till visst område av fastigheten.

För att två fastigheter, som var och en ägs av flera delägare, skall kunna taxeras tillsammans som en taxeringsenhet krävs i första hand att delägarna i de båda fastigheterna är desamma. Vidare torde det krävas att andelsfördelningen mellan delägarna är densamma i båda fastigheterna. Äger således A 25 % och B 75 % i fastigheten 1 torde det vara nödvändigt att A äger 25 % och B 75 % också i fastigheten 2 för att fastigheterna 1 och 2 skall kunna taxeras som en taxeringsenhet.

#### **Överlåtelse av fastighetsdel**

Ett köp, som syftar till att en registerfastighet skall delas upp i olika områden på skilda ägare, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som sökts inom sex månader efter det att köpehandlingen upprättades. Detsamma gäller även andra former av överlåtelser än köp. Innan fastighetsbildning skett kan den nya ägaren bara få vilande lagfart på sitt förvärv. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter kontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart.

Har den nya ägaren sökt förrättning inom föreskriven tid men avslås fastighetsbildning i enlighet med köpet, som därmed blir ogiltigt, skall detta således likväl fram till avslagsbeslutet beaktas vid fastighetstaxeringen. Det innebär t.ex. att om det från en fastighet försäljs ett område i december 2001 och fastighetsbildning avslås i juni 2002 så skall området utgöra särskild taxeringsenhet vid taxeringen 2001. Detta beslut skall dock undanröjas när vetskap erhålls om avslagsbeslutet.

#### **Sämjedelning**

Andra regler gällde tidigare och uppdelning av en fastighet på områden kunde då ske. Några av dessa äldre regler har alltså betydelse i vissa fall. Det gäller främst s.k. sämjedelning och arealöverlåtelse. Dessa regler är alltså giltiga oavsett om fastighetsbildning söks eller kan beviljas enligt nu gällande krav för fastighetsbildning. Denna privata äldre jorddelning kan erkännas enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

En uppdelning av en registerfastighet på flera taxeringsenheter kan således bli aktuell vid sämjedelning. En sämjedelad fastighet får dock delas upp på flera taxeringsenheter endast om sämjedelningen är giltig, vilket förutsätter att den skett före den 1 juli 1962 (i vissa delar av Kopparbergs län före 1952). Tidpunkten gäller även som förutsättning för legalisering av andra äldre former av privat jorddelning.

## Arealöverlåtelse

I vissa fall kan arealöverlåtelse (t.ex. köp av ett område av en fastighet före 1968) vara giltig, oavsett om avstyckning sökts eller kan beviljas. Om köpet skett 1968 eller senare skall ansökan om fastighetsbildning dock ha gjorts inom sex månader efter det köpehandling upprättats för att köpet skall vara giltigt.

Även i vissa andra speciella fall skall egendom inom en registerfastighet delas upp på flera taxeringsenheter. Ett exempel på detta är vissa speciella äganderättsförhållanden. Ett sådant är då en person ensam äger marken och samma person tillsammans med annan äger en byggnad som är uppförd på marken. I det fallet skall indelningen i taxeringsenheter ske så att marken bildar en egen taxeringsenhet och byggnaden en annan.

Se även avsnitten 1.2 och 1.3.

## 4.3 Samma kommun

### 4 kap. 3 § FTL

För bildande av taxeringsenheter skall fastigheter och fastighetsdelar med samma ägare inom samma kommun föras samman. Den sammanförda egendomen skall utgöra en taxeringsenhet, om inte annat sägs i 4–9 §§.

Varje ägares totala fastighetsinnehav inom en kommun bildar en tänkt egendoms massa som normalt kommer att utgöra en taxeringsenhet. Om för egendomens olika delar gäller skilda skattepliktsförhållanden (4 kap. 4 § FTL) eller skild användning eller beskaffenhet (4 kap. 5–9 §§), skall fastighetsinnehavet dock delas upp på flera taxeringsenheter.

## 4.4 Samma skattepliktsförhållande

### 4 kap. 4 § FTL

Taxeringsenhet skall omfatta antingen skattepliktig eller skattefri egendom.

Taxeringsenhet får inte omfatta byggnader och mark med olika skattepliktsförhållanden. Om således både en skattepliktig och en skattefri byggnad finns på en registerfastighet och byggnaderna och marken har samma ägare, skall en uppdelning göras så att tomtmark avskiljs för varje byggnad. Vardera byggnaden med avskild tomtmark skall härfter bilda en taxeringsenhet, varav en blir skattepliktig och en blir skattefri. Motsvarande uppdelning av en byggnad kan på grund av den s.k. överväganderegeln i 2 kap. 3 § FTL inte bli aktuell eftersom en byggnad i sin helhet är antingen skattepliktig eller

skattefri beroende på vad den till övervägande del är inrättad till och/eller används för.

## 4.5 Taxeringsenhetstyper

### 4.5.1 Allmänt

#### 4 kap. 5 § första stycket FTL

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

I 4 kap. 5 § första stycket FTL anges huvudregeln för indelningen i taxeringsenheter. Den innebär att värderingsenheter avseende byggnader och mark i bestämda kombinationer förs samman för att bilda taxeringsenheter. För var och en av dessa enheter bestäms skattepliktsförhållande och därefter taxeringsvärde. Liksom tidigare är grunden för indelningen i de olika taxeringsenhetstyperna det skilda användningssättet för egendomen för bostäder, för industri, för lantbruk m.m. Detta kommer i 4 kap. 5 § till uttryck genom att endast egendom som är inrättad eller används för visst ändamål får föras samman till en taxeringsenhet av viss enhetstyp. Enhetstyperna är sex: småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet.

I punkt 1 av bestämmelsen anges de kombinationer i vilka värderingsenheter för småhus och mark för småhus skall utgöra en taxeringsenhet betecknad småhusenhet. En sådan enhet består vanligen av en eller flera tomter med tillhörande småhus. Småhusenhet kan också utgöras av enbart tomtmark eller enbart småhus.



Om t.ex. ett industrikomplex, bestående av flera byggnader, innehåller såväl hyreshus som industribyggnad måste enligt bestämmelserna i punkterna 2 och 3 en uppdelning ske av komplexet i två taxeringsenheter, en hyreshusenhet och en industrienhet.

I samma taxeringsenhet som täktmark kan endast ingå sådana industribyggnader och övriga byggnader som är nödvändiga för täktens utnyttjande och omedelbara drift, såsom krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor och maskinhallar. Byggnad som ligger i anslutning till täkt och som är inrättad för bostad skall däremot förses med tomtmark och tillsammans med den utgöra en särskild taxeringsenhet (småhusenhet).

#### **4.5.2 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet**

##### **4 kap. 5 § andra stycket FTL**

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, skall ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Enligt regler i 4 kap. 5 § FTL skall värderingsenheter avseende småhus och tomtmark för småhus ingå i lantbruksenhet då de är belägna på registerfastighet som också innehåller åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark skall ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett eller flera av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment och om marken ingår i en lantbruksenhet, se avsnitt 2.2.1.

Som en följd av indelningsregeln i 4 kap. 5 § andra stycket FTL kan t.ex. ett småstugeområde komma att ingå i en lantbruksenhet, om det på den registerfastighet där småhusen eller tomtmarken är belägen också finns åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment.

Eftersom det vid indelning i taxeringsenheter beträffande bostadsbyggnader på lantbruk krävs att egendomen skall vara belägen på en registerfastighet som helt eller delvis ingår i en lantbruksenhet gäller dessutom att t.ex. en mangårdsbyggnad kring vilken tomten styckats av till egen fastighet inte kommer att ingå i den omgivande lantbruksenheten trots att samma ägarförhållanden föreligger.

**Allmänna råd:<sup>8</sup>**

Småhus på ofri grund som ligger på fastighet med minst ett hektar produktiv mark bör anses utgöra en småhusenhet för sig. Tomtmarken för småhuset och den produktiva marken bör anses utgöra en lantbruksenhet.

Ett småhus på ofri grund bör inte heller betraktas som brukningscentrum till lantbruksenheten på vilken det ligger. Tomtmarken till ett sådant småhus kan till följd av detta inte tillhöra klass 1 vad avser värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. (SKV A 2006:22)

**4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark**

**4 kap. 5 § tredje stycket FTL**

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark skall i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall skall övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, skall den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

Beträffande definitionen av vad som avses med saneringsbyggnad, se avsnitt 2.2 och 5.4.1.

Övrig mark kan ingå i alla de olika typerna av taxeringsenheter. Frågan om övrig mark skall taxeras tillsammans med annat ägoslag skall bedömas med utgångspunkt från ägarens fastighetsinnehav inom kommunen. Om samma person äger både åkermark och övrig mark inom samma kommun, bör den övriga marken föras ihop med åkermarken till en lantbruksenhet.

Om ägaren till övrig mark i stället för mark för lantbruk innehar tomtmark eller täktmark i kommunen, bör den övriga marken ingå i en taxeringsenhet med de senare ägoslagen.

Övrig mark får bilda egen taxeringsenhet om innehavaren inte äger annan mark inom kommunen eller då den övriga marken är av stor omfattning. Om en sådan taxeringsenhet ligger inom tätbebyggt samhälle skall den utgöra industrienhet och i övriga fall lantbruksenhet.

---

<sup>8</sup> Se Skatteverkets skrivelse, dnr 130 732169-04/111.

#### 4.5.4 Specialregel för samfällighet

##### 4 kap. 10 § första stycket FTL

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet skall utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

##### Allmänna råd:

Om de fastigheter, som har del i en samfällighet, till omkring 90 procent utgörs av en- eller tvåfamiljsfastigheter, bör det anses att de delägande fastigheterna så gott som uteslutande utgörs av denna fastighetstyp.

Mark- eller anläggningssamfällighet bör anses ha ett ringa ekonomiskt värde, om det inte uppgår till 50 000 kr. (SKV A 2006:22)

#### 4.6 Särskilda indelningsregler

##### 4.6.1 Allmänt

Utöver de regler som finns i 4 kap. 1–5 och 10 §§ FTL gäller en del särskilda regler för att viss egendom skall indelas såsom en taxeringsenhet.

Sådana särskilda regler gäller för

- småhusenhet
- hyreshusenhet
- specialenhet
- industrienhet
- täktmark
- ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark
- växthus och djurstallar
- elproduktionsenheter
- egendom som tillhör staten.

##### 4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet

##### 4 kap. 6 § första stycket FTL

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

### **Småhusenhet**

#### **Allmänna råd:**

Normalt bör en småhusenhet utgöras av en tomt och ett småhus. Flera småhus bör dock i vissa fall anses utgöra en ekonomisk enhet och bör då ingå i samma taxeringsenhet. Detta bör gälla om två eller flera småhus ligger intill varandra på samma tomt och fungerar tillsammans eller kompletterar varandra, t.ex. fritidshus med gäststuga eller ett antal byggnader på ett utbrutet brukningscentrum. Detta bör också gälla då en ny bostadsbyggnad uppförts på en tomt och den gamla bostadsbyggnaden ligger kvar på denna.

Ligger flera småhustomter intill varandra och har de samma ägare anses de normalt som en ekonomisk enhet och taxeras som en taxeringsenhet. Detta bör gälla såväl bebyggda som obebyggda tomter. Som typfall på sådana bebyggda småhustomter kan nämnas tomter med hyresradhus, bostadsrättsradhus, motell i form av småhus och arrendehus på jordbruk, samlade i tomtgrupper.

Flera arrendetomter med hus på ofri grund taxeras normalt som en taxeringsenhet, om tomterna har samma ägare och om tomterna ligger i en samlad grupp.

Bebyggda fastigheter som kan delas i flera tomter utgör normalt en taxeringsenhet. Detta bör gälla också om de olika delar, som en tomt kan delas i, är bebyggda eller ej. Ligger en bebyggd tomt bredvid en obebyggd tomt och har de samma ägare, bör de normalt taxeras som en taxeringsenhet. Finns undantagsvis anledning att anse att tomter för småhus inte utgör en ekonomisk enhet, trots att de ligger intill varandra, bör tomterna utgöra särskilda taxeringsenheter.

### **Hyreshusenhet**

Liksom beträffande småhus ingår i normalfallet endast ett hyreshus i en hyreshusenhet. I vissa fall utgör dock ett komplex av byggnader taxeringsenhet. En förutsättning för detta bör vara att de olika byggnaderna ligger intill varandra i t.ex. samma kvarter eller på annat sätt ligger i en samlad bebyggelsegrupp och att de utgör en ekonomisk enhet, dvs. för hyreshus att de förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet.

### **Specialenhet**

Specialbyggnader av samma slag med samma ägare bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om de ligger samlade. Sådana byggnader bör anses ligga samlade i t.ex. följande fall: vårdbyggnader inom ett sjukhusområde, träningslokaler och omklädningsbyggnader på en idrottsplats, byggnader inom militärt område, m.m..

### **Industrienhet**

Industribyggnader bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om byggnaderna ligger samlade och om de ägs av ett företag, som bedriver sin verksamhet där.

Med att egendomen ligger samlad bör avses att industribyggnaderna ligger på tomtmark som inte är åtskild genom annat än mark som används för kommunikationsändamål eller annat allmänt ändamål. (SKV A 2006:22)

## **4.6.3 Tägtmark**

### **4 kap. 7 § FTL**

Består tägtmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma tägtplan enligt miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser skall de dock utgöra en taxeringsenhet.

I normalfallet kommer varje område, bestående av täktmark, att utgöra en taxeringsenhet. De områden som ligger inom en och samma täktplan skall dock sammanföras till en taxeringsenhet.

#### 4.6.4 Brukningsenhet för lantbruk

##### 4 kap. 8 § FTL

Taxeringsenhet skall omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

##### Allmänna råd:

Vid bedömning av vad som skall anses som brukningsenhet bör främst beaktas vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark som ligger inom samma kommun och som har samma ägare utgör normalt en brukningsenhet. Då det inom större innehav förekommer arrendegårdar bör dessa dock utgöra egna taxeringsenheter. Sidoarrenden, dvs. arrenden av enstaka områden med åkermark eller betesmark, utgör normalt inte brukningsenhet utan taxeras tillsammans med markägarens övriga innehav.

Skogsbolags och andra markägares större fastighetsinnehav bör anses utgöra brukningsenheter enligt de förvaltningsenheter som de är uppdelade i av ägarna. (SKV A 2006:22)

Beträffande byggnad på ofri grund på lantbruksenhet, se avsnitt 4.5.2.

#### 4.6.5 Växthus och djurstallar

Enligt 2 kap. 2 § FTL skall byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk, t.ex. växthus och djurstallar indelas som ekonomibyggnad. Även växthus och djurstall som saknar anknytning till jordbruk och skogsbruk skall enligt 2 kap. 4 § indelas som ekonomibyggnad.

##### 4 kap. 6 § andra stycket FTL

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall bilda egen lantbruksenhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall således med hänsyn till bestämmelsen i 4 kap. 6 § FTL inte ingå i taxeringsenhet som avser en brukningsenhet med åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och/eller sådan ekonomibyggnad, t.ex. växthus eller djurstall, som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk. Växthus och djurstall utan anknytning till jord- eller skogsbruk skall i stället utgöra särskild lantbruksenhet.

#### **4.6.6 Elproduktionsenheter**

##### **4 kap. 10 § andra och tredje styckena FTL**

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål skall inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

#### **4.6.7 Statens fastigheter**

##### **4 kap. 9 § FTL**

Fastighet, som tillhör staten och som förvaltas av skilda myndigheter, får delas upp i taxeringsenheter efter de olika myndigheternas förvaltningsområden.

## **5 Värderingsgrunder och värderingsregler**

Värderingsgrunderna och värderingsreglerna i FTL finns i lagens 5–7 kap. Värderingsmetoderna och värderingsmodellerna för olika typer av byggnader och ägoslag regleras i 8–15 kap. FTL. Värderingsmetoderna och värderingsmodellerna behandlas i de utgivna handböckerna för respektive fastighetstaxering. I 1 kap. FTF finns regler som avser taxeringens grunder, värderingsmetoderna och värderingsmodellerna.

### **5.1 Taxeringsvärde**

#### **5.1.1 Allmänt**

##### **5 kap. 1 § FTL**

Taxeringsvärde skall bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet.

#### **5.1.2 Taxeringsvärdenivå**

##### **5 kap. 2 § FTL**

Taxeringsvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde.

För samtliga taxeringsenhetstyper skall taxeringsvärdet motsvara 75 % av marknadsvärdet.

#### **5.1.3 Marknadsvärde**

##### **5 kap. 3 § FTL**

Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Vid värderingen skall inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande.

Värderingen skall grundas på de belåningsförhållanden som normalt gäller för likartade fastigheter.

Om två eller flera fastigheter i olika kommuner skulle ha utgjort en taxeringsenhet om de hade legat i samma kommun, skall deras marknadsvärde bestämmas, som om detta hade varit förhållandet.

### **Sannolika priser**

Marknadsvärdet skall liksom tidigare varit fallet utgöra värderingsgrund vid fastighetstaxeringen. Med marknadsvärdet för

	<p>en taxeringsenhet menas det pris den sannolikt skulle ha betingat vid en försäljning på den allmänna marknaden.</p> <p>Marknadsvärdet skall beräknas enligt den i 5 kap. 5 § FTL angivna ortsprismetoden eller med ledning av en avkastningsberäkning eller en produktionskostnadsberäkning.</p>
<b>Privaträttsliga förpliktelser</b>	<p>Marknadsvärdet skall avse priset utan avräkning för avgifter eller andra skulder eller för kapitalvärdet av skyldighet att utge undantag eller annan privaträttslig förpliktelse som inte är hänförlig till servitut. Detta innebär att man vid värderingen av utarrenderade tomtpplatser bortser från arrenden, som inte kan anses vara marknadsmässiga. På samma sätt bortser man vid värderingen av grustäcker från utgående arrendepris på gruset, om det inte är marknadsmässigt.</p> <p>Servitut och liknande, dvs. rättighet som knutits till fastigheten, skall däremot beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet.</p> <p>På samma sätt skall bestämmelser om markens utnyttjande som intagits i tomträttskontrakt beaktas. Dessa bestämmelser kan sägas ha samma verkan som planbestämmelser. Däremot skall storleken av faktiska tomträttsavgälder liksom faktiska arrenden aldrig beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet.</p> <p>Vidare bortser man från den aktuella belåningen och utgår i stället från en för fastighetstypen normal belåning.</p>
<b>Offentligrättsliga förpliktelser</b>	<p>Offentligrättsliga förpliktelser skall beaktas vid bestämmandet av marknadsvärde enligt 5 kap. 3 § FTL genom justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL. Detta gäller t.ex. föreskrifter angående markanvändning som meddelats med stöd av lag (naturreservat m.m.).</p>
<b>Verkan av kommungräns</b>	<p>En taxeringsenhet kan endast bestå av egendom, som är belägen i samma kommun (jfr 4 kap. 3 § FTL). För fastigheter i olika kommuner som skulle ha utgjort en taxeringsenhet, om de legat i samma kommun, skall marknadsvärdet bestämmas som om en enda taxeringsenhet funnits. Det marknadsvärde som erhålls vid en sådan samvärdering fördelas på de olika taxeringsenheterna.</p>

#### **5.1.4 Nivåår**

##### **5 kap. 4 § FTL**

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



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

Det år vars genomsnittliga prisläge skall läggas till grund för bestämmande av taxeringsvärdenivån betecknas nivåår.

Enligt 5 kap. 4 § första stycket FTL är nivååret andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av en taxeringsenhet sker.

I 5 kap. 4 § andra stycket FTL anges att köpeskillningar för fastighetsförsäljningar från år före nivååret skall korrigeras med hänsyn till den prisutveckling som skett t.o.m. nivååret. Enligt 16 § Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför AFT 07 (SKVFS 2005:7) skall vid förändringar av marknadsvärdenivån prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillningarna kan avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under 2005. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, skall flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas och olika prisutvecklingsfaktorer får då bestämmas för permanenthus och fritidshus.

### 5.1.5 Värderingsmetoder

#### 5 kap. 5 § FTL

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 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.

För värderingen av de olika fastighetstyperna anges i 8–15 kap. FTL, i 1 kap. FTF och i Skatteverkets föreskrifter m.m. vilket värderingsförfarande som skall tillämpas.

#### Orena köp

Vid tillämpningen av ortsprismetoden skall enligt 5 kap. 5 § första stycket andra meningen FTL bortses från ovidkommande omständigheter som kan ha inverkat på priset. Härvid bör följande beaktas.

Köpeskillning, som under senare tid erlagts för en viss fastighet, kan inte utan vidare anses som ett exakt uttryck för marknadsvärdet. Frånsett att köpeskillningen kan ha påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o.d.,

kan den vara ett toppris eller ett bottenpris, som inte motsvarar det verkliga marknadsvärdet. Sådant pris kan föranledas av speciella omständigheter beträffande försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal, m.m. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligger, om vilka anledning inte finns att anta att ovidkommande omständigheter inverkat på prisbildningen, kan ur dem dras en tillförlitlig slutsats angående ett normalt värde i handel, dvs. marknadsvärdet. Se vidare Skatteverkets Handbok för granskning och gallring – ortsprisregistret (SKV 333 utg. 3) samt 1A kap. FTF.

I sista meningen av 5 kap. 5 § andra stycket FTL anges klart att hänsyn regelmässigt skall tas till fastighetsförsäljningar i orten också då värderingen sker med ledning av en avkastningsberäkning eller av en produktionskostnadsberäkning. I bestämmelsen anges dock att hänsyn skall tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt. Sådan hänsyn kan således inte tas i vissa fall då det inte är möjligt att göra ortsprisjämförelser.

#### **5 kap. 5 a § FTL**

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.

Bestämmelsen ger stöd för att hämta ledning av försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningar för prisbildningen kan antas vara likartade. Detta kan bli aktuellt om det inom ett värdeområde sålts för få fastigheter eller några fastigheter överhuvudtaget inte sålts inom området. 5 kap. 5 a § FTL ger således möjlighet att gå över värdeområdesgränser för att kartlägga värdenivån för såväl bebyggda som obebyggda enheter (jfr även avsnitt 5.2.3 om tomtvärdetabeller) för det fall ortsprismaterialet är begränsat. Vilka förutsättningar som bör föreligga för en sådan jämförelse får avgöras från fall till fall. En jämförelse med samtliga värdeområden inom ett län samt över länsgränserna bör dock regelmässigt ske för att undvika omotiverade värdenivåskillnader mellan relativt likartade värdeområden eller vid länsgränsen om likartade förhållanden råder på båda sidor om gränsen. Framför allt vid förberedelsearbetet (provvärderingen) är dessa jämförelser viktiga.

## Tekniskt nuvärde

### 5 kap. 6 § FTL

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedskrivningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret. Den nedskrivningsfaktor som bestäms för byggnader som kunnat tas i anspråk under det sistnämnda året skall tillämpas även för byggnader som tas i anspråk senare under den löpande taxeringsperioden.

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

## 5.2 Delvärden m.m.

### 5.2.1 Allmänt

#### 5 kap. 7 § FTL

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

**5 kap. 8 § första stycket FTL**

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

**5 kap. 8 § tredje stycket FTL**

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

**5.2.2 Storlekskorrektion för lantbruk**

I 5 kap. 2 § FTL föreskrivs att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. För lantbruksenheterna kan emellertid en storlekskorrektion ske, om det behövs på grund av prisbildningen.

**5 kap. 8 § andra stycket FTL**

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

**7 kap. 4 a § FTL**

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

Det belopp med vilket korrigerings sker skall fördelas och redovisas på de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerings.

Storlekskorrektion för lantbruk infördes vid 1998 års AFT. Inför AFT 05 har en tidigare minimigräns om 25 000 kr för storlekskorrektion slopats. Reglerna om storlekskorrektionen behandlas närmare i avsnitt 5.5.

**5.2.3 Tomtvärdetabeller**

Vid 1996 års småhustaxering infördes regler i FTF om en schematisk värdering av tomtmark genom tillämpning av tomtvärdetabeller. Motsvarande regler har införts i FTF vid taxeringen år 2000 för tomtmark till hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad. Tomtvärdetabeller används vid förberedelsearbetet för att fördela totalvärdet för bebyggda enheter på mark- och byggnadsvärde. De gäller tomtmark på de taxeringsenheter där sådan mark förekommer, dvs. småhus-, lantbruks-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter. Tabellerna regleras i FTF. Förfarandet beskrivs i resp. tomtmarkavsnitt i handledningarna för fastighetstaxering som avser de nämnda taxeringsenhetstyperna; se även avsnitt 5.5.

Enligt 1 kap. 37 § FTF skall tomtvärdetabellerna i bilagorna 2 a och 7 a till förordningen tillämpas för hyreshusenhet respektive industrienhet.

## **5.3 Värderingsenhet**

### **5.3.1 Allmänt**

#### **6 kap. 1 § FTL**

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

Regler för indelning i värderingsenhet återfinns i 6 kap. FTL och de behandlas närmare i de delar av Handledningarna för fastighetstaxering som avser de olika taxeringsenhetstyperna m.m.

Indelningen i värderingsenheter sker för att underlätta värderingen. En värderingsenhet skall därför omfatta egendom som lämpligen värderas för sig. Som beskrivits i avsnitt 4.5 förs sedan värderingsenheterna i de kombinationer som föreskrivs i 4 kap. 5 § FTL samman till taxeringsenheter av olika enhets-typer, dvs. småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, m.m. För varje värderingsenhet bestäms de riktvärdegrundande värdefaktorer som skall vara utgångspunkt för värderingen av den enheten. Med ledning av dessa värdefaktorer bestäms ett riktvärde för värderingsenheten (se avsnitt 5.5).

Normalt skall varje typ av egendom inom en taxeringsenhet utgöra en värderingsenhet. Så är enligt huvudregeln fallet för alla byggnader.

Är byggnaden emellertid inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera värderingsenheter.

Indelningen av industrienheter i värderingsenheter synes inte möta några svårigheter då enheterna består av byggnader vilka antingen utgör byggnad som skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning eller byggnad som värderas med ledning av en avkastningsberäkning.

Om olika delar av en byggnad däremot lämpligen bör värderas enligt skilda metoder synes reglerna i 6 kap. 3 och 5 §§ FTL ge möjlighet till en motsvarande uppdelning i värderingsenheter.

Ett motsvarande värderingsproblem uppkommer då en byggnad med tillämpning av övervägandepincipen i 2 kap. 3 §

blivit indelad som hyreshus eller industribyggnad trots att mindre delar används för specialändamål, t.ex. kommunikationsändamål eller skoländamål. Frågan behandlas i Skatteverkets allmänna råd vid 2007–2009 års fastighets-taxeringar av hyreshus (SKV A 2006:8) och av industrienheter (SKV A 2006:9)

**Allmänna råd:**

Utrymmen inom sådan del av ett hyreshus, som primärt utgör industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad men som indelats som hyreshus på grund av att byggnaden till övervägande del utgör hyreshus, bör ingå i eller utgöra en värderingsenhet, för vilken värdefaktorn lägenhetstyp indelas som lokal.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden. (SKV A 2006:8)

Utrymmen inom en sådan del av en industribyggnad som primärt utgör hyreshus eller specialbyggnad, men som indelats som industribyggnad på grund av att byggnaden till övervägande del utgör industribyggnad bör ingå i eller utgöra en eller flera värderingsenheter. Härvid bör bostads- och butiksutrymmen tillhöra en värderingsenhet som indelas som industrikontor. Garage bör ingå i värderingsenhet som indelas som lager.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säreget förhållande. (SKV A 2006:9)

Beträffande värderingsenheternas värde gäller den avrundningsregel som finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundningen skall därvid ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

Vidare har i 1 kap. 5 § första stycket FTF föreskrivits att om värdet av en värderingsenhet överstiger 5 000 000 kr, skall värderingsenhetens värde avrundas nedåt till hela 200 000-tal kr. Överstiger sådant värde 25 000 000 kr, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor.

Värderingsenheternas värden summeras till delvärden.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde (jfr 5 kap. 8 § FTL).

**5.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet**

**Markanläggning**

**6 kap. 11 § FTL**

Markanläggning skall ingå i samma värderingsenhet som den mark den hör till. Markanläggning skall dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

## Samfällighet

### 6 kap. 12 § FTL

Fastighets andelar i samfälligheter som skall värderas för sig skall utgöra en värderingsenhet för varje byggnadstyp och ägoslag. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

## 5.4 Särskilda värderingsregler

### 5.4.1 Byggnader

## Huvudregel

### 7 kap. 8 § FTL

Byggnadsvärde är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom skall bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken.

Definitionen av byggnadsvärdet i 7 kap. 8 § FTL kan innebära att en byggnad av betydande storlek och standard inte skall åsättas byggnadsvärde. Är t.ex. en tomt, som enligt gällande detaljplan får bebyggas med ett stort kontorshus, faktiskt bebyggt med ett bostadshus, vars hyror inte kan förränta tomtmarkens värde, blir byggnadsvärdet 0 kr. Detta blir fallet även om ett likartat bostadshus på en mindre värdefull tomt skulle ha åsatts byggnadsvärde. Denna följd av regeln kan vara särskilt framträdande då mark och byggnad är i olika ägares hand.

## Saneringsbyggnad

En byggnad som skall rivs benämns saneringsbyggnad. Byggnader som inte kan förränta markvärdet och därmed får värde 0 jämföras med sådana byggnader. Det gäller även byggnader i gott skick och med en byggnadstekniskt återstående livslängd av betydelse, eftersom de saknar värde när de inte kan förränta markvärdet.

## Byggnad under uppförande

### 7 kap. 12 § FTL

Värde av byggnad under uppförande skall bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden skall omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde under andra året före taxeringsåret.

#### Allmänna råd:

Med byggnad under uppförande bör avses byggnad där väsentliga byggnadsåtgärder återstår att utföra. För de fall där enstaka utrustningsdetaljer återstår, men där byggnaderna i övrigt i funktionellt avseende till övervägande del kunnat tas i bruk, bör den inte anses som under uppförande.

Byggnad bör anses vara under uppförande när arbetet med byggnadens grund påbörjats, t.ex. genom gjutning av bottenplatta. Enbart schaktning eller grävning för en byggnad bör inte medföra att byggnadens uppförande anses ha påbörjats.

Byggnad bör inte taxeras som varande under uppförande, om den till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk genom uthyrning eller genom ägarens brukande eller på annat sätt. Med övervägande

del bör avses bl.a. att hyran för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än halva byggnadens totalhyra.

Vid genomgripande ombyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om lägenheterna till övervägande del evakuerats. Reduceringen med 50 procent bör vid ombyggnader avse endast ombyggnadskostnaderna och inte restvärdet av befintlig bebyggelse.

Vid tillbyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om byggnaden i det färdiga skicket till övervägande del står tom och inte kan utnyttjas. Med taxeringsåret i 7 kap. 12 § FTL bör avses det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering senast skett av den taxeringsenhetstyp till vilken taxeringsenheten hör.

Vid beräkningen av nedlagda kostnader på byggnad under uppförande bör förutom direkt byggnadskostnad medräknas även värdet av eget och annat oavlönat arbete. Som nedlagda kostnader bör anses sådana kostnader som är normala i förhållande till byggnadsåtgärdernas karaktär och omfattning. Möjligheterna att erhålla statliga eller kommunala bidrag bör härvid inte beaktas.

För hyreshus bör värdet av byggnad under uppförande normalt fördelas på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse. (SKV A 2006:22)

## **2 § SKV S 2006:12**

Fastighetstaxering får inte grunda sig på en byggnads tillfälliga användning, varför vid bedömningen om en byggnad är under uppförande eller inte skall beaktas om byggnad tagits i bruk i sin slutliga utformning och därmed för sitt blivande ändamål. För kommersiella fastigheter sammanfaller ibruktagandet med den tidpunkt då förutsättningar finns för fastighetens ägare att tillgodogöra sig avkastning till övervägande del från den nyuppförda byggnaden.

## **3 § SKVFS 2006:12**

Vid värdering av byggnad under uppförande skall kostnader som nedlagts räknas om till det år, nivååret, vars prisnivå ligger till grund för taxeringen av den typ av taxeringsenhet som byggnaden ingår i. Genom omräkningsfaktorena för byggnad under uppförande beaktas även vad som sägs i 7 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) om att byggnadens värde skall bestämmas till hälften av nedlagda byggnadskostnader, uttryckta i det kostnadsläge som förelegat under nivååret.

Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får aldrig överstiga det byggnadsvärde, som skulle ha åsatts byggnaden, om denna kunnat tas i bruk året före det år då den taxeras som byggnad under uppförande.

Nivååren för de allmänna fastighetstaxeringarna sedan 1988 är

AFT	Nivåår
1988	1986
1990	1988
1992	1990
1994	1992
1996	1994



1998 1996  
 2000 1998  
 2003 2001  
 2005 2003  
 2007 2005

**Tabell för  
 omräkningsfaktor**

**4 § SKVFS 2006:12**

Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande skall för hela riket bestämmas till det belopp som anges i bilaga.

Tabellen nedan utvisar omräkningsfaktorerna enligt bilaga till SKVFS 2006:12.

År	För AFT 05	För FFT 06	För AFT 07
2003	0,50		
2004	0,50	0,50	0,50
2005	0,45	0,50	0,50
2006	0,45	0,50	

**5.4.2 Mark**

**Huvudregel**

**7 kap. 9 § FTL**

Markvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde skall bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten.

**Pågående  
 markanvändning**

**7 kap. 10 § FTL**

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

**7 kap. 11 § FTL**

Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen.

Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

**Mark med  
 saneringsbyggnad**

**7 kap. 14 § FTL**

Finns saneringsbyggnad skall värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning av byggnaden.

Tidigare i 7 kap. 13 § FTL intagna särskilda värderingsregler för fastigheter med byggnadsminne och liknande har slopats.

Detta innebär att mark- och byggnadsvärde skall bestämmas för dessa fastigheter i vanlig ordning.

### 5.4.3 Egendom för vilken värde inte bestäms

#### 7 kap. 16 § FTL

För egendom som anges under punkterna 1–6 skall inte bestämmas något värde

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kronor
2. övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark
3. markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap.
4. egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken
5. aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift under året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur drift
6. utbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.

Beträffande vattenfastigheter, se avsnitt 2.2.

Taxeringsvärde åsätts all egendom utom sådan som är skattefri enligt 3 kap. FTL. För annan egendom skall taxeringsvärdet bestämmas till visst belopp. För den egendom som anges i 7 kap. 16 § FTL skall värdet bestämmas till 0.

#### Byggnad med ringa värde

Den första gruppen av egendom, för vilken enligt regeln i 7 kap. 16 § värde inte skall bestämmas, är byggnad eller byggnader med ett värde under 50 000 kr, varmed avses taxeringsvärde, dvs. ett till 75 % reducerat marknadsvärde. Regeln gäller oavsett om byggnaden står på egen eller annans mark. En vanlig typ av byggnader som kan komma att omfattas av regeln är s.k. kolonistugor.

Gränsen 50 000 kr skall avse värdet av hela byggnadsbeståndet inom tomten. Om det finns flera byggnader på en tomt med ett sammanlagt taxeringsvärde som är 50 000 kr eller högre skall således värde bestämmas för byggnaderna.

#### Övrig mark

Övrig mark utgörs bl.a. dels av områden med ringa värde såsom kalfjäll eller mindre områden insprängda i åkrar, dels av samhällsnyttig mark som gator/vägar.

Då en tredimensionell fastighet avskilts från en traditionell fastighet kommer som regel av den traditionella fastigheten att kvarstå en del som är belägen ovanför och en del nedanför den tredimensionella fastigheten. En fastighet som reducerats genom tredimensionell fastighetsbildning så att det ovanför den bildade tredimensionella fastigheten endast kvarstår

	luftrum och nedanför endast outnyttjbar grund, torde indelas som övrig mark och inte åsättas något värde.
<b>Markanläggning</b>	För markanläggning som är belägen på skattepliktig mark och som används på sådant sätt som medför skattefrihet för byggnad skall inte något värde bestämmas. Som exempel kan nämnas olika markanläggningar för försvarsändamål som ligger på t.ex. skogsmark till en lantbruksenhet.
<b>Industritillbehör</b>	Den egendom som avses i 2 kap. 3 § JB är de s.k. industritillbehören. För industritillbehören skall inte bestämmas något värde. Se om dessa i avsnitt 1.2.
<b>Kondenskraftverk /outbyggd fallrätt</b>	Aggregat som tillhör ett kondenskraftverk och som tagits ur drift eller inte varit i drift året före taxeringsåret skall inte åsättas värde. Detsamma gäller outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd för utbyggnad (jfr 16 kap. 4 § FTL).

## 5.5 Riktvärden

### Allmänt

#### 7 kap. 1 § FTL

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

#### 7 kap. 3 § FTL

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde 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 med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

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.

**7 kap. 4 § första stycket FTL**

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 a §§.

**7 kap. 6 § första och andra styckena FTL**

Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms skall först fastställas klassindelingsdata och däremot svarande riktvärden. I fråga om skogsmark, som ligger inom skilda kommuner och som eljest skulle ha ingått i samma taxeringsenhet, får de genomsnittliga förhållandena för denna skogsmark läggas till grund vid klassindelning av värdefaktorer för taxeringsenheterna om de ligger inom samma värdeområde.

Vid riktvärdets bestämmande får interpolation mellan värden i värdetabell eller värdeserie inte ske.

**7 kap. 7 § FTL**

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelingsgrunder, tabeller för storlekskorrektion enligt 4 a §, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Regeringen har i 1 kap. FTF meddelat närmare föreskrifter om riktvärden, värdetabeller och klassindelningen av värdefaktorer för olika typer av byggnader och ägoslag m.m. Indelningen skall ske med beaktande av bl.a. till förordningen fogade bilagor med tabellstommar o.d. och av Skatteverkets föreskrifter om klassindelingsgrunder m.m. som finns under delarna för värderingen av de olika taxeringsenhetstyperna i handböckerna för fastighetstaxering.

**Värdeområden**

**7 kap. 2 § FTL**

Riket skall indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag, som skall värderas med ledning av riktvärden.

Värdeförhållandena inom ett värdeområde skall i allt väsentligt vara enhetliga. Värdeområde skall därför bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer, som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall kunna bedömas enligt enhetliga regler.

Indelningen i värdeområden fastställs av Skatteverket i den ordning som framgår av 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF (jfr även 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL).

I 7 kap. 1–7 §§ FTL har den grundläggande metodiken och tillvägagångssättet vid värderingen enligt riktvärdemetoden reglerats. I det följande behandlas vissa moment i detta förfarande närmare.

## Värdefaktorer

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktor menas en egenskap som är bunden till fastigheten och som påverkar dess marknadsvärde. Det finns tre slag av värdefaktorer, nämligen

1. värdefaktorer som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus (riktvärdegrundande värdefaktorer)
2. värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför inte beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, t.ex. underhållssituationen eller olika gators bullernivå inom värdeområdet
3. värdefaktorer som ej skall beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktvillkor eller aktuell lånekostnad

Motsvarar i fråga om en enskild taxeringsenhet den under punkt 2 nämnda typen av värdefaktorer inte vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen av enheten.

Generellt gäller i övrigt för de olika byggnadstyperna och ägoslagen att de värdefaktorer skall beaktas vid riktvärdets bestämmande som anges i 8–15 kap. FTL.

## Klassindelning av värdefaktorer

Värdefaktorer, som skall beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, skall indelas i klasser, om inte annat föreskrivits.

En av de mest betydelsefulla värdefaktorerna är fastighetens läge. Lägets inverkan på värdet beaktas genom att man geografiskt avgränsar vissa områden, värdeområden. En sådan indelning har gjorts för hela landet beträffande de byggnader och ägoslag som skall värderas med ledning av riktvärden. Värdenivån inom värdeområdena anges i förhållande till värdet av en s.k. normenhet som anges i FTL för de olika slagen av egendom och uttrycks genom en nivåfaktor (jfr 1 kap. 3, 6, 7b, 8, 11, 13, 17, 19, 21 och 24 §§ FTF).

Beträffande tomtmark för småhus utgör även närhet till strand inom värdeområdet en värdefaktor. Belägenhet av annat slag inom ett värdeområde, t.ex. sjöutsikt, bullerstört läge kan i vissa fall beaktas genom justering för säreget förhållande.

Klassindelningen av övriga värdefaktorer som bestämmer riktvärdet framgår av reglerna för de olika fastighetstyperna i 8–15 kap. FTL samt de föreskrifter m.m. som finns i FTF eller

som Skatteverket utfärdar. (Se delarna om värderingen av de olika taxeringsenhetstyperna i handböckerna för fastighetstaxering.) Klassindelningen av de riktvärdegrundande värdet faktorererna framgår av det sätt på vilket riktvärdet är uttryckt på riktvärdekarta eller i värdetabell.

## Riktvärden

I 1 kap. 2 och 3 §§ FTF har grundläggande allmänna bestämmelser för beräkningen av riktvärden enligt tabeller m.m. och nivåläggningen tagits in.

### 1 kap. 2 § FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekarter, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relations-tabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedskrivningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Beräkningsgången för bestämmande av riktvärde skall i fall som avses i andra stycket vid punkterna 2 och 3 som regel anges särskilt genom en formel.

## Värdenivåer Tomtvärdetabeller

### 1 kap. 3 § FTF

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § och 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärdetabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av klassindelningsdata skall, om inte annat sägs i tredje och fjärde styckena, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). Normaltomten utgör dock alltid en tomt som är hänförlig till klassen inte strand eller strandnära. Har särskilt värdeområde bildats för tomtmark för vilken värdegrundande tomtindelning saknas skall värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per kvadratmeter tomtmark. Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell som föreskrivs i 35 b §.

För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad genom det i samma bestämmelse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt. Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 §. För täktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet.

Riktvärdeangivelse avläses på riktvärdekarta eller i värdetabell och riktvärdet bestäms för varje värderingsenhet. Riktvärdet kan avse en värderingsenhetens hela värde eller dess värde per viss enhet t.ex. per kvm tomtareal eller byggrätt eller per hektar åkermark.

Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värdeserier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske betecknas den yttersta klassen som öppen.

En öppen klass markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell kan klassen betecknas 286–(295). Detta innebär att det riktvärde som anges för klassen avser ett hus med just den angivna arean. För större byggnader har inte något riktvärde rekommenderats. Beslutsfattaren får i dessa fall själv avgöra vilken inverkan en större area än 295 kvm kan ha på värderingsenheten. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som ett säreget förhållande. Reglerna i 7 kap. 5 § är dock inte tillämpliga i dessa fall.

Även en sluten klass markeras i tabell eller liknande. Med sluten klass menas i sådant fall att det för klassen angivna riktvärdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en SV-tabell S yttersta klassen för värdearean för ett småhus markerats t.ex. >320 eller 321– avser det rekommenderade riktvärdet för klassen hela byggnaden om den är större än 320 kvm oavsett hur stor värdearean är.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej avlopp, strand – inte strand eller strandnära samt olika

## **Storleks- korrektion**

godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser.

### **7 kap. 4 a § första stycket FTL**

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

### **1 kap. 4 a § första stycket FTF**

För storlekskorrektion för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storlekskorrektion upprättas (storlekskorrektionstabell 1 och 2).

Se vidare Handbok för fastighetstaxering 2005, avsnitt 12 i del 2.

## **5.6 Säregna förhållanden**

### **5.6.1 Justering för säregna förhållanden**

#### **7 kap. 5 § FTL**

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 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 tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Riktvärde förutsätter, beträffande andra värdefaktorer än sådana som beaktas vid riktvärdets bestämmande, att förhållandena ifråga om den värderingsenhet som värderas är sådana som i huvudsak eller i genomsnitt råder inom värdeområdet. När så inte är fallet aktualiseras justering för säregna förhållanden. Justering skall således ske när någon värdefaktor föreligger, som inte beaktats vid bestämmandet av riktvärdet och värdefaktorn avviker från vad som förutsatts vid riktvärdets bestämmande samt det senare förhållandet påtagligt påverkar taxeringsenhetens marknadsvärde.

Justeringens storlek skall motsvara 75 % av skillnaden i det marknadsvärde taxeringsenheten har med det säregna förhållandet och det värde den skulle ha utan det säregna förhållan-



det. Värdeskillnaden skall beräknas i den marknadsvärdenivå som gällde andra året före det taxeringsår då senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxering skedde i fråga om taxeringsenheten.

**Påtaglig inverkan**

En på angivet sätt beräknad justering skall göras om den motsvarar en påtaglig inverkan på taxeringsenhetens marknadsvärde.

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

För en taxeringsenhet bör således storleken av det totala taxeringsvärdet bestämmas om säregna förhållanden kan anses ha påtaglig inverkan på värdet. Först efter det att taxeringsenhetens totala värde beräknats utan hänsyn till säregna förhållanden bör därför bedömas om en justering är aktuell.

För egendom av skilda slag gäller olika avrundningsregler, vilka redovisas under respektive del i handböckerna.

**5.6.2 Slutligt värde efter justering**

**7 kap. 6 § tredje stycket FTL**

Sedan taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde har bestämts enligt 4 § skall, efter en eventuell storlekskorrektion enligt 4 a § och en eventuell justering för säregna förhållanden, det däremot svarande taxeringsvärdet fastställas.

Justering för säregnet förhållande bestäms med hänsyn till hur taxeringsenhetens marknadsvärde påverkas av de säregna förhållandena. Justeringen skall därför i princip ske på det totala taxeringsvärdet. Av redovisningstekniska skäl måste emellertid justeringen göras på värdet av ingående värderingsenheter. Vid en eventuell uppdelning av den totala justeringen på flera värderingsenheter skall de avrundningsregler som gäller enligt 1 kap. 5 § FTF beaktas.

Undantagsvis måste justering göras på annan värderingsenhet och annat delvärde än det som är direkt berört. Så kan t.ex. vara fallet beträffande lantbruksenhet med kulturhistoriskt värde, såsom vissa slottsbyggnader. Det kan nämligen inträffa att drifts- och underhållskostnaderna för sådana byggnader kan vara så betungande att byggnaden bör anses utgöra en belastning och ha ett negativt värde. Justeringen kan då inte göras på den värderingsenhet som slottsbyggnaden utgör och det kan

inträffa att justeringen då måste göras på annat delvärde än bostadsbyggnadsvärdet.

## **Del 2. Värdering av hyreshusenheter**

# 1 Värderingsmodell

## 1.1 Allmänt

Värderingsförfarandet vid taxering av hyreshus och tomtmark för hyreshus är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet avseende sådan egendom enligt de värderingsmodeller som finns fastlagda i FTL och på grundval av den riktvärdeangivelse som lämnats för egendomen i fråga på riktvärdekartan för värdeområdet. Riktvärdet utgör värderingsenhetens värde om det inte skall justeras på grund av att det föreligger säregna förhållanden. Det är således inte möjligt att bestämma värdet för en värderingsenhet utan att först bestämma de värdefaktorer som enligt FTL skall beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värderingsutlåtanden, t.ex. sådana som fastighetsägarna åberopar, begränsas såvida de inte utgår från de enligt FTL grundläggande värdefaktorerna.

Hyreshusen och tomtmark skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i respektive 9 kap. 1 § samt 12 kap. 1 § FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms därvid för varje värderingsenhet som byggnaderna och marken indelas i.

### Värderingsobjekt

Riktvärde för hyreshus och tomtmark för hyreshus skall utgöra värdet per värderingsenhet avseende hyreshus och tomtmark (jfr 9 kap. 1 § och 12 kap.1 §).

För hyreshus och tomtmark gäller följande regler för vilken egendom som ett riktvärde skall avse.

#### 9 kap. 1 § FTL

Riktvärdet för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

#### 12 kap. 1 § andra stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se vid avsnitt 5.3.

**Avrundning av belopp**

Huvudregeln då det gäller avrundning av belopp som avser fastighets värde finns i 20 kap. FTL. Enligt denna bestämmelse skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning skall enligt bestämmelsen ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr. finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF.

## **1.2 Värdefaktorer och klassindelning**

**Allmänt**

I del 1, avsnitt 5, har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdeangivelser. Genom dessa läggs värdenivåerna för skilda värdeområden fast och de övriga uppgifter anges, som behövs för beräkningen av riktvärde (jfr 7 kap. 1–7 §§ FTL).

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för hyreshusenheterna finns i 9 och 12 kap. FTL med regler om riktvärde för hyreshus respektive riktvärde för tomtmark.

Inom varje värdeområde skall i fråga om värderingsenheter för hyreshus och tomtmark bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt de nämnda kapitlen i FTL särskilt skall beaktas vid värderingen och som anges under följande punkter i detta avsnitt. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorerna storlek för tomtmark och hyra för hyreshus. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF och i Skatteverkets föreskrifter SKVFS 2006:13 om värderingen.

**Avrundning av värdefaktorer**

En hyreshusenhets totala, enskilt innehavda landareal skall redovisas. Landarealen skall anges i kvadratmeter. I övrigt skall följande gälla för angivandet av värdefaktorernas storlek vid taxeringen av hyreshusenheterna.

### **5 § SKVFS 2006:12**

Då storleken av en värdefaktor skall anges med föreskriven noggrannhet, skall matematisk avrundning enligt Svensk Standard 01 41 41 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt.

Avrundning innebär att ett givet tal ersätts med ett annat tal, kallat avrundat tal, vilket är utvalt ur en följd av multipler av ett fastställt tal kallat steg.

Om det avrundade talet är större än det givna talet sägs man ha avrundat uppåt och om det avrundade talet är mindre än det givna talet sägs man ha avrundat nedåt. Det fel som uppträder då ett givet tal ersätts med ett avrundat tal kallas avrundningsfel och är lika med avrundat tal minus givet tal.

Regel A: Som avrundat tal gäller den av multiplerna som är ett jämnt heltal gånger steget (SS 01 41 41).

Den matematiska avrundning som enligt 5 § SKVFS 2006:12 skall tillämpas vid bestämningen av värdefaktorerna är den som anges i avrundningsreglerna i Svensk Standard (SS) 01 41 41 regel A. Förenklat uttryckt innebär regeln exempelvis vid avrundning av ett decimalbråk till helt tal att avrundning sker till närmaste heltal och att avrundning, när den enda decimalen är 5, sker så att heltalet blir ett jämnt tal. Det innebär t.ex. att följande avrundningar skall göras ifråga om yta för värdefaktorn storlek för tomtmark till hyreshus, vilken yta enligt 12 kap. 4 § FTL skall bestämmas i hela kvm byggrätt.

Uppmätt yta	Avrundad yta
107,49	107
107,50	108
107,51	108
108,49	108
108,50	108
108,51	109

### 1.2.1 Hyreshus

#### Värdefaktorer

Värdefaktorerna för hyreshusen är följande (9 kap. 3 § FTL):

- Lägenhetstyp  
Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler
- Hyra  
Med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknads-  
mässig hyra för lokaler.
- Ålder  
Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika åter-

stående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid.

### **Klassindelning**

Värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder indelas i klasser men inte värdefaktorn hyra. För hyreshus med olika lägenhetstyp och ålder rekommenderas i en HK-tabell över relativa kapitaliseringsfaktorer en sådan faktor för varje kombination av klassindelningsdata i fråga om lägenhetstyp, ålder och tillämplad H-nivåfaktor. Lägets inverkan på hyreshusens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och den för området angivna H-nivåfaktorn.

#### **1.2.2 Tomtmark**

Värdefaktorerna för tomtmark till hyreshus är följande (12 kap. 4 § FTL):

- Storlek  
Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.
- Typ av bebyggelse  
Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

Klassindelning skall ske av värdefaktorn typ av bebyggelse men inte av värdefaktorn storlek. Lägets inverkan på tomtmarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden.

### **1.3 Värdeområden**

Värdeområden skall enligt 7 kap. 2 § FTL bestämmas så att de i fråga om värdeförhållandena i allt väsentligt skall vara enhetliga, speciellt i fråga om de värdefaktorer som enligt 8–15 kap. FTL särskilt skall beaktas då riktvärde bestäms. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom området. Om två värderingsenheter har klassificerats lika inom ett område, blir således riktvärdet detsamma för de båda värderingsenheterna.

Riket är indelat i värdeområden för dels hyreshus, dels tomtmark till hyreshus. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge.

Värdeområdesindelningen beslutas liksom klassindelningen av de i FTL särskilt angivna värdefaktorerna genom bindande föreskrifter.

Värdeområden för hyreshus och tomtmark till hyreshus fastställs av Skatteverket (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF samt 13 § SKVFS 2006:13).

## **1.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser**

### **1.4.1 Allmänt**

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt. Vid 2007 års hyreshustaxering skall riktvärdeangivelserna redovisas på riktvärdekarta.

#### **1 § SKVFS 2005:7**

Med riktvärdekarta avses karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de förteckningar över riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som skall gälla inom värdeområdet.

#### **5 § SKVFS 2005:7**

Om det för ett riktvärde förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdefaktor som skall tillämpas vid taxeringen, skall detta anges på riktvärdekartan.

Riktvärdeangivelsen redovisas på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning och anges för varje värdeområde för de olika byggnadstyperna och ägoslagen.

### **Riktvärdekarta H**

Inför 2007 års allmänna fastighetstaxering av hyreshusenheter skall enligt 7 § SKVFS 2005:7 riktvärdekartor ha upprättats gemensamt för hyreshus och tomtmark för hyreshus (riktvärdekarta H).

#### **10 § första stycket SKVFS 2005:7**

Riktvärdekarta H skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för hyreshus,
2. indelningen i värdeområden för tomtmark till hyreshus,
3. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för hyreshus och
4. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärdena för tomtmark för hyreshus.

### **Tabeller m.m.**

#### **1 kap. 2 § första och andra styckena FTF**

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med



utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedskrivningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

**Öppen – slutent klass**

Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhetens hela värde. Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värdeserier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske betecknas den yttersta klassen som öppen, dvs. den kan sägas vara öppen för en jämkning av riktvärdet (se del 1 avsnitt 5.5).

**Normenhet**

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange värdet för en värderingsenhet med vissa bestämda egenskaper (klassificeringsdata). Denna kallas normenheten. I FTL har för varje byggnadstyp och ägoslag bestämts vilka egenskaper normenheten skall ha. Normenheten för hyreshus definieras i 9 kap. 2 § FTL som en värderingsenhet avseende ett hyreshus uppfört under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker och med en hyra av 100 000 kr. För en sådan enhet skall enligt 1 kap. 8 § FTF kapitaliseringsfaktorn i HK-tabellen vara 1,00.

För tomtmark till hyreshus beräknas enligt 12 kap. 1 § FTL värdet per kvm byggrätt.

**Värdenivå  
Nivåfaktorer**

**1 kap. 3 § första stycket FTF**

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Då värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorerna.

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassindelingsdata), dvs.

normenheten. Då relationstabeller används består riktvärdeangivelsen i första hand av en nivåfaktor. Med hjälp av den nivåfaktor som anges i riktvärdeangivelsen beräknas värdet för normenheten.

**1 kap. 3 § andra och fjärde styckena FTF**

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärde-tabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av klassindelingsdata skall, om inte annat sägs i tredje och fjärde styckena, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighets-taxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt ...

För hyreshusen sker beräkningen av riktvärden med ledning av en relationstabell, HK-tabellen. Tomtmarken värderas genom multiplikation av värdet per kvm byggrätt, som anges för normaltomten inom värdeområdet, med byggrättens yta i kvm.

**1.4.2 Riktvärdekarta H**

Varje riktvärdekarta H omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för hyreshus och tomtmark till hyreshus utläsas. Varje värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan framgår vidare vilka H-nivåfaktor som rekommenderas för respektive värdeområde.

Riktvärdet för olika slags egendom inom varje värdeområde skall bestämmas med ledning av den riktvärdeangivelse som finns på riktvärdekartan.

**1.4.2.1 Hyreshus**

**9 kap. 1 § FTL**

Riktvärdet för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

Vid avsnitt 3 redovisas reglerna för vad som är en värderingsenhet. Där framgår bl.a. att bostads- och lokaldelarna i ett hyreshus utgör skilda värderingsenheter. Riktvärdena för hyreshus beräknas därför särskilt för de båda lägenhetstyperna bostäder och lokaler och inom varje lägenhetstyp för olika kombinationer av värdefaktorerna hyra och ålder.

**HK-tabell**

Av 1 kap. 8 § FTF framgår att en HK-tabell med varierande kapitaliseringsfaktorer skall upprättas för hyreshus med olika ålder och lägenhetstyp.

### 1 kap. 8 § FTF

För hyreshus skall upprättas en tabell (HK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer som utvisar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer vid olika H-nivåfaktorer och vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorn lägenhetstyp. För byggnader som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker och med en hyra av 100 000 kronor skall faktorn vara 1,00.

Det skall finnas 72 skilda värdenivåer för hyreshus. De erhålls genom att de värden som beräknas med ledning av hyra och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med H-nivåfaktorer. Dessa skall vara 0,4, 0,5, 0,6, 0,7, 0,8, 0,9, 1,0, 1,1, 1,2, 1,3, 1,4, 1,5, 1,6, 1,7, 1,8, 1,9, 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 6,75, 7,0, 7,25, 7,5, 7,75, 8,0, 8,25, 8,5, 8,75, 9,0, 9,25, 9,5, 9,75, 10,0, 10,5, 11,0, 11,5, 12,0, 12,5, 13,0, 13,5, 14,0, 14,5 och 15,0. H-nivåfaktorn kan bestämmas olika för bostäder och lokaler inom ett värdeområde.

HK-tabellen skall utformas och värdefaktorerna ålder och lägenhetstyp klassindelas på sätt anges i bilaga 2.

HK-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt från att den relativa kapitaliseringsfaktorn för ett hyreshus uppfört under 1990 skall vara 1,00.

Utformningen av HK-tabellen som enligt bilaga 2 till FTF skall användas vid AFT 07 framgår av bilaga 1.

#### H-nivåfaktor

Vid beräkning av riktvärde för hyreshus tillämpas någon av de i 1 kap. 8 § FTF angivna H-nivåfaktorerna.

H-nivåfaktorn kan inom ett värdeområde bestämmas olika för de båda lägenhetstyperna.

#### Riktvärdeangivelse

De uppgifter om värdenivån m.m. som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet och som skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt betecknas enligt 7 kap. 3 § fjärde stycket FTL riktvärdeangivelse.

#### Exempel

Riktvärdeangivelse för hyreshus

HB 7,0, HL 8,0 där

HB anger hyreshus, bostadsdel

HL anger hyreshus, lokaldel

7,0 och 8,0 anger rekommenderad H-nivåfaktor

Beräkningen av riktvärdet för en värderingsenhet avseende hyreshus sker genom att hyran multipliceras med den i HK-

tabellen rekommenderade kapitaliseringsfaktorn och med H-nivåfaktorn för värdeområdet.

#### 1.4.2.2 Tomtmark

##### 12 kap. 1 § andra stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Reglerna för indelning av tomtmark i värderingsenheter redovisas i avsnitt 3.

#### Riktvärdeangivelse

Den i 7 kap. 3 § föreskrivna riktvärdeangivelsen skall vid AFT 07 ha följande utformning då det gäller tomtmarken för hyreshus.

##### Exempel

Riktvärdeangivelse för tomtmark avseende hyreshus.  
HB 500, HL 600 där

HB	anger tomtmark för hyreshus, bostäder
HL	anger tomtmark för hyreshus, lokaler
500 och 600	anger rekommenderat värde i kr/kvm bruttoarea (BTA) byggrätt

Vid beräkningen av riktvärdet för tomtmarken skall värdet i kr/kvm BTA byggrätt multipliceras med värderingsenhetens byggrätt i kvm BTA.

#### Tomtvärdetabell

##### 5 kap. 5 a § FTL

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.

Vid förberedelsearbetet inför AFT 07 har riktvärdeangivelserna för tomtmark i första hand tagits fram med ledning av ortsprismaterial inom varje värdeområde. I de fall ortsprismaterialet varit bristfälligt har riktvärdeangivelsen schematiskt bestämts med ledning av den tomtvärdetabell som tagits fram med stöd av 5 kap. 5 a § FTL och 1 kap. 3 och 37 §§ FTF. Tabellen anger värdet per kvadratmeter byggrätt för tomtmark till bostäder och lokaler vid olika taxeringsvärdenivå för bebyggda hyreshusenheter. Se bilaga 1.

#### 1.4.3 Tabell över kapitaliseringsfaktorer

##### 1 kap. 8 § första och tredje styckena FTF

För hyreshus skall upprättas en tabell (HK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer som utvisar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra.

Tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer vid olika H-nivåfaktorer och vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorn lägenhetstyp. För byggnader som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker och med en hyra av 100 000 kronor skall faktorn vara 1,00.

HK-tabellen skall utformas och värdefaktorerna ålder och lägenhetstyp klassindelas på sätt anges i bilaga 2.

HK-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt från att den relativa kapitaliseringsfaktorn för ett hyreshus uppfört under 1990 skall vara 1,00. Se bilaga 1.

## 2 Arbetsgången

### 2.1 Hyreshus

Arbetsgången vid värdering av hyreshus kan schematiskt beskrivas enligt följande

- Indela i värderingsenheter
- Bestäm klassindelingsdata för värdefaktorerna
  - lägenhetstyp
  - hyra
  - ålder
- Avläs tillämplig H-nivåfaktor i riktvärdeangivelsen
- Bestäm kapitaliseringsfaktorn i HK-tabellen
- Beräkna riktvärde för hyreshuset enligt formel i 1 kap. 8 a § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

### 2.2 Tomtmark

Arbetsgången vid värdering av tomtmark kan schematiskt beskrivas enligt följande

- Indela i värderingsenheter
- Bestäm klassindelingsdata för värdefaktorerna
  - typ av bebyggelse
  - storlek
- Avläs tillämpligt värde per kvm BTA i riktvärdeangivelsen
- Beräkna riktvärde för tomtmarken enligt 1 kap. 36 § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

### **2.3 Delvärden, taxeringsvärde, m.m.**

- Summera riktvärdena för samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före justering
- Summera var för sig de negativa och de positiva justeringsbeloppen. Beräkna det totala justeringsbeloppet
- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt stort för att justering skall ske
- Gör eventuella justeringar för säregna förhållanden på berörda värderingsenheter
- Beräkna delvärden och taxeringsvärde genom att summera värderingsenheternas värden efter eventuell justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.

## 3 Värderingsenhet

### 3.1 Allmänt

#### 6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

För värderingen skall all egendom inom en taxeringsenhet vara indelad i värderingsenheter. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL den egendom som skall värderas för sig. Vidare får en värderingsenhet inte avse egendom som ingår i mer än en taxeringsenhet. I en värderingsenhet får ingå egendom som tillhör endast en och samma byggnadstyp eller ett och samma ägoslag.

#### 1 kap. 2 § FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdetaktorererna ...

För värderingen är det avgörande hur en värderingsenhets storlek och beskaffenhet i övrigt bestäms. Detta sker mot bakgrund av främst indelningen i byggnadstyper och ägoslag. För i princip varje värderingsenhet skall ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om justering för säregna förhållanden inte skall ske.

### 3.2 Hyreshus

#### Definition

Vad som vid fastighetstaxeringen avses med hyreshus regleras i 2 kap. 2 § FTL.

#### 2 kap. 2 § FTL

... 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.



Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme 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 ...

Enligt Skatteverkets allmänna råd bör byggnad med en bostadslägenhet och en lokallägenhet indelas som hyreshus, om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen. Byggnad med två bostäder och en lokal indelas som hyreshus. Parkeringshus indelas som hyreshus.

Allmänna råd m.m. beträffande vad som avses med hyreshus finns i del 1 avsnitt 2.1.2.

## Värderingsenhet

### 6 kap. 2 § första och tredje styckena FTL

Varje ... hyreshus ... med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 § ...

... hyreshus ... vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

### 6 kap. 3 § första och tredje styckena FTL

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 värd faktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

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

## Uppdelning

Hyreshus liksom andra byggnader med ett visst värde skall utgöra särskild värderingsenhet. Vad gäller hyreshus, som är inrättade för både bostäder och lokaler, skall bostadsdelarna och lokaldelarna utgöra skilda värderingsenheter.

Även i övrigt är det möjligt att dela upp hyreshus i flera värderingsenheter, om det underlättar värderingen.

### Allmänna råd:

För hyreshus under uppförande bör bostadsdel och lokaldel utgöra särskilda värderingsenheter. (SKV A 2006:8)

## Sammanföring

Det är vidare möjligt att sammanföra flera hyreshus eller delar av hyreshus till en värderingsenhet. En förutsättning för detta är att byggnaderna eller delarna av dem indelas enhetligt. De skall således åsättas samma klassificeringsdata avseende värd faktorerna lägenhetstyp och ålder.

### Del av hyreshus som inte täcks av definitionen för hyreshus

#### Allmänna råd:

Utrymmen inom sådan del av ett hyreshus, som primärt utgör industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad men som indelats som hyreshus på grund av att byggnaden till övervägande del utgör hyreshus, bör ingå i eller utgöra en värderingsenhet, för vilken värdefaktorn lägenhetstyp indelas som lokal.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden. (SKV A 2006:8)

Ett exempel på sådan byggnadsdel, för vilken justering för säregna förhållanden bör användas, är kyrka och kommunikationsanläggning.

## 3.3 Tomtmark

### Definition

Med tomtmark för hyreshus avses enligt 2 kap. 4 § FTL mark som upptas av bl.a. hyreshus samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare skall mark till fastighet, som är bebyggd med hyreshus i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock inte gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap. FTL.

Vad nu har sagts om tomtmark gäller också för mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden, skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen avseende, såvitt det här är i fråga, hyreshus.

Allmänna råd beträffande definitionen av tomtmark finns i del 1 avsnitt 2.2.1.

### Värderingsenhet

#### 6 kap. 7 § första, tredje och fjärde styckena FTL

Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra – fjärde styckena.

Tomt som är bebyggd med hyreshus skall indelas i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket hyreshusen har indelats i värderingsenheter och med beaktande av hur markens byggrätt har tagits i anspråk eller skall tas i anspråk enligt plan.

Obebyggd tomtmark för hyreshus skall indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter.

Varje tomt för hyreshus skall enligt 6 kap. 7 § FTL utgöra en värderingsenhet, om inte sådana förhållanden råder som anges i de ovan återgivna tredje och fjärde styckena i bestämmelsen.

### **Uppdelning**

Inom en hyreshusenhet kan flera värderingsenheter avseende hyreshus bildas, t.ex. värderingsenheter som avser bostäder och sådana som avser lokaler. Varje värderingsenhet byggnad skall motsvaras av en värderingsenhet tomtmark. Om en bebyggd hyresfastighet omfattar en byggnad med både bostäder och lokaler, skall således bildas minst två värderingsenheter för byggnad och två för mark.

## 4 Riktvärde för hyreshus

### 4.1 Allmänt

#### 9 kap. 1 § FTL

Riktvärdet för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos hyreshus skall alltid bestämmas

- lägenhetstyp
- hyra
- ålder

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn hyra, finns en bestämd klassindelning som föreskrivits i 9 kap. 3 § FTL och 1 kap. 8 § FTF. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitt 4.2.1–4.2.3. Beträffande värdering av byggnad under uppförande, se avsnitt 5.4.1 i del 1.

För varje värdeområde anges i riktvärdeangivelsen den H-nivåfaktor som är rekommenderad.

### 4.2 Klassificering av värdefaktorer

#### 4.2.1 Lägenhetstyp

#### Definition

#### 9 kap. 3 § FTL

... Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler ...

#### Klassificering

Värdefaktorn lägenhetstyp skall indelas i klasserna bostäder och lokaler.

#### Allmänna råd:

Indelningen i bostäder och lokaler bör ske i enlighet med den definition som gäller enligt 12 kap. jordabalken och Svensk Standard SS 02 10 53. (SKV A 2006:8)

#### **12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken**

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

#### **Allmänna råd:**

Som lokal bör indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Bostad som tillhandahålls som ett led i verksamhet för vård, tillsyn, utbildning eller uppfostran bör inte anses vara använd i hotell- eller pensionatsrörelse. Om lägenhet används viss tid av året för privat bruk och annan tid av året uthyrs för hotellverksamhet, bör det användningssätt som medför den övervägande delen av hyran i regel vara styrande för klassificeringen. (SKV A 2006:8)

### **4.2.2 Hyra**

#### **Definition**

#### **9 kap. 3 § FTL**

... Med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknads- mässig hyra för lokaler. Hyran skall för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret ...

#### **6 § SKVFS 2006:13**

Om inte annat föreskrivs i 7 eller 8 §, skall värdefaktorn hyra för bostäder bestämmas till den hyra som enligt kontraktet skall utgå och som utgör den totala faktiska årshyran under 2005 för samtliga bostäder inom värderingsenheten. Detsamma gäller beträffande värdefaktorn hyra för lokaler inom värderingsenheten. Denna skall bestämmas till den hyra som enligt kontraktet skall utgå och som utgör den totala faktiska årshyran 2005 för samtliga lokaler inom värderingsenheten. Detta gäller oavsett tidpunkten för hyreskontraktens tecknande.

Årshyran skall motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlagga till hyresvärden samt hyra för skyltar och master på byggnaden. I årshyran skall således ingå kostnad för uppvärmning, VA-tillägg, tillägg för fastighetsskatt och andra tillägg men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas eller mer- värdeskatt och inte heller intäkter från uthyrning av mark eller markanläggning.

Hyran skall anges i hela tusentals kronor.

#### **7 § SKVFS 2006:13**

Om uppgift om faktisk årshyra 2005 saknas för hela värderings- enheten eller del därav eller om värderingsenhetens beskaffenhet förändrats efter 2005 så att hyran ändrats mer än vad som motsvaras av i orten normala hyresförändringar, skall den faktiska årshyran ett senare år användas. Därvid skall det senare årets hyra omräknas till 2005 års nivå.

Värdefaktorn hyra för bostäder respektive lokaler skall normalt bestämmas till den totala faktiska årshyran 2005.

**6 § sista stycket SKVFS 2006:13**

Hyran anges i hela tusental kronor.

Om den utgående hyran varierar på grund av tidpunkten för hyreskontraktens tecknande skall den under 2005 genomsnittliga utgående hyran bestämmas. Om uppgift om utgående hyra saknas för 2005 eller om värderingsenhetens beskaffenhet förändrats efter 2005 så att hyran ändrats mer än vad som motsvaras av i orten normala hyresförändringar används senare års hyra.

**Jämförelsehyra**

**8 § SKVFS 2006:13**

Till grund för värderingen skall i stället för faktisk årshyra läggas jämförelsehyra för sådana bostäder och lokaler som

1. innehas med bostadsrätt,
2. är andelslägenheter,
3. disponeras av ägaren eller av honom närstående,
4. varit outhyrda under hela året eller del av året eller för vilka hyresrabatter utgår, eller
5. har en faktisk hyra som är en internhyra.

Detsamma gäller om den faktiska hyran på annat sätt uppenbart avviker från bruksvärdehyra då det gäller bostäder eller marknadsmässig hyra i fråga om lokaler. Med marknadsmässig hyra 2005 avses genomsnittlig årshyra för likartade lokaler detta år.

**Internhyra**

**Allmänna råd:**

Normalt bör med internhyra avses hyra där andra faktorer än ett marknadsresonemang legat till grund för hyrans bestämmande. Detta gäller även hyror som påverkas av hyresavtal med sidoavtal t.ex. optioner på framtida köp.

Jämförelsehyror bör bestämmas med hjälp av

1. i första hand hyresnivån för övriga bostäder och/eller lokaler inom hyreshuset
  2. i andra hand en jämförelse med omkringliggande hyreshus och
  3. i tredje hand beslutade genomsnittshyror
- (SKV A 2006:8)

**Genomsnittshyra**

Genomsnittshyror beslutas av Skatteverket. Hyresnivån för lokaler med flerårskontrakt kan variera med hänsyn till när kontrakten tecknades. I sådana fall avses med marknadsmässig hyra den genomsnittligt utgående hyran. Marknadsmässig hyra behöver således inte vara liktydigt med den hyra som skulle ha erhållits vid ett nytecknande av kontrakt (marknadshyra) under 2005.

Genomsnittligt förekommande vakanser inom ett värdeområde beaktas genom valet av H-nivåfaktor. Om vakanser i ett hyreshus vid beskaffenhetstidpunkten avviker från vad som är genomsnittligt i värdeområdet, kan en justering för säregna förhållanden aktualiseras.

Inom kategorin hyreshus förekommer byggnader som är inrättade för mer speciella verksamheter, t.ex. kiosker, hotell/restaurang och parkeringshus. Dessutom förekommer inte sällan att hyreshus delvis innehåller lokaler för mer speciella ändamål – biograf, läkarmottagning, telestation, bilförsäljning, lager etc.

Vid värdering av mera speciella typer av hyreshus är det ofta svårt att uppskatta en godtagbar lokalhyra. Användbara hyresuppgifter saknas oftast vilket innebär att jämförelsehyra måste användas. Om hyran uppskattas på ett riktigt sätt kan värderingsmodellen som regel tillämpas även i dessa fall.

### **Kiosker**

Hyran för kiosker torde vara styrd av den förväntade omsättningen. Kioskens läge är därvid av stor betydelse. Speciellt i centrala områden, vid tättrafikerade gator eller i anslutning till kollektiva trafikmedel och idrottsanläggningar, får läget anses som gott. Omsättningen eller lönsamheten för kiosken är också till stor del beroende av det sortiment som saluförs. Lönsamheten är ofta god för kiosker där varma varor försäljs, t.ex. i korvkiosker och gatukök.

För kiosker där andra varor försäljs, t.ex. pressalster och konfektyr, är lönsamheten sämre.

Byggnadens storlek påverkar den totala hyran då en större försäljningsyta normalt medför ökad omsättning. Små enheter har i flertalet fall dock en högre hyra per kvm än stora enheter.

Då uppgifter om utgående hyra finns, används denna hyra. Jämförelsehyror bestäms i första hand utifrån uppgifter om hyror för kiosker med motsvarande läge och sortiment. Hyror för i hyreshus inbyggda kiosker kan även ge ledning för hyresbestämningen.

### **Hotell och restaurang**

Vid taxering av hotell- och restaurangfastigheter måste en marknadsmässig hyra bedömas. I flertalet fall finns en utgående hyra. Det bör dock observeras att hyreskontrakten för hotellfastigheter ofta är långa och det därför är särskilt viktigt att göra en bedömning av om hyran är marknadsmässig. Konjunkturen för hotellverksamhet fluktuerar och därmed hyresnivåerna. Det kan ha betydelse när under en konjunkturcykel ett hyreskontrakt har tecknats.

När uppgifter om utgående hyra finns, används normalt denna hyra. Utgående hyra som uppenbart avviker från marknadsmässig hyra skall jämkas. När värdefaktorn hyra bestäms skall hänsyn också tas till eventuella avvikande drifts- och

underhållskostnader, jfr skrivningen under ”Avvikande drifts- och underhållskostnader” sist i avsnitt 4.2.2.

Saknas uppgift om utgående hyra skall jämförelsehyra bestämmas enligt följande.

- Uppgifter om hyror för hotell och restauranger i motsvarande läge inom eller utom en ort och av motsvarande typ. Här kan branschciffror användas.
- Uppgifter om omsättningen. Dessa uppgifter bör då avse en mera långsiktigt hållbar omsättning. Med detta menas att omsättningsuppgifterna skall vara representativa för de genomsnittliga förhållandena över en konjunkturcykel. I genomsnitt utgör hyran 15 % av rörelsens omsättning exklusive mervärdesskatt. Siffran utgör ett genomsnitt för anläggningar där logiandelen står för 50–60 % av omsättningen. Högre restaurangandel ger en hyra som svarar mot en lägre del av omsättningen och för rena restauranger ligger hyran i genomsnitt på 7 % av omsättningen.

Bedöms hyran genom uppgifter om rörelsens omsättning används uppgifter som avser aktuell enhet. Saknas sådana uppgifter kan branschciffror användas.

Restauranger är mer beroende än hotell av att vara belägna i eller nära bra affärs läge. Läget samt restauranglokalernas utformning gör att den alternativa användningen troligen är butikslokal. Hyresnivån för restauranger kan dock antas ligga lägre än butikshyror och överensstämmer mer med kontorshyror. Det kan vidare noteras att ”säljytan” för restauranger i genomsnitt uppgår till 60 % av den totala restaurangytan. Hyresnivån för ”säljytan” är ofta högre än för övriga ytor, t.ex. kök och förvaring. För byggnad som inrymmer både hotell och restaurang kan samma hyresnivå antas för hela byggnaden.

Risken vid investeringar i hotellfastigheter kan generellt sett sägas vara något högre än för kontorsfastigheter i motsvarande läge. Detta återspeglar sig i ett något högre direktavkastningskrav. En avstämning bör göras mot de parametrar som tillämpats för DoU och direktavkastning i marknadsvärdebedömningen för lokaler i värdeområdet. Större avvikelser för hotellfastigheter, i förhållande till den typfastighet för lokaler som redovisats i marknadsvärdebedömningen, skall kunna medföra justering eller jämkning av hyran. Om hyresnivån för en hotellfastighet avviker väsentligt



från hyran från kontor i värdeområdet kan justering av markvärdet aktualiseras pga. speciell byggrätt, jfr skrivningen under ”Speciell byggrätt” i avsnitt 6.3

#### **Parkeringshus**

Parkeringshus har en mycket speciell utformning. De har därför sällan någon alternativ användning.

Avkastningen från ett parkeringshus beror på hyra per parkeringsplats, beläggningsgraden samt antalet parkeringsplatser.

Hyran per parkeringsplats eller timtaxan i ett parkeringshus avgörs av parkeringskostnaden på omkringliggande mark, t.ex. vad kommunen tar ut i avgift för parkering på gatumark.

Beläggningsgraden är starkt beroende av läget. Både mellan olika tätorter och inom en stadskärna varierar beläggningsgraden betydligt.

Normal storlek på en parkeringsplats är cirka 12 kvm plus andel av parkeringshusets körområden. Körområdets storlek varierar beroende på t.ex. byggnadssätt. Normalt kan en parkeringsplats plus andel i körområden bedömas till 30–40 kvm.

Hyressättningen vid uthyrning av hela parkeringshus är antingen fast hyra eller omsättningshyra. De två formerna är ungefär lika vanliga. Andelen fast hyra har dock ökat under senare år.

Lokalt finns ofta både kommunala bolag och privata parkeringsföretag som driver parkeringshus. Dessa har ofta god kännedom om hyror vid uthyrning av hela parkeringshus.

Då uppgift om utgående hyra för parkeringshuset finns tillgänglig, används denna hyra.

I annat fall får hyran bedömas med ledning av antalet parkeringsplatser, hyra per parkeringsplats samt beläggningsgrad.

#### **Hyreshus i industriområden**

Saknas uppgifter om hyresnivån för kontorshus inom utpräglade industriområden kan ledning hämtas från uppgifter om relativa hyror för industrikontor i IH-tabellen. Saknas uppgifter om hyresnivån för kontorshus inom utpräglade industriområden kan ledning hämtas från genomsnittshyran för kontor. Genomsnittshyran bör därvid reduceras med 25 % för att beakta att hyreshus i industriområden generellt sett har lägre standard än vanliga kontor.

#### **Hyresgäst-anpassning**

I vissa fall kan en onormalt hög lokalhyra som en fastighetsägare erhåller vara resultatet av en nödvändig men kostsam hyresgäst-anpassning. Det kan t.ex. handla om en hyresgäst

med speciella krav på lokalernas säkerhetslösningar. Hyresgästen kan då komma att betala för anpassningen genom att erlægga en högre hyra en ett antal år. Om en sådan hyresgäst-anpassning är specifik för en viss hyresgäst och resulterar i en högre hyra för just denna hyresgäst men inte höjer fastighetens attraktivitet och värde rent generellt bör en onormalt hög hyra kunna jämkas. Bedöms åtgärderna för hyresgäst-anpassning däremot ha ett bestående värde även i förhållande till eventuella andra framtida hyresgäster bör det inte göras någon jämkning av hyran.

**Avvikande drifts-  
och underhålls-  
kostnader**

Om t.ex. ett butikscentrum brutits ut till att utgöra ett särskilt värdeområde har normalt de högre DoU-kostnaderna tillämpats i marknadsvärdebedömningen och därmed beaktats i nivåläggningen. I annat fall kan justering för säregna förhållanden aktualiseras pga. höga DoU-kostnader. Justeringens storlek kan beräknas genom att multiplicera avvikande kostnad med bruttokapitaliseringsfaktorn för byggnad ( $HL\text{-faktor} \times \text{relativ kapitaliseringsfaktor}$ ). Justering för avvikande DoU sker endast vid större avvikelser. Andra exempel på objekt med höga kostnader för DoU är studentbostäder och vissa typer av specialanpassade lokaler, t.ex. hotell. När det är frågan om bostäder kan, som alternativ till justering, värdefaktorn hyra i stället sänkas till genomsnittshyran.

**4.2.3 Ålder**

**Definition**

**9 kap. 3 § FTL**

... Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.

...

Värdefaktorn ålder för hyreshus uttrycks enligt FTL enligt huvudregeln genom ett värdeår. Åldern anges i hela år. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår om till- eller ombyggnad inte skett.

**Åldersklasser**

Värdefaktorn ålder indelas enligt 1 kap. 8 § FTF och bilaga 2 till FTF – i följande åldersklasser

Värdeår Bostäder		
1929	1978–81	1996–97
1930–49	1982–84	1998–99
1950–59	1985–87	2000–01
1960–69	1988–90	2002–03
1970–74	1991–93	2004–
1975–77	1994–95	
Värdeår Lokaler		
1929–	1970–75	1994–99
1930–49	1976–81	2000–04
1950–59	1982–87	2005–
1960–69	1988–93	

**9 § SKVFS 2006:13**

Värdeåret för hyreshus utgörs av byggnadens nybyggnadsår.

Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av hyreshuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som anges är 1929.

Har en byggnad varit föremål för till- eller ombyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, skall värdeåret jämkas.

**Allmänna råd:**

Har till- eller ombyggnad inte skett efter 2003 bör det vid förenklad fastighetstaxering 2004 (FFT) eller det vid senare års särskilda fastighetstaxering (SFT) bestämda värdeåret bibehållas vid allmän fastighetstaxering 2007 (AFT 07), om denna värdeårsbestämning inte visas vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 2004 och detta inte beaktats vid SFT bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 2003 nedlagda kostnaderna och det vid FFT 04 bestämda värdeåret, om värdeårsbestämningen vid FFT 04 eller nedlagda kostnader inte visas leda till felaktigt resultat.

Har nytaxering skett efter 2003 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt kostnaderna för dessa byggnadsarbeten och det värdeår som bestämts vid nytaxeringen normalt läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT 07.

Vad som sagts om till- eller ombyggnad gäller också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd. (SKV A 2006:8)

Innebörden av de allmänna råden är att det värdeår som bestämdes vid FFT 04 eller senare års SFT normalt godtas. Det är endast då åsatt värdeår visas vara felaktigt som en total omprövning skall ske. En sådan omprövning kräver normalt tillgång till uppgifter om samtliga åtgärder som vidtagits på

byggnaden efter 1929. En beräkning av värdeåret med ledning av de nedlagda kostnaderna kan i vissa fall bli missvisande. Det är då de vid till- och ombyggnaderna nedlagda kostnaderna uppenbart inte är jämförbara med rekommenderade värden för nybyggnadskostnaderna vid olika tidpunkter.

**Allmänna råd:**

Då en byggnads värdeår skall bestämmas bör byggnadens livslängd beräknas som om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår bör därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör däremot beaktas till den del de klart förlänger byggnadens återstående livslängd.

För till- och ombyggda hyreshus bör en jämkning av värdeåret bestämmas med hänsyn till åsatt värdeår och ett ombyggnadstillägg avseende ett beräknat antal år. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för till- eller ombyggnaderna. Ombyggnadstillägget avser den ökning av hyreshusets återstående livslängd som till- och ombyggnaderna ger.

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med hänsyn till till- och ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för ett hyreshus vid tiden för till- eller ombyggnaden:

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

(SKV A 2006:8)

I begreppet till- och ombyggnad innefattas i detta sammanhang alla påtagliga byggnadsåtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd såsom större renoveringar och reparationer samt större underhållsarbeten.

**Allmänna råd:**

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

**Ombyggnads-  
tillägg**

År	kr/kvm boarea/lokalarea
1950–59	500
1960–64	700
1965–69	900
1970–74	1 100
1975–76	1 500
1977–78	2 300
1979–80	3 200
1981–82	4 100
1983–84	5 000
1985–86	6 000
1987–88	6 500
1989	7 000
1990	8 500
1991–93	9 000
1994–96	9 200
1997	9 400
1998	9 700
1999	9 800
2000	10 300
2001	10 700
2002	11 000
2003	11 400
2004	11 600
2005	12 000
2006	12 500

I ovanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdesskatt eller omsättningsskatt men däremot ränta under byggtiden. Till- och ombyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt. (SKV A 2006:8)

Rekommenderade nyproduktionskostnader utgör genomsnittliga beräkningar för riket. Det kan här särskilt noteras att variationer förekommer med hänsyn till var i landet byggnationen sker. Vidare kan variationer även förekomma med hänsyn till byggnadens standard.

**Allmänna råd:**

För till- eller ombyggda hyreshus inom ovannämnda tre grupper bör jämkning av värdeåret mot bakgrund av omfattningen av till- eller ombyggnader ske på följande sätt:

Grupp 1: Värdeåret bestäms till till- eller ombyggnadsåret.

Grupp 2: Värdeåret bestäms genom att det värdeår hyreshuset skulle haft om det inte varit föremål för till- eller ombyggnad ökas med ett ombyggnadstillägg. Detta beräknas med ledning av till- eller ombyggnadernas omfattning och bör inte göras så stort att värdeåret blir lika med till- eller ombyggnadsåret.

Grupp 3: Värdeåret ändras inte.

Något ombyggnadstillägg bör dock inte göras för hyreshus där en betydande andel av bostadslägenheterna inte uppfyller lägsta godtagbara standard. (SKV A 2006:8)

Hyreshus, som uppvisar en väsentligt högre hyresnivå än den som gäller för hyreshus av motsvarande ålder och belägenhet, har normalt varit föremål för till- eller ombyggnad. En sådan högre hyresnivå bör därför föranleda närmare utredning.

### Exempel

Nedanstående exempel visar beräkningen av värdeår för hyreshus i fyra olika fall, där angivna till- och ombyggnadskostnader är jämförbara med rekommenderade nybyggnadskostnader.

#### *Exempel 1*

Bostadshyreshus uppfört 1923. Ombyggt och renoverat 1984 för 3,8 mkr. Den sammanlagda ytan för bostäder är 1 000 kvm.

Nybyggnadsåret bestäms till 29. Ombyggnadskostnaden är 3 800 kr/kvm. Nybyggnadskostnaden för motsvarande hus 1984 bedöms till 5 000 kr/kvm. Ombyggnadskostnaden motsvarar således  $3\,800/5\,000 = 76\%$  av nybyggnadskostnaden. Hyreshuset hänförs till grupp 1 och åsätts värdeår 84.

#### *Exempel 2*

Bostads- och lokalhyreshus uppfört 1902. Till- och ombyggt 1973 för 450 000 kr, sammanlagd yta för bostäder och lokaler är 1 000 kvm. Nybyggnadsåret bestäms till 29. Till- och ombyggnadskostnaden motsvarar  $450/1\,100 = 41\%$  av nybyggnadskostnaden 1973. Hyreshuset hänförs till grupp 2.

Perioden mellan nybyggnadsår och till- och ombyggnadsår är  $73-29 = 44$  år. Ombyggnadstillägget beräknas till  $(41\% \text{ av } 44 \text{ år}) = 18$  år. Värdeåret bestäms till  $29+18 = 47$ .

#### *Exempel 3*

Bostadshyreshus byggt 1938 och ombyggt 1977 för 550 000 kr. Sammanlagd yta är 2 719 kvm.

Nybyggnadsåret är 1938. Ombyggnadskostnaden motsvarar  $550\,000/2\,719 = 202$  kr/kvm. Nybyggnadskostnaden 1977 var ca 2 300 kr/kvm. Huset hänförs till grupp 3. Värdeåret bestäms enligt huvudregeln till 38.

*Exempel 4*

Lokalhyreshus byggt 1954. Tillbyggt 1968 för 150 kr/kvm. Ombyggt 1984 för 800 kr/kvm.

Tillbyggnadskostnaden 1968 motsvarar  $150/900 = 17\%$  av motsvarande nybyggnadskostnad 1968. Ombyggnadskostnaden 1984 motsvarar  $800/5\ 000 = 16\%$  av motsvarande nybyggnadskostnad 1984.

Värdeåret blir då  $54+0,17(68-54) + 0,16(84-54) = 61$ .

**Tillbyggnad**

**Allmänna råd:**

Vid bestämmandet av kostnaderna för en tillbyggnad bör tillses att kostnaderna för tillbyggnaden inte beräknas högre än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen kan ny- och tillbyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken av ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor inte är likvärda, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under tillbyggnadsåret att nypföra den nya och den gamla delen av byggnaden. (SKV A 2006:8)

*Exempel*

En envåningsbyggnad på 1 000 kvm uppförd 1970 byggs till 1990 med en likvärd våning på 1 000 kvm. Tillbyggnaden kostar 40 % mer än vad som är normal kostnad per kvm 1990 på grund av svårigheter att förstärka den ursprungliga stommen. Den tillbyggda byggnaden bör åsättas värdeåret 1980.

**Ombyggnad**

**Allmänna råd:**

Underhållsåtgärder och ombyggnad avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, oavsett om avkastningsförmågan ökar.

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas till 100 procent, kan i princip behandlas som en tillbyggnad, där nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de övriga delarna.

Vid en ombyggnad som endast innebär en viss förnyelse av byggnaden bör ombyggnadskostnaden i princip anses svara mot skälig andel av normal byggnadskostnad för de ombyggda delarna. En sådan andel kan uppskattas mot bakgrund av vilka byggnadselement som återstår från nybyggnadsåret och vilka byggnadselement som tillkommit vid ombyggnaden. (SKV A 2006:8)

*Exempel*

Ett bostadshus om 2 000 kvm och med normal bostadsstandard uppförs 1970. År 1990 sker en ombyggnad av

hela byggnaden till hög standard. Genomsnittlig byggnadskostnad 1990 för normal standard antas vara 8 000 kr och för hög standard 10 000 kr. Härav bedöms 4 000 kr falla på sådant material och sådana arbeten som inte berörts av ombyggnaden.

Ett principiellt riktigt värdeår vid dessa förutsättningar torde vara  $0,40 \times 70 + 0,60 \times 90 = 82$ , oavsett om verklig ombyggnadskostnad över- eller understeg 10 000 kr per kvm.

### **Flera till- och ombyggnader**

Vid flera till- och ombyggnadstillfällen kan värdeåret beräknas enligt följande formel

$$V = O_0 + K_1/N_1 (O_1 - O_0) + K_2/N_2 (O_2 - O_0) + K_n/N_n (O_n - O_0)$$

där  $O_0$  = nybyggnadsåret, dock tidigast 1929

$O_1$  = första till- eller ombyggnadstillfället efter 1929

$O_2$  = andra till- eller ombyggnadstillfället efter 1929

$O_n$  = n:te till- eller ombyggnadstillfället efter 1929

$K_1$  = till- och ombyggnadskostnaden år  $O_1$

$K_2$  = till- och ombyggnadskostnaden år  $O_2$

$K_n$  = till- och ombyggnadskostnaden år  $O_n$

$N_1$  = nybyggnadskostnaden år  $O_1$

$N_2$  = nybyggnadskostnaden år  $O_2$

$N_n$  = nybyggnadskostnaden år  $O_n$

Om kvoten  $K_n/N_n$  är  $>0,70$  skall  $O_0$  ersättas med  $O_n$ .

Om kvoten  $K_2/N_2$  är  $>0,70$  skall  $O_0$  ersättas med  $O_2$  och andra termen utgå.

## **4.3 Beräkning av riktvärde**

### **1 kap. 9 § FTF**

Riktvärden för värderingsenheter omfattande hyreshus bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times H \times f$$

där  $R$  = riktvärdet,

$N$  = H-nivåfaktorn för värdeområdet,

$H$  = hyran och

$f$  = kapitaliseringsfaktorn enligt HK-tabellen.



För hyreshusen beräknas riktvärdet genom att hyran multipliceras med den i HK-tabellen rekommenderade kapitaliseringsfaktorn och med H-nivåfaktorn för värdeområdet.

## 5 Riktvärde för tomtmark för hyreshus

### 5.1 Allmänt

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos tomtmark för hyreshus skall alltid bestämmas

- storlek
- typ av bebyggelse

Klassindelning skall ske av värdefaktorn typ av bebyggelse men inte av värdefaktorn storlek.

Enligt 12 kap. 1 § FTL skall riktvärdet för tomtmark för hyreshus utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Vidare skall enligt 1 kap. 36 § FTF riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus bestämmas som det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvm byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvm.

#### 1 kap. 36 § första stycket FTF

Riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

#### 1 § SKVFS 2006:13

Med byggrätt avses den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten.

Byggrätt anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta.

Det i riktvärdeangivelsen till grund för riktvärdet rekommenderade värdet per kvm byggrätt får endast avse värden som anges i en i 1 kap. 36 § FTF föreskriven värdeserie.

### Allmänna förutsättningar

#### 12 kap. 2 § FTL

Riktvärdet skall bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.

Av 12 kap. 2 § FTL framgår att en generell förutsättning, då riktvärdet bestäms, är att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.

Riktvärdet för tomtmark förutsätter normalt – utan att detta anges särskilt – att tomten har tillgång till VA och till gata eller väg.

Om undantagsvis andra förutsättningar för riktvärdet gäller, skall dessa redovisas på riktvärdekartan (jfr 5 § SKVFS 2005:7).

- För riktvärde förutsätts dessutom att tomten även beträffande andra egenskaper än de som behandlats ovan är av sådan beskaffenhet som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet. Detta gäller såvida inte annat angetts på riktvärdekartan.
- Med andra egenskaper avses i detta sammanhang sådana egenskaper hos tomten i fråga som har eller kan bedömas ha betydelse för marknadsvärdet.

#### **1 kap. 36 § sista stycket FTF**

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande i taxeringsvärdenivå anpassade värden per kvadratmeter byggrätt eller per kvadratmeter tomtmark:

1. Om värdet inte överstiger 12 kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 och 12 kronor

2. Om värdet i kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt överstiger

- 12 men inte 40 kronor: värde i hela 5-tal kronor,
- 40 men inte 100 kronor: värde i hela 10-tal kronor,
- 100 men inte 200 kronor: värde i hela 20-tal kronor,
- 200 men inte 300 kronor: värde i hela 25-tal kronor,
- 300 men inte 1 000 kronor: värde i hela 50-tal kronor,
- 1 000 men inte 2 000 kronor: värde i hela 100-tal kronor,
- 2 000 kronor: värde i hela 200-tal kronor.

### **Tomtvärdetabell**

#### **5 kap. 5 a § FTL**

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.

I fall som avses i 5 kap. 5 a § FTL skall värdet av tomtmark till hyreshus bestämmas med ledning av en tomtvärdetabell.

#### **1 kap. 3 § fjärde stycket, andra meningen FTF**

Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter

byggrätt avseende tomtmark för hyreshus ... bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 §.

Enligt 1 kap. 37 § FTF skall följande gälla angående värdering av tomtmark enligt tomtvärdetabell.

**1 kap. 37 § första, andra och fjärde styckena FTF**

Till grund för att bestämma riktvärdeangivelserna för tomtmark till hyreshus ... då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), skall tomtvärdetabeller upprättas.

Tomtvärdetabellen för tomtmark till hyreshus skall utvisa markvärde i kronor per kvadratmeter byggrätt för bostäder och lokaler vid olika marknadsvärdenivåer för bebyggda hyreshusenheter som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker.

Tomtvärdetabellerna skall utformas på det sätt framgår av bilagorna 2 a ...

Beträffande tomtvärdetabeller, se bilaga 1.

## **5.2 Klassificering av värdefaktorer**

### **5.2.1 Storlek**

#### **Definition**

**12 kap. 4 § FTL**

... Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

...

Med byggrätt avses enligt 1 § SKVFS 2006:13 den rätt som föreligger att uppföra en ny byggnad på taxeringsenheten.

#### **Klassificering**

**7 kap. 10 § FTL**

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

#### **Bebyggda tomter**

Byggrätten för bebyggda tomter skall i första hand bestämmas till storleken av befintlig byggnad, jfr 7 kap. 10 § FTL.

**Allmänna råd:**

Om uppgift om storleken av befintlig byggrätt saknas, får bruttoarean uppskattas med ledning av ytan av bostäder respektive lokaler. Bruttoarean bör bestämmas till  $1,25 \times$  den sammanlagda ytan av bostäder (BOA) respektive  $1,20 \times$  den sammanlagda ytan av lokaler (LOA). (SKV A 2006:8)

Om enligt gällande detaljplan tillåten byggrätt skulle ge ett väsentligt högre värde än den utnyttjade byggrätten, bestäms byggrätten till storleken av den enligt planen tillåtna, under förutsättning att planen har genomförandetid kvar vid taxeringsårets ingång.

**Allmänna råd:**

Värdet enligt gällande detaljplan bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då det med 20 procent överstiger det värde tomten har med en byggrätt, som överensstämmer med befintlig byggnad.

Med yta för bostäder bör avses boarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53).

Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53).

För att en yta skall klassificeras som belägen ovan mark gäller för en sådan nyttjandeenhet som avses i Svensk Standard (SS 02 10 53) i en byggnad och i ett plan att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta. Om olika delar av en nyttjandeenhet angränsar till markyta i olika nivåer bör minst hälften av ytterväggarnas längd för nyttjandeenheten uppfylla kravet att golvet i närmast högre våning skall ligga mer än 1,5 m över omgivande markyta. (SKV A 2006:8)

Med nyttjandeenhet avses enligt Svensk Standard (SS 02 10 53) enhet bestående av ett eller flera utrymmen som disponeras av samma nyttjanderättshavare.

**Obebyggda tomter**

**Allmänna råd:**

För obebyggda tomter bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten. Finns inte gällande detaljplan, bör byggrätten bestämmas i första hand utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked om sådant föreligger. I andra hand får byggrätten uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

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

När byggrätten bestäms med ledning av tillåten byggrätt enligt gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör denna bedömas motsvara bruttoarean för våningar ovan mark. (SKV A 2006:8)

**1 § andra stycket SKVFS 2006:13**

Byggrätt anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta.

Härutöver förekommer inte någon klassindelning av värdefaktorn storlek.

**5.2.2 Typ av bebyggelse**

**Definition**

**12 kap. 4 § FTL**

... Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

**Klassificering**

**2 § SKVFS 2006:13**

Med klassen bostäder avses vid indelning av värdefaktorn typ av bebyggelse utrymmen inrättade för boende samt biutrymmen (SS 02 10 53). Med klassen lokaler avses utrymmen eller samling av utrymmen avsedda för annat ändamål än bostad (SS 02 10 53).

**Bebyggda tomter**

**Allmänna råd:**

För bebyggda tomter bör i normalfallet typ av bebyggelse bestämmas i enlighet med den befintliga typen av bebyggelse.

Om enligt gällande detaljplan tillåten typ av bebyggelse skulle ge väsentligt högre värde för tomten än motsvarande värde grundat på befintlig typ av bebyggelse, bör typ av bebyggelse bestämmas till den enligt planen tillåtna.

Väsentligt högre värde bör anses föreligga när skillnaden i värde för tomten uppgår till mer än 20 procent.

**Obebyggda tomter**

För obebyggda tomter bör värdefaktorn typ av bebyggelse bestämmas till enligt gällande detaljplan tillåten typ av bebyggelse. Finns inte gällande detaljplan, bör typ av bebyggelse bestämmas till den för vilken tomten är avsedd enligt aktuellt bygglov eller förhandsbesked. (SKV A 2006:8)

## **5.3 Beräkning av riktvärde**

**1 kap. 36 § första stycket FTF**

Riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

Beräkning av riktvärde för tomtmark sker genom att byggrätten i kvm bruttoarea multipliceras med rekommenderat värde i kr/kvm byggrätt.

## 6 Justering för säregna förhållanden

### 6.1 Allmänt

#### Definition

#### 7 kap. 5 § FTL

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. ...

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 tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Huvudprinciperna för justering för säregna förhållanden redovisas i del 1, avsnitt 5.6.

#### Minsta justeringsbelopp

I vissa fall kan enligt 7 kap. 5 § FTL det riktvärde som beräknats enligt gällande föreskrifter och allmänna råd behöva justeras på grund av att särskilda förhållanden föreligger som inte beaktats i värderingsmodellen och som medför en påtaglig inverkan på marknadsvärdet, s.k. justering för säregna förhållanden.

Enligt 7 kap. 5 § FTL skall påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga om föranledd förändring av värdet uppgår till minst tre procent, dock minst 25 000 kr. Detta innebär att åtskilliga av de justeringsanledningar som anges i följande avsnitt inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

För jämkningar av riktvärde i en öppen klass, som ibland av redovisningstekniska skäl redovisas med termen justering, gäller inte den ovan angivna beloppsgränsen om minst 3 % av

**Utgångspunkt  
för justering**

det totala riktvärdet för taxeringsenheten, dock minst 25 000 kronor.

Vid bedömningen av vad som är ett säreget förhållande är utgångspunkten i första hand antingen vad som är normalt inom det värdeområde som taxeringsenheten tillhör eller vad som enligt anteckning på riktvärdekartan förutsatts vid riktvärdeangivelsens bestämmande.

Om det för riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som inte avses i 9 kap. 3 § och 12 kap. 4 § skall detta enligt 5 § SKVFS 2005:7 anges på riktvärdekartan.

Det är således vad som är normalt inom värdeområdet som tas till utgångspunkt för en justering för säregna förhållanden, inte vad som är normalt för taxeringsenheter som i visst avseende klassificerats på samma sätt, t.ex. åsatts viss typ av byggrätt eller hyra.

**Redovisning**

Anledningen till justeringen är ibland hänförlig till viss bestämd del av taxeringsenheten, t.ex. viss bestämd byggnad, men kan i andra fall närmast hänföras till taxeringsenheten som helhet. I båda fallen måste justeringen av tekniska skäl ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

**Allmänna råd:**

Justeringen bör redovisas på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen redovisas på den värdefullaste värderingsenheten. (SKV A 2006:8)

Skälet för en justering av en värderingsenhets värde på grund av säregna förhållanden anges i form av justeringskod. För justering skall justeringskod enligt särskild förteckning användas. Om lämplig kod inte ingår i förteckningen eller om särskild utformning av justeringsskälet bör ske, anges detta genom en särskild kod tillsammans med justeringsskälet i klartext.

**Värderings-  
metoder**

Olika metoder kan användas för att bestämma justeringens storlek. Genom en direkt metod söker man direkt bestämma den inverkan på marknadsvärdet som det säregna förhållandet medför. Om det t.ex. föreligger en större skada på ett hyreshus kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 07 i 2005 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.



I andra situationer är en indirekt metod att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

Till ledning för bedömning av olika säregna förhållanden redovisas nedan ett antal vanliga justeringsanledningar samt allmänna råd för bedömningen av värdeinverkan m.m.

## **6.2 Hyreshus**

### **Rivningskostnader**

För bebyggda tomter där befintlig bebyggelse utgörs av saneringsbyggnader aktualiseras justering för kostnad för evakuering och rivning av byggnaderna. Saneringsbyggnad är enligt 2 kap. 4 § FTL en byggnad som skall rivras. En sådan byggnad saknar normalt värde eller utgör en belastning för fastigheten.

#### **Allmänna råd:**

Normal rivningskostnad för hyreshus i 2005 års nivå bör bedömas till 250 kr/kbm eller 550–825 kr/kvm bruttoarea. (SKV A 2006:8)

### **Konstruktionsfel och byggsador**

I vissa fall förekommer konstruktionsfel och byggsador vilket i viss utsträckning nedsätter en byggnads värde. Justering för säregna förhållanden kan då aktualiseras. Justeringsbeloppet kan grundas på kostnaden för att åtgärda skadan ifråga och det genomslag i marknadsvärdet som denna kostnad har.

#### **Allmänna råd:**

Om skadan är av sådan art att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadan åtgärdas bör justeringen bedömas till i storleksordningen 60–80 procent av kostnaden.

Om skadan däremot kan tolereras under viss tid och byggnaden används i skadat skick, kan justeringen uppskattas till 10–50 procent av kostnaden för att åtgärda skadan. Den lägre siffran bör användas i områden med låga värdenivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett i landet som helhet. (SKV A 2006:8)

Justering sker normalt inte beträffande invändiga skador eller brister som påverkat hyresnivån.

### **Kulturhistoriskt intressanta hyreshus**

Med kulturhistoriskt intressanta hyreshus avses i första hand

1. hyreshus som är byggnadsminne enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m., och
2. hyreshus som enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL) inte får förvanskas och enligt 3 kap. 13 § samma lag också skall underhållas så att deras särart bevaras.

Byggnadsminnen och sådana hyreshus enligt 3 kap. 12 § PBL som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser skyddas normalt genom särskilt beslutade restriktioner i form av rivningsförbud, vägrat rivningslov, skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter eller s.k. K-, Q-, eller q-bestämmelser. Byggnadsminnen finns förtecknade hos länsstyrelsen.

**Allmänna råd:**

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

**Skyddsbestäm-  
melser/skydds-  
föreskrifter**

Skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser kan, liksom skyddsföreskrifter vid en byggnadsminnesförklaring, påverka värdet genom dels högre underhålls- och driftskostnader, dels förlorad möjlighet att vidta till- eller ombyggnad enligt gällande plan.

Själva införandet av skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter som inte är kombinerade med rivningsförbud för ett hyreshus torde normalt inte påverka värdet i någon påtaglig grad. Ägaren kan få full ersättning enligt 14 kap. 8 § plan- och bygglagen 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. (SKV A 2006:8)

**Eftersatt  
underhåll**

Omständigheter som kan föränleda justering av värdet på ett hyreshus är bl.a. extremt eftersatt underhåll. Extremt eftersatt underhåll kan sägas föreligga då byggnaden på grund av det bristande underhållet uppenbart ej är uthyrningsbar eller endast kan hyras ut till väsentligt lägre hyra än normalt underhållna byggnader.

**Allmänna råd:**

Justering bör ske med hänsyn till den hyra till vilken byggnaden kan tänkas bli uthyrd i befintligt skick. (SKV A 2006:8)

**Avvikande  
vakansgrad**

Justering för avvikande vakansgrad aktualiseras normalt under förutsättning dels att värderingsenhetens vakansgrad med mer än 20 procentenheter överstiger den inom värdeområdet genomsnittliga för samma lägenhetstyp, dels att vakansgraden inte kan förväntas bli normal för värdeområdet inom sex månader från taxeringsårets ingång (klassnitt i första kolumnen i tabellen nedan).

**Allmänna råd:**

Med vakansgrad förstås det hyresbortfall som uppkommer genom att lägenheter står tomma. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdet faktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgraden för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för lägenhetstypen i fråga inom värdeområdet.

Justeringsbeloppet kan beräknas med ledning av nedanstående tabell.

**Tabell över justeringsbelopp vid olika avvikande vakansgrad**

Avvikande vakansgrad, %	Justeringsstorlek			
	Anpassningstid 1 år	Anpassningstid 2 år	Anpassningstid 4 år	Anpassningstid 6 år
20–30	–	0,10H	0,2H	0,2H
31–40	–	0,12H	0,3H	0,3H
41–50	–	0,15H	0,4H	0,5H
51–60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61–70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H
71–80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81–90	0,25H	0,55H	1,0H	1,7H
91–100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Om erforderlig tid för att nedbringa vakansgraden till den genomsnittliga bedöms vara en annan än den som ligger till grund för de allmänna råden bör justeringen anpassas härtill. Om t.ex. tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år kan justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 procent. (SKV A 2006:8)

I tabellen anges justeringens storlek som multipler av värdet faktorn hyra. Justeringarnas storlek bestäms med hänsyn till hyresbortfallets storlek och den tid som bedöms åtgå för att få ner vakansgraden till den för området genomsnittliga.

Tabellen är uppbyggd utifrån olika antaganden om hur lång tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90–100 %. En ingående avvikande vakansgrad på 20–30 % antas avvecklas på 1/4 av den tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90–100 %.

Multiplern i tabellen anger nuvärdet av hyresbortfallet beräknat med 6 % kalkylränta.

Vilken kolumn som skall väljas i det enskilda fallet beror på vilken typ av marknad som det aktuella objektet finns på och

vilka bedömningar om vakansens varaktighet som därigenom kan göras. På en stark marknad kan det vara naturligt att välja kolumn 1 eller 2 med en anpassningstid på ett respektive två år för ett objekt med 90–100 % vakansgrad. Om det är fråga om ett objekt på en mycket svag marknad med synnerligen svag efterfrågan kan det vara naturligt att välja kolumn 4 med en anpassningstid på 6 år.

Vid bedömda långa anpassningstider kan justering bli aktuell även om den avvikande vakansgraden understiger 20 %.

*Exempel*

För ett lokalhyreshus gäller totalhyra 1 000 000 kr, värdeår 1983. För värdeområdet gäller H-nivåfaktor 5,0. Om byggnaden saknar vakans blir byggnadsvärdet 5 000 000 kr. Avvikande vakansgrad 20 % och anpassningstid 4 år. Justeringen blir enligt tabellen  $0,2 \times 1\,000\,000 = 200\,000$ . Justerat byggnadsvärde 4 800 000 kr.

### **6.3 Tomtmark**

För obebyggda tomter som inte är omedelbart bebyggbara kan justering aktualiseras.

Justering bör normalt komma ifråga om tomten omfattas av planbestämmelser enligt 5 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10). Detta kan bl.a. innebära att bygglov inte erhålls för- rän vissa trafik-, VA- eller energianläggningar blivit utbyggda.

**Lång väntetid/  
fördröjd  
exploatering**

**Allmänna råd:**

Angivna riktvärden för tomtmarken förutsätter att marken är omedelbart bebyggbar. Vid längre väntetid aktualiseras en justering. Denna bör bestämmas med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer.

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 vilka 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 hyreshus multipliceras med en exploateringsfaktor. Exploateringsfaktorn bör för hela riket bestämmas enligt följande tabell.

**Tabell över exploateringsfaktorer**

Exploateringstid, år	Exploatering pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	>10
1	0,95	0,90	0,85	0,75	0,65	0,45
2-3	0,90	0,85	0,80	0,75	0,60	0,45
4-5	0,85	0,85	0,80	0,70	0,60	0,40
6-10	0,80	0,75	0,70	0,65	0,55	0,40
>10	0,70	0,65	0,60	0,55	0,45	0,30

(SKV A 2006:8)

Inom orter där byggnadsproduktionen avstannat kan lång väntetid dock vara beaktad vid riktvärdenas bestämmande.

**Mark som kan utarrenderas**

Om tomtdelar kan utarrenderas t.ex. för parkering på ett mer lönsamt sätt än som är vanligt inom värdeområdet, kan en justering för säregna förhållanden aktualiseras.

**Speciell byggrätt**

Riktvärdeangivelsen för tomtmark för lokaler utgår normalt från värdet på byggrätten för kontor. Avser befintlig byggrätt annan lokaltyp t.ex. parkeringshus kan justering aktualiseras.

**Allmänna råd<sup>9</sup>:**

Vid beräkning av värdet av byggrätt för mark som är bebyggd med parkeringshus bör riktvärdet justeras. Därvid bör värdet av byggrätt för parkeringshus anses förhålla sig till värdet av byggrätt för kontor i samma relation som den faktiska hyran för parkeringshus, vid normal beläggingsgrad, förhåller sig till motsvarande genomsnittshyra för kontor i värdeområdet. Riktvärdet för en tomt bebyggd med parkeringshus bör i allmänhet justeras i enlighet med en sådan beräkning. Detta förfarande kan tillämpas även i andra fall. (SKV A 2006:8)

*Exempel*

Utgående hyra för parkeringshus: 300 kr/kvm. Genomsnittshyra för kontor med värdeår: 1 200 kr/kvm. Värdet av byggrätt för lokaler (kontor) 1 000 kr/kvm. Byggrättens värde kan således beräknas till 250 kr/kvm (300/1 200 × 1 000). Riktvärdet för marken bör därför justeras med 750 kr/kvm (1 000 - 250).

För värdeområden där byggrätt för butiker har väsentligt högre värde än byggrätt för kontor kan justering också ske om den andel av värderingsenhetens byggrätt som avser butiker avviker väsentligt från vad som är normalt inom värdeområdet.

<sup>9</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 15484-06/111.

## **Del 3. Värdering av industrienheter utom tåkt**

# 1 Värderingsmodeller

## 1.1 Allmänt

Industribyggnader och tomtmark som ingår i industrienhet skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i 11 kap. 3, 4, 7 och 8 §§ respektive 12 kap. 1 och 5 §§ FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms därvid för varje värderingsenhet som byggnaderna och marken indelas i.

### 1 kap. 2 § första och andra styckena FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedskrivningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Genom bestämmelsen slås först fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Värderingsförfarandet vid taxering av industribyggnad och tomtmark för industribyggnad, är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet av sådan egendom enligt de värderingsmodeller, som finns fastlagda i FTL, och utgöra värderingsenhetens värde om det inte skall justeras på grund av att det föreligger säregna förhållanden. Det är således inte möjligt att bestämma värdet för en värderingsenhet utan att först bestämma de värdefaktorer som enligt FTL skall beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värderingsutlåtanden, t.ex. sådana som fastighets-

ägarna åberopar, begränsas såvida de inte utgår från de enligt FTL grundläggande värdefaktorerna.

**Värderingsobjekt**

Riktvärde för industribyggnad och tomtmark för sådan byggnad skall utgöra värdet per värderingsenhet avseende industribyggnad och tomtmark (jfr 11 kap. 2 § samt 12 kap. 1 § FTL). För industribyggnad och tomtmark, som ingår i industrienhet, gäller följande regler för vilken egendom som ett riktvärde skall avse.

**11 kap. 2 § FTL**

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad.

**12 kap. 1 § andra stycket FTL**

Riktvärdet för tomtmark ... för industribyggnad ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se vid avsnitt 3.

**Avrundning av belopp**

Huvudregeln då det gäller avrundning av belopp som avser fastighets värde finns i 20 kap. FTL. Enligt denna bestämmelse skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusentals kronor. Avrundning skall enligt bestämmelsen ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF.

**Olika värderingsmetoder**

**11 kap. 1 § första stycket FTL**

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.

Regler för värdering av industribyggnad med ledning av en avkastningsberäkning finns i 11 kap. 3 och 4 §§ FTL. Metoden innebär i korthet att för byggnader framtas relativa hyror, vilka multipliceras med en kapitaliseringsfaktor och en nivåfaktor. Byggnadernas värde redovisas som delvärdet byggnadsvärde.

Värdering av industribyggnad med ledning av en produktionskostnadsberäkning behandlas i 11 kap. 7 och 8 §§ FTL. Vid beräkningen av byggnadens värde görs först en uppskattning av byggnadens återanskaffningskostnad. Detta sker med utgångspunkt antingen från faktiska byggnadskostnader eller



från erfarenhetstal rörande nybyggnadskostnader. Därefter sker en nedskrivning av återanskaffningskostnaden med en faktor, nedskrivningsfaktorn, genom vilken främst byggnadens värdeminskning genom ålder och bruk beaktas. Genom nedskrivningsfaktorn tas vidare hänsyn till byggnadens belägenhet i landet, dvs. en marknadsanpassning sker bl.a. med hänsyn till olika regioners eller områdets attraktivitet för industriell verksamhet.

Tomtmarkens värde bestäms, oavsett om byggnaderna värderats med ledning av en avkastnings- eller en produktionskostnadsberäkning, på grundval av dess riktvärde som enligt 12 kap. 1 § FTL beräknas med utgångspunkt från värdet per kvm tomtmark eller per kvm byggrätt. Tomtmarkens värde redovisas separat såsom delvärdet markvärde. Taxeringsenhetens värde erhålls därefter genom en summering av de separat beräknade värdena på byggnad och mark.

## 1.2 Värdefaktorer och klassindelning

### Allmänt

I del 1, avsnitt 5.5, har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdeangivelser. Genom dessa läggs värdenivåerna för skilda värdeområden fast och övriga uppgifter, som behövs för beräkningen av riktvärde, anges (jfr 7 kap. 1–7 §§ FTL).

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för industrienheterna finns i 11 och 12 kap. FTL med regler om riktvärde för industribyggnader respektive för tomtmark.

Inom varje värdeområde skall i fråga om värderingsenheter för industribyggnader och för tomtmark inom en industrienhet bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt de nämnda kapitlen i FTL särskilt skall beaktas vid värderingen. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorn storlek för dels tomtmark, dels industribyggnad, värderad med ledning av en avkastningsberäkning, och värdefaktorn återanskaffningskostnad för industribyggnad, värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF och i Skatteverkets föreskrifter SKVFS 2006:13.

**Avrundning av värdefaktorer**

En industrienhets totala, enskilt innehavda landareal skall redovisas. Landarealen skall anges i kvadratmeter. I övrigt skall följande gälla för angivandet av värdefaktorernas storlek vid taxeringen av industrienheterna.

**SKVFS 2006:12**

Då storleken av en värdefaktor skall anges med föreskriven noggrannhet, skall matematisk avrundning enligt Svensk Standard 01 41 41 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt.

Avrundning innebär att ett givet tal ersätts med ett annat tal, kallat avrundat tal, vilket är utvalt ur en följd av multipler av ett fastställt tal kallat steg.

Om det avrundade talet är större än det givna talet sägs man ha avrundat uppåt och om det avrundade talet är mindre än det givna talet sägs man ha avrundat nedåt. Det fel som uppträder då ett givet tal ersätts med ett avrundat tal kallas avrundningsfel och är lika med avrundat tal minus givet tal.

Regel A: Som avrundat tal gäller den av multiplerna som är ett jämnt heltal gånger steget (SS 01 41 41).

Den matematiska avrundning som enligt 5 § SKVFS 2006:12 skall tillämpas vid bestämningen av värdefaktorerna är den som anges i avrundningsreglerna i Svensk Standard (SS) 01 41 41 regel A. Förenklat uttryckt innebär regeln exempelvis vid avrundning av ett decimalbråk till helt tal att avrundning sker till närmaste heltal och att avrundning, när den enda decimalen är 5, sker så att heltalet blir ett jämnt tal. Det innebär t.ex. att följande avrundningar skall göras i fråga om yta för värdefaktorn storlek för tomtmark till industribyggnad, vilken yta enligt 12 kap. 5 § jämförd med 20 kap. 6 § FTL skall bestämmas i hela kvm tomtmark eller byggrätt.

<u>Uppmätt yta</u>	<u>Avrundad yta</u>
107,49	107
107,5	108
107,51	108
108,49	108
108,5	108
108,51	109

**Värdefaktorer  
vid avkastnings-  
beräkning**

**1.2.1 Industribyggnader**

Värdefaktorerna för industribyggnader, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, är följande (11 kap. 4 § FTL):

- Lokaltyp  
Lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrilokaler eller lager m.m.
- Storlek  
Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta.
- Ålder  
Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.
- Standard  
Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

**Klassindelning  
vid avkastnings-  
beräkning**

Värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard indelas i klasser men däremot inte värdefaktorn storlek.

För industribyggnader, som värderas med ledning av en avkastningsberäkning, rekommenderas i en IK-tabell över kapitaliseringsfaktorer för varje åldersklass relativa kapitaliseringsfaktorer. Vidare utvisas i IH-tabeller relativa hyror per kvm vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard.

Lägets inverkan på värdet av industribyggnaderna i fråga beaktas genom indelningen i värdeområden och den för området angivna I-nivåfaktorn.

**Värdefaktorer  
vid produktions-  
kostnads-  
beräkning**

Värdefaktorerna för industribyggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, är följande (11 kap. 8 § FTL):

- Återanskaffningskostnad  
Återanskaffningskostnaden bestäms enligt 5 kap. 6 § andra stycket FTL. Beträffande bestämningen av återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § FTL, se vid avsnitt 4.3.2.1.

- Ålder  
Åldern bestäms enligt 11 kap. 4 § FTL, dvs. på samma sätt som vid avkastningsberäkning.
- Byggnadskategori  
Med byggnadskategori avses värderingsenhetens karaktär och konstruktion.
- Ortstyp  
Ortstypen bestäms med hänsyn till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort.

Värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp indelas i klasser men inte värdefaktorn återanskaffningskostnad.

**Klassindelning**

För industribyggnader, som värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning, rekommenderas i en IN-tabell en nedskrivningsfaktor vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp.

Lägets inverkan på värdet av industribyggnaderna i fråga beaktas genom indelningen i ortstyp och den för ortstypen rekommenderade nedskrivningsfaktorn.

**1.2.2 Tomtmark**

**Värdefaktorer**

För tomtmark till industribyggnader föreskrivs endast en värdefaktor, nämligen (12 kap. 5 § FTL):

- Storlek

Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger avses dock den byggrätt i kvm som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

**Klassindelning**

Värdefaktorn storlek klassindelas inte.

Lägets inverkan på tomtmarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och det för området rekommenderade riktvärdet.

**1.3 Värdeområden**

Värdeområden skall enligt 7 kap. 2 § FTL bestämmas så att de i fråga om värdeförhållandena i allt väsentligt skall vara enhetliga, speciellt i fråga om de värdefaktorer som enligt 8–15 kap. FTL särskilt skall beaktas då riktvärde bestäms. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom området. Om två värderingsenheter har klassificerats lika inom ett värdeområde, blir

således riktvärdet detsamma för de båda värderingsenheterna. Riket är indelat i värdeområden för dels industribyggnader som värderas med ledning av en avkastningsberäkning, dels tomtmark till industribyggnader. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge. För industribyggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, görs inte någon värdeområdesindelning utan lägesinverkan beaktas genom indelning av värdefaktorn ortstyp.

Värdeområdesindelningen liksom klassindelningen av de i FTL särskilt angivna värdefaktorerna beslutas genom bindande föreskrifter.

Indelning i värdeområden för avkastningsvärderade industribyggnader och tomtmark fastställs av Skatteverket (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF samt 14 § SKVFS 2006:13).

## **1.4 Riktvärdekarter, tabeller och riktvärdeangivelser**

### **1.4.1 Allmänt**

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Vid 2007 års taxering av industrienheter sker redovisningen av värdeområdesgränser och värdeområdesbeteckningar på riktvärdekartan medan riktvärdeangivelser i form av markvärden i kr/kvm byggrätt eller tomtareal, I-nivåfaktorer och IH-tabeller som i regel redovisas i en till riktvärdekartan hörande förteckning.

#### **1 § SKVS 2005:7**

Med riktvärdekarta avses karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de förteckningar över riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som skall gälla inom värdeområdet.

#### **5 § SKVFS 2005:7**

Om det för ett riktvärde förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdefaktor, som skall tillämpas vid taxeringen, skall detta anges på riktvärdekartan.

**Riktvärdekarta I** Riktvärdeangivelsen redovisas på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning och anges för varje värdeområde för de olika byggnadstyperna och ägoslagen.

Inför 2007 års allmänna fastighetstaxering av industrienheterna skall enligt 7 § SKVFS 2005:7 riktvärdekartor ha upprättats för industribyggnad och övrig byggnad och tomtmark för industribyggnad och övrig byggnad (riktvärdekarta I). Varje riktvärdekarta I omfattar ett län.

**11 § första stycket SKVFS 2005:7**

Riktvärdekarta I skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas med ledning av avkastningsberäkning,
2. indelningen i värdeområden avseende tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en produktionskostnads- eller avkastningsberäkning,
3. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för industribyggnad och övrig byggnad och
4. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för tomtmark till industribyggnad och övrig byggnad.

**Tabeller m.m.**

**1 kap. 2 § första och andra styckena FTF**

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedskrivningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Beräkningsgången för bestämmande av riktvärde skall i fall som avses i andra stycket vid punkterna 2 och 3 som regel anges särskilt genom en formel.

**Öppen – sluten klass**

Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhets hela värde. Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värdeserier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske betecknas den yttersta klassen som öppen, dvs. den kan sägas vara öppen för en jämkning av riktvärdet (se del 1 avsnitt 5.5).

**Normenhet  
Värdenivå  
Nivåfaktorer**

I FTL har för varje byggnadstyp och ägoslag bestämts vilka egenskaper en normenhet skall ha; se beträffande normenheter på industrienheter vid avsnitt 1.4.2–1.4.4.

**1 kap. 3 § första, andra och fjärde styckena FTF**

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärde-tabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av klassindelingsdata skall, om inte annat sägs i tredje och fjärde styckena, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad genom det i samma bestämmelse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt ...

Då värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorerna.

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassindelingsdata), dvs. normenheten. Då relationstabeller används består riktvärdeangivelsen i första hand av en nivåfaktor. Med hjälp av den nivåfaktor som anges i riktvärdeangivelsen beräknas värdet för normenheten.

**1.4.2 Industribyggnader, avkastningsberäkning**

**11 kap. 2 § FTL**

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad.

Riktvärdena för industribyggnader beräknas särskilt för de industribyggnader som värderas med ledning av en avkastningsberäkning respektive de som värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

**Normenhet**

Normenheten för en avkastningsvärderad industribyggnad utgörs vid AFT07 enligt 11 kap. 3 § FTL av en industri-

byggnad uppförd sjutton år före det år då allmän fastighetstaxering sker, 1990, och som omfattar 1 000 kvm produktionslokaler av normal standard.

#### **Nivåfaktorer**

Beräkning av riktvärde för industribyggnad, värderad med ledning av en avkastningsberäkning, sker enligt 1 kap. 13 § FTF med ledning av relativ hyra enligt en IH-tabell, lokalens yta, en kapitaliseringsfaktor enligt IK-tabellen och någon av de i paragrafen angivna 116 I-nivåfaktorerna.

##### **1 kap. 13 § andra stycket FTF**

Det skall finnas 116 skilda värdenivåer för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en avkastningsberäkning. De erhålls genom att de värden som beräknats med ledning av storlek, relativ hyra per kvadratmeter och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med I-nivåfaktorerna. Dessa skall vara 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 6,75, 7,0, 7,25, 7,5, 7,75, 8,0, 8,25, 8,5, 8,75, 9,0, 9,25, 9,5, 9,75, 10,0, 10,5, 11,0, 11,5, 12,0, 12,5, 13,0, 13,5, 14,0, 14,5, 15,0, 15,5, 16,0, 16,5, 17,0, 17,5, 18,0, 18,5, 19,0, 19,5, 20,0 samt i intervallen 21,0–40,0 varje heltal och 42,0–100,0 varje jämnt heltal. I-nivåfaktorn bestäms lika för alla lokaltyper inom ett värdeområde.

Enligt 1 kap. 13 § FTF skall för de här aktuella byggnaderna upprättas en tabell (IK-tabellen) över kapitaliseringsfaktorer och högst tre tabeller (IH-tabeller) över relativa hyror.

#### **IK-tabellen**

IK-tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer. För byggnader med värdeår 1990 skall faktorn vara 1,00.

##### **1 kap. 13 § första stycket FTF**

... IK-tabellen skall utvisa värderationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer. För byggnader som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker skall faktorn vara 1,00. ...

Utformningen av IK-tabellen enligt bilaga 7 till FTF och de av Skatteverket rekommenderade kapitaliseringsfaktorerna framgår av bilaga 2.

#### **IH-tabeller**

##### **1 kap. 13 § första stycket FTF**

... IH-tabellerna skall utvisa relativa hyror per kvadratmeter vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard. För produktionslokaler med normal standard som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker skall den relativa hyran vara 100.



**Riktvärde-  
angivelse**

I bilaga 2 återges utformningen av de IH-tabeller som enligt bilaga 6 till FTF skall användas vid AFT 07.

De uppgifter om värdenivån m.m. som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet och som skall redovisas på karta, i tabeller eller på annat sätt betecknas enligt 7 kap. 3 § fjärde stycket FTL riktvärdeangivelse.

*Exempel*

Riktvärdeangivelse för avkastningsvärderad industribyggnad och övrig byggnad:

IH 14,0/90 där

IH anger industribyggnad eller övrig byggnad, värderad med ledning av en avkastningsberäkning

14,0 anger I-nivåfaktor

90 anger att IH-tabell 90 bör användas (90 % av normbyggnadens värde för en byggnad med värdeår 1980).

Vid beräkning av riktvärdet för en värderingsenhet avseende industribyggnad, värderad med ledning av en avkastningsberäkning, multipliceras tillämplig relativ hyra i kr/kvm med lokalens yta, tillämplig kapitaliseringsfaktor och tillämplig I-nivåfaktor.

**1.4.3 Industribyggnader, produktionskostnadsberäkning**

Liksom för de industribyggnader, som värderas med ledning av avkastningsberäkning, skall enligt 11 kap. 2 § FTL riktvärdet för industribyggnad, som värderas med ledning av produktionskostnadsberäkning, utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera sådana industribyggnader eller del av industribyggnad.

**Normenhet**

Normenheten för en produktionskostnadsvärderad industribyggnad utgörs vid AFT 07 enligt 11 kap. 7 § FTL av en industribyggnad uppförd under nivååret 2005 och belägen inom den ortstyp som medför högst värde. Riktvärdet för en sådan byggnad skall svara mot 75 % av byggnadens tekniska nuvärde 2005. Med det tekniska nuvärdet avses här det marknadsanpassade tekniska nuvärdet, dvs. efter nedskrivning enligt IN-tabellen.

**Värdenivå**

För industribyggnader, värderade med ledning av produktionskostnadsberäkning, bestäms inte några nivåfaktorer. Inte heller

beaktas lägesinverkan genom värdeområdesindelning, då hela riket utgör ett värdeområde för dessa industribyggnader. Lägesinverkan och nivåläggning sker i stället genom klassindelning av värdefaktorn ortstyp.

**1 kap. 15 § fjärde stycket FTF**

För industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, bestäms värdenivån genom indelningen i ortstyp.

**Tabellverket**

Enligt 1 kap. 15 § FTF skall för de industribyggnader, som värderas med ledning av produktionskostnadsberäkning upprättas en IN-tabell över nedskrivningsfaktorer och en IO-tabell över omräkningsfaktorer.

**IN-tabellen**

Enligt 1 kap. 15 § FTF skall en tabell för bestämmandet av nedskrivningsfaktorn, IN-tabell, upprättas för industribyggnader och övriga byggnader som skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning. Tabellen skall utvisa nedskrivningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp.

**1 kap. 15 1 första–tredje styckena FTF**

För industribyggnader och övriga byggnader som skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning, skall en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn (IN-tabell) upprättas. Tabellen skall utvisa nedskrivningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp.

Beträffande värdefaktorn byggnadskategori skall följande sju klasser finnas.

1. Oljeraffinaderi eller petrokemiska industrier
2. Massa- eller pappersbruk
3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk
4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral
5. Spannmålssilor
6. Sågverk
7. Annan verksamhet än som framgår av punkterna 1–6.

För klasserna 1–4 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med samma indelning för de fyra byggnadskategorierna. För klass 5 och klass 6 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med särskild indelning av denna värdefaktor för var och en av byggnadskategorierna 5 samt 6. För klass 7 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas fem klasser av värdefaktorn ortstyp. Varje kommun eller församling skall hänföras till en ortstypsklass.

Utformningen av IN-tabellen enligt bilaga 8 till FTF och de av Skatteverket rekommenderade nedskrivningsfaktorerna framgår av bilaga 2.

<b>IO-tabellen</b>	<p>Enligt 1 kap. 15 § FTF skall vidare för industri upprättas en tabell över omräkningsfaktorer, IO-tabell. Tabellen skall utvisa omräkningsfaktorer för olika åldersklasser.</p> <p><b>1 kap. 15 § sista stycket FTF</b></p> <p>Tabell för omräkningsfaktor för industribyggnader och övriga byggnader (IO-tabell) skall utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt som anges i bilaga 10.</p> <p>Utformningen av IO-tabellen och de av Skatteverket rekommenderade omräkningsfaktorerna för omräkning av faktiska byggkostnader till 2005 års kostnadsnivå framgår av bilaga 2.</p>
<b>Indelning i ortstyper</b>	<p>För de produktionskostnadsvärderade industribyggnaderna motsvaras riktvärdeangivelsen av en förteckning över vilka kommuner eller delar därav som skall tillhöra olika ortstypsklasser. Indelningen i ortstyper framgår av bilaga 2.</p>
<b>Riktvärde</b>	<p><b>1.4.4 Tomtmark</b></p> <p><b>12 kap. 1 § andra stycket FTL</b></p> <p>Riktvärdet för tomtmark för ... industribyggnad ... skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.</p> <p>Enligt 12 kap. 1 § FTL skall riktvärdet för tomtmark för industribyggnad utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark. Enligt denna bestämmelse gäller även följande.</p> <p><b>12 kap. 1 § tredje stycket FTL</b></p> <p>Värdet av ... en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad ... får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.</p> <p>Enligt 1 § SKVFS 2006:13 avses i fråga om värdering av tomtmark med byggrätt för industri den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten. Byggrätten anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta.</p>
<b>Allmänna förutsättningar</b>	<p><b>12 kap. 2 § FTL</b></p> <p>Riktvärdet skall bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.</p> <p>Av 12 kap. 2 § FTL framgår att en generell förutsättning, då riktvärdet bestäms, är att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.</p> <p>Riktvärdet för tomtmark förutsätter normalt – utan att detta anges särskilt – att tomten har tillgång till VA och till gata eller väg.</p>

Om undantagsvis andra förutsättningar för riktvärdet gäller, skall således dessa redovisas på riktvärdekartan (jfr 5 § SKVFS 2005:7).

- För riktvärde förutsätts dessutom att tomten även beträffande andra egenskaper än de som behandlats ovan är av sådan beskaffenhet som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet. Detta gäller såvida inte annat anges på riktvärdekartan.
- Med andra egenskaper avses i detta sammanhang sådana egenskaper hos tomten i fråga som har eller kan bedömas ha betydelse för marknadsvärdet. Det i riktvärdeangivelsen till grund för riktvärdet rekommenderade värdet per kvm byggrätt eller per kvm tomtmark får endast avse värden som anges i 1 kap. 36 § FTF föreskriven värdeserie.

**1 kap. 36 § tredje stycket FTF**

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande i taxeringsvärdenivå anpassade värden per kvadratmeter byggrätt eller per kvadratmeter tomtmark:

1. Om värdet inte överstiger 12 kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 och 12 kronor.

2. Om värdet i kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt överstiger

- 12 men inte 40 kronor: värde i hela 5-tal kronor,
- 40 men inte 100 kronor: värde i hela 10-tal kronor,
- 100 men inte 200 kronor: värde i hela 20-tal kronor,
- 200 men inte 300 kronor: värde i hela 25-tal kronor,
- 300 men inte 1 000 kronor: värde i hela 50-tal kronor,
- 1 000 men inte 2 000 kronor: värde i hela 100-tal kronor,
- 2 000 kronor: värde i hela 200-tal kronor.

**Normenhet**

Värdenivån anges per kvm bruttoarea (BTA) byggrätt. Någon precisering av typ av byggrätt sker inte vid AFT 07.

**1 kap. 3 § fjärde stycket FTF**

För tomtmark ... anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen ... för tomtmark och för industribyggnad ... föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt...

**Riktvärdeangivelse**

Den i 7 kap. 3 § FTL föreskrivna riktvärdeangivelsen skall vid AFT 07 ha följande utformning då det gäller tomtmarken för industribyggnader.

*Exempel*

Riktvärdeangivelse för tomtmark avseende industribyggnad.

I 100 TA eller I 120 BR där

I anger tomtmark för industribyggnad

100 anger rekommenderat riktvärde i kr/kvm

TA tomtareal

120 anger rekommenderat riktvärde i kr/kvm

BR bruttoarea (BTA) byggrätt. Vid beräkningen av riktvärdet för tomtmarken skall värdet i kr/kvm tomtareal multipliceras med värderingsenhetens totala tomtareal. Då värdet anges i kr/kvm byggrätt, skall det multipliceras med värderingsenhetens totala byggrätt i kvm bruttoarea.

## Tomtvärdetabell

### 5 kap. 5 a § FTL

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.

Vid förberedelsearbetet inför AFT 07 har riktvärdeangivelserna för tomtmark i första hand tagits fram med ledning av ortsprismaterial inom varje värdeområde. I de fall ortsprismaterialet varit bristfälligt har riktvärdeangivelsen schematiskt bestämts med ledning av den tomtvärdetabell som tagits fram med stöd av 5 kap. 5 a § FTL och 1 kap. 37 § FTF. Se bilaga 2.

## 2 Arbetsgången

### 2.1 Industribyggnader

Arbetsgången vid värdering av industribyggnader kan schematiskt beskrivas enligt följande.

- Välj värderingsmetod för industribyggnaderna och indela i värderingsenheter
  - Avgör vilka byggnader som skall värderas med ledning av en avkastningsberäkning respektive en produktionskostnadsberäkning. En ytterligare uppdelning i värderingsenheter skall ske för avkastningsvärderade byggnader om olika byggnader tillhör skilda åldersklasser eller om det i en byggnad finns flera lokaltyper eller olika standardklasser för en och samma lokaltyp. Förekommer flera produktionskostnadsvärderade byggnader skall dessa indelas i separata värderingsenheter.
  - Indela tomtmarken i värderingsenheter.

Tomtmarken till industrienhet skall i sin helhet utgöra en värderingsenhet.

#### **A. Värderingsenhet, som skall värderas med ledning av en avkastningsberäkning.**

- Bestäm värdefaktorerna
  - lokaltyp
  - ålder
  - standard
  - storlek
- Bestäm relativ hyra i tillämplig IH-tabell
- Avläs tillämplig i nivåfaktor i riktvärdeangivelsen
- Bestäm kapitaliseringsfaktorn i IK-tabellen
- Beräkna riktvärdet enligt formeln i 1 kap. 14 § FTF.

- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

**B. Värderingsenhet, som skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.**

- Bestäm värdefaktorerna
  - Återanskaffningskostnad
  - Ålder
  - Byggnadskategori
  - Ortstyp
- Avläs tillämplig nedskrivningsfaktor i IN-tabellen
- Beräkna riktvärdet enligt formel i 1 kap. 16 § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

## **2.2 Tomtmark**

Arbetsgången vid värdering av tomtmark kan schematiskt beskrivas enligt följande

- Bestäm tillämpligt värde per kvm tomtareal eller byggrätt enligt riktvärdeangivelsen
- Bestäm värdefaktorn
  - storlek (tomtareal eller byggrätt)
- Beräkna riktvärde för tomtmark enligt 1 kap. 36 § andra stycket FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

## **2.3 Delvärden, taxeringsvärde, m.m.**

- Summera riktvärdena av samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före justering
- Summera var för sig de negativa och de positiva justeringsbeloppen. Beräkna det totala justeringsbeloppet
- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt stort för att justering skall ske

- Gör eventuella justeringar för säregna förhållanden på berörda värderingsenheter
- Beräkna delvärden och taxeringsvärde genom att summera värderingsenheternas värden efter eventuell justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.



## 3 Värderingsenhet

### 3.1 Allmänt

#### Allmänna regler

#### 6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

För värdering skall all egendom inom en taxeringsenhet vara indelad i värderingsenheter. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL den egendom som skall värderas för sig. Vidare får en värderingsenhet inte avse egendom som ingår i mer än en taxeringsenhet. I en värderingsenhet får ingå egendom som tillhör endast en och samma byggnadstyp eller ett och samma ägoslag.

#### 1 kap. 2 § FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna ...

För värderingen är det avgörande hur en värderingsenhets storlek och beskaffenhet i övrigt bestäms. Detta sker mot bakgrund av främst indelningen i byggnadstyper och ägoslag. För i princip varje värderingsenhet skall ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om justering för säregna förhållanden inte skall ske.

### 3.2 Industribyggnad

#### Definition

Med industribyggnad avses enligt 2 kap. 2 § FTL byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

Allmänna råd m.m. beträffande definitionen av industribyggnader finns under del 1 avsnitt 2.1.5.

## Värderingsenhet

### 6 kap. 2 § första stycket FTL

Varje ... industribyggnad ... med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 § ...

### 6 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL

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 ... industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

## Uppdelning

Industribyggnader liksom andra byggnader med ett visst värde skall utgöra en särskild värderingsenhet. Vad gäller avkastningsvärderade industribyggnader skall de tre olika lokal-typerna – produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. – normalt utgöra skilda värderingsenheter.

Även i övrigt är det möjligt att dela upp industribyggnader i flera värderingsenheter, om det underlättar värderingen.

### Allmänna råd:

För att underlätta värderingen kan en byggnad delas upp i flera värderingsenheter, om utrymmen tillhörande en lokaltyp bör indelas i olika standardklasser eller om olika byggnader har sammanbyggts med gångpassage, sluss eller liknande och lokalerna i dem har avsevärda skillnader i fråga om standard. (SKV A 2006:9)

## Sammanföring

Det är vidare möjligt att sammanföra flera industribyggnader eller delar av industribyggnader till en värderingsenhet. En förutsättning för detta är att byggnaderna eller delarna av dem indelas enhetligt. De skall således åsättas samma klassificeringsdata avseende värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder.

## Del av industribyggnad

### Allmänna råd:

Utrymmen inom sådan del av en industribyggnad som primärt utgör hyreshus eller specialbyggnad, men som indelats som industribyggnad på grund av att byggnaden till övervägande del utgör industribyggnad bör ingå i eller utgöra en eller flera värderingsenheter. Härvid bör bostads- och butiksutrymmen tillhöra en värderingsenhet som indelas som industrikontor. Garage bör ingå i värderingsenhet som indelas som lager.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säreget förhållande. (SKV A 2006:9)

### 3.3 Tomtmark

#### Definition

Med tomtmark för industribyggnad avses enligt 2 kap. 4 § FTL mark som upptas av bl.a. industribyggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare skall mark till fastighet, som är bebyggd med industribyggnad i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock inte gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap. FTL.

Vad nu har sagts om tomtmark gäller också för mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden, skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelse inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt PBL avseende, såvitt det här är i fråga, industribyggnad.

Allmänna råd beträffande definitionen av tomtmark finns i del 1 avsnitt 2.2.1.

#### Värderingsenhet

##### 6 kap. 7 § första stycket FTL

Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra-fjärde styckena.

Någon möjlighet att dela upp industritomt eller sammanföra flera sådana till en värderingsenhet finns inte enligt FTL. I fråga om indelningen i värderingsenheter av tomtmark är det således avgörande vad som avses med begreppet tomt, se härom i del 1 avsnitt 2.2.1.

##### Allmänna råd:

Tomtmark tillhörande en industrienheter utgör en värderingsenhet. Olika i fråga om utförda exploateringsåtgärder och behov av ianspråktagande bör beaktas genom justering för säregna förhållanden och inte genom uppdelning i flera värderingsenheter. Så kallad reservmark bör inte utgöra särskild värderingsenhet. (SKV A 2006:9)

## 4 Riktvärde för industribyggnad

### 4.1 Val av värderingsmetod

#### 11 kap. 1 § första stycket FTL

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.

Bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL anger som huvudregel att industribyggnad skall värderas med ledning av en avkastningsberäkning.

Följande byggnader skall emellertid enligt bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning

- byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader (s.k. skräddarsydda byggnader)
- bensinstationsbyggnader
- andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion
- byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus.

Bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL innebär att valet av beräkningsmetod – avkastningsberäkning eller produktionskostnadsberäkning – ej är fritt. Är byggnationen av den art som sägs i andra meningen i bestämmelsens första stycke skall produktionskostnadsberäkning tillämpas. I annat fall skall avkastningsberäkning användas.

<b>Skräddarsydda byggnader</b>	Beträffande skräddarsydda byggnader se avsnitt 1.2 i del 1 Allmänna taxeringsregler där fastighetsbegreppet vid fastighetstaxeringen behandlas.
<b>Bensinstationsbyggnader</b>	Till bensinstationsbyggnad räknas byggnad som är inrättad för försäljning av drivmedel samt tillhörande anläggningar som tvätt- och smörjhallar och liknande. Bensinstationsbyggnader indelas normalt som övrig byggnad.
<b>Byggnader med olämplig utformning</b>	<p>Till byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion räknas som regel industribyggnader och övriga byggnader med följande karaktäristiska utformning:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– komplicerad planlösning med små rum och trånga gångar</li><li>– olika golvnivåer</li><li>– för normal produktion olämplig disposition av lokalytorna (t.ex. för stor eller olämpligt placerad lageryta i förhållande till produktionslokalerna)</li><li>– många bärande innerväggar</li><li>– många låsningar i byggnadskroppen, såsom trapphus, avloppsstammar, skorstenar</li><li>– låsta kommunikationsvägar inom byggnaden</li><li>– mycket små ombyggnadsmöjligheter.</li></ul>
<b>Byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus</b>	<p>Med byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus avses t.ex. cistern, bergrum, bro, brygga, kabelkran och dylikt.</p> <p>I vissa undantagsfall kan inom en och samma byggnad både avkastnings- och produktionskostnadsberäkning komma till användning.</p>

## **4.2 Värdering med ledning av en avkastningsberäkning**

### **4.2.1 Allmänt**

#### **11 kap. 2 § FTL**

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos industribyggnader, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, skall alltid bestämmas

- lokaltyp
- storlek
- ålder
- standard

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn storlek, finns en bestämd klassindelning föreskriven enligt 11 kap. 4 § FTL och 1 kap. 13 § FTF. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitt 4.2.2. Beträffande värdering av byggnad under uppförande, se avsnitt 5.4.1 i del 1. För varje värdeområde anges i riktvärdeangivelsen den I-nivåfaktor och den IH-tabell som rekommenderats.

#### **4.2.2 Klassificering av värdefaktorer**

##### **4.2.2.1 Lokaltyp**

#### **Definition**

##### **11 kap. 4 § FTL**

... Lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m. ...

Av IH-tabellen i bilaga 6 till FTF framgår att grupperna produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. utgör klasser av värdefaktorn lokaltyp och att någon ytterligare uppdelning av dessa grupper vid klassindelningen inte skall ske.

#### **Klassificering**

I fråga om de tre olika klasserna för värdefaktorn lokaltyp gäller bl.a.

##### **11 § SKVFS 2006:13**

Vid värdering med ledning av en avkastningsberäkning skall vid klassindelning av värdefaktorn lokaltyp med klasserna produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. förstås följande.

##### *Produktionslokaler*

Med produktionslokaler avses lokaler som är inrättade för produktion, service eller liknande.

##### *Industrikontor*

Med industrikontor avses lokaler som är inrättade för kontor, personalutrymme, utställning eller liknande och är belägna i en byggnad som till övervägande del inrymmer produktionslokaler och/eller lager m.m.

##### *Lager m.m.*

Med lager m.m. avses lokaler som är inrättade för lager, förråd eller liknande samt övriga lokaler, som ej kan hänföras till någon av ovanstående lokaltyper.

##### **Allmänna råd:**

Normalt bör garageutrymmen inrymda i industribyggnad hänföras till lager m.m. och laboratorielokaler till industrikontor.

Bostadslägenheter, inrymda i industribyggnad, bör klassindelas som industrikontor. (SKV A 2006:9)

#### 4.2.2.2 Storlek

##### Definition

11 kap. 4 § FTL

... Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta. ...

##### Klassificering

Allmänna råd:

En industribyggnads storlek anges i kvm lokalarea (LOA), enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). (SKV A 2006:9)

Någon klassindelning sker inte av denna värdefaktor.

#### 4.2.2.3 Ålder

##### Definition

11 kap. 4 § FTL

... Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa. ...

##### Klassificering

Som anges i 11 kap. 4 § skall värdefaktorn ålder för en industribyggnad enligt FTL enligt huvudregeln anges genom ett värdeår.

Värdefaktorn ålder för industribyggnader, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, skall enligt 1 kap. 13 § FTF och bilagorna 6 och 7 till förordningen indelas i följande åldersklasser.

##### Värdeår

##### Bilaga 6 FTF (IH-tabell)

–1974  
1975–79  
1980–84  
1985–89  
1990–94  
1995–99  
2000–04  
2005–

##### Bilaga 7 FTF (IK-tabell)

–1959  
1960–69  
1970–77  
1978–82  
1983–87  
1988–92  
1993–97  
1998–02  
2003–

#### 10 § SKVFS 2006:13

Värdeåret för industribyggnad och övrig byggnad utgörs av byggnadens nybyggnadsår.

Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av byggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som anges är 1929.

Har en byggnad varit föremål för till- eller ombyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, skall värdeåret jämkas.

**Allmänna råd:**

Har till- eller ombyggnad inte skett efter 1999 bör det vid allmän fastighetstaxering (AFT) 2000 eller det vid senaste års särskilda fastighetstaxering (SFT) bestämda värdeåret bibehållas vid AFT 07, om denna värdeårsbestämning inte visas vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 1999 och detta inte beaktats vid SFT, bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 1999 nedlagda kostnaderna och det vid AFT 00 bestämda värdeåret, om värdeårsbestämningen vid AFT 00 eller nedlagda kostnader inte visas leda till felaktigt resultat.

Har nytaxering skett efter 2000 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt kostnaderna för dessa byggnadsarbeten och det värdeår som bestämts vid nytaxeringen normalt läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT 07.

Vad som sagts om till- eller ombyggnad bör gälla också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd. (SKV A 2006:9)

Innebörden av de allmänna råden är att det värdeår som bestämdes vid AFT 00 eller senare års SFT normalt skall godtas. Det är endast då åsatt värdeår visas vara felaktigt som en total omprövning skall ske. En sådan omprövning kräver normalt tillgång till uppgifter om samtliga åtgärder som vidtagits på byggnaden efter 1929. En beräkning av värdeåret med ledning av de nedlagda kostnaderna kan i vissa fall bli missvisande t.ex. då de vid till- och ombyggnaderna nedlagda kostnaderna uppenbart inte är jämförbara med rekommenderade värden på nybyggnadskostnaderna vid olika tidpunkter.

**Allmänna råd:**

Då en byggnads värdeår skall bestämmas bör byggnadens livslängd bestämmas som om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår bör därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör däremot beaktas bara till den del de klart förlänger byggnadens återstående livslängd.

För till- och ombyggda industribyggnader bör en jämkning av värdeåret bestämmas med hänsyn till åsatt värdeår och ett ombyggnadstillägg avseende ett beräknat antal år. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för till- och ombyggnaderna.

**Ombyggnads-  
tillägg**



Ombyggnadstillägget bör avse den ökning av byggnadens återstående livslängd som till- och ombyggnaden ger.

Omfattningen av till- och ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med hänsyn till till- och ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för en industribyggnad vid tiden för till- eller ombyggnaden:

- Grupp 1: Till- eller ombyggnadskostnaden överstiger 70 procent av nybyggnadskostnaden.
- Grupp 2: Till- eller ombyggnadskostnaden utgör 20–70 procent av nybyggnadskostnaden.
- Grupp 3: Till- eller ombyggnadskostnaden understiger 20 procent av nybyggnadskostnaden (SKV A 2006:9)

I begreppet till- eller ombyggnad innefattas i detta sammanhang alla åtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd såsom större renoveringar och reparationer samt större underhållsarbeten.

Riktvärde för industribyggnad, *Avsnitt 4* 175

**Allmänna råd:**

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

År	Produktionslokaler (kr/kvm lokalarea)	Industrikontor (kr/kvm lokalarea)	Lager m.m. (kr/kvm lokalarea)
1950–59	500	500	400
1960–64	600	700	500
1965–69	700	900	600
1970–74	1 100	1 100	900
1975–76	1 500	1 500	1 200
1977–78	1 900	2 300	1 500
1979–80	2 400	3 200	1 900
1981–82	2 800	4 000	2 200
1983–84	3 400	4 600	2 700
1985–86	4 000	5 500	3 300
1987–88	4 300	5 900	3 500
1989	4 700	6 500	3 900
1990	5 600	7 700	4 600
1991–93	5 900	8 100	4 900
1994–96	6 100	8 200	5 000
1997	6 100	8 400	5 100
1998	6 300	8 700	5 300
1999	6 500	8 900	5 400
2000	6 800	9 300	5 700
2001	6 900	9 600	5 800
2002	7 100	9 800	6 000
2003	7 300	10 000	6 100
2004	7 500	10 400	6 300
2005	7 800	10 700	6 500
2006	8 100	11 200	6 800

I ovanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdesskatt men däremot ränta under byggtiden. Till- och ombyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt. (SKV A 2006:9)

Rekommenderade nyproduktionskostnader utgör genomsnittliga beräkningar för riket. Det kan här särskilt noteras att variationer förekommer med hänsyn till var i landet byggnationen sker. Vidare kan variationer även förekomma med hänsyn till byggnadens standard.

**Allmänna råd:**

För till- och ombyggda industribyggnader inom ovannämnda tre grupper bör jämkning av värdeåret mot bakgrund av omfattningen av till- eller ombyggnader ske på följande sätt:

- Grupp 1:       Värdeåret bestäms till till- eller ombyggnadsåret.
- Grupp 2:       Värdeåret bör bestämmas genom att det värdeår industribyggnaden skulle ha haft om den inte varit föremål för till- eller ombyggnad ökas med ett ombyggnadstillägg. Detta beräknas med ledning av till- eller ombyggnadens omfattning och bör inte göras så stort att värdeåret blir lika med till- eller ombyggnadsåret.
- Grupp 3:       Värdeåret ändras inte.  
(SKV A 2006:9)

**Exempel**

Nedanstående exempel visar beräkningen av värdeår för industribyggnad i olika typfall där angivna till- och ombyggnadskostnader är jämförbara med rekommenderade nybyggnadskostnader.

*Exempel 1*

Äldre industribyggnad om 300 kvm lokalarea (produktionslokaler) uppförd omkring 1910. Ombyggnad 1960 för ca 140 tkr. Nybyggnadsåret bestäms till 1929.

Ombyggnadskostnaden är ca 470 kr/kvm lokalarea vilket utgör 75–80 % av nybyggnadskostnaden vid samma tidpunkt. Industribyggnaden hänförs till grupp 1 och åsätts värdeår 1960.

*Exempel 2*

Industribyggnad om ursprungligen ca 1 500 kvm lager och 300 kvm industrikontor uppförd 1930–31. Till- och ombyggd enligt följande:

Nybyggnadsåret bestäms till 1930.

Ombyggnaden av kontor och lager har skett vid skilda tillfällen.

1955 ombyggd för ca 75 tkr (kontorsdelen)

1970 ombyggd för ca 400 tkr (lagret)

1985 tillbyggnad av ca 500 kvm lager för 1 400 tkr.

Nybyggnadskostnaden 1955 kan beräknas till 750 000 kr (300 kvm kontor  $\times$  500 kr/kvm + 1 500 kvm lager  $\times$  400 kr/kvm). Ombyggnadskostnaden 1955 motsvarar 10 % av nybyggnadskostnaden, vilket ger ett ombyggnadstillägg av 2,5 år ( $55-30 = 25 \times 0,10 = 2,5$ ).

Nybyggnadskostnaden 1970 kan på motsvarande sätt beräknas till 1 680 000 kr (300 kvm kontor  $\times$  1 100 kr/kvm + 1 500 kvm lager  $\times$  900 kr/kvm). Ombyggnadskostnaden 1970 motsvarar 23,8 % av nybyggnadskostnaden, vilket ger ett ombyggnadstillägg av 9,52 år ( $70-30 = 40 \times 0,238 = 9,52$ ).

Nybyggnadskostnaden 1985 beräknas till 8 250 000 kr (300 kvm kontor  $\times$  5 500 kr/kvm + 2 000 kvm lager  $\times$  3 300 kr/kvm). Tillbyggnadskostnaden 1985 motsvarar 17 % av nybyggnadskostnaden, vilket ger ett ombyggnadstillägg av 9,35 år ( $85-30 = 55 \times 0,17 = 9,35$ ).

Läggs till- och ombyggnadskostnaderna i procent av nybyggnadskostnaderna vid de olika tillfällena samman ger det 50,8 % (10+23,8+17), vilket gör att byggnaden hänförs till grupp 2. Läggs ombyggnadstilläggen samman ger det 21,37 år (2,5+9,52+ 9,35), vilket avrundas till 21 år. Byggnaden åsätts alltså värdeår 1951.

### *Exempel 3*

Industribyggnad om ca 4 500 kvm produktionslokaler uppförd 1950–52. Omläggning (reparation m.m.) av tak samt vissa övriga arbeten 1985 för ca 1 200 000 kr.

Ombyggnadskostnaden uppgår till ca 267 kr/kvm bruksarea eller ca 7 % av nybyggnadskostnaden vid samma tidpunkt. Byggnaden hänförs till grupp 3 och åsätts värdeår 1951.

## **Tillbyggnad**

### **Allmänna råd:**

Vid bestämmandet av kostnaderna för en tillbyggnad bör tillses att kostnaderna för tillbyggnaden inte beräknas högre än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen kan nybyggnadsåret och tillbyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken av ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under tillbyggnadsåret att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden. (SKV A 2006:9)

*Exempel*

En envåningsbyggnad på 1 000 kvm uppförd 1970 byggs till 1990 med en likvärd våning på 1 000 kvm. Tillbyggnaden kostar 40 % mer än vad som är normal kostnad per kvm 1990 på grund av svårigheter att förstärka den ursprungliga stommen. Den tillbyggda byggnaden bör åsättas värdeåret 1980.

**Ombyggnad**

**Allmänna råd:**

Underhållsåtgärder och ombyggnad avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, oavsett om avkastningsförmågan ökar.

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas till 100 procent, kan i princip behandlas som en tillbyggnad, där nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de övriga delarna.

Vid en ombyggnad som endast innebär en viss förnyelse av byggnaden bör ombyggnadskostnaden i princip anses svara mot skälig andel av normal byggnadskostnad för de ombyggda delarna. En sådan andel kan uppskattas mot bakgrund av vilka byggnadselement som återstår från nybyggnadsåret och vilka byggnadselement som tillkommit vid ombyggnaden. (SKV A 2006:9)

**Flera till- och ombyggnader**

Vid flera till- och ombyggnadstillfällen kan värdeåret beräknas enligt följande formel

$$V = O_0 + K_1/N_1 (O_1 - O_0) + K_2/N_2 (O_2 - O_0) + K_n/N_n (O_n - O_0)$$

där  $O_0$  = nybyggnadsåret, dock tidigast 1929

$O_1$  = första till- eller ombyggnadstillfället efter 1929

$O_2$  = andra till- eller ombyggnadstillfället efter 1929

$O_n$  = n:te till- eller ombyggnadstillfället efter 1929

$K_1$  = till- och ombyggnadskostnaden år  $O_1$

$K_2$  = till- och ombyggnadskostnaden år  $O_2$

$K_n$  = till- och ombyggnadskostnaden år  $O_n$

$N_1$  = nybyggnadskostnaden år  $O_1$

$N_2$  = nybyggnadskostnaden år  $O_2$

$N_n$  = nybyggnadskostnaden år  $O_n$

Om kvoten  $K_n/N_n$  är  $>0,70$  skall  $O_0$  ersättas med  $O_n$ .

Om kvoten  $K_2/N_2$  är  $>0,70$  skall  $O_0$  ersättas med  $O_2$  och andra termen utgå.

#### 4.2.2.4 Standard

##### Definition

11 kap. 4 § FTL

... Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning. ...

##### Klassificering

Värdefaktorn standard skall enligt 11 kap. 4 § FTL indelas i minst tre klasser.

Produktionslokaler indelas i klasserna mycket enkel, enkel, normal och hög standard.

Industrikontor indelas i klasserna enkel, normal och hög standard.

Lager m.m. indelas i klasserna mycket enkel, enkel, normal, hög och mycket hög standard.

##### Produktionslokaler

Enligt IH-tabellen skall indelningen i standardklasser för produktionslokaler ske enligt följande

Standardklass	Standardpoäng
Mycket enkel standard	1–12
Enkel standard	13–19
Normal standard	20–26
Hög standard	27–

##### Allmänna råd:

I fråga om produktionslokaler sker klassificeringen i fyra standardklasser med ledning av den beskrivning som redovisas nedan samt med stöd av beräknade standardpoäng. Klassificeringen bör i princip hänföras till de möjligheter att bedriva normal industriproduktion som föreligger i produktionslokalerna i fråga.

Med normal industriproduktion bör avses såväl tillverkning som lagerhantering inom områden som mekanisk verkstadsindustri, träförädlingsindustri, lätt tillverkningsindustri, etc.

Till *mycket enkel* standard bör hänföras produktionslokaler med mycket ogynnsamma förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg takhöjd, ogynnsamma dagsljusförhållanden, små avstånd mellan bärande element som begränsar lokalens utnyttjande, ingen uppvärmning eller ventilation etc.

Till *enkel* standard bör hänföras produktionslokaler med begränsade förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg eller relativt låg takhöjd, endast enklare ventilation etc.

Till *normal* standard bör hänföras produktionslokaler med tillfredsställande förutsättningar för normal industriproduktion.

Till *hög* standard bör hänföras produktionslokaler med goda eller mycket goda förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. goda

##### Normal industriproduktion

**Standardpoäng**

tillfartsförhållanden, produktion i ett eller två plan, gynnsam takhöjd, relativt stort avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande etc.

Som stöd för standardklassificeringen av produktionslokaler bör den standardpoäng utnyttjas som redovisas för lokalen i fråga. Med standardpoäng avses därvid summa standardpoäng för produktionslokaler där poängen bedömts för var och en av tio standardfrågor enligt deklaraionsblanketten. (SKV A 2006:9)

Poängtabellen för beräkning av standardpoäng redovisas nedan.

**Allmänna råd:**

Följande poängtabell bör ligga till grund för poängsättningen:

**1. Tillfartsförhållanden**

Mindre goda:	Kan nås med endast mindre (2-axliga) lastfordon, Vissa trånga passager etc.	1 poäng
Normala:	Kan nås med normala (2-3-axliga) lastfordon även med mindre släp etc.	2 poäng
Goda:	Kan nås med större lastfordon, trailer, godsvagn eller liknande	3 poäng

**2. In- och utlastningsförhållanden**

Mindre goda:	Endast enklare hiss till produktionslokaler i övre plan eller liknande	0 poäng
Normala:	Lastkaj eller liknande i markplanet, s.k. industrihiss eller liknande till eventuella övre plan etc.	1 poäng
Goda:	Markplan med lastkaj, körramp till eventuella övre plan eller liknande	2 poäng

**3. Antal våningsplan i produktionsenheten**

Tre eller flera:	0 poäng
Två:	2 poäng
Ett:	5 poäng

**4. Dagsljusförhållanden**

Mindre tillfredsställande:	Produktionslokaler med begränsat dagsljusinsläpp genom vägg- eller takplacerade fönster	0 poäng
Tillfredsställande:	Produktionslokaler med tillfredsställande dagsljusinsläpp	3 poäng
Goda:	Produktionslokaler med goda dagsljusförhållanden,	5 poäng

ombyggnad till kontor möjlig  
(ljusinsläpp företrädesvis  
genom väggplacerade fönster)

**5. Fri takhöjd under bärande balk**

Mindre än 3,5 m	0 poäng
3-5-6,0 m	3 poäng
Mer än 6,0 m	5 poäng

**6. Bärande element**

Avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande:	Mindre än 6 m	0 poäng
	6 m eller mer	5 poäng

**7. Maximal golbelastning \*)**

Mindre än 500 kg/kvm	0 poäng
500–1 500 kg/kvm	1 poäng
Mer än 1 500 kg/kvm	3 poäng

**8. Uppvärmning \*\*)**

Nej:	Möjligheter till uppvärmning saknas. Värmepanna eller varmluftsinsblåsning ej installerad	0 poäng
Ja:	El-, fjärr- eller egen centralvärme eller varmluftsinsblåsning installerad	5 poäng

**9. Elinstallation**

Mindre än 100 ampere:	0 poäng
100–200 ampere:	1 poäng
Mer än 200 ampere:	2 poäng

**10. Ventilation**

Ventilation saknas, självdragsventilation eller frånluftsventilation:	0 poäng
Från- och tilluftsventilation:	2 poäng
Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning, komfortkyla, lufttemperering eller liknande:	5 poäng

(SKV A 2006:9)

\*) Anm. Industrilokaler har i allmänhet golvbärighet på 500–1 500 kg/kvm (betongplatta på mark etc.). Mer än 1 500 kg/kvm förekommer bl.a. vid tyngre verkstadsindustri.

\*\*\*) Anm. Lokaler där enstaka värmeelement eller liknande för punktuppvärmning etc. installerats klassificeras som om värme saknas.



## **Industrikontor**

Värdefaktorn standard för industrikontor indelas som framgår bl.a. av IH-tabellen i de tre standardklasserna: enkel, normal och hög.

### **Allmänna råd:**

I fråga om industrikontor bör klassificeringen i de tre standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till *enkla industrikontor* bör hänföras kontor med enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor eller liknande, låg belysningsstandard, ingen mekanisk ventilation, låg standard i våtutrymmen, dvs. enklare golv och väggbeklädnad och enkel sanitär utrustning etc.

Till *normala industrikontor* bör hänföras kontor med golvbeläggning av enklare textil-, linoleum- eller plastmatta, regelväggar med gipsplattor eller liknande, mekanisk ventilation, god belysningsstandard, tillfredsställande standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och tillfredsställande sanitär utrustning etc.

Till *högklassiga industrikontor* bör hänföras kontor med textil-, linoleum- eller plastmatta av högre kvalitet, parkett eller likvärdig golvbeläggning, möjlighet till tempererad luft och hög belysningsstandard, hög standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och högklassig sanitär utrustning etc. (SKV A 2006:9)

## **Lager m.m.**

Värdefaktorn standard för lager m.m. indelas som tidigare redovisats i de fem standardklasserna mycket enkel, enkel, normal, hög och mycket hög.

### **Allmänna råd:**

I fråga om lager m.m. bör klassificeringen i de fem standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till *mycket enkel standard* hänförs lager av typ f.d. ekonomibyggnad etc. liksom byggnader med mycket enkla väggar, utan eller med mycket enkel belysning etc.

Till *enkel standard* hänförs lager m.m. av typ kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, låg belysningsstandard och utan särskild ventilationsutrustning etc.

Till *normal standard* hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, mekanisk ventilation, tillfredsställande belysning och lastningsförhållanden etc.

Till *hög standard* hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med stora friytor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj etc.

Till *mycket hög standard* hänförs utpräglade s.k. höglager, moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering etc. (SKV A 2006:9)

### 4.2.3 Beräkning av riktvärde

#### 1 kap. 14 § FTF

Riktvärden för värderingsenheter omfattande industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en avkastningsberäkning bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times A \times h \times f$$

där R = riktvärdet,

N = I-nivåfaktorn för värdeområdet,

A = lokalens yta,

h = relativhyran i kronor per kvadratmeter enligt för värdeområdet rekommenderad IH-tabell och

f = kapitaliseringsfaktorn enligt IK-tabellen.

För industribyggnader, värderade med ledning av avkastningsberäkning, beräknas riktvärdet genom att relativ hyra i kr/kvm enligt IH-tabellen multipliceras med lokalens yta och med den enligt IK-tabellen rekommenderade kapitaliseringsfaktorn samt med I-nivåfaktorn för värdeområdet.

## 4.3 Värdering med ledning av en produktionskostnadsberäkning

### 4.3.1 Allmänt

#### 11 kap. 2 § FTL

Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad.

#### 11 kap. 7 § FTL

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende en industribyggnad uppförd under andra året före taxeringsåret och belägen inom den ortstyp som medför högst värde skall anges 75 procent av byggnadens tekniska nuvärde detta år.

Utgångspunkten för beräkningen av riktvärdet för en industribyggnad, värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning, föreskrivs i 11 kap. 2 och 7 §§ FTL. Där anges att för en värderingsenhet avseende normenheten – en under 2005 uppförd industribyggnad belägen i den ortstyp som medför högst värde – skall riktvärdet utgöra 75 % av byggnadens tekniska nuvärde.

Här avses det marknadsanpassade nuvärdet. Följande egenskaper (värdefaktorer) hos industribyggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, skall alltid bestämmas.

- återanskaffningskostnad

- ålder
- byggnadskategori
- ortstyp

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn återanskaffningskostnad, finns en klassindelning.

Hela riket utgör ett värdeområde för industribyggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning. Värdenivån bestäms genom indelningen av värdefaktorn ortstyp.

### **4.3.2 Klassificering av värdefaktorer**

Riktvärdet för en produktionskostnadsvärderad industribyggnad beräknas genom att återanskaffningskostnaden multipliceras med en rekommenderad nedskrivningsfaktor, grundad på värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp samt med 0,75 för att erhålla riktvärdet.

#### **4.3.2.1 Återanskaffningskostnad**

#### **Definition**

##### **11 kap. 8 § FTL**

... återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § andra stycket ...

##### **5 kap. 6 § andra stycket FTL**

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

Återanskaffningskostnaden skall bestämmas för varje värderingsenhet som skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

Det är väsentligt för taxeringen om utrustningen i en industribyggnad är att hänföra till byggnadstillbehör eller industritillbehör, eftersom enligt 7 kap. 16 § FTL något värde inte skall bestämmas för industritillbehören. Däremot skall vid tillämpning av beräkningen av byggnadskostnaden den maskinella utrustningen anses utgöra byggnadstillbehör och medräknas, om den hör till fast inredning eller annat, som byggnaden är försedd med, om utrustningen är ägnad till stadigvarande bruk för byggnaden, t.ex. kylsystem och

- fläktmaskineri, se del 1 avsnitt 1.2. Detta gäller såväl de huvudsakliga maskinerna som hjälpmaskiner o.d. till dessa.
- Klassificering** Värdefaktorn återanskaffningskostnad skall enligt 7 kap. 3 § FTL inte indelas i klasser.
- Återanskaffningskostnaden bestäms antingen med stöd av industribyggnadens faktiska byggnadskostnader eller med stöd av erfarenheter rörande byggnadskostnaderna under det andra året före taxeringsåret, dvs. nivååret.
- Faktisk byggnadskostnad** De faktiska (historiska) byggnadskostnaderna skall innefatta kostnaderna för själva byggnaden och byggnadstillbehören. Dessa kostnader innefattar bl.a.
- Kostnader för själva byggnaden med undantag för mer-  
värdesskatt (och däremot svarande tidigare omsättnings-  
skatt)
    - projektering
    - normala grundläggningkostnader
    - byggmästeri inkl. målning
    - installationer för VA, värme, el, ventilation, hissar etc.
    - fast inredning
    - byggherrens administration inkl. byggledning, besikt-  
ning och kontroll
    - räntor under byggnadstiden
    - avgifter till myndigheter (bygglov m.m.).
  - Utrustning
- Kostnaderna till den del de omfattar byggnadstillbehör, t.ex. för bensinstationer, pumpar, cisterner etc.
- Däremot medräknas i de faktiska byggnadskostnaderna inte kostnader för tomt, markarbeten, lös inredning och utrustning eller industritillbehör. Som exempel på sådana kostnader kan nämnas:
- Kostnader för markarbeten på tomt
    - asfaltering, grusning av industriplaner m.m.
    - stängsel, inhägnader etc.

**Allmänna råd:**

I de faktiska byggnadskostnaderna bör ingå samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning oavsett finansieringsformen. Mervärdesskatt medräknas till den del som är effektiv.

De faktiska byggnadskostnaderna bör således bestämmas inklusive, vid tidpunkten för uppförandet, eventuella statsbidrag eller andra former av bidrag eller stöd (räntefria lån etc.) som kan ha utgått för att uppföra anläggningen i fråga. Under nivååret utgående generella bidrag för aktuell typ av anläggning bör därefter avräknas. (SKV A 2006:9)

**Omräkningsfaktor** De faktiska byggnadskostnaderna skall räknas upp till kostnadsnivån andra året före taxeringsåret. Detta skall ske genom en omräkningsfaktor. Genom denna beaktar man förändringar i byggnadskostnaden mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret (se 5 kap. 6 § FTL).

**IO-tabellen** Vid uppskattning av återanskaffningskostnaden i 2005 års kostnadsnivå genom omräkning av den faktiska byggnadskostnaden skall den omräkningsfaktor användas som föreskrivs i 1 kap. 15 § FTF samt bilaga 10 till FTF (IO-tabellen).

Utformningen av IO-tabellen enligt bilaga 10 till FTF och de av Skatteverket rekommenderade omräkningsfaktorerna har redovisats i avsnitt 1.4.3 och bilaga 2.

**Erfarenhetstal**

**Allmänna råd:**

Vid utnyttjande av erfarenhetstal beträffande byggnadskostnaden bör återanskaffningskostnaden beräknas för varje värderingsenhet som produkten av rekommenderade erfarenhetstal och byggnadens storlek (lokalarea, bruttovolym eller annat storleksmått). (SKV A 2006:9)

**Produktionslokaler**

Som en mycket grov schablon i fråga om nybyggnadskostnaden kan följande erfarenhetstal användas:

**Tabell över erfarenhetstal för produktionslokaler (kr/kvm BTA)**

Takhöjd	Oisolerad byggnad	Isolerad byggnad		
		Enkel standard	Normal standard	Hög standard
< 6 m	2000–3000	4500–7500	7000–10000	9000–12500
6–12 m	2500–4000	7000–10000	9500–12500	10500–15500
> 12 m		9500–12500	11000–15000	12500–19000

Följande uppgifter ligger till grund för klassificeringen i fråga om standard i tabellen ovan.

### **Oisolerad byggnad**

Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Isolering saknas. Ingen uppvärmning. Mekanisk ventilation saknas.

### **Isolerad byggnad – enkel standard**

Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Enkel, tunn isolering. Enkel uppvärmning. Enkel mekanisk till- och frånluftsv ventilation.

### **Isolerad byggnad – normal standard**

Stomme dimensionerad för laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för normala laster och normalt slitage. Normal isolering och uppvärmning. Mekanisk till- och frånluftsv ventilation av normal standard.

### **Isolerad byggnad – hög standard**

Stomme dimensionerad för stora laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för stora laster och hårt slitage. Tjockare isolering med hög standard på uppvärmning. Särskilda krav på god luftkvalitet.

Storleken på byggnaden har betydelse för beräkning av produktionskostnaden. För en liten industrilokal (under ca 500 kvm) används normalt övre delen av det angivna intervallet. För större industrilokaler (över ca 2 000 kvm) används normalt undre delen av intervallet.

För industribyggnader vilka skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning kan sådana skillnader förekomma i t.ex. takhöjder, byggnadstyp, byggnadsarea, geografiskt läge m.m. att byggnadskostnaderna kan förväntas ligga avsevärt utanför de ovan angivna kostnadsintervallen.

## **Industrikontor**

### **Allmänna råd:**

För att beräkna återanskaffningskostnaden för normala industrikon-  
tor kan ett erfarenhetstal om 9 000–12 000 kr/kvm lokalarea användas. (SKV A 2006:9)

## **Silobyggnader**

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader kan beräknas efter  
en schablon av 2 100 kr/lagringston. Lagringskapaciteten anges i ton  
vete med en densitet 0,78.

**Mobilmaster****Allmänna råd<sup>10</sup>:**

Vid taxering av mobilmaster bör följande erfarenhetstal användas vid beräkning av återanskaffningskostnad för torn respektive mobilmaster.

Typ av konstruktion	Erfarenhetstal i 2005-års kostnadsnivå (kr)
Torn, 36 m (konstruktion utan stagning)	300 000
Mast, 60 m (konstruktion med stagning)	330 000

(SKV A 2006:9)

**Metodval****Allmänna råd:**

Den faktiska kostnaden bör användas som grund för beräkningen av återanskaffningskostnaden för byggnader som uppförts efter 1990, om kostnaden är känd och anledning inte finns till antagande att den är onormal. För andra byggnader bör erfarenhetstal användas, om sådana finns för den aktuella typen av byggnader. (SKV A 2006:9)

Faktiska byggnadskostnader bör i första hand komma till användning för byggnader uppförda under den senaste tiden. Faktisk byggkostnad kan även användas för äldre byggnader om tillförlitliga erfarenhetstal för den aktuella typen av byggnad saknas. En avvägning måste således göras mellan å ena sidan aktualiteten av faktisk byggnadskostnad för objektet och å andra sidan förekomsten av användbara erfarenhetstal för byggnadstypen i fråga.

**4.3.2.2 Ålder****Definition****11 kap. 8 § FTL**

... Åldern bestäms enligt 4 §. ...

**Värdeår**

Beträffande bestämningen av värdefaktorn ålder för industribyggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, gäller samma regler som tillämpas för värdefaktorn ålder vid beräkning av riktvärdet för de avkastningsvärderade industribyggnaderna, se vid punkt 5.2.2.3.

**Återstående ekonomisk livslängd**

Vidare skall beslutas huruvida den återstående ekonomiska livslängden är mer eller mindre än 5 år. Vid bedömning av byggnadernas totala ekonomiska livslängd kan en viss ledning erhållas av byggnadsmaterial i stomme och bärande delar. Byggnader med stomme av stål eller trä, med fasader av plåt eller trä har ofta kortare teknisk livslängd än motsvarande byggnader med stomme av t.ex. sten, betong eller

<sup>10</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 281417-05/111.

motsvarande. En limträstomme har ungefär samma tekniska livslängd som stommar av betong e.d. Den tekniska livslängden har dock ofta inte den avgörande betydelse för den ekonomiska livslängden som vissa andra faktorer som t.ex. flexibilitet och allmän användbarhet har.

Klassificeringen sker med hänsyn till byggnadens allmänna karaktär och konstruktion, huvudsakliga användning, dess användbarhet för fortsatt produktion samt den därav beroende totala ekonomiska livslängden.

**Klassindelning** Klassindelningen framgår av IN-tabellen, bilaga 2.

#### **4.3.2.3 Byggnadskategori**

**Definition** 11 kap. 8 § FTL

... Med byggnadskategori avses värderingsenhetens karaktär och konstruktion. ...

**Klassificering** Enligt 11 kap. 8 § FTL skall beträffande värdefaktorn byggnadskategori finnas minst tre klasser. Beträffande värdefaktorn byggnadskategori skall enligt 1 kap. 15 § FTF finnas följande sju klasser.

1. Oljeraffinaderi eller petrokemiska industrier
2. Massa- eller pappersbruk
3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk
4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral
5. Spannmålssilor
6. Sågverk
7. Annan verksamhet än som framgår av punkt 1–6.

Som exempel på industribyggnader och övriga byggnader tillhörande byggnadskategori sju kan nämnas t.ex. asfaltsverk, betongstationer, bryggerier och cisterner.

Varje byggnad skall klassificeras för sig. Detta innebär att det för industrier med många byggnader kan förekomma byggnader tillhörande olika byggnadskategorier. Inom t.ex. en petrokemisk industri kan det således finnas byggnader tillhörande dels byggnadskategori 1, dels byggnadskategori 7.



#### 4.3.2.4 Ortstyp

##### Definition

##### 11 kap. 8 § FTL

... Ortstypen bestäms med hänsyn till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort.

##### Klassificering

Värdefaktorn ortstyp skall enligt 1 kap. 15 § FTF indelas i klasser. Varje kommun eller församling skall hänföras till en sådan klass.

##### 1 kap. 15 § tredje stycket FTF

För klasserna 1–4 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med samma indelning för de fyra byggnadskategoriklasserna. För klass 5 och klass 6 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med särskild indelning av denna värdefaktor för var och en av byggnadskategoriklasserna 5 samt 6. För klass 7 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas fem klasser av värdefaktorn ortstyp. Varje kommun eller församling skall hänföras till en ortstypsklass.

Klassindelningen fastställs av Skatteverket och framgår av IN-tabellen, se avsnitt 1.4.3. En förteckning över indelningen av kommunerna i ortstyp finns i bilaga 2 till handledningen.

#### 4.3.3 Beräkning av riktvärde

##### 1 kap. 16 § FTF

Riktvärdet för värderingsenhet omfattande industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = 0,75 \times \text{Å} \times F$$

där R = riktvärdet,

Å = återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och

F = nedskrivningsfaktor enligt IN-tabell.

Riktvärdet beräknas genom att den till taxeringsvärdenivå omräknade återanskaffningskostnaden multipliceras med rekommenderad nedskrivningsfaktor.

## **5 Riktvärde för tomtmark för industribyggnad**

### **5.1 Allmänt**

Med tomtmark för industribyggnad avses enligt 2 kap. 4 § FTL mark som upptas av bl.a. industribyggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare skall mark till fastighet, som är bebyggd med industribyggnad i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock inte gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap. FTL.

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt PBL.

#### **Värdefaktor**

För tomtmark för industribyggnad skall alltid bestämmas värdefaktorn

– storlek

Värdefaktorn storlek skall inte klassindelas.

Beträffande allmänna förutsättningar m.m. för värderingen av tomtmark, se avsnitt 1.4.4.

## 5.2 Klassificering av värdefaktorer

### 5.2.1 Storlek

#### Definition

#### 12 kap. 5 § FTL

... Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

För värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad inom en tredimensionell fastighet eller inom ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses med storlek alltid den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

Med byggrätt avses enligt 1 § SKVFS 2006:13 den rätt som föreligger att uppföra en ny byggnad på taxeringsenheten. Den anges i kvm bruttoarea.

#### Klassificering

#### 7 kap. 10 § FTL

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

Byggrätten för bebyggda tomter bestäms i första hand till storleken av befintlig byggnad, jfr 7 kap. 10 § FTL.

#### Allmänna råd:

Om uppgift om byggrätt saknas, får bruttoarean uppskattas med ledning av den sammanlagda lokalarean. Bruttoarean bör bestämmas till  $1,25 \times$  den sammanlagda lokalarean.

Om enligt gällande detaljplan tillåten byggrätt skulle ge ett väsentligt högre värde än den utnyttjade byggrätten, bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt planen tillåtna, under förutsättning att planen hade genomförandetid kvar vid taxeringsårets ingång.

Värdet enligt gällande detaljplan bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då det med 20 procent överstiger det värde tomten har med en byggrätt, som överensstämmer med befintlig byggnad.

Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53).

#### Obebyggda tomter

För obebyggda tomter bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten. Finns inte gällande detaljplan, bör byggrätten bestämmas i första hand utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked om sådant föreligger. I andra hand får byggrätten uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

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

När byggrätten bestäms med ledning av gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör denna bedömas motsvara bruttoarean (för våningar ovan mark). (SKV A 2006:9)

**1 § andra stycket SKVFS 2006:13**

Byggrätt anges i kvm bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 53). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta.

**3D-fastigheter**

**Allmänna råd<sup>11</sup>:**

Vid värdering av mark till industribyggnad eller övrig byggnad som utgör s.k. tredimensionell (3D) fastighet eller 3D-fastighetsutrymme bör markvärdet beräknas utifrån gällande riktvärdeangivelse angiven i kronor per kvadratmeter tomtmark. Markvärdet bör proportioneras mellan den traditionella fastigheten och 3D-fastigheten genom en jämförelse av byggrätten för respektive fastighet. (SKV A 2006:9)

Härutöver förekommer inte någon klassindelning av värdefaktorn storlek.

**Tomtvärdetabell**

**5 kap. 5 a § FTL**

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.

I fall som avses i 5 kap. 5 a § FTL skall värdet av tomtmark till produktionslokaler bestämmas med ledning av en tomtvärdetabell.

**1 kap. 3 § fjärde stycket, andra meningen FTF**

Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för ... bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 §.

Enligt 1 kap. 37 § FTF skall följande gälla angående värdering av tomtmark enligt tomtvärdetabell.

**1 kap. 37 § första, tredje och fjärde styckena FTF**

Till grund för att bestämma riktvärdeangivelserna för tomtmark till ... industribyggnad ... då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), skall tomtvärdetabeller upprättas.

---

<sup>11</sup> Jfr Skatteverkets skrivelse, dnr 130 147179-06/111.

Tomtvärdetabellen för tomtmark till industribyggnad och övrig byggnad skall utvisa markvärde i kronor per kvadratmeter tomtmark vid olika marknadsvärdenivåer för produktionslokaler av normal standard som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker.

Tomtvärdetablerna skall utformas på sätt framgår av bilagorna ... 7 a.

Beträffande tomtvärdetabeller se bilaga 2.

### **5.3 Beräkning av riktvärde**

#### **1 kap. 36 § andra stycket FTF**

Riktvärdet för tomtmark avseende industribyggnad ... skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt, multiplicerat med värderingsenhetens tomtareal i kvadratmeter respektive byggrätt i kvadratmeter bruttoyta.

Beräkning av riktvärde för tomtmark sker genom att tomtarealen i kvm eller byggrätten i kvm bruttoarea multipliceras med rekommenderat värde i kr/kvm.

## 6 Justering för säregna förhållanden

### Definition

#### 7 kap. 5 § FTL

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. ...

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 tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Huvudprinciperna för justering för säregna förhållanden redovisas i del 1 avsnitt 5.6.

### Minsta justeringsbelopp

I vissa fall kan enligt 7 kap. 5 § FTL det riktvärde som beräknats enligt gällande föreskrifter och allmänna råd behöva justeras på grund av att särskilda förhållanden föreligger som inte beaktats i värderingsmodellen, s.k. justering för säregna förhållanden, och som medför en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Enligt 7 kap. 5 § FTL skall påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga om föranledd förändring av värdet uppgår till minst tre procent, dock minst 25 000 kr. Detta innebär att åtskilliga av de justeringsanledningar som anges i följande avsnitt inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

För jämkningar av riktvärde i en öppen klass, som ibland av redovisningstekniska skäl redovisas med termen justering, gäller inte den ovan angivna beloppsgränsen om minst 3 % av det totala riktvärdet för taxeringsenheten, dock minst 25 000 kronor.

### Utgångspunkt för justering

Vid bedömningen av vad som är ett säreget förhållande är utgångspunkten i första hand antingen vad som är normalt inom det värdeområde som taxeringsenheten tillhör eller vad som

enligt anteckning på riktvärdekartan förutsatts vid riktvärdeangivelsens bestämmande.

Om det för riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som inte avses i 11 kap. 4 och 8 §§ eller 12 kap. 5 § skall detta enligt 5 § SKVFS 2005:7 anges på riktvärdekartan.

Det är således vad som är normalt inom värdeområdet som tas till utgångspunkt för en justering för säregna förhållanden, inte vad som är normalt för taxeringsenheter som i visst avseende klassificerats på samma sätt.

### **Redovisning**

Justeringen för säregna förhållanden görs enligt 7 kap. 5 § FTL, då det gäller en industrienhet, på taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde. Anledningen till justeringen är ibland hänförlig till viss bestämd del av taxeringsenheten, t.ex. viss bestämd byggnad, men kan i andra fall närmast hänföras till taxeringsenheten som helhet.

I båda fallen måste justeringen av tekniska skäl ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

#### **Allmänna råd:**

Justeringen bör redovisas på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen redovisas på den mest värdefulla värderingsenheten. (SKV A 2006:9)

Skälet för en justering av värderingsenhets värde på grund av säregna förhållanden anges i form av justeringskod. För justering används justeringskod enligt särskild förteckning. Om lämplig kod inte ingår i förteckningen eller om särskild utformning av justeringsskälet bör ske, anges detta genom en särskild kod tillsammans med justeringsskälet i klartext.

### **Värderingsmetoder**

Olika metoder kan användas för att bestämma justeringens storlek. Genom en direkt metod söker man direkt bestämma den inverkan på marknadsvärdet som det säregna förhållandet medför. Om det t.ex. föreligger en större skada på en industribyggnad, kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 07 i 2005 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en indirekt metod att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av det

säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

Till ledning för bedömning av olika säregna förhållanden redovisas nedan ett antal vanliga justeringsanledningar samt rekommendationer för bedömningen av värdeinverkan m.m.

## **6.1 Industribyggnad**

### **Eftersatt underhåll**

Omständigheter som kan föranleda justering av värdet på en industribyggnad är bl.a. extremt eftersatt underhåll. Extremt eftersatt underhåll kan sägas föreligga då byggnaden på grund av det bristande underhållet uppenbart ej är uthyrningsbar eller endast kan hyras ut till väsentligt lägre hyra än normalt underhållna byggnader.

#### **Allmänna råd:**

Justeringen bör ske med hänsyn till den hyra till vilken byggnaden kan tänkas bli uthyrd i befintligt skick (SKV A 2006:9)

Hyran bestäms med utgångspunkt från en bedömning av marknadshyran för produktionslokaler. För övriga lokaltyper kan relationstalen i IH-tabellen användas för att räkna ut hyran.

### **Konstruktionsfel och byggsador**

I vissa fall förekommer konstruktionsfel och byggsador, vilket i viss utsträckning nedsätter en byggnads värde. Justering för säregna förhållanden kan då aktualiseras. Justeringsbeloppet kan grundas på kostnaden för att åtgärda skadan ifråga och det genomslag i marknadsvärdet som denna kostnad beräknas ha.

#### **Allmänna råd:**

Om skadan är av sådan art att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadan åtgärdas bedöms justeringen till i storleksordningen 60–80 procent av kostnaden.

Om skadan däremot kan tolereras under viss tid och byggnaden används i skadat skick, bör justeringen uppskattas till 10–50 procent av kostnaderna för att åtgärda skadan. Den lägre siffran bör användas i områden med låga nivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett i landet som helhet.

### **Överloppsbyggnader och rivningsobjekt**

Justering för säregna förhållanden kan aktualiseras för s.k. överloppsbyggnader dvs. byggnader som inte längre utnyttjas för sitt ändamål och som står tomma och inte kan förväntas komma till användning inom 3–5 år. Justeringens storlek får bestämmas från fall till fall. Om det är uppenbart att byggnaderna inte kommer till användning inom överskådlig tid oavsett ändamål kan byggnadsvärdet behöva reduceras till 0.

För att en värderingsenhet skall förutsättas ha ett negativt värde som belastar taxeringsenheten i övrigt bör krävas dels att föreläggande om rivning meddelats eller en rivning av andra skäl är nödvändig och måste ske inom kort, dels att rivningskostnadernas storlek är utredd.



**Silobyggnader**

Justeringens storlek bör uppskattas till 30–50 procent av i 2005-års kostnadsnivå beräknade rivningskostnader. Det lägre procentalet utnyttjas i områden med låga värdenivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet.

Om en spannmålssilo saknar rensnings- och torkningsutrustning bör byggnadsvärdet justeras ned med 20–30 procent av värdet i ojusterat skick.

Om en spannmålssilo belägen i ortstyp 1 saknar möjlighet till direkt lastning och lossning av fartyg med en lastkapacitet om minst 10 000 ton bör byggnadsvärdet justeras ned med 20 procent av värdet i ojusterat skick. Detsamma bör gälla en spannmålssilo belägen i ortstyp 2 om möjlighet saknas till direkt lastning och lossning av fartyg med en lastkapacitet om minst 1 000 ton. (SKV A 2006:9)

**Avvikande vakansgrad**

Justering för avvikande vakansgrad aktualiseras normalt under förutsättning dels att värderingsenhetens vakansgrad med mer än 20 procentenheter överstiger den inom värdeområdet genomsnittliga för industrilokaler, dels att vakansgraden inte kan förväntas bli normal för värdeområdet inom sex månader från taxeringsårets ingång.

**Allmänna råd:**

Med vakansgrad förstås det hyresbortfall som uppkommer genom att byggnaden står helt eller delvis tom. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdefaktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgrad för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för industrilokaler inom värdeområdet.

Justeringsbeloppet kan beräknas med ledning av nedanstående tabell.

**Tabell över justeringsbelopp vid olika avvikande vakansgrad**

Avvikande vakansgrad %	Justeringsstorlek (angett som multiplar av värdefaktorn hyra)			
	Anpassningstid 1 år	Anpassningstid 2 år	Anpassningstid 4 år	Anpassningstid 6 år
20–30	–	0,10H	0,2H	0,2H
31–40	–	0,12H	0,3H	0,3H
41–50	–	0,15H	0,4H	0,5H
51–60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61–70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H
71–80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81–90	0,25H	0,55H	1,0H	1,7H
91–100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Om erforderlig tid för att nedbringa vakansgraden till den genomsnittliga bedöms vara en annan än den som ligger till grund för rekommendationen bör justeringen anpassas härtill. Om t.ex. tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år kan justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 %. (SKV A 2006:9)

I tabellen anges justeringens storlek som multipler av värdefaktorn hyra. Justeringarnas storlek bestäms med hänsyn till hyresbortfallets storlek och den tid som bedöms åtgå för att få ner vakansgraden till den för området genomsnittliga.

Tabellen är uppbyggd utifrån olika antaganden om hur lång tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90–100 %. En ingående avvikande vakansgrad på 20–30 % antas avvecklas på 1/4 av den tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90–100 %.

Multiplern i tabellen anger nuvärdet av hyresbortfallet beräknat med 6 % kalkylränta.

Vilken kolumn som skall väljas i det enskilda fallet beror på vilken typ av marknad som det aktuella objektet finns på och vilka bedömningar om vakansens varaktighet som därigenom kan göras. På en stark marknad kan det vara naturligt att välja kolumn 1 eller 2 med en anpassningstid på ett respektive två år för ett objekt med 90–100 % vakansgrad. Om det är fråga om ett objekt på en mycket svag marknad med synnerligen svag efterfrågan kan det vara naturligt att välja kolumn 4 med en anpassningstid på 6 år. Vid bedömda långa anpassningstider kan justering bli aktuell även om den avvikande vakansgraden understiger 20 %.

#### *Exempel*

En produktionslokal i en byggnad med värdeår 1983 har totalhyran 1 000 000 kr. Saknar byggnaden vakans är riktvärdet för byggnaden 4 000 000 kr. Avvikande vakansgrad är 20 % och anpassningstid 4 år. Justeringen blir enligt tabellen  $0,2 \times 1\,000\,000 = 200\,000$ . Justerat byggnadsvärde blir därmed 3 800 000 kr.

Hyran bestäms med utgångspunkt från en bedömning av marknadshyran för produktionslokaler. För övriga lokaltyper kan relationstalen i IH-tabellen användas för att räkna ut hyran.

## **6.2 Tomtmark**

### **Reservmark**

Om en del av industritomt inte är iordningställd för bebyggande kan detta föranleda justering för säregna förhållanden. Om marken på grund av läget inte kan förväntas bli bebyggd inom

överskådlig tid kan tomtmarksvärdet justeras till värdet av omkringliggande åker- och skogsmark.

**Lång väntetid**

**Allmänna råd:**

Förutsättningen för angivna riktvärden för tomtmarker bör vara att marken är omedelbart bebyggbar. Vid längre väntetid bör en justering aktualiseras. Denna bör bestämmas med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer. (SKV A 2006:9)

Inom orter där byggnadsproduktionen avstannat kan lång väntetid dock vara beaktad vid riktvärdenas bestämmande.

**Fördröjd exploatering**

För obebyggda värderingsenheter som inte är omedelbart bebyggbara kan justering aktualiseras. Detta gäller ofta sådan tomtmark som tidigare var indelad som exploateringsmark. En annan vanlig situation där justering kan komma i fråga är då tomten omfattas av planbestämmelser enligt 5 kap. 8 § PBL, vilket bl.a. kan innebära att bygglov inte erhålls förrän vissa trafik-, va- eller energianläggningar blivit utbyggda.

**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 multipliceras med en exploateringsfaktor. Exploateringsfaktorn bör för hela riket bestämmas enligt följande tabell.

**Tabell över exploateringsfaktorer**

Exploateringstid, år	Exploatering pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	>10
1	0,95	0,90	0,85	0,75	0,65	0,45
2-3	0,90	0,85	0,80	0,75	0,60	0,45
4-5	0,85	0,85	0,80	0,70	0,60	0,40
6-10	0,80	0,75	0,70	0,65	0,55	0,40
>10	0,70	0,65	0,60	0,55	0,45	0,30

(SKV A 2006:9)

## **Del 4. Värdering av täktmark**

# 1 Värderingsmodell

I avsnitt 5.5 i del 1 har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdeangivelser genom vilka värdenivåerna för skilda värdeområden läggs fast och övriga uppgifter till ledning för beräkningen av riktvärde anges.

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för täktmarken finns i 12 kap. 8 och 9 §§ FTL med regler om riktvärde för sådan mark.

## 1 kap. 2 § första och andra styckena FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedskrivningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Genom bestämmelserna slås först fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Värderingsförfarandet vid taxering av täktmark är bundet i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet avseende täktmark enligt den värderingsmodell som finns fastlagd i FTL och på grundval av den riktvärdeangivelse som lämnats för täktmarken på riktvärdekartan för värdeområdet. Detta riktvärde utgör värderingsenhetens värde om det inte skall justeras på grund av att säregna förhållanden föreligger. Det är således inte möjligt att

bestämma värdet för en värderingsenhet utan att först bestämma de värdefaktorer som enligt FTL skall beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värderingsutlåtanden, t.ex. sådana som fastighetsägarna åberopar, begränsas såvida de inte utgår från de enligt FTL grundläggande värdefaktorerna.

## **1.1 Allmänt**

Täktmarken och byggnaderna på sådan mark ingår i en industrienheter. De skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i 12 kap. 8 och 9 §§ respektive 11 kap. FTL. Värdet – i första hand ett riktvärde – bestäms för varje värderingsenhet som marken och byggnaderna indelas i. Beträffande värderingen av byggnaderna, se del 3.

### **Riktvärde**

För täktmarken gäller följande grundläggande regler för att bestämma riktvärdet.

#### **12 kap. 8 § första stycket FTL**

Riktvärdet för täktmark skall utgöra värdet av en värderingsenhet täktmark.

#### **1 kap. 3 § fjärde stycket sista meningen FTF**

För täktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet.

Riktvärdet för täktmark beräknas till 75 % av det värde som erhålls då priset per fast kubikmeter enligt riktvärdeangivelsen multipliceras med det årliga uttaget, brytningstiden i år och brytningsfaktorn.

I riktvärdeangivelsen bestäms genom värde per kubikmeter av fyndighet vilken värdenivå som bör tillämpas. Produkten av det årliga uttaget och brytningstiden ger den volym, som skall åsättas värde. Genom en brytningsfaktor beaktas den inverkan på värdet som uppkommer genom att hela volymen inte bryts omgående. Brytningsfaktorns storlek beror på väntetiden till dess brytningen kan börja och brytningstidens längd, se avsnitt 4.2.3.

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se vidare avsnitt 3.

## 1.2 Värdefaktorer och klassindelning

Inom varje värdeområde (se avsnitt 1.3) skall i fråga om värderingsenheter för täktmarken bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt 12 kap. 9 § särskilt skall beaktas vid värderingen och som redovisas i avsnitt 4.2.

Värdefaktorerna för täktmark är följande.

### 12 kap. 9 § FTL

#### Årligt uttag

Med årligt uttag avses den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten från värderingsenheten. Uttaget anges i kubikmeter fast mått.

#### Väntetid

Med väntetid avses tiden innan brytningen på värderingsenheten kan beräknas börja. Väntetiden anges i hela antal år.

#### Brytningstid

Med brytningstid avses tiden under vilken brytningen på värderingsenheten kan beräknas pågå. Brytningstiden anges i hela antal år.

Värdefaktorerna väntetid och brytningstid indelas i klasser. Klassindelningen är densamma i hela riket. Skatteverket föreskriver i 3–5 §§ SKVFS 2006:13 grunderna för klassindelningen för täktmarken och i 5 § SKVFS 2006:12 om avrundning av värdefaktorer, se vid avsnitt 1.2 i del 1.

För varje kombination av klasserna för värdefaktorerna väntetid och brytningstid finns en brytningsfaktor i en tabell över sådana faktorer, se avsnitt 1.4.3.

Lägets inverkan beaktas genom den indelning i värdeområden för täktmark som sker.

## 1.3 Värdeområden

Värdeområden skall enligt 7 kap. 2 § FTL bestämmas så att de i fråga om värdeförhållandena i allt väsentligt skall vara enhetliga, speciellt i fråga om de värdefaktorer som enligt 8–15 kap. FTL särskilt skall beaktas då riktvärde bestäms. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom området. Om två värderingsenheter har klassificerats lika inom ett värdeområde, blir således riktvärdet detsamma för de båda värderingsenheterna.

Riket är indelat i värdeområden för täktmark. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen

i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge.

Värdeområdesindelningen beslutas liksom klassindelningen av de i FTL särskilt angivna värdefaktorerna genom bindande föreskrifter.

Värdeområden för täktmark fastställs av Skatteverket. Skatteverkets beslut om indelning i värdeområden vid 2007 års taxering framgår av 15 § verkets föreskrifter SKVFS 2006:13 (jfr 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF).

## **1.4 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser, m.m.**

### **1.4.1 Allmänt**

I avsnitt 1.4 redovisas de hjälpmedel och det grundmaterial – främst riktvärdekartor och tabellen över brytningsfaktorer – som skall användas vid taxeringen av täktmarken. I avsnitt 4 behandlas bl.a. de närmare reglerna om hur riktvärdena för täktmarken slutligt skall bestämmas, främst på grund av klassindelning av värdefaktorer och med tillämpning av en särskild formel.

### **Värdenivåer**

#### **1 kap. 3 § första stycket FTF**

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § och 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Någon normenhet för täktvärderingen anges inte särskilt. Som utgångspunkt för den värderingen gäller dock enligt 12 kap. 8 § FTL det marknadsmässiga arrendepriiset per kubikmeter vid omedelbar brytning av fyndigheten.

När värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorer. Vid täktvärderingen tillämpas emellertid inte några nivåfaktorer utan lägets inverkan på värderingen beaktas enbart genom värdeområdesindelningen.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet



skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt. Vid 2007 års taxering av täktmark skall riktvärdeangivelserna redovisas på riktvärdekarta.

#### **1.4.2 Riktvärdekarta T**

Inför AFT 07 av täktmark skall enligt 7 § SKVFS 2005:7 riktvärdekartor ha upprättats för täktmark (riktvärdekarta T). Av kartbilden framgår indelningen i värdeområden. För kartan gäller följande.

Med riktvärdekarta avses, enligt 1 § SKVFS 2005:7, en karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de förteckningar över riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som skall gälla inom värdeområdet.

Om det för ett riktvärde förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värdefaktor skall tillämpas vid taxeringen, skall detta enligt 5 § SKVFS 2005:7 anges på riktvärdekartan.

##### **13 § SKVFS 2005:7**

Riktvärdekarta T skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för täktmark,
2. riktvärdeangivelse avseende vilka arrendepriiser per kbm fast mått av brytvärda fyndigheter av olika slag som gäller inom varje värdeområde för täktmark och
3. uppgifter om förutsättningar m.m. som behövs för att tillämpa riktvärdeangivelsen.

Riktvärdekarta T skall upprättas för varje län.

#### **Riktvärdeangivelse**

Den i 7 kap. 3 § FTL föreskrivna riktvärdeangivelsen skall vid AFT 07 således utgöras av arrendepriiset per kubikmeter fast mått av fyndigheten under nivååret. Priset anges för varje värdeområde. Värdenivå och lägesinverkan har därigenom beaktats.

##### **1 kap. 38 § FTF**

Värdet per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet som avses i 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) får, om det inte överstiger 5 kronor, bestämmas endast till värde i hela 50-tal ören.

Om värdet per kubikmeter överstiger 5 kronor men inte 15 kronor, skall det bestämmas till något av följande i helt antal kronor angivna värden: 6, 7, 8, 9, 10, 12 och 15.

Om värdet per kubikmeter överstiger 15 kronor men inte 40 kronor, skall det bestämmas till värde i hela 5-tal kronor.

Överstiger värdet 40 kronor per kubikmeter, skall det bestämmas till värde i hela 10-tal kronor.

Rekommenderade kubikmetervärden avser värdet vid omedelbar brytning.

Värdet redovisas oftast separat för mindre delar av länet, t.ex. kommun, församling eller för annat område vilket är fallet beträffande de vanligt förekommande materialslagen grus och sand m.m. I fråga om mindre vanligt förekommande material t.ex. olika slag av byggnadssten etc. rekommenderas som regel endast ett kubikmetervärde för länet som helhet.

På riktvärdekartan anges direkt arrendepriiset i marknadsvärdenivå för grus och sand i kronor per kubikmeter fast mått. Arrendepriiser för övriga förekommande brytvärda fyndigheter återfinns vanligen på kartans dekal.

#### Formel

Den slutliga bestämningen av riktvärdet för täktmarken skall ske enligt en formel. Formeln för täktmarken är reglerad i FTF. Formeln m.m. avseende den slutliga bestämningen av riktvärdena redovisas i avsnitt 4.3.

#### 1.4.3 Tabell över brytningsfaktorer

Brytningsfaktorn regleras i 5 § SKVFS 2006:13.

Brytningsfaktorn skall bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorerna väntetid och brytningstid.

##### 5 § SKVFS 2006:13

Brytningsfaktorn skall för hela riket bestämmas till de tal som anges i följande tabell. Tabellen anger brytningsfaktorn vid varierande väntetid och brytningstid.

Brytnings- tid, år	Brytning pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	>10
1	0,95	0,90	0,85	0,75	0,65	0,45
2-3	0,90	0,85	0,80	0,75	0,60	0,45
4-5	0,85	0,85	0,80	0,70	0,60	0,40
6-10	0,80	0,75	0,70	0,65	0,55	0,40
>10	0,70	0,65	0,60	0,55	0,45	0,30

Brytningsfaktorn ger uttryck för skillnader i fråga om marknadsvärdet mellan å ena sidan täkter där brytningen påbörjats eller täkter vilka kan brytas ut under relativt kort tid och å andra sidan täkter där brytning av marknadsmässiga eller andra skäl inte kan sättas igång förrän om ett antal år eller där brytningen av olika skäl måste genomföras under längre tid. Genom brytningsfaktorn tas hänsyn till den tid som kan beräknas förflyta innan brytningen är slutförd.

Samtliga klasser i tabellen är slutna. Någon extrapolering är därför inte aktuell.

**1 kap. 4 § FTF**

Brytningsfaktor enligt 12 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen ... skall vid avkastningsberäkning bestämmas med utgångspunkt i en kalkylränta av fem procent.

## 2 Arbetsgången

Arbetsgången vid värdering av täktmark kan schematiskt beskrivas enligt följande.

- Indela i värderingsenheter
- Avläs det rekommenderade kubikmetervärdet i riktvärdeangivelsen
- Bestäm klassindelingsdata för värdefaktorerna
  - Årligt uttag
  - Väntetid
  - Brytningstid
- Avläs tillämplig brytningsfaktor enligt tabellen över brytningsfaktorer med ledning av värdefaktorerna väntetid och brytningstid
- Beräkna riktvärdet enligt formeln i 1 kap. 39 § FTF
- Summera värdena för värderingsenheterna inom taxeringsenheten
- Justera för eventuella säregna förhållanden

### 3 Värderingsenhet, m.m.

#### Täktmark

Reglerna för vad som utgör täktmark finns i 2 kap. 4 § FTL och i Skatteverkets allmänna råd SKV A 2006:10 (se del 1 avsnitt 2.2.2). Därav framgår att med täktmark avses främst mark som det finns giltigt täkttillstånd för enligt 12 kap. 1–3 §§ miljöbalken eller vattenlagen (1983:291) vid ingången av taxeringsåret. Med täkttillstånd skall jämföras pågående täkt.

12 kap. 1–3 §§ miljöbalken samt vattenlagen har upphört att gälla. Motsvarande regler om täkttillstånd återfinns numera i 9 kap. miljöbalken och förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

För en industrienhet, som omfattar täktmark, skall enhetens totala, enskilt innehavda landareal redovisas.

Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar enligt 2 kap. 4 § FTL inte att marken indelas som täktmark. En industrienhet, som innefattar täktmark, kan inte också omfatta tomtmark för industri.

#### Allmänna råd:

Om industribyggnad inte till övervägande del utnyttjas i täktverksamheten, bör den inte ingå i samma taxeringsenhet som täktmarken. (SKV A 2006:10)

Med pågående täkt bör enligt SKV A 2006:10 avses täkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, om det inte är uppenbart att täkten lagts ned.

#### Taxeringsenhet

#### 4 kap. 7 § FTL

Består täktmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma täktplan enligt miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser skall de dock utgöra en taxeringsenhet.

Förutom de generella reglerna i 4 kap. FTL om vilken egendom som skall ingå i en taxeringsenhet, t.ex. att den skall ha

samma ägare och ligga i samma kommun, finns särskilda regler i 4 kap. 7 § FTL om indelning av täktmark i flera taxeringsenheter även om fyndigheten är av samma slag. Består täktmarken av skilda markområden skall enligt denna regel varje område utgöra en taxeringsenhet. Detta gäller dock inte om områdena omfattas av samma täktplan enligt miljöbalken. I så fall skall de olika områdena utgöra en taxeringsenhet.

Endast en taxeringsenhet skall således bildas om t.ex. ett täkttillstånd omfattar två täktområden inom en och samma täktplan.

Anledningen till att två täktområden omfattas av samma tillstånd kan vara att de ligger inom samma täktplan men åtskiljs av en väg eller av ett område med ej brytvärda jordarter. Består fyndigheterna i sådant fall av samma materialslag värderas de tillsammans som en värderingsenhet. I annat fall värderas de var och en för sig.

## Värderingsenhet

### 6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

För värderingen skall all egendom inom en taxeringsenhet vara indelad i värderingsenheter. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL den egendom som skall värderas för sig. Vidare får en värderingsenhet inte avse egendom som ingår i mer än en taxeringsenhet. I en värderingsenhet får ingå egendom som tillhör endast en och samma byggnadstyp eller ett och samma ägoslag.

Särskilda regler för indelningen i värderingsenheter för olika slag av egendom bl.a. täktmark finns i FTL.

### 6 kap. 9 § FTL

All täktmark som avser samma slags fyndighet inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet.

Varje slag av fyndighet inom en taxeringsenhet skall enligt 6 kap. 9 § FTL utgöra en värderingsenhet. Skälet till detta är att olika typer av fyndigheter ofta har väsentligt olika marknadsvärden. Av riktvärdekartan framgår de slag av brytvärda fyndigheter för vilka Skatteverket rekommenderat värden per kubikmeter. Om täktmarken således består av både grus och morän och det på riktvärdekartan rekommenderats olika kubikmetervärden för dessa två materialslag, skall två värderingsenheter bildas.

Taxeringsenheten avgränsar den omfattning som en värderingsenhet avseende täktmark får ha. En fyndighet av ett och samma slag, som sträcker sig över en kommungräns, kommer på grund av bestämmelserna i 4 kap. 3 § FTL att tillhöra mer än en taxeringsenhet. Fyndigheten kommer därför i ett sådant fall att indelas i mer än en värderingsenhet.

## 4 Riktvärde för täktmark

### 4.1 Allmänt

#### 12 kap. 8 § första stycket FTL

Riktvärdet för täktmark skall utgöra värdet av en värderingsenhet täktmark.

Riktvärdet beräknas genom en i FTF föreskriven formel såsom 75 % av det värde som erhålls då priset per kubikmeter fast mått enligt riktvärdeangivelsen multipliceras med årligt uttag, brytningstiden i år och brytningsfaktorn.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos täktmarken skall alltid bestämmas

- årligt uttag
- väntetid
- brytningstid

#### 12 kap. 8 § andra stycket FTL

Värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet av olika slag, såsom sten, grus, sand, lera, jord, torv eller andra jordarter skall bestämmas till marknadsmässigt arrendepreis vid omedelbar brytning. Värdet per kubikmeter får endast bestämmas till värden i en fastställd värdeserie.

På riktvärdekarta anges för varje värdeområde för täktmark i en riktvärdeangivelse arrendepriiset i  $\text{kr/m}^3$  fast mått för inom värdeområdet förekommande brytvärda fyndigheter.

Rekommenderade kubikmetervärden avser värdet vid omedelbar brytning.

### 4.2 Klassificering av värdefaktorer

#### 4.2.1 Årligt uttag

##### 12 kap. 9 § FTL

... Med årligt uttag avses den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten från värderingsenheten. Uttaget anges i kubikmeter fast mått ...

#### Definition



**Allmänna råd:**

Bedömning av årligt uttag bör ske utifrån det faktiska årliga uttaget under de senaste två åren eller det beräknade genomsnittliga årliga uttaget under brytningstiden som kan förväntas ske med hänsyn till tillgången och efterfrågan av aktuellt material i försörjningsområdet, dvs. det område inom vilket brytningens omfattning bestäms av föreliggande konsumtionsbehov. SKV A 2006:10)

**4.2.2 Väntetid**

**Definition**

**12 kap. 9 § FTL**

... Med väntetid avses tiden innan brytningen på värderingsenheten kan beräknas börja. Väntetiden anges i hela antal år. ...

Värdefaktorn väntetid omfattar enligt 3 § SKVFS 2006:13 tiden från ingången av det år då taxeringen skall ske till dess brytningen påbörjas.

**Allmänna råd:**

Om brytningen inte påbörjats, får väntetiden avgöras med ledning av den kännedom om avsättningsmöjligheter och marknads-situation som föreligger. I fråga om stenmaterial, industrileror och industrisander är det i detta sammanhang särskilt viktigt att bedöma fyndighetens kvalitet, eftersom den är avgörande för avsättnings-möjligheterna. (SKV A 2006:10)

Som regel förekommer inte längre väntetider än tio år, då täkttillstånd torde lämnas endast om brytning är aktuell inom den närmaste tioårsperioden.

I fråga om vissa äldre täkttillstånd gäller emellertid att väntetiden kan uppgå till tio år eller mer. Särskilt gäller det i fråga om täkter där kvaliteten efter det att brytning påbörjats visat sig mindre god eller där brytningen lagts ned på grund av avsättningssvårigheter.

**Klassificering**

Värdefaktorn väntetid klassindelas på sätt framgår av tabellen över brytningsfaktorer under avsnitt 1.4.3.

**4.2.3 Brytningstid**

**Definition**

**12 kap. 9 § FTL**

... Med brytningstid avses tiden under vilken brytningen på värderingsenheten kan beräknas pågå. Brytningstiden anges i hela antal år.

**4 § SKVFS 2006:13**

Om brytning pågår, räknas brytningstiden från ingången av det år då taxeringen skall ske till den tidpunkt då brytningen väntas vara avslutad. Pågår inte någon brytning, räknas brytningstiden från väntetidens slut.

Föreligger täktillstånd, räknas brytningstiden dock längst till den tidpunkt då täktillståndet löper ut. Saknas täktillstånd, får brytningstiden bestämmas till högst tio år.

**Allmänna råd:**

Om det årliga uttaget är litet i förhållande till den brytvärda volymen, torde brytningstiden kunna bestämmas direkt enligt 4 § andra stycket Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2006:13) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2007. Finns det däremot risk för att den brytvärda volymen begränsar brytningstiden till en kortare period, bör brytningstiden bestämmas genom att den brytvärda volymen divideras med det årliga uttaget.

**Brytvärd volym**

Med brytvärd volym avses normalt den del av en täkt som kan tillgodogöras med ekonomisk vinst. För täkt, som kräver täktillstånd, får brytvärd volym inte överstiga den volym som omfattas av gällande tillstånd.

Brytvärd volym bör beräknas på olika sätt för å ena sidan grus, sand och liknande material och å andra sidan stenmaterial.

För grus och sand etc. bör brytvärd volym beräknas med utgångspunkt från fyndighetens hela volym vilken som regel uppskattas genom mätning av fyndighetens genomsnittliga djup, bredd och längd. Rekommenderade riktvärdeangivelser i bilaga 1 är för dessa materialslag bestämda med beaktande av att 10–20 procent av fyndighetens geometriska volym inte är brytvärd.

För stenmaterial bör brytvärd volym däremot beräknas med utgångspunkt från tillvaratagen volym.

Med brytvärd volym avses, som angetts ovan, den volym som är ekonomiskt möjlig att ta till vara och avsätta på marknaden.

I fråga om stenmaterial av olika slag (byggnadssten etc.) sker brytningen på sådant sätt att som regel endast mindre delar av den totala volymen berg tas till vara. I sådana fall skiljer sig den brytvärda volymen väsentligt från en genom geometriska beräkningar eller på annat sätt bestämd total volym fast berg.

I fråga om täkter av övriga materialslag (grus, sand, morän, berg för krossning, industrisander, industrileror etc.) torde däremot den brytvärda volymen som regel relativt väl överensstämma med den genom geometriska beräkningar eller på annat sätt bestämda totala volymen av fyndigheten. (SKV A 2006:10)

**Omräkningstal**

I vissa fall kan uppgifter om årligt uttag, brytvärd volym etc. ha angivits i kubikmeter löst mått eller ton.

**Allmänna råd:**

Följande omräkningsfaktorer bör användas vid omräkning till m<sup>3</sup> i fast mått:

**Tabell över omräkningsfaktorer från löst till fast mått**

Materialslag	Omräkningsfaktor	
	m <sup>3</sup> löst mått	ton
Grus och sand	0,8	0,5
Morän	0,8	0,5
Industrisander	0,8	0,5
Industrileror	0,7	0,5
Berg	0,6	0,4
Sten	–	0,4

(SKV A 2006:10)

**Klassificering**

Värdefaktorn brytningstid klassindelas på sätt framgår av tabellen över brytningsfaktorer under avsnitt 1.4.3.

**4.3 Beräkning av riktvärde**

**1 kap. 39 § FTF**

Riktvärden för värderingsenheter omfattande täktmark bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = 0,75 \times U \times B \times v \times f$$

där R = riktvärdet,

U = årligt uttag i genomsnitt under brytningstiden i kubikmeter,

B = brytningstid i år,

V = värde i kronor per kubikmeter enligt riktvärdeangivelsen och

F = brytningsfaktorn.

**Avrundning av belopp**

För täktmarken beräknas riktvärdet till 75 % av det värde som erhålls genom att värdet (arrendepriiset) per kubikmeter fast mått enligt riktvärdeangivelsen multipliceras med årligt uttag, brytningstid och brytningsfaktor.

Värdet av en enskild värderingsenhet skall anges i fulla tusental kronor. Avrundning skall ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr. finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF.

## 5 Justering för säregna förhållanden

### 5.1 Allmänt

#### Definition

#### 7 kap. 5 § FTL

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 ...

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 tre procent, dock minst 25 000 kr.

I vissa fall kan det riktvärde som beräknats enligt gällande föreskrifter och allmänna råd behöva justeras på grund av att särskilda förhållanden föreligger som ej beaktats i värderingsmodellen, s.k. justering för säregna förhållanden. Huvudprinciperna för justering för säregna förhållanden redovisas i del 1 i avsnitt 5.6.

#### Utgångspunkt för justering

Vid bedömningen av vad som är ett säreget förhållande är utgångspunkten i första hand antingen vad som är normalt inom det värdeområde som taxeringsenheten tillhör eller vad som enligt anteckning på riktvärdekarta förutsatts vid riktvärdets bestämmande.

Om det för riktvärdet har förutsatts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden råder för värdefaktor som skall tillämpas med taxeringen skall detta enligt 5 § SKVFS 2005:7 anges på riktvärdekartan.

Det är således vad som är normalt inom värdeområdet som tas till utgångspunkt för en justering för säregna förhållanden, inte vad som är normalt för taxeringsenheter som i visst avseende klassificerats på samma sätt, t.ex. åsatts viss åldersklass.

### Värderingsmetoder

Olika metoder kan användas för att bestämma justeringens storlek. Genom en direkt metod söker man direkt bestämma den inverkan på marknadsvärdet som det säregna förhållandet medför. Om det t.ex. föreligger en större skada, kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 07 i 2005 års prisnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en indirekt metod att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

### Redovisning

#### Allmänna råd:

Anledningen till justeringen är ibland hänförlig till viss bestämd del av taxeringsenheten, t.ex. viss bestämd fyndighet, men kan i andra fall närmast hänföras till taxeringsenheten som helhet. I båda fallen bör justeringen av tekniska skäl ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I de fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten. (SKV A 2006:10)

## 5.2 Tåktmark

Av fastighetsdeklarationen kan under bl.a. särskilda upplysningar redovisas förhållanden som påverkar tåktens marknadsvärde. Det kan beträffande tåkter av olika slag vara fråga om t.ex. onormalt stora återställningskostnader som drabbar markägaren, att fyndigheten har en sämre eller bättre kvalitet än som förutsatts då värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet rekommenderades, att fyndigheten visat sig innehålla onormala mängder ofyndigt material etc.

I fråga om förekomsten av ofyndigt material har de rekommenderade värdena per kubikmeter brytvärd fyndighet i fråga om grus och sand som regel grundats på en normal förekomst av sådant material (10–20 %). Om förekomsten av ofyndigt material överstiger denna nivå kan justering övervägas.

## **Del 5. Elproduktionsenheter**

# 1 Vattenkraftverk

I 15 kap. FTL lämnas reglerna för värderingen av kraftverk och tillhörande mark. Där finns också följande definition av vad som avses med vattenkraftverk.

## 15 kap. 1 § första stycket FTL

Till ett vattenkraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med vattenkraft.

## 1.1 Allmänt

### Strömfallsfastighet

Vattenkraftverk indelas och värderas med utgångspunkt från den fastighet som utgör s.k. strömfallsfastighet för det aktuella vattenföretaget.

Strömfallsfastighet är den fastighet med vilken rätten till tillgodogörandet av vattenkraften för framtiden skall vara förenad. En dom med tillstånd till vattenföretag skall innehålla bestämmelser om vilken fastighet som utgör strömfallsfastighet (jfr 7 kap. 5 och 6 §§ lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet).

Med strömfallsfastighet avses således en fastighet till vilken är knuten sakrätt av servitutskaraktär att utnyttja vattenkraft och mark, erforderlig för ett kraftverks behov. Strömfallsfastighetens ägoområde omfattar vanligen den mark som upptas av kraftverket och därmed förenad anläggning. Till den del strömfallet är beläget utanför strömfallsfastighetens ägoområde utgör strömfallet tillbehör till strömfallsfastigheten på grund av sakrätten. Anläggningar som uppförts på annan registerfastighet med stöd av sakrätten utgör likaledes tillbehör. Strömfallsfastigheten och dess samtliga tillbehör utgör i sådana fall i dess helhet en taxeringsenhet. Även om kraftverkets anläggningar är belägna i skilda kommuner (eller län), aktualiseras inte någon uppdelning av sådan taxeringsenhet. Hela värdet knyts till strömfallsfastigheten och därmed till den kommun, i vilken strömfallsfastigheten ligger (se avsnitt 1.2).

Den mark, som inte tillhör strömfallsfastigheten men som genom servitut får användas för anläggningar eller är överdämd, åsätts inte något särskilt taxeringsvärde.

## 1.2 Taxeringsenhet

### Allmänt

En taxeringsenhet är enligt 4 kap. 1 § FTL vad som skall taxeras för sig. Elproduktionsenheter utgör en särskild taxeringsenhetstyp. För elproduktionsenheterna gäller de allmänna reglerna i 4 kap. 1–4 §§ om indelning i taxeringsenheter. Varje fastighet skall enligt huvudregeln i 1 § utgöra en taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs. Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall enligt 2 § fastigheten delas upp i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena. Har flera fastigheter eller fastighetsdelar samma ägare inom samma kommun, skall de föras samman till taxeringsenhet, om inte annat sägs i de särskilda reglerna i 4 kap. 4–9 §§.

En huvudregel för indelning i elproduktionsenheter finns i 4 kap. 5 § FTL.

#### 4 kap. 5 § första stycket FTL

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer ... och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet ...

7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

Av sista stycket i bestämmelsen framgår att också saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i elproduktionsenhet.

Vidare finns i 4 kap. 10 § en specialregel om indelning i taxeringsenheter av regleringsanläggning. Där föreskrivs att regleringsanläggning, som huvudsakligen är avsedd för vattenkraftsändamål, inte skall utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

Vad som får ingå i en elproduktionsenhet avgränsas vidare dels av en begränsningsregel i 4 kap. 10 § FTL, dels av de definitioner som finns av vilka slag av egendom som får ingå i en elproduktionsenhet. Regeln anknyter till olika typer av kraftverk.

#### 4 kap. 10 § andra stycket FTL

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av



kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Som framgår av 15 kap. FTL om värderingen av elproduktionsenheterna indelas kraftverken i två huvudgrupper, nämligen vattenkraftverk och värmekraftverk

**Vattenkraftverk**

I 15 kap. 1 § FTL anges närmare vilken egendom som skall hänföras till vattenkraftverk.

**15 kap. 1 § första stycket FTL**

Till ett vattenkraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med vattenkraft.

Av förenklings-skäl och värderingstekniska skäl avses enligt 15 kap. 1 § tredje stycket FTL med beteckningen mark i 15 kap. såväl tomtmark, övrig mark, fallrätt som markanläggning som ingår i elproduktionsenhet.

**Kraftverksbyggnad**

Reglerna i 4 kap. FTL om vad som är elproduktionsenhet, i 6 kap. om vad som får ingå i en värderingsenhet inom en sådan taxeringsenhet och i 15 kap. om värderingen av elproduktionsenheterna anknuter i ett flertal fall till byggnadstypen kraftverksbyggnad.

Definitionen av vad som utgör kraftverksbyggnad lämnas i 2 kap. 2 § FTL.

**2 kap. 2 § FTL**

... 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 ...

**Indelning då strömfallsfastighet finns**

De sakrätter som är knutna till strömfallsfastigheten ingår i samma taxeringsenhet som denna, oavsett om sakrätterna avser egendom som ligger i annan kommun än strömfallsfastigheten.

**Indelning vid avsaknad av strömfallsfastighet**

För äldre vattenkraftverk kan undantagsvis strömfallsfastighet saknas. I sådana fall äger tillståndshavaren de fastigheter och fastighetsdelar, som erfordras för att utnyttja ström-fallet. Taxeringsenheten med vattenkraftverk bör i sådana fall bestå av dessa fastigheter och fastighetsdelar, om de ligger i samma kommun.

Om ett vattenkraftverk ligger i flera kommuner och saknar strömfallsfastighet, skall det i enlighet med reglerna i 4 kap. 3 § FTL delas upp och en taxeringsenhet bildas för varje kommun. Motsvarande gäller i de fall en strömfallsfastighet har ofullständig sakrätt till utnyttjat strömfall och mark för

anläggningsdelar. Hur värdet av kraftverket i detta fall skall fördelas framgår av avsnitt 1.9.

Vid utbyggnad av strömfall saknas i regel strömfallsfastighet under tiden från verkställbart utbyggnadstillstånd till tidpunkten för tillstånd att ta kraftverket i drift. Äger tillståndshavaren marken där kraftverket är beläget, utgör marken ett vattenkraftverk och är således en särskild taxeringsenhet, intill dess strömfallsfastighet bildats. I annat fall utgör en av tillståndshavarens vattenrättsbärande fastigheter inom den kommun där kraftverket är beläget en taxeringsenhet under övergångstiden.

**Arealredovisning**

En taxeringsenhets totala, enskilt innehavda landareal skall redovisas. För elproduktionsenheter gäller att landarealen skall anges i kvadratmeter. Mark, som är vattentäckt indelas enligt 2 kap. 4 § inte i ägoslag, såvida fråga inte är om tåktmark. Vattentäckt mark arealredovisas därför enbart om den är tåktmark och således inte i fråga om elproduktionsenheterna.

### **1.3 Värderingsenhet**

**Allmänt**

Egendom som skall värderas för sig skall enligt 6 kap. 1 § FTL utgöra en värderingsenhet. Enligt 1 kap. 2 § FTF skall riktvärde bestämmas för värderingsenhet.

Huvudregeln är att varje byggnad och varje tomt utgör en värderingsenhet. Från denna regel finns i vissa fall undantag för egendom inom elproduktionsenheter (se 15 kap. 2 § FTL).

**Vattenkraftverk**

Vid värderingen av vattenkraftverk bestäms normalt två värderingsenheter. Den ena utgör all egendom som tillhör kraftverket utom andels- och ersättningskraft. I denna värderingsenhet skall således ingå

- byggnader
- markanläggningar
- mark
- fallrätt
- andelar i regleringsanläggningar

Den andra värderingsenheten skall bestå av

- mark
- markanläggningar
- fallrätt

- andelar i regleringsanläggningar till den del de avser markanläggningar

För vattenkraftverken skall således i första hand bildas en enda värderingsenhet som omfattar all egendom tillhörig vattenkraftverket och den elproduktionsenhet som vattenkraftverket enligt 4 kap. 5 och 10 §§ FTL utgör. För den värderingsenhet som hela vattenkraftverket utgör skall enligt 15 kap. 2 § första stycket ett riktvärde bestämmas.

**6 kap. 13 § första stycket FTL**

Ett vattenkraftverk skall utgöra en värderingsenhet. I en sådan värderingsenhet skall de andelar i regleringsanläggningar som hör till kraftverket ingå.

För marken till vattenkraftverket skall en särskild värderingsenhet bildas, som enligt 15 kap. 2 § andra stycket skall åsättas ett riktvärde.

**6 kap. 13 § andra stycket FTL**

Mark som hör till ett vattenkraftverk skall utgöra en värderingsenhet tillsammans med mark som tas upp av de markanläggningar som hör till kraftverket. I en sådan värderingsenhet skall därutöver fallrätt som hör till kraftverket ingå. I värderingsenheten skall också ingå andelar i de regleringsanläggningar som hör till kraftverket till den del de avser markanläggning.

För kraftverksbyggnaderna på ett vattenkraftverk bildas inte någon särskild värderingsenhet för vilken riktvärde skall fastställas. Riktvärdet för dessa kraftverksbyggnader utgörs i stället enligt 15 kap. 2 § tredje stycket av skillnaden mellan riktvärdet för hela vattenkraftverket och riktvärdet för marken till vattenkraftverket.

**Bostadsbyggnader**

Bostadsbyggnad för t.ex. driftspersonal och tomt till sådan byggnad ingår inte i elproduktionsenhet med vattenkraftverk utan utgör särskild taxeringsenhet.

**Transformator- och kopplingsstationer**

Transformator- och kopplingsstationer tillhörande kraftdistributionsnätet skall inte ingå i elproduktionsenhet, utan skall utgöra specialbyggnad (se 2 kap. 2 § FTL och del I Allmänna taxeringsregler). Motsvarande gäller mark, markanläggningar och rättigheter som hör till sådan anläggning.

**Andels- och ersättningskraft**

Beträffande andels- och ersättningskraften, se avsnitt 1.11.

## **1.4 Värderingsmodell**

### **1.4.1 Allmänt**

Värderingsmetoden vid AFT 07 bygger på principen att först beräkna totalvärdet av vattenkraftverket inklusive andelar i vattenregleringar. Detta värde bestäms med utgångspunkt från värdet av normalårsproduktionen för ett normkraftverk, som definierats på visst sätt när det gäller ålder, normalårsproduktion, utnyttjandetid, möjlighet till flerårsreglering och belägenhet.

Värdet av vattenkraftverket, uttryckt i kr/kWh, korrigeras då kraftverket avviker från normkraftverket. För det enskilda vattenkraftverket korrigeras det i riktvärdeangivelsen angivna värdet i kr/kWh för normkraftverket i den mån kraftverket skiljer sig från normkraftverket i fråga om de riktvärdegrundande värdefaktorerna normalårsproduktion, utnyttjandetid och belägenhet.

Vattenkraftverkets totalvärde och dess värde av mark skall således bestämmas först. Värdet av kraftverkets byggnader skall beräknas som skillnaden mellan dessa värden.

Värderingsmodellen för vattenkraftverk kan beskrivas på följande sätt (jfr 15 kap. 2–9 §§ FTL och 1 kap. 25 a–32 d §§ FTF).

Värderingsmodellen för bebyggda vattenkraftverk bygger på att man kan bestämma marknadsvärdet i kr/kWh för ett genomsnittligt vattenkraftverk, ett s.k. normkraftverk. Vidare förutsätts att skillnaderna i kraftverkens värde per kWh är hänförliga till olikheter beträffande värdefaktorerna storlek, utnyttjandetid, möjlighet till flerårsreglering, belägenhet och ålder.

Vid AFT 07 har värdefaktorerna möjlighet till flerårsreglering och ålder bedömts sakna inverkan på värdet. Inverkan av värdefaktorn utnyttjandetid har beräknats med utgångspunkt i skillnader mellan elpriser under dag och natt respektive under sommar- och vinterhalvåren. Genom kraftverkets storlek, vilken avser verkets normalårsproduktion, beaktas de olikheter i fråga om drift och underhållskostnader och förnyelsekostnader per kWh räknat som föreligger mellan stora och små kraftverk. Inmatningskostnaderna inklusive överföringskostnaderna på Svenska Kraftnäts stamnät varierar beroende på var inmatningen sker. Detta beaktas genom värdefaktorn belägenhet.

Hur skillnader i fråga om utnyttjandetiden, storleken och belägenheten skall påverka värdet per kWh regleras i FTF. För värdefaktorerna möjlighet till flerårsreglering och ålder anges där enligt 1 kap. 32 § och 32 b § FTF beräkningsfaktorn vara 1,0. De saknar således inverkan vid värderingen. Beträffande värdet per kWh för ett normkraftverk skall Skatteverket lämna rekommendation i en riktvärdeangivelse.

Även värderingsmodellen för mark tillhörande ett vattenkraftverk bygger på att man kan bestämma marknadsvärdet i kr/kWh för ett genomsnittligt vattenkraftverk, ett s.k. normkraftverk och att skillnaderna i markens värde per kWh är i princip hänförliga till olikheter beträffande storlek, utnyttjandetid, möjlighet till flerårsreglering och belägenhet. Liksom då det gäller bebyggda vattenkraftverk kommer dock möjligheten till flerårsreglering att sakna betydelse vid AFT07. Inverkan av olikheter beträffande utnyttjandetid behandlas lika som för bebyggda kraftverk. Olikheter i storlek skall beaktas. Förutom skillnader i fråga om drift- och underhållskostnader och förnyelsekostnader beaktas även olikheter i kostnader som beror på storleken. Detta gör att markvärdet för de minsta kraftverken (<10 miljoner kWh) blir noll.

#### **1.4.2 Normkraftverket**

Som framgått under föregående punkt är storleken, dvs. normalårsproduktionen, och värdet av ett normkraftverks elproduktion ett avgörande inslag i värderingsmodellen för vattenkraftverken. Uppgifter om värdet i kronor per kWh av normkraftverkets produktion skall ingå i riktvärdeangivelsen för vattenkraftverken i landet, som utgör ett värdeområde, och ligga till grund för det riktvärde som skall bestämmas för dessa kraftverk. I de delar det enskilda kraftverket skiljer sig från normkraftverket, då det gäller de för taxeringen vid AFT 07 avgörande värdefaktorerna storleksinverkan beroende på normalårsproduktionens storlek, utnyttjandetid och belägenhet, korrigeras för det enskilda vattenkraftverket det utgångsvärde i kr/kWh för den producerade elkraften, som normkraftverkets värde i kr/kWh utgör. Detta sker främst genom regleringen i FTF om tillämpning av olika faktorer och korrektioner som är anknutna till dessa värdefaktorer.

Normkraftverket förutsätts ha de produktionsförutsättningar som så nära som möjligt anknyter till vad som i genomsnitt gäller för elproduktionen med vattenkraft i landet.

Vad som avses med ett normkraftverk regleras i 15 kap. 3 § FTL

#### **15 kap. 3 § andra meningen FTL**

Med ett normkraftverk avses ett kraftverk som har tagits i drift under år 1955, som har en normalårsproduktion på 500 miljoner kilowattimmar, som har en genomsnittlig utnyttjandetid på 5 000 timmar per år och som saknar möjlighet till flerårsreglering samt levererar sin elproduktion till stamnätet i inmatningspunkt Forsse-Hjälta.

Ett normkraftverk definieras således närmare som ett kraftverk som

- tagits i drift under år 1955,
- har en normalårsproduktion på 500 miljoner kilowattimmar,
- har en genomsnittlig utnyttjandetid på 5 000 timmar per år,
- saknar möjlighet till flerårsreglering och
- levererar sin produktion till stamnätet i inmatningspunkt Forsse-Hjälta.

#### **1.4.3 Installerad effekt**

Enligt 15 kap. 4 § FTL bestäms utnyttjandetiden som kvoten mellan normalårsproduktionen och den installerade effekten i kW. För värderingen av vattenkraftverk fordras således kännedom om verkets installerade effekt för att kunna beräkna verkets utnyttjandetid.

Den närmare regleringen avseende installerad effekt finns i 1 kap. 30 § FTF.

#### **1 kap. 30 § FTF**

För vattenkraftverk avses med installerad effekt den maximala bruttoeffekt, som vid obegränsad vattentillgång kan utvinnas i kraftverket vid kontinuerlig drift under 16 timmar utan att skadlig överbelastning uppstår. Den installerade effekten anges i kW.

Om den maximala bruttoeffekten inte helt kan tas ut under månaderna november – mars till följd av att fallhöjden är begränsad på grund av att den ingår i ett årsregleringsmagasin, skall den maximala bruttoeffekten reduceras vid bestämmandet av den installerade effekten.

Installerad effekt som inte överstiger 1 000 kW avrundas till hela kW. Installerad effekt som överstiger 1 000 kW får bestämmas endast till följande antal kW:

Om effekten överstiger 1 000 kW men inte 10 000 kW: hela 10 kW,  
10 000 kW men inte 100 000 kW: hela 100 kW,  
100 000 kW men inte 1 000 000 kW: hela 1 000 kW och  
1 000 000 kW och däröver: hela 10 000 kW.

Den installerade effekten, som enligt 1 kap. 30 § utgör den maximala bruttoeffekten – bestämd på sätt anges i första

stycket av paragrafen – skall enligt andra stycket reduceras vid begränsning av fallhöjden under november – mars.

**Allmänna råd:**

Reducering av den installerade effekten på grund av begränsad fallhöjd under november–mars sker genom en reduceringsfaktor som bör beräknas som kvoten mellan medelavsänkningen och bruttofallhöjden. Den installerade effekten erhålls genom att den maximala bruttoeffekten multipliceras med ett minus denna kvot. (SKV A 2006:11)

## **1.5 Riktvärde och riktvärdeangivelse**

### **1.5.1 Allmänt**

**Riktvärde**

För egendom på elproduktionsenhet skall taxeringsvärdet bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall bestämmas för varje värderingsenhet för kombinationer av riktvärdegrundande värdefaktorer (jfr 7 kap. 3 § FTL). Enligt 1 kap. 2 § FTF skall riktvärde bestämmas för varje värderingsenhet.

I avsnitt 1.3 har indelningen av vattenkraftverk i värderingsenheter redovisats. För de riktvärdegrundande värdefaktorerna för dessa kraftverk lämnas en redogörelse i avsnitt 1.6.

**Riktvärdeangivelse**

Med riktvärdeangivelse avses enligt 7 kap. 3 § FTL de uppgifter om värdenivån m.m. som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet. I 1 kap. 2 § FTF föreskrivs att riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i riktvärdeangivelserna för varje värdeområde.

Riket i dess helhet skall enligt 16 § SKVFS 2006:13 utgöra ett värdeområde för vattenkraftverken och övriga elproduktionsenheter.

### **1.5.2 Vattenkraftverk (mark och byggnader)**

#### **1.5.2.1 Riktvärde**

I 15 kap. 2 § FTL finns den grundläggande bestämmelsen om riktvärde för ett vattenkraftverk i dess helhet.

**15 kap. 2 § första stycket FTL**

Riktvärdet för ett vattenkraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan egendom.

Vad som skall utgöra en värderingsenhet för ett vattenkraftverk har redovisats i avsnitt 1.3.

### 1.5.2.2 Riktvärdeangivelse

#### 15 kap. 3 § FTL

I en riktvärdeangivelse enligt 7 kap. 3 § skall värden per kilowattimme anges för ett normkraftverk och för mark till ett sådant verk ...

Då riket skall utgöra endast ett värdeområde för elproduktionsenheterna är riktvärdeangivelsen densamma oavsett var kraftverket är beläget.

I riktvärdeangivelsen skall enligt 1 kap. 29 § FTF angivna belopp för normkraftverkets värde dels av byggnader och mark, dels av mark bestämmas i kronor per kWh med två decimaler.

#### 15 kap. 6 § första stycket FTL

För normkraftverket skall värdet per kilowattimme i en riktvärdeangivelse bestämmas med utgångspunkt i elproduktionens lönsamhet och med beaktande av priserna vid köp av likartade vattenkraftverk eller delar därav.

Värdet per kWh i riktvärdeangivelsen för normkraftverket bestäms enligt huvudregeln enligt ortsprismetoden och med utgångspunkt i en avkastningskalkyl med beaktande av lönsamheten. Avkastningskalkylen bygger enligt 1 kap. 25 a § FTF på de genomsnittliga elpriser som noterats vid den nordiska elbörsen Nord Pool Spot AS under nivååret och de fem närmast föregående åren. Till grund för avkastningsberäkningen ligger vidare enligt samma bestämmelse de kostnader som är nödvändiga för en uthållig produktion under samma tidsperiod.

Som anförts ovan skall värdet per kWh i riktvärdeangivelsen anges för ett kraftverk som ansluter till normkraftverket. Detta värde ligger till grund för formeln för beräkningen av det enskilda vattenkraftverkets värde. Angående beräkningen av värdet per kWh för ett enskilt vattenkraftverk i dess helhet, se vid 1.7.2.

#### 12 § SKVFS 2006:13

Normalårsvattenföring skall i första hand uppskattas med ledning av statistik som tillhandahållits av vattenregleringsföretag. Föreligger inte sådan statistik skall istället normalårsvattenföringen uppskattas i enlighet med de värden som Sveriges Meteorologiska och Hydrologiska Institut angett i institutets senaste utgivna 40-årsstatistik.

#### Allmänna råd:

Värde av byggnader och mark tillhörande ett normkraftverk bör bestämmas till 2,80 kr/kWh. (SKV A 2006:11)



**Korrektion**

Om ett kraftverk vid AFT 07 avviker från normkraftverket beträffande någon av värdefaktorerna utnyttjandetid, belägenhet och normalårsproduktion, skall det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kilowattimme korrigeras innan det multipliceras med verkets normalårsproduktion bestämd på sätt anges i 12 § SKVFS 2006:13.

**1.5.2.3 Formel för riktvärde**

För att bestämma riktvärdet för vattenkraftverk krävs förutom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet i kr per kWh för ett normkraftverk – också verkets normalårsproduktion samt de för verket bestämda beräkningsfaktorerna och korrektionerna hänförliga till värdefaktorerna utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet och ålder. För flerårsreglering och ålder är faktorerna vid AFT 07 dock 1,0. Följande formel föreskrivs i FTF:

**1 kap. 26 § andra stycket FTF**

$$R_t = (N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a \times k_b) \times W_n \times 0,75$$

där  $R_t$  = riktvärdet för kraftverket (mark och byggnad),

$N_t$  = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kWh för mark och byggnader som tillhör normkraftverket,

$f_u$  = faktor för utnyttjandetid,

$f_r$  = faktor för flerårsreglering,

$f_{st}$  = faktor för storleksinverkan avseende värdet i kr/kWh för mark och byggnader som tillhör normkraftverket,

$f_a$  = faktor för ålder,

$k_b$  = korrektion för belägenhet och

$W_n$  = normalårsproduktionen.

**1.5.3 Marken till ett vattenkraftverk****1.5.3.1 Riktvärde**

I 15 kap. 2 § FTL föreskrivs vad riktvärdet för marken till ett vattenkraftverk skall avse.

**15 kap. 2 § andra stycket FTL**

Riktvärdet för mark som hör till ett vattenkraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan egendom.

Vad som skall utgöra värderingsenhet för mark till ett vattenkraftverk har redovisats i avsnitt 1.3.

**1.5.3.2 Riktvärdeangivelse****15 kap. 3 § FTL**

I en riktvärdeangivelse enligt 7 kap. 3 § skall värden per kilowattimme anges för ett normkraftverk och för mark till ett sådant verk ...

**15 kap. 6 § andra stycket FTL**

Värdet av marken till normkraftverket i en riktvärdeangivelse skall bestämmas med hänsyn till hur stor del av det för normkraftverket angivna värdet som med ledning främst av kostnaderna att uppföra ett nytt kraftverk kan anses belöpa på marken.

I riktvärdeangivelsen skall värdet i kr/kWh anges för mark tillhörande normkraftverket. Värdet skall bestämmas med hänsyn till hur stor del av det för normkraftverket angivna värdet som med ledning främst av kostnaderna att uppföra ett helt nytt kraftverk kan anses belöpa på marken. Angående beräkningen av markens värde se vid 1.7.3.

**Allmänna råd:**

Värde av mark tillhörande ett normkraftverk bör bestämmas till 1,00 kr/kWh. (SKV A 2006:11)

Riktvärdet för mark beräknas som produkten av kraftverkets normalårsproduktion i kilowattimmar och markens värde per kilowattimme. Det senare värdet bestäms genom att det i riktvärdeangivelsen angivna värdet i kr/kWh för marken till ett normkraftverk korrigeras i de hänseenden som kraftverket avviker från normkraftverket. Samtliga de värdefaktorer som kan påverka det enskilda vattenkraftverkets värde i kr/kWh utom värdefaktorn ålder tillämpas. Faktorn för flerårsreglering har enligt 1 kap. 32 § FTF bestämts till 1,0 och inverkar därför inte på markens värde.

Skillnaderna i riktvärdeangivelserna är således att i riktvärdeangivelsen för marken i stället för totalvärde i kr/kWh för normkraftverket anges värdet för marken i kr/kWh för normkraftverket. Vidare tillämpas inte värdefaktorn för ålder i formeln i FTF för beräkning av riktvärdet för marken.

**1 kap. 27 § andra stycket FTF**

$$R_m = (N_m \times f_u \times f_r + 0,6 \times k_b) \times f_{sm} \times W_n \times 0,75$$

där  $R_m$  = riktvärdet för marken,

$N_m$  = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kWh av mark som tillhör normkraftverket,

$f_u$  = faktor för utnyttjandetid,

$f_r$  = faktor för flerårsreglering,

$f_{sm}$  = faktor för storleksinverkan avseende värdet av mark som tillhör normkraftverket,

$k_b$  = korrektion för belägenhet,

$W_n$  = normalårsproduktion

## **1.5.4 Kraftverksbyggnader till ett vattenkraftverk**

### **1.5.4.1 Riktvärde**

För kraftverksbyggnader som tillhör ett vattenkraftverk bestäms i praktiken inte någon värderingsenhet. Värderingsenhet är emellertid enligt generella normer den egendom som inte hänförs till markvärderingsenheten för den mark som tillhör vattenkraftverket. Riktvärdet för kraftverksbyggnaderna fastställs enligt följande regel i 15 kap. 2 § FTL.

#### **15 kap. 2 § tredje stycket FTL**

Riktvärdet för kraftverksbyggnader som hör till ett vattenkraftverk utgörs av skillnaden mellan riktvärdena för vattenkraftverket och för mark som hör till verket.

## **1.6 Värdefaktorer**

Enligt 7 kap. 1 § FTL skall värderingen vid fastighetstaxeringen ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

Riktvärdena skall bestämmas för kombinationer av värdefaktorer som bl.a. har särskild betydelse för marknadsvärdet (riktvärdegrundande värdefaktorer).

Värderingen av vattenkraftverk i deras helhet sker enligt 15 kap. 4 § FTL i första hand med ledning av värdefaktorerna normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet och ålder. I 5 § SKVFS 2006:12 finns föreskrifter om avrundning av värdefaktorer; se vid avsnitt 1.2 i del 2.

För marken till ett vattenkraftverk bestäms riktvärdena enligt 15 kap. 5 § utifrån samma värdefaktorer som för verket i dess helhet utom värdefaktorn ålder.

Värdefaktorerna flerårsreglering och ålder kommer enligt regler i 1 kap. 32 § och 32 b § FTF inte att inverka på värdet vid AFT 07.

### **1.6.1 Normalårsproduktion**

#### **1.6.1.1 Allmänt**

Värdefaktorn normalårsproduktion definieras i 15 kap. 4 § FTL enligt följande

**15 kap. 4 § FTL**

... Med normalårsproduktion avses den i genomsnitt per år tillgängliga produktionen vid kraftverket. Normalårsproduktionen anges i kilowattimmar ...

Normalårsproduktionen beräknas för de utbyggnadsförhållanden som gäller vid taxeringsårets ingång.

Normalårsproduktionen anges i kilowattimmar (kWh). Normalårsproduktion betecknas  $W_n$  i de vid taxeringen använda formlerna.

Reglerna om den närmare bestämningen av normalårsproduktionen finns i FTF.

**1 kap. 28 § FTF**

Med normalårsproduktion ( $W_n$ ) avses den vid kraftverket tillgängliga produktionen i genomsnitt per år under nivååret och de nitton åren närmast före detta. Om de utbyggnadsförhållanden som gäller vid taxeringsårets ingång tillkommit efter det tjugoförsta året före taxeringsåret skall genomsnittet endast beräknas för de år som de nya förhållandena gäller.

För kraftverk med en produktion av minst 50 miljoner kWh per år gäller följande. Före beräkningen av genomsnittet skall varje års produktion divideras med medelvattenföringen under året vid kraftverket, uttryckt i kubikmeter per sekund och multipliceras med medelvattenföringen under åren 1950–2000, uttryckt i kubikmeter per sekund. Motsvarande beräkningsmetod får även, efter begäran av fastighetsägaren, tillämpas för övriga kraftverk.

Normalårsproduktion som inte överstiger 1 000 000 kWh avrundas till hela 1 000 kWh.

Normalårsproduktion som överstiger 1 000 000 kWh får bestämmas endast till följande antal kWh om normalårsproduktionen överstiger:

1 000 000 kWh men inte 10 000 000 kWh: hela 10 000 kWh,

10 000 000 kWh men inte 100 000 000 kWh: hela 100 000 kWh,

100 000 000 kWh men inte 1 000 000 000 kWh: hela 1 000 000

kWh och

1 000 000 000 kWh och däröver: hela 10 000 000 kWh.

**1.6.1.2 Faktor för storleksinverkan på värdet av vattenkraftverk**

Genom faktorn storleksinverkan beaktas storleken av normalårsproduktionen särskilt vid beräkning av riktvärdet för ett vattenkraftverk.

Faktorn för storleksinverkan för vattenkraftverk bestäms genom en formel i FTF.

**1 kap. 32 a § FTF**

Faktorn för storleksinverkan avseende värdet i kr/kWh för mark och byggnader ( $f_{s1}$ ) skall bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion ( $W_n$ ) enligt följande formel.

$$f_{st} = 0,2057 + 0,1278 \ln (W_n / 1\,000\,000)$$

Faktorn skall anges med tre decimaler. För kraftverk med en normalårsproduktion av 10 000 000 kWh eller lägre skall faktorn bestämmas till 0,5.

### 1.6.1.3 Faktor för storleksinverkan på värdet av marken

På motsvarande sätt som gäller för korrigerings av vattenkraftverkets värde med hänsyn till storleksinverkan skall värdet av marken till vattenkraftverket korrigeras enligt följande formel.

#### 1 kap. 32 d § FTF

Faktorn för storleksinverkan avseende värdet i kronor per kWh för mark ( $f_{sm}$ ) skall bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion ( $W_n$ ) enligt följande formel.

$$f_{sm} = 0,2556 \ln (W_n / 1\,000\,000) - 0,5886.$$

Faktorn skall anges med tre decimaler. För kraftverk med en normalårsproduktion av 10 000 000 kWh eller lägre skall faktorn bestämmas till 0.

## 1.6.2 Utnyttjandetid

### 1.6.2.1 Allmänt

Utnyttjandetiden är enligt 15 kap. 4 § FTL lika med kvoten mellan normalårsproduktionen och den installerade effekten i kW.

#### 15 kap. 4 § FTL

...Utnyttjandetiden ger uttryck för möjligheten att anpassa elproduktionen till tidsperioder med hög efterfrågan. Utnyttjandetiden bestäms som kvoten mellan normalårsproduktionen och den installerade effekten i kilowatt...

Definitionen i 1 kap. 30 § FTF av vad som avses med installerad effekt och den reduktion av denna, som skall ske på grund av begränsad fallhöjd, har redovisats vid 1.4.3.

### 1.6.2.2 Faktor för utnyttjandetid

Värdefaktorn utnyttjandetid beaktas vid värderingen genom en faktor för utnyttjandetid, utnyttjandefaktorn, som föreskrivs i FTF.

Utnyttjandefaktorn betecknas  $f_u$  i de vid taxeringen använda formlerna.

Den grundläggande regeln för att bestämma utnyttjandefaktorn finns i 1 kap. 31 § FTF. Där föreskrivs bl.a. att faktorn skall vara 1,000 vid en utnyttjandetid av 5 000 timmar. Från den grundläggande regeln finns i 31 a § ett undantag då det gäller s.k. överutbyggda vattenkraftverk. Vidare finns i 31 b och

31 c §§ regler om korrigering av utnyttjandefaktorn vid låg produktion vintertid respektive med hänsyn till möjlig dygnsreglering. Den generella regeln för att bestämma utnyttjandefaktorn i 1 kap. 31 § FTF har följande lydelse.

**1 kap. 31 § fjärde stycket FTF**

Utnyttjandetiden skall anges i hela timmar och utnyttjandefaktorn med tre decimaler.

För att bestämma utnyttjandefaktorn enligt huvudregeln krävs endast kännedom om utnyttjandetiden.

**1 kap. 31 § första–tredje styckena FTF**

Utnyttjandetiden (U), beräknad enligt 15 kap. 4 § fastighets-taxeringslagen (1979:1152), skall beaktas genom en utnyttjandefaktor ( $f_u$ ). Faktorn skall vara 1,000 vid en utnyttjandetid av 5 000 timmar.

Utnyttjandefaktorn skall, om inte annat sägs i 31 a–31 c §§, bestämmas enligt följande formel för utnyttjandetider mellan 2000 och 7000 timmar.

$$f_u = 8,333 \times 10^{-17} \times U^4 - 2,796 \times 10^{-12} \times U^3 + 2,941 \times 10^{-8} \times U^2 - 1,427 \times 10^{-4} \times U + 1,276$$

För kraftverk med lägre utnyttjandetid än 2000 timmar skall faktorn bestämmas till 1,088 och för en utnyttjandetid högre än 7000 timmar skall faktorn bestämmas till 0,960.

För de s.k. överutbyggda vattenkraftverken med stor kapacitet men liten utnyttjandetid gäller enligt 1 kap. 31 a § en särskild undantagsregel.

**1 kap. 31 a § FTF**

För de kraftverk vars installerade effekt uppgår till minst 250 000 kW och som har en utnyttjandetid som understiger 3 000 timmar (överutbyggt kraftverk) skall utnyttjandefaktorn bestämmas till 1,020.

I fråga om de kraftverk vars produktion vintertid inte överstiger 38 % av den normala årsproduktionen av el skall den enligt 1 kap. 31 § beräknade utnyttjandefaktorn korrigeras nedåt. Korrektionsbeloppen beror på hur stor andel av årsproduktionen som kan tas ut under angivna vinterveckor. Korrektionsbeloppens storlek har angivits i tabell 1 i bilaga 9 a till FTF (U-tabell 1).

**1 kap. 31 § FTF**

Om kraftverkets produktion under tiden från och med vecka 45 till och med vecka 12 inte överstiger 38 procent av verkets totala produktion skall korrigering av utnyttjandefaktorn göras enligt en tabell (U-tabell), tabell 1 i bilaga 9 a.

U-tabell 1 innehåller enligt bilaga 9 a till FTF följande korrigeringstal.

**Tabell 1. Korrigering med hänsyn till låg produktion vintertid**

Procent av årsproduktionen fr.o.m. vecka 45 t.o.m. vecka 12	Korrektion
34–38	0,020
29–33	0,030
–28	0,040

Tabellen utvisar med vilket tal som utnyttjandefaktorn skall korrigeras nedåt med hänsyn till hur stor del av produktionen som infaller vintertid. Vid avläsning i tabellen bestäms procentalet i hela procent av årsproduktionen.

I 1 kap. 31 § c FTF har ytterligare en regel för korrigering av den beräknade utnyttjandefaktorn tagits in. Den tillämpas vid varierande utnyttjandetid och regleringsmöjlighet vintertid. Korrektionsbeloppen anges i U-tabell 2 som tagits in i bilaga 9 a till FTF.

**1 kap. 31 c § FTF**

Om det för ett kraftverk inte är möjligt att mellan 6.00–22.00 samtliga dagar i veckan ta ut det genomsnittliga vattenflödet genom turbinerna per dygn från och med vecka 45 till och med vecka 12, skall utnyttjandefaktorn korrigeras.

Korrigeringen skall göras enligt en tabell (U-tabell), tabell 2 i bilaga 9 a. Tabellen anger med vilket belopp som faktorn skall reduceras vid varierande utnyttjandetid och regleringsmöjlighet. Med reglering avses hur stor andel i tjugofjärdedelar av det genomsnittliga flödet genom turbinerna per dygn vintertid som kan tas ut 6.00–22.00 alla dagar i veckan.

Har utnyttjandefaktorn bestämts enligt 31 a §, skall utnyttjandetiden anses vara 4 000 timmar vid tillämpning av tabell 2 i bilaga 9 a.

U-tabell 2 utvisar enligt bilaga 9 a till FTF följande korrigeringstal för utnyttjandefaktorn.

**Tabell 2. Korrigering med hänsyn till möjlig dygnsreglering**

Reglerings- möjlighet	Utnyttjandetid i timmar					
	-2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000-
16/24 <sup>1</sup>	0,046	0,031	0,023	0,018	0,015	0,013
20/24 <sup>2</sup>	0,023	0,016	0,012	0,009	0,008	0,006
24/24 <sup>3</sup>	0	0	0	0	0	0

Tabellen utvisar med vilket tal som utnyttjandefaktorn skall korrigeras nedåt vid varierande utnyttjandetid och regleringsmöjlighet vintertid. Regleringsmöjligheten anges genom den andel av det genomsnittliga flödet genom turbinerna per dygn vintertid som kan tas ut 6.00–22.00 samtliga dagar i veckan.

1) 16/24 anger att dygnsreglering helt saknas och flödet således är jämnt fördelat under dygnet måndag till söndag.

2) 20/24 anger att dygnsreglering finns och medger att 5/6 av det genomsnittliga flödet genom turbinerna per dygn vintertid kan tas ut 6.00–22.00 samtliga dagar i veckan.

3) 24/24 anger att dygnsregleringen medger att hela flödet genom turbinerna per dygn vintertid kan tas ut 6.00–22.00 samtliga dagar i veckan.

Vid avläsning i tabellen bestäms utnyttjandetiden i hela 100-tal timmar och dygnsregleringens omfattning i hela tjugofjärdedelar. Jämknings anges med tre decimaler efter interpolering.

### **1.6.3 Flerårsreglering**

#### **1.6.3.1 Allmänt**

Värdefaktorn flerårsreglering anger enligt 15 kap. 4 § FTL möjligheten att genom reglering fördela produktionen mellan åren.

##### **15 kap. 4 § FTL**

... Med flerårsreglering avses möjligheten att genom reglering fördela produktionen mellan åren. Regleringsmöjligheten bestäms av regleringsmagasinens volym, tillrinningen till magasinerna och medelvattenföringen vid kraftverken...

#### **1.6.3.2 Faktor för flerårsreglering**

Värdefaktorn flerårsreglering beaktas vid värderingen genom en i FTF föreskriven faktor för flerårsreglering. Flerårsregleringens inverkan på värdet av de olika vattenkraftverken har inför AFT 07 visat sig vara obetydlig. Beräkningsfaktorn för flerårsreglering har därför i FTF bestämts till 1,00.

Faktorn för flerårsreglering betecknas  $f_r$  i de vid taxeringen använda formlerna.

##### **1 kap. 32 § FTF**

Faktorn för flerårsreglering ( $f_r$ ) skall bestämmas till 1,0 för samtliga vattenkraftverk.

### **1.6.4 Belägenhet**

#### **1.6.4.1 Allmänt**

Värdefaktorn belägenheten definieras enligt 15 kap. 4 § FTL.

##### **15 kap. 4 § FTL**

... Belägenheten ger uttryck för kostnader för inmatning av produktionen på stamnätet ...

#### **1.6.4.2 Korrektion för belägenhet**

Kostnaderna för inmatning av produktionen (belägenheten) beaktas genom en korrektion i kr/kWh som ger uttryck för en jämförelse med sådana kostnader för ett kraftverk i Ångerman-



älven och norr därom till Gide älv, dvs. normkraftverkets läge. Inmatningskostnaderna avser såväl kostnaderna för överföring till stamnätet som avgifterna för inmatningen. Korrektionen regleras i FTF.

#### 1 kap. 32 c § FTF

Belägenhetsfaktorn skall beakta skillnader i kostnader för inmatning på stamnätet, vilka utgörs av kostnaderna för överföring till stamnätet och avgifterna vid inmatningen på stamnätet. Landet skall indelas i tio belägenhetsklasser och korrektionen för belägenhet ( $k_b$ ) skall bestämmas till följande belopp.

Klass	Område	Korrektionsbelopp i kr/kWh
1	Lule älv och norr därom	-0,14
2	Skellefte älv uppströms Bastusels kraftverk	-0,73
3	Skellefte älv med undantag av sträckan uppströms Bastusels kraftverk samt området norr därom till Lule älv	-0,09
4	Gide älv och norr därom till Skellefte älv	-0,04
5	Ångermanälven med biflöden och norr därom till Gide älv	0,00
6	Indalsälven och norr därom till Ångermanälven	+0,09
7	Ljungan och norr därom till Indalsälven	+0,09
8	Ljusnan och norr därom till Ljungan	+0,14
9	Dalälven och norr därom till Ljusnan	+0,27
10	Söder om Dalälven	+0,36

### 1.6.5 Ålder

#### 1.6.5.1 Allmänt

Värdefaktorn ålder vid taxering av vattenkraftverk definieras i 15 kap. 4 § FTL.

#### 15 kap. 4 § FTL

... Åldern ger uttryck för kraftverkets sannolika återstående livslängd. Åldern anges genom det år då kraftverket togs i drift.

#### Allmänna råd:

Till- och ombyggnader som ej medför ändrade vattenvägar bör inte medföra nytt idrifttagningsår. Då till- eller ombyggnad, som medför ändrade vattenvägar skett, bör det ursprungliga idrifttagningsåret och idrifttagningsåret efter till- och ombyggnaden sammanvägas. (SKV A 2006:11)

### **1.6.5.2 Faktor för ålder**

Värdefaktorn ålder beaktas vid beräkningen av riktvärdet genom tillämpning av en särskild i FTF föreskriven faktor för ålder.

Förberedelsearbetet inför AFT 07 har givit vid handen att åldern på beståndet av vattenkraftverk i stort sett saknar betydelse för vattenkraftverkens värde. I 1 kap. 32 b § FTF föreskrivs därför att faktorn för ålder skall bestämmas till 1,0 för samtliga vattenkraftverk.

#### **1 kap. 32 b § FTF**

Faktorn för ålder ( $f_a$ ) skall bestämmas till 1,0 för samtliga vattenkraftverk.

## **1.7 Beräkning av riktvärden**

### **1.7.1 Allmänt**

I avsnitt 1.5.2 har de regler i 15 kap. 2 § FTL redovisats, som anger för vilken egendom på ett vattenkraftverk som ett riktvärde skall fastställas. Riktvärde skall enligt denna paragraf bestämmas för de värderingsenheter som utgörs av

- vattenkraftverket i dess helhet,
- marken till ett vattenkraftverk,
- kraftverksbyggnaderna.

Av 15 kap. 2 § framgår att särskilda riktvärden bestäms för vattenkraftverket i dess helhet och för marken samt att riktvärdet för kraftverksbyggnaderna inom vattenkraftverket utgörs av skillnaden mellan riktvärdena för vattenkraftverket i dess helhet och för marken.

### **1.7.2 Beräkning av riktvärde för vattenkraftverk (mark och byggnader)**

Beräkningsgången för egendom på en elproduktionsenhet som utgörs av ett vattenkraftverk regleras i 15 kap. 7 § FTL.

#### **15 kap. 7 § första stycket första meningen FTL**

Riktvärdet för ett vattenkraftverk beräknas som produkten av verkets normalårsproduktion i kilowattimmar och dess värde i kronor per kilowattimme.

Huvudregeln vid beräkning av riktvärdet för ett vattenkraftverk är att detta svarar mot verkets normalårsproduktion i kWh och det värde i kronor per kWh som normkraftverkets produktion enligt uppgift i riktvärdeangivelsen har. Det riktvärde som

framkommer genom en sådan beräkning är emellertid vid AFT07 korrekt endast om det för vattenkraftverket råder samma förhållanden som för normkraftverket i fråga om värdefaktorerna normalårsproduktion, utnyttjandetid, och belägenhet.

Om vattenkraftverket i fråga om någon av nämnda värdefaktorer avviker från normkraftverket skall värdet i riktvärdeangivelsen per kWh för normkraftverket korrigeras.

**15 kap. 7 § andra meningen FTL**

Det senare värdet bestäms genom att det i riktvärdeangivelsen för normkraftverket angivna värdet per kilowattimme, om det behövs, korrigeras för den inverkan på värdet per kilowattimme som beror på att kraftverket avviker från normkraftverket beträffande normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet eller ålder.

Som angetts ovan sker inte någon korrektion vid AFT 07 med anledning av värdefaktorerna flerårsreglering och ålder.

Sedan en bedömning gjorts av de värdefaktorer som är riktvärdegrundande för vattenkraftverket skall – med beaktande av denna bedömning – de beräkningsfaktorer och korrektioner bestämmas som är föreskrivna i 1 kap. 28, 30, 31, 31 a–31 c, 32 och 32 a–32 d §§ FTF; se beträffande dessa beräkningsfaktorer m.m. i avsnitt 1.6.

Härefter sker den slutliga beräkningen av vattenkraftverkets riktvärde enligt en i 1 kap. 26 § FTF föreskriven formel. Enligt denna beräknas först vattenkraftverkets värde i kronor per kWh genom att motsvarande värde för normkraftverket multipliceras med för vattenkraftverket bestämda faktorer och korrektioner enligt 1 kap. 26 § FTF.

Det korrigerade värdet i kronor per kWh multipliceras med verkets normalårsproduktion. Det framräknade resultatet utgör marknadsvärdet för vattenkraftverket i dess helhet, både mark och byggnader. Detta värde nedräknas med 0,75 till taxeringsvärdenivå.

Formeln för riktvärdeberäkningen, som redovisats i avsnitt 1.5.2.3, är följande:

$$R_t = (N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a + k_b) \times W_n \times 0,75$$

Enligt 1 kap. 26 § skall uttrycket  $(N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a + k_b)$  avrundas till kronor per kilowattimme med två decimaler.

### 1.7.3 Beräkning av riktvärde för mark

#### 15 kap. 7 § andra stycket första meningen FTL

Riktvärdet för mark beräknas som produkten av kraftverkets normalårsproduktion i kilowattimmar och markens värde per kilowattimme.

Huvudregeln för beräkningen av riktvärdet för marken till ett vattenkraftverk är helt likartad den som gäller vid beräkningen av riktvärdet för vattenkraftverket i dess helhet; se vid föregående punkt. Verkets normalårsproduktion skall således i princip multipliceras med det värde per kWh som i riktvärdeangivelsen angetts för normkraftverkets mark. Liksom gäller för beräkningen av riktvärde för vattenkraftverket i dess helhet måste emellertid det i riktvärdeangivelsen angivna värdet för marken till normkraftverket i kr/kWh korrigeras, om det beträffande de för marken i 15 kap. 5 § FTL föreskrivna värdefaktorerna föreligger olikheter mellan marken till vattenkraftverket och till normkraftverket. Dessa värdefaktorer är normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och belägenhet (se vidare avsnitt 1.6).

Om marken, som tillhör vattenkraftverket, i fråga om någon av nämnda värdefaktorer avviker från marken till normkraftverket, skall det värde som angetts i riktvärdeangivelsen per kWh för marken till normkraftverket korrigeras.

#### 15 kap. 7 § andra stycket andra meningen FTL

Det senare värdet bestäms genom att det i riktvärdeangivelsen för mark angivna värdet per kilowattimme, om det behövs, korrigeras för den inverkan på värdet per kilowattimme som beror på att kraftverket avviker från normkraftverket beträffande normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering eller belägenhet.

Korrigeringen skall ske på motsvarande sätt som beskrivits under föregående punkt beträffande riktvärdet för ett vattenkraftverk. De i 1 kap. 28, 30, 31, 31 a–31 c, 32, 32 a och 32 c–32 d §§ föreskrivna beräkningsfaktorerna m.m. skall därvid tillämpas; se dock avsnitt 1.6.3.2 beträffande värdefaktorn flerårsreglering.

På motsvarande sätt som gäller i fråga om riktvärdet för ett vattenkraftverk i dess helhet beräknas det slutliga riktvärdet för marken enligt en formel som föreskrivs i 1 kap. 27 § FTF. Formeln lyder:

$$R_m = (N_m \times f_u \times f_r + 0,6 \times k_b) \times f_{sm} \times W_n \times 0,75$$

Enligt 1 kap. 27 § skall uttrycket  $(N_m \times f_u \times f_r + 0,6 \times k_b) \times f_{sm}$  anges i kronor per kilowattimme med två decimaler.

Formeln för riktvärdet för marken är i princip uppbyggd på samma som formeln för riktvärdet för vattenkraftverken.

#### **1.7.4 Beräkning av riktvärde för kraftverksbyggnader**

##### **15 kap. 2 § tredje stycket FTL**

Riktvärdet för kraftverksbyggnader som hör till ett vattenkraftverk utgörs av skillnaden mellan riktvärdena för vattenkraftverket och för mark som hör till verket.

Sedan riktvärdena för vattenkraftverket i dess helhet och för marken till kraftverket beräknats, erhålls kraftverksbyggnadernas värde genom att riktvärdet för vattenkraftverket minskas med riktvärdet för marken.

### **1.8 Vattenkraftverk under byggnad**

Värde av byggnad under uppförande skall bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden skall omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde under andra året före taxeringsåret (7 kap. 12 § FTL). Vad som föreskrivits allmänt om byggnad under uppförande i 7 kap. 12 § FTL gäller också för kraftverk under byggnad.

Taxeringen av byggnad under uppförande har behandlats i del 1 avsnitt 5.4.1. (Där har bland annat de föreskrifter och allmänna råd återgetts som Skatteverket meddelat i fråga om dessa byggnader i SKVFS 2006:12 och i SKV A 2006:22.)

Omräkningsfaktorerna anges i bilaga 1 till SKVFS 2006:12.

### **1.9 Fördelning mellan kommuner**

#### **1 kap. 33 § FTF**

Om ett kraftverk, som saknar strömfallsfastighet, är belägen i flera kommuner och därför enligt 4 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall delas upp i flera taxeringsenheter, skall taxeringsvärdet först bestämmas som om egendomen varit en enda taxeringsenhet. Därefter fördelas de sålunda bestämda värdena mellan de taxeringsenheter, vari egendomen uppdelats, enligt vad som anges i andra och tredje styckena.

Markvärdet fördelas mellan taxeringsenheterna efter den fallhöjd, som tillhör i taxeringsenheten ingående fastigheter eller som sådana fastigheter har rätt till genom servitut eller liknande. Om flera

strömfall med olika vattenföring sammanförts till ett kraftverk, sker fördelningen med ledning av fallhöjd och normalårsvattenföring.

Byggnadsvärdet fördelas mellan taxeringsenheterna med ledning av byggnadernas belägenhet.

Endast i det fall ett vattenkraftverk saknar strömfallsfastighet kan en fördelning av kraftverkets värde mellan flera kommuner ske.

De byggnader som beaktas vid fördelningen av byggnadsvärdet är de byggnader som tillhör kraftverkets ägare och som ligger på mark som tillhör fastigheten eller på mark som fastigheten har rätt till genom servitut eller liknande.

## **1.10 Avrundning**

### **1 kap. 5 § första stycket FTF**

Överstiger riktvärde av värderingsenhet 5 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela 200 000-tal kronor. Överstiger sådant värde 25 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor. ...

## **1.11 Andelskraft och ersättningskraft**

### **1.11.1 Allmänt**

Vid uppskattning av kraftverks värde skall avdrag göras för skyldighet att leverera andelskraft och ersättningskraft enligt domstols avgörande eller enligt avtal. I det senare fallet krävs dock att enligt avtalet skyldigheten att leverera kraft är knuten till kraftverket, att rättigheten att ta emot kraften är knuten till i avtalet angiven fastighet och att kraftleveransen inte begränsats att avse endast viss tid (se SOU 1972:32 s. 678 och prop. 1979/80:40 s 143).

De krav som skall vara uppfyllda för att ett avtal om ersättningskraft utanför vattenlagen skall beaktas vid taxeringen är således att

1. leveransskyldigheten skall vara knuten till kraftstation och utgå som vederlag för rätt till i kraftverket tillgodogjord vattenkraft,
2. rätten till ersättningskraften skall vara knuten till i avtalet angiven fastighet och
3. kraftleveransen får inte vara begränsad till viss tid.

### **Taxeringsenhet**

Rätt till andels- och ersättningskraft utgör enligt 4 kap. 5 § första stycket punkt 7 FTL en elproduktionsenhet, om värdet

av taxeringsenheten till övervägande del utgörs av rätt till andels- och ersättningskraft.

**Värdering**

Värderingen av andels- och ersättningskraften är för både det levererande kraftverket och den mottagande fastigheten beroende av om och till hur stor del mottagaren betalar uttagskostnader. Regler om värdering av andels- och ersättningskraft finns i 15 kap. 8 och 9 §§ FTL.

**Andels- och energimetoden**

Värderingen av andels- och ersättningskraften sker enligt antingen andelsmetoden eller energimetoden.

Andelsmetoden tillämpas då mottagaren av kraften betalar minst 50 % av uttagskostnaderna. Vid andelsmetoden anges leveransskyldigheten i procent av det levererande kraftverkets riktvärden för mark och byggnad. Avdraget för det levererande kraftverket och tillägget för mottagande fastighet skall alltid bestämmas på samma sätt.

Energimetoden används då mottagaren av kraften betalar mindre än 50 % av uttagskostnaderna. Vid energimetoden anges leveransskyldigheten i kWh. Avdraget för det levererande kraftverket och tillägget för den mottagande fastigheten bestäms på olika sätt.

**Justering för säregna förhållanden**

**Allmänna råd:**

Rätt till andels- eller ersättningskraft bör både för levererande kraftverk och mottagande fastighet beaktas genom justering för säregna förhållanden. (SKV A 2006:11)

**1.11.2 Andelsmetoden**

**Allmänt  
Minst 50 %**

Elleverans för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt betalar uttagskostnader skall både för det belastade vattenkraftverket och för den mottagande fastigheten värderas enligt reglerna för andelskraft. Dessa regler finns i 15 kap. 8 § första stycket FTL. Värderingsmetoden i dessa fall – då minst 50 % av uttagskostnaderna betalas – regleras i 1 kap. 33 a, 33 b, 33 c och 33 e §§ FTF där den betecknas andelsmetoden.

**15 kap. 8 § första stycket FTL**

Värdet av andelskraft, för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt skall betala sin andel av uttagskostnaderna, skall bestämmas till så stor del av det levererande kraftverkets mark- och byggnadsvärden som motsvarar andelen.

Likformigheten vid värderingen mellan ersättningskraften och andelskraften föreskrivs i samma paragraf.

**15 kap. 8 § sista stycket FTL**

Värdet av ersättningskraft, för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt skall betala uttagskostnaden, skall behandlas som andelskraft. Ersättningskraften skall anges i procent av det levererande kraftverkets taxeringsvärde.

Värdeminskningen av det vattenkraftverk som lämnar kraften till följd av skyldighet att leverera andelskraft för vilken uttagskostnader betalas, bestäms till så stor del av enhetens totala värde som svarar mot andelskraftens andel av den totala produktionen.

Värdetillskottet för den fastighet som mottar andelskraft bestäms enligt 15 kap. 8 § till samma belopp som motsvarande avdrag från värdet av det kraftverk som lämnar andelskraften.

Ersättningskraft, för vilken uttagskostnader betalas, skall omräknas till värdet av leveransens värde i procent av det levererande kraftverkets taxeringsvärde.

Reglerna för de fall då andelsmetoden skall användas har tagits in i 1 kap. 33 a § FTF.

**1 kap. 33 a § första stycket FTF**

Betalar den mottagande fastigheten minst hälften av uttagskostnaden, skall andels- och ersättningskraftens värde beräknas på sätt föreskrivs i 15 kap. 8 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (andelsmetoden). Vid andelsmetoden skall andelens storlek motsvara leveransskyldighetens värde i procent av de sammanlagda riktvärdena för det levererande kraftverkets byggnader och mark.

**Mindre än 80 %**

Betalas minst 50 % av uttagskostnaderna men ändå inte en väsentlig del av dessa kostnader skall en höjande korrigering ske. Denna regleras i 1 kap. 33 b § FTF.

**1 kap. 33 b § första stycket FTF**

Om andelsmetoden skall användas enligt 33 a § och mottagande fastighet inte betalar en väsentlig del av den uttagskostnad som svarar mot andelen, skall andelens värde ökas med 10 procent.

**Allmänna råd:**

Med en väsentlig del av uttagskostnaderna bör anses minst 80 procent av dessa kostnader. (SKV A 2006:11)

Om mottagande fastighet betalar mellan 50 och 80 % av uttagskostnaderna skall den i 33 b § första stycket FTF föreskrivna 10-procentiga värdehöjningen göras genom att andelen – uttryckt i procent – ökas med 10 %.



*Exempel*

Om leveransen utgör 10 % av det levererande kraftverkets produktion och mottagande fastighet endast betalar 60 % av de på andelen fallande uttagskostnaderna skall andelen jämkas till 11 %. Andelen är lika för levererande och mottagande fastighet.

**Avdrag**

För beräkningen av det avdrag som det levererande kraftverket skall göra vid tillämpning av andelsmetoden finns regler i 1 kap. 33 c § FTF.

**1 kap. 33 c § FTF**

Vid tillämpning av andelsmetoden beräknas de avdrag som leveransskyldigheten medför på levererande kraftverks riktvärden för byggnader och mark enligt följande formler.

$$A_b = a \times R_b \text{ och } A_m = a \times R_m$$

där  $A_b$  = det avdrag som leveransskyldigheten medför på riktvärdet för byggnaderna,

$A_m$  = det avdrag som leveransskyldigheten medför på riktvärdet för marken,

$a$  = andelstalet i procent efter eventuell jämkning enligt 33 b § första stycket,

$R_b$  = det levererande kraftverkets riktvärde avseende byggnaderna och

$R_m$  = det levererande kraftverkets riktvärde avseende mark.

**Tillägg**

För de tillägg som den mottagande fastigheten skall göra finns regler i 1 kap. 33 e § FTF.

**1 kap. 33 e § första stycket FTF**

Vid tillämpning av andelsmetoden skall tilläggen till den mottagande fastighetens riktvärden för byggnader och mark överensstämma med de avdrag som gjorts på den levererande fastighetens riktvärden.

Följande uppställning visar värderingen vid andelsmetoden.

Mottagande fastigheten betalar minst hälften av uttagskostnaden.

Leveransskyldighetens värde anges i % av den levererande taxeringsenhetens riktvärden (andelsmetoden).

Om mottagande fastighet inte betalar en väsentlig del (högst 80 %) av uttagskostnaden, skall andelen ökas med 10 %.

$a$  = andelstalet i procent efter eventuell jämkning enligt 1 kap. 33 b § första stycket FTF.

**Avdrag för levererande kraftverk:**

$$A_b = a \times R_b \text{ och } A_m = a \times R_m$$

**Tillägg för mottagande fastighet:**

$$T_b = a \times R_b \text{ och } T_m = a \times R_m$$

**Allmänt**  
**Mindre än 50 %**

**1.11.3 Energimetoden**

Reglerna för värderingen av andels- och ersättningskraft, för vilken mottagaren inte eller endast till en begränsad del betalar uttagskostnader finns i 15 kap. 9 § FTL. Värderingsmetoden i dessa fall – då mindre än 50 % av uttagskostnaderna betalas – betecknas energimetoden. Denna regleras i 1 kap. 33 a, 33 b, 33 d och 33 e FTF, se nedan.

**15 kap. 9 § första stycket FTL**

Andels- och ersättningskraft, för vilka mottagaren inte eller endast till begränsad del betalar uttagskostnader, skall anges i det antal kilowattimmar som i genomsnitt tas ut per år.

Både då det gäller andels- och ersättningskraften skall värde-  
minskningen för det levererande kraftverket bestämmas enligt  
samma norm. Denna anges också i 15 kap. 9 §.

**15 kap. 9 § andra och tredje styckena FTL**

För den taxeringsenhet som lämnar kraft skall värdet per kilowattimme bestämmas efter det för kraftverket gällande värdet per kilowattimme förhöjt med 40 procent.

För den mottagande taxeringsenheten skall värdet per kilowattimme bestämmas utifrån det värde andels- eller ersättningskraften har för denna taxeringsenhet.

För den mottagande fastigheten skall värdet av kraftleveransen bestämmas särskilt och till det belopp leveransen har för denna fastighet.

Sättet för beräkningen av kraftleveransens värde för den mottagande fastigheten regleras i 1 kap. 33 e § FTF, se nedan.

För att avgränsa de fall då uttagskostnaderna erlagts endast till en begränsad del och då således energimetoden skall tillämpas har följande regel tagits in i FTF.

**1 kap. 33 a § andra stycket FTF**

Betalar den mottagande fastigheten mindre än hälften av uttagskostnaden, skall andels- och ersättningskraftens värde beräknas på sätt föreskrivs i 15 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (energimetoden). Vid energimetoden skall det antal kilowattimmar som leveransskyldigheten motsvarar värderas som frikraft för vilken några uttagskostnader inte betalas.

**Högst 20 %**

Skall energimetoden tillämpas, dvs. mindre än 50 % av uttagskostnaderna betalas, skall – om betalningen utgör mer än en begränsad del av uttagskostnaden – en minskande korrigerings

ske i fråga om kraftleveransens storlek. Bestämmelser om detta finns i 1 kap. 33 b § FTF.

**1 kap. 33 b § andra stycket FTF**

Om energimetoden skall användas enligt 33 a § och mottagande fastighet betalar mer än en begränsad del av den uttagskostnad som svarar mot rätten till andels- eller ersättningskraft, skall kraftleveransens storlek i kWh minskas med 10 procent.

**Allmänna råd:**

Med mer än en begränsad del av uttagskostnaden bör förstås högst 20 procent av denna kostnad. (SKV A 2006:11)

**Avdrag**

Det avdrag som det levererande kraftverket skall göra regleras i 1 kap. 33 d § FTF.

**1 kap. 33 d § FTF**

Vid tillämpning av energimetoden beräknas det avdrag som leveransskyldigheten medför på levererande kraftverks riktvärde för mark enligt följande formel.

$$A_m = W_1 \times V \times 1,4 \times 0,75$$

där  $A_m$  = det avdrag som leveransskyldigheten medför på riktvärdet för marken,

$W_1$  = leveransskyldigheten uttryckt i kWh/år efter eventuell jämkning enligt 33 b § andra stycket och

$V$  = det levererande kraftverkets värde i kr/kWh för byggnader och mark.

**Tillägg**

För värdetillskottet för den mottagande fastigheten gäller följande regel.

**1 kap. 33 e § andra och tredje styckena FTF**

Vid tillämpning av energimetoden skall tillägget till den mottagande fastighetens riktvärde för mark svara mot 75 procent av den marknadsvärdehöjning som kraftleveransen medför. Tillägget skall, om det inte kan visas att detta skall vara högre eller lägre, beräknas enligt följande formel.

$$T_m = (0,931 \times N_t + k_b) \times W_1 \times 1,4 \times 0,75$$

där  $T_m$  = det tillägg som kraftleveransen medför på riktvärdet för marken,

$W_1$  = leveransskyldigheten uttryckt i kWh/år,

$N_t$  = värde av normkraftverkets byggnader och mark i kr/kWh och

$k_b$  = korrektion för belägenhet hänförlig till det levererande kraftverket.

Vid ett värde på normkraftverket av 2,80 kr/kWh blir formeln följande.

$$(2,33+k_b) \times W_1 \times 1,05$$

Värderingen enligt energimetoden framgår av följande uppställning.

**Mottagande fastigheten betalar mindre än hälften av uttagskostnaden**

Leveransskyldigheten anges genom det antal kWh/år som leveransskyldigheten omfattar (energimetoden).

Om mottagande fastighet betalar mer än en begränsad del (med begränsad del avses högst 20 %) av uttagskostnaden, skall antalet kWh/år minskas med 10 %.

$W_1$  = leveransskyldigheten uttryckt i kWh/år efter eventuell justering enligt 33 b § andra stycket.

**Avdrag för levererande kraftverk**

$$A_m = (N_t \times f_u \times f_r \times f_{st} \times f_a + k_b) \times W_1 \times 1,4 \times 0,75$$

**Tillägg för mottagande fastighet**

Tillägget skall svara mot 75 % av den marknadsvärdehöjning som kraftleveransen medför. Om det inte kan visas att höjningen skall vara högre eller lägre bestäms tillägget på följande sätt

$$T_m = (0,931 \times N_t + k_b) \times W_1 \times 1,4 \times 0,75$$

**1.12 Justering för säregna förhållande****1.12.1 Allmänt****Definition****7 kap. 5 § FTL**

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. ...

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 tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Huvudprincipen för justering för säregna förhållanden redovisas i del 1, avsnitt 5.6.

I vissa fall kan enligt 7 kap. 5 § FTL det riktvärde som beräknats enligt gällande föreskrifter och allmänna råd behöva justeras på grund av att särskilda förhållanden föreligger som ej beaktats i värderingsmodellen, s.k. justering för säregna förhållanden, och som medför en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

**Utgångspunkt för justering** Som utgångspunkt för en justering för säregna förhållanden för ett vattenkraftverk skall tas vad som är normalt för sådana kraftverk. Bedömningen utgår däremot inte vad som är normalt för vattenkraftverk som i visst avseende klassificerats på samma sätt, t.ex. åsatts viss belägenhets- eller åldersklass.

**Värderingsmetod** Olika metoder kan användas för att bestämma justeringens storlek. Genom en direkt metod söker man direkt bestämma den inverkan på marknadsvärdet som det säregna förhållandet medför. Om det t.ex. föreligger en större skada på en kraftverksbyggnad kan man utgå från kostnaderna för att åtgärda skadan. Kostnaderna bedöms vid AFT 07 i 2005 års prinsnivå. Därefter bedöms om och i så fall med hur stort belopp kostnaderna påverkar marknadsvärdet. Slutligen reduceras beloppet till taxeringsvärdenivå genom att det multipliceras med 0,75.

I andra situationer är en indirekt metod att föredra. Vid denna metod bestäms taxeringsvärdet med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan dessa båda värden.

**Minsta justeringsbelopp** Enligt 7 kap. 5 § FTL skall påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga om föranledd förändring av värdet uppgår till minst tre procent, dock minst 25 000 kr. Detta innebär att åtskilliga justeringsanledningar inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

**Redovisning** Anledningen till justeringen är ibland hänförlig till viss bestämd del av taxeringsenheten, t.ex. viss bestämd byggnad, men kan i andra fall närmast hänföras till taxeringsenheten som helhet. I båda fallen måste justeringen av tekniska skäl ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

**1 kap. 5 § andra stycket FTF**

Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979: 1152), skall detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

**Allmänna råd:**

Justeringen bör redovisas på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten. (SKV A 2006:11)

Skälet för en justering av värderingsenhets värde på grund av säregna förhållanden anges i form av justeringskod. För justering skall föreskriven justeringskod enligt förteckning användas.

### **1.12.2 Andels- och ersättningskraft**

I avsnitt 1.11.1 har redogjorts för huvudregeln och allmänna råd om beaktande av andels- och ersättningskraft genom justering för säregna förhållanden. Där har även de regler i 15 kap. FTL angetts som reglerar redovisningen av justeringen på delvärdena mark- och byggnadsvärde.

I avsnitt 1.11.2 och 1.11.3 har reglerna för värderingen av andels- och ersättningskraften redovisats.

### **1.12.3 Eftersatt underhåll och/eller försummad förnyelse**

#### **Allmänna råd:**

Om kraftverksbyggnads underhåll är väsentligen eftersatt och/eller erforderlig förnyelse av byggnadstillbehör (generator, turbiner, m.m.) är uppenbart försummad bör byggnadsvärdet justeras nedåt. (SKV A 2006:11)

### **1.12.4 Elcertifikat**

Enligt 1 kap. 25 a § FTF skall inverkan av elcertifikat på ett vattenkraftverks värde inte beaktas då värdet per kWh i riktvärdeangivelsen bestäms. Värdepåverkan av elcertifikaten får därför för vattenkraftverken beaktas genom justering för säregna förhållanden.

#### **Allmänna råd:**

Vid beräkning av inverkan av elcertifikat på värdet av vattenkraftverk bör följande tabell tillämpas.

Kraftverkets idrifttagningsår	Justering för elcertifikat, kr/kWh
2005–2012	2,08
2004	1,98
Före 2004	0,94

(SKV A 2006:11)

## 2 Värmekraftverk

### 2.1 Allmänt

I 15 kap. 1 § FTL lämnas följande definition av vad som avses med värmekraftverk.

**15 kap. 1 § andra stycket FTL**

Till ett värmekraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin och vindkraft.

Kraftverken inom elproduktionsenheterna indelas som tidigare angetts i två huvudgrupper, vattenkraftverk och värmekraftverk. I gruppen värmekraftverk ingår som skilda typer av värmekraftverk (jfr 15 kap. 12 §)

- kärnkraftverk
- kraftvärmeverk
- kondenskraftverk
- gasturbin och
- vindkraftverk.

### 2.2 Taxeringsenhet

En elproduktionsenhet avseende ett värmekraftverk skall utgöras av kraftverksbyggnader och i anslutning till dessa belägen mark och markanläggningar för elproduktionsverksamheten (jfr 4 kap. 5 § FTL).

I 4 kap. 10 § FTL finns en begränsningsregel om vilka slag av egendom som får ingå i en elproduktionsenhet. Regeln anknyter till olika typer av kraftverk.

**4 kap. 10 § andra stycket FTL**

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

De grundläggande reglerna för taxeringen av vattenkraftverken har redovisats i avsnitt 1.2 och 1.3. Dessa gäller även värmekraftverken. Det gäller indelningen i taxeringsenheter och värderingsenheter samt definitionen av vad som avses med kraftverksbyggnad. Där anges också att med mark avses i 15 kap. FTL tomtmark, övrig mark, fallrätt och markanläggning som ingår i elproduktionsenhet.

En elproduktionsenhet avseende värmekraftverk får således enligt 4 kap. 10 § FTL inte innehålla mer än ett av de skilda slagen av sådana kraftverk. Dessa utgör även enligt 15 kap. 12 § FTL skilda klasser av värdefaktorn typ av värmekraftverk; se vidare avsnitt 2.7.2.

Bostadsbyggnad för t.ex. driftspersonal och tomt till sådan byggnad ingår inte i elproduktionsenhet med värmekraftverk utan utgör särskild taxeringsenhet.

Transformator och kopplingsstationer tillhörande kraftdistributionsnätet skall inte ingå i elproduktionsenhet utan skall utgöra specialbyggnad och ingå i specialenhet (se 2 kap. 2 § och 4 kap. 5 § FTL). Motsvarande gäller mark och rättigheter som hör till sådan anläggning.

**Allmänna råd:**

Lagerbyggnad, som till övervägande del används för värmekraftverk, bör anses ingå i samma taxeringsenhet som kraftverket även om den inte ligger i direkt anslutning till verket. (SKV A 2006:11)

## **2.3 Värderingsenhet**

Egendom, som skall värderas för sig, skall enligt 6 kap. 1 § FTL utgöra en värderingsenhet.

Huvudregeln är att varje byggnad och varje tomt utgör en värderingsenhet. För värmekraftverk finns en särskild indelningsregel som förtydligar huvudregeln.

**6 kap. 14 § FTL**

För kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin och vindkraftverk (värmekraftverk) skall det för varje aggregat för produktion av elkraft bildas en värderingsenhet som avser byggnad och en som avser mark.

Varje kraftproducerande enhet inom ett värmekraftverk skall således utgöra en värderingsenhet, för vilken riktvärde skall bestämmas.



Mark och markanläggningar som tillhör ett värmekraftverk skall vidare utgöra en värderingsenhet som skall åsättas ett riktvärde.

## 2.4 Värderingsmodell

Värderingsmodellen för värmekraftverk bygger i princip på att värmekraftverkets totalvärde i nybyggt skick först skall uppskattas.

I enlighet med reglerna för värderingen av värmekraftverk i 15 kap. 14 § FTL utgörs totalvärdet avseende ett under nivååret färdigställt värmekraftverk av produkten av kraftverkets installerade effekt i kilowatt och ett värde i kr/kW installerad effekt för aktuell typ av kraftverk. Det sistnämnda värdet anges i riktvärdeangivelsen.

Värderingen av värmekraftverken kan sägas ske i tre steg (jfr 15 kap. 13–15 §§ FTL).

1. Det totala värdet av ett värmekraftverk byggt under nivååret bestäms som produkten av kraftverkets installerade bruttoeffekt i kilowatt och ett i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kW. Detta anges i kr/kW installerad effekt och bestäms för varje klass av värdefaktorn typ av värmekraftverk.
2. Riktvärdet för marken bestäms till 1,5 % av det vid 1. angivna totalvärdet.
3. Riktvärdet för kraftverksbyggnaderna erhålls genom att 73,5 % av kraftverkets totalvärde i nybyggt skick multipliceras med en nedskrivningsfaktor, varigenom den värdeminskning beaktas som uppkommit för äldre kraftverk.

För kraftverk under uppförande gäller de generella reglerna för värdering av byggnad under uppförande.

## 2.5 Riktvärde

Enligt 6 kap. 14 § FTL skall för varje aggregat på de olika slagen av värmekraftverk bildas en värderingsenhet som avser kraftverksbyggnad. Riktvärdet för en kraftverksbyggnad skall enligt 15 kap. 10 § FTL utgöra värdet av en sådan värderingsenhet.

### 15 kap. 10 § andra stycket FTL

Riktvärdet för en kraftverksbyggnad till ett värmekraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan byggnad.

För varje värderingsenhet avseende kraftverksbyggnad (aggregat) på ett värmekraftverk skall det enligt 6 kap. 14 § FTL bildas en värderingsenhet avseende marken. Denna skall även omfatta markanläggningar till verket.

I 15 kap. 10 § FTL finns följande regel om vad riktvärdet för marken till ett värmekraftverk skall avse.

**15 kap. 10 § första stycket FTL**

Riktvärdet för mark till ett värmekraftverk skall utgöra värdet av en värderingsenhet som avser sådan mark.

## **2.6 Riktvärdeangivelse**

### **2.6.1 Allmänt**

Med riktvärdeangivelse avses enligt 7 kap. 3 § FTL de uppgifter om värdenivån som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet. För elproduktionsenheterna utgörs enligt 16 § SKVFS 2006:13 hela riket ett värdeområde.

**15 kap. 11 § FTL**

I en riktvärdeangivelse enligt 7 kap. 3 § skall värden per kilowatt installerad effekt anges för var och en av de skilda klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk som avses i 12 §.

I riktvärdeangivelsen skall för de olika slagen av värmekraftverk, som också utgör de skilda klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk, anges ett värde per kW installerad effekt. Värdet skall avse mark och byggnader för en nybyggd anläggning. Huvudregeln för bestämningen av riktvärdet finns i 15 kap. 13 § FTL.

**15 kap. 13 § FTL**

För ett nybyggt värmekraftverk skall värdet per kilowatt installerad effekt i en riktvärdeangivelse bestämmas med utgångspunkt i återanskaffningskostnaden för kraftverk som hör till de olika klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk och efter jämkning med hänsyn till lönsamheten för den totala elproduktionen i landet.

Den jämkning med hänsyn till lönsamheten som enligt 15 kap. 13 § FTL skall göras vid bestämningen av värdet per kW i riktvärdeangivelsen skall enligt 1 kap. 34 § FTL för kraftvärmeverken, vindkraftverken, kondenskraftverken och gasturbinerna ske med utgångspunkt i ortspriser för värmekraftverken och i avkastningsberäkningar med ledning av genomsnittliga elpriser och nödvändiga kostnader under nivååret och de fem föregående åren. Avkastningsberäkningen skall enligt samma bestämmelse grundas på elpriser som noterats vid den

nordiska elbörsen Nord Pool Spot AS, prisområde Sverige, och de genomsnittliga löpande kostnaderna för samma tidsperiod.

I riktvärdeangivelsen skall värdet per kW anges för var och en av klasserna för värmekraftverken. Dessa är enligt 1 kap. 34 § FTF.

1. Kraftvärmeverk
2. Vindkraftverk
3. Kondenskraftverk och gasturbiner

Därutöver utgör kärnkraftverken en särskild klass av värmekraftverken.

**Allmänna råd:**

För de olika klasserna av värmekraftverk bör värdena i kronor per kW installerad effekt bestämmas enligt följande.

Kärnkraftverk	7 400 kr/kW
Kraftvärmeverk	3 500 kr/kW
Vindkraftverk	6 400 kr/kW
Kondenskraftverk och gasturbiner	1 600 kr/kW

Värdet för kärnkraftverk bör avse samtliga aggregat. Riktvärdeangivelsen för kärnkraftverk beaktar dessutom investeringar för förnyelse och säkerhet under den återstående utnyttjandetiden. (SKV A 2006:11)

Värdena per kW installerad effekt för de olika klasserna av värmekraftverk är desamma oavsett var i landet ett kraftverk är beläget, då riket i dess helhet är ett enda värdeområde för elproduktionsenheterna.

I reglerna om värmekraftverken i FTF behandlas först framtagandet av riktvärden. I 1 kap. 34 § slås indelningen i klasserna – förutom kärnkraftverk – kraftvärmeverk, vindkraftverk samt kondenskraftverk och gasturbiner fast. Där ges vidare definitionen av åldern för värmekraftverken utom kärnkraftverken. Åldern för kraftvärmeverken, vindkraftverken samt kondenskraftverken och gasturbinerna föreskrivs där vara det år då kraftverket kunde tas i bruk. I 1 kap. 35 § anges motsvarande åldersdefinition för kärnkraftverken vara det år då kraftverket togs i bruk. I de fyra följande avsnitten i FTF avseende värmekraftverken finns särskilda regler för var och en av de fyra klasserna av värmekraftverken. 1 kap. 34 c–34 e §§ avser kraftvärmeverken, 34 f–34 h §§ vindkraftverken, 34 i–34 k §§ kondenskraftverken och gasturbinerna

samt 34j–35 §§ kärnkraftverken. I avsnitten för de olika slagen av värmekraftverk finns – utöver regler för bestämningen av riktvärdeangivelserna – i huvudsak bestämmelser om vad som gäller för kraftverkstypen i fråga om installerad effekt och nedskrivning på grund av värdeminskning. I 1 kap. 34 § FTF, som ger regler för värmekraftverken utom kärnkraftverken, föreskrivs följande.

**1 kap. 34 § första stycket FTF**

Vid bestämmande av riktvärdeangivelse för värmekraftverk skall värdet av kraftverket anges i kr/kW installerad effekt. Värdet skall avse mark och byggnader för en nybyggd anläggning. Det skall anges i hela hundratal kronor.

Värdet i riktvärdeangivelsen, angivet i kronor per installerad effekt, är så bestämt att det rekommenderade beloppet multiplicerat med kraftverkets installerade effekt, uttryckt i kW och multiplicerat med 0,75, utgör det totala taxeringsvärde (markvärde och byggnadsvärde), som rekommenderas för ett kraftverk, som är färdigställt under nivååret, dvs. år 2005. Den andel av värdet som antas svara mot byggnaden är 98 % av det totala värdet av kraftverket vilket procenttal vid anpassning till taxeringsvärdenivån är 73,5 %. Motsvarande procentandelar för marken är 2 respektive 1,5. Är kraftverket färdigställt före nivååret, skall värdet av byggnaden skrivas ned. Detta sker genom att andelen multipliceras med de nedskrivningsfaktorer som rekommenderats för de skilda kraftverken i tabeller, som utgör bilagorna 9, 9 b och c till FTF. Beträffande beräkningen av riktvärdet se vidare avsnitt 2.8.2 och 2.8.3.

## 2.7 Värdefaktorer

Värderingen av värmekraftverken utgår från dels värdet av ett nybyggt sådant verk, dels de värdefaktorer som skall beaktas vid riktvärdebestämningen. Värdefaktorerna anges i 15 kap. 12 § FTL.

**15 kap. 12 § FTL**

Totalvärdet i nybyggt skick för ett värmekraftverk bestäms för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Effekt	Med effekt avses aggregatets installerade effekt i kilowatt.
Typ av värmekraftverk	Med typ av värmekraftverk avses om elproduktionen sker med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin eller vindkraft.

Enligt bestämmelsen skall totalvärdet för ett nybyggt värmekraftverk – vilket enligt 15 kap. 15 § ligger till grund för bestämningen av riktvärdena för kraftverksbyggnaderna och för marken – beräknas på grundval av två värdefaktorer. Dessa är den effekt som värmekraftverkets aggregat har och den typ av värmekraftverk som verket i fråga tillhör.

### **2.7.1 Effekt**

Effekten är en av de riktvärdegrundande värdefaktorerna för värmekraftverken.

Enligt 15 kap. 12 § FTL avses med effekten hos ett värmekraftverk den *installerade effekt* i kW som verkets aggregat har. Den installerade effekten har avgörande betydelse för värderingen av kraftverket.

#### **15 kap. 12 § FTL**

Effekt      Med effekt avses aggregatets installerade effekt i kilowatt. ...

#### **1 kap. 34 § sista stycket sista meningen FTF**

Den installerade effekten avrundas enligt reglerna i 30 § tredje stycket.

Avrundningsreglerna i 1 kap. 30 § tredje stycket avser installerad effekt för vattenkraftverk. Dessa regler redovisas i avsnitt 1.4.3.

Med installerad effekt avses för de olika typerna av värmekraftverk följande.

Kraftvärmeverk	den eleffekt som utgör aggregatets märkeffekt vid elproduktion (se 1 kap. 34 c § FTF)
Vindkraftverk, kondenskraftverk och gasturbiner	aggregatets märkeffekt (se 1 kap. 34 f och 34 i §§ FTF).
Kärnkraftverk	kraftverkets bruttoeffekt, bestämd till den effekt som enligt gällande tillstånd får tas ut (se 1 kap. 34 j § FTF).

### **2.7.2 Typ av värmekraftverk**

Värdet per kW installerad effekt skall enligt 15 kap. 11 § FTL i riktvärdeangivelsen anges för var och en av de skilda klasserna av värdefaktorn typ av värmekraftverk. Vid taxeringen sker därför en indelning i olika klasser av värmekraftverk. Enligt

15 kap. 12 § bestäms klass av värmekraftverk på grundval av om elproduktionen sker med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin eller vindkraft. Följande typer (klasser) vad avser värmekraftverken skall åtskiljas vid värderingen (jfr 1 kap. 34 § sista stycket FTF).

- kärnkraftverk
- kraftvärmeverk
- vindkraft
- kondenskraftverk och gasturbiner

### **2.7.3 Ålder – värdeår/idrifftagningsår**

Enligt 1 kap. 34 § FTF avses med värmekraftverkets ålder – utom för kärnkraftverk – det år då kraftverket kunde tas i bruk. Värdefaktorn ålder är av betydelse för bestämmande av den nedskrivningsfaktor, som enligt 15 kap. 15 § FTL skall tillämpas vid beräkning av värmekraftverkets värde och som beaktar värdeminskningen på grund av ålder.

Liksom gäller i fråga om industrierna avser värdefaktorn ålder enligt huvudregeln värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och den anges genom ett idrifttagningsår. För kärnkraftverken gäller enligt 1 kap. 35 § FTF att med kärnkraftverkets ålder skall avses det år då kraftverket togs i bruk och anges genom ett värdeår.

Nedskrivningsfaktorerna för de olika klasserna av värmekraftverk lämnas i bilagorna 9, 9 b och 9 c till FTF för respektive kärnkraftverk (KN-tabell) och kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbiner (Nö-tabell) samt vindkraftverk (Nvi-tabell). Nedskrivningsfaktorernas storlek i tabellerna utgör rekommendationer, se SKV A 2006:11.

## **2.8 Beräkning av riktvärde**

### **2.8.1 Allmänt**

Beräkningen av riktvärdena för de båda värderingsenheterna inom ett värmekraftverk, kraftverksbyggnaderna och marken, utgår från totalvärdet av värmekraftverket såsom nybyggt.

#### **15 kap. 14 § FTL**

Totalvärdet av ett nybyggt värmekraftverk bestäms som produkten av kraftverkets installerade effekt i kilowatt och ett värde per kilowatt installerad effekt.

## 2.8.2 Riktvärde för marken

### 15 kap. 15 § första stycket FTL

Riktvärdet för en värderingsenhet avseende mark till ett värmekraftverk skall beräknas till 1,5 procent av kraftverkets värde i nybyggt skick.

Det i 15 kap. 15 § FTL avsedda värdet är det totala värdet i nybyggt skick av värmekraftverket beräknat som produkten av den installerade effekten och värdet per kW av den installerade effekten för den aktuella typen av värmekraftverk enligt riktvärdeangivelsen. Den enda värdefaktor som tillämpas vid beräkningen är installerad effekt.

Riktvärdet för marken skall således utgöra 1,5 % av totalvärdet av verket i nybyggt skick. Detta totalvärde bestäms som produkten av den installerade effekten och värdet per kW enligt riktvärdeangivelsen.

Riktvärdet för marken bestäms lika oavsett om värmekraftverket är bebyggt, obebyggt eller under byggnad. I 1 kap. 34 b § FTF föreskrivs följande formel för beräkningen av riktvärdet för mark som tillhör ett värmekraftverk.

### 1 kap. 34 b § FTF

Riktvärdet ( $R_m$ ) för en värderingsenhet avseende den mark som tillhör ett värmekraftverk bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R_m = 0,015 \times P_i \times N$$

där  $R_m$  = riktvärdet för en värderingsenhet avseende mark,

$P_i$  = installerad effekt i kW och

$N$  = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kW för byggnader och mark tillhörande ett nybyggt värmekraftverk.

## 2.8.3 Riktvärde för kraftverksbyggnad

### 15 kap. 15 § andra stycket FTL

Riktvärdet för en värderingsenhet som avser kraftverksbyggnad till ett värmekraftverk beräknas genom att 73,5 procent av kraftverkets värde i nybyggt skick multipliceras med en nedskrivningsfaktor som beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före det år då allmän fastighetstaxering sker.

Riktvärdet för kraftverksbyggnad skall således utgöra produkten av 73,5 % av kraftverkets totalvärde, om det färdigställts under nivååret, och en nedskrivningsfaktor, genom vilken man beaktar värdeminskningen av kraftverket på grund av verkets ålder. Totalvärdet av ett under nivååret färdigställt kraftverk, bestäms som produkten av den installerade effekten

och det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kW installerad effekt.

Slutlig beräkning av riktvärdet för en kraftverksbyggnad på ett värmekraftverk skall ske på sätt föreskrivs i 1 kap. 34 a § FTF.

**1 kap. 34 a § FTF**

Riktvärdet ( $R_b$ ) för en värderingsenhet avseende de byggnader som tillhör ett värmekraftverk bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R_b = 0,735 \times P_1 \times N \times f_a$$

där  $R_b$  = riktvärdet för en värderingsenhet avseende byggnader,

$P_1$  = installerad effekt i kW,

$N$  = i riktvärdeangivelsen angivet värde i kr/kW för byggnader och mark tillhörande ett nybyggt värmekraftverk och

$f_a$  = nedskrivningsfaktor för byggnadernas värdeminskning.

Nedskrivningens storlek regleras i 1 kap. FTF och i bilagor till FTF. Dessa återges sist i denna del av handledningen. Regleringen skiljer sig åt för de olika typerna av värmekraftverk.

För *kärnkraftverken* finns reglerna om nedskrivningen i 1 kap. 35 § FTF.

**1 kap. 35 § första stycket FTF**

För kärnkraftverk skall en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn (KN-tabell) upprättas. Tabellen skall utvisa nedskrivningsfaktorns storlek vid skilda förhållanden för värdefaktorn ålder. Med kärnkraftverks ålder avses det år då kraftverket togs i bruk. Värdefaktorn klassindelas och KN-tabellen utformas på sätt anges i bilaga 9.

För *kraftvärmeverken* föreskrivs i 1 kap. 34 e § FTF följande om nedskrivningsfaktorn.

**1 kap. 34 e § FTF**

För kraftvärmeverk skall en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nö-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter året då kraftverket kunde tas i bruk. Tabellen skall utvisa nedskrivningsfaktorns storlek vid olika ålder och återstående nyttjandetid.

Värdefaktorn ålder skall klassindelas och tabellen utformas på det sätt anges i bilaga 9 b.

Nedskrivningsfaktorernas storlek i KN- och Nö-tabellerna, bilagorna 9 och 9 b, har fastlagts av Skatteverket och utgör allmänna råd.

För *vindkraftverken* finns reglerna om nedskrivningsfaktorn i 1 kap. 34 h § FTF.



### 1 kap. 34 h § FTF

För vindkraftverk skall en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nvi-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter året då kraftverket kunde tas i bruk. Tabellen skall utvisa nedskrivningsfaktorernas storlek vid olika ålder och återstående nyttjandetid.

Värdefaktorn ålder skall klassindelas och tabellen utformas på det sätt anges i bilaga 9 c.

Nedskrivningsfaktorernas storlek i Nvi-tabellen, bilaga 9 c, utgör allmänna råd.

För *kondenskraftverken och gasturbinerna* finns motsvarande bestämmelse i 1 kap. 34 i § FTF, som den som enligt 34 e § gäller för kraftvärmeverken. Nedskrivningsfaktorerna för dessa kraftverk regleras också i Nö-tabellen, bilaga 9 b. Nedskrivningsfaktorerna i denna tabell utgör som angivits tidigare allmänna råd.

## 2.9 Värmekraftverk under byggnad

För värmekraftverk under byggnad gäller samma regler som för vattenkraftverk under byggnad, se avsnitt 5.4.1 i del 1 och avsnitt 1.8 i denna del.

## 2.10 Avrundning

För riktvärde avseende värmekraftverk gäller samma generella avrundningsregler som för vattenkraftverken.

### 1 kap. 5 § första stycket FTF

Överstiger riktvärde av värderingsenhet 5 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela 200 000-tal kronor. Överstiger sådant värde 25 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor ...

## 2.11 Justering för säregna förhållanden

### 2.11.1 Allmänt

De grundläggande reglerna om justering för säregna förhållanden finns i 7 kap. 3 § FTL; se vid avsnitt 1.12.

### 2.11.2 Justering för begränsat utnyttjande

#### Allmänna råd:

Om ett värmekraftverk inte varit i drift under de närmaste fem åren före taxeringsårets ingång och kostnaderna för iordningställandet uppgår till minst 2 000 000 kronor i 2005 års kostnadsnivå samt idrifttagningen bedöms ta mer än sex månader i anspråk, bör riktvärdet för kraftverksbyggnaden justeras till noll.

Om väsentligt längre avbrott i elproduktionen än normalt kan väntas till följd av pågående eller nära förestående reparations- eller ombyggnadsarbeten, bör detta föranleda en justering av riktvärdet för byggnaden. (SKV A 2006:11)

För kondenskraftverken gäller enligt 7 kap. 16 § FTF en särskild regel. Enligt denna skall inte något värde bestämmas för aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur bruk.

### 2.11.3 Vindkraftverk

Avvikande drifttid för ett vindkraftverk får beaktas genom justering för säregna förhållanden.

**Allmänna råd:**

Om ett vindkraftverk på grund av yttre förhållanden har en från medelförhållanden avvikande drifttid bör följande justeringsfaktorer tillämpas. Justeringen beräknas på summan av riktvärden för mark och byggnad och redovisas på byggnaden.

Drifttid fullasttimmar/år	Justeringsfaktor
<1000	0,50
1001–1200	0,60
1201–1400	0,70
1401–1600	0,85
1601–1800	0,95
1801–2200	1,00
2201–2400	1,05
2401–2600	1,15
2601–2800	1,25
2801–3000	1,30
>3000	1,45

Drifttiden beräknas som kvoten mellan normalårsproduktionen i kWh och installerad effekt i kW. (SKV A 2006:11)

### 2.11.4 Elcertifikat

Enligt 1 kap. 34 c § FTF skall värde av elcertifikat inte beaktas då värdet per kW i riktvärdeangivelsen bestäms för kraftvärmeverk. Värdepåverkan av elcertifikaten får därför för kraftvärmeverken beaktas genom justering för säregna förhållanden.

**Allmänna råd:**

Vid beräkningen av inverkan av elcertifikat på värdet av kraftvärmeverk bör följande tabell tillämpas.

Kraftverkets idrifttagningsår	Justering för elcertifikat, kr/kWh
2005–2012	1,50
2004–1999	1,11
1998	1,02
1997	0,93
1996	0,84
1995	0,80
1994	0,63
1993	0,51
1992	0,39
1991	0,27
1990	0,14
Före 1990	0,00

(SKV A 2006:11)

## Tabeller hyreshusenheter

### TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1990 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1990 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
1 000	100	80	1 000	100	80
1 500	130	100	1 500	130	100
2 000	210	160	2 000	210	160
2 500	240	180	2 500	240	180
3 000	300	225	3 000	300	225
3 500	330	250	3 500	330	250
4 000	400	300	4 000	400	300
5 000	600	450	5 000	600	450
6 000	800	600	6 000	800	600
7 000	1 000	750	7 000	1 000	750
8 000	1 200	900	8 000	1 200	900
9 000	1 300	1 000	9 000	1 300	1 000
10 000	1 600	1 200	10 000	1 500	1 100
11 000	2 000	1 500	11 000	1 600	1 200
12 000	2 400	1 800	12 000	1 900	1 400
13 000	2 900	2 200	13 000	2 000	1 500
14 000	3 200	2 400	14 000	2 300	1 700
15 000	3 700	2 800	15 000	2 500	1 900
16 000	4 000	3 000	16 000	2 700	2 000
17 000	4 500	3 400	17 000	2 900	2 200
18 000	4 800	3 600	18 000	3 200	2 400
19 000	5 300	4 000	19 000	3 700	2 800
20 000	5 900	4 400	20 000	4 000	3 000
22 000	7 200	5 400	22 000	4 500	3 400
24 000	8 500	6 400	24 000	5 300	4 000
26 000	9 800	7 400	26 000	6 100	4 600
28 000	11 200	8 400	28 000	6 900	5 200
30 000	12 500	9 400	30 000	8 000	6 000
32 000	13 800	10 400	32 000	9 100	6 800
34 000	15 200	11 400	34 000	10 100	7 600
36 000	16 500	12 400	36 000	10 900	8 200
38 000	17 800	13 400	38 000	12 000	9 000
40 000	19 200	14 400	40 000	12 800	9 600
42 000	20 500	15 400	42 000	13 900	10 400
44 000	21 800	16 400	44 000	14 700	11 000
46 000	23 200	17 400	46 000	15 700	11 800
48 000	24 500	18 400	48 000	16 800	12 600
50 000	25 800	19 400	50 000	17 600	13 200
			55 000	20 000	15 000
			60 000	22 400	16 800
			65 000	24 800	18 600
			70 000	27 200	20 400
			75 000	29 600	22 200
			80 000	32 000	24 000

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

Nivå-faktor	Värdeårsklass																
	29	30-49	50-59	60-69	70-74	75-77	78-81	82-84	85-87	88-90	91-93	94-95	96-97	98-99	00-01	02-03	04-
0,4-2,5	0,71	0,74	0,76	0,79	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,23	1,27	1,30
2,6-3,9	0,75	0,78	0,80	0,84	0,88	0,90	0,93	0,94	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,19	1,23	1,25
4,0-7,0	0,80	0,84	0,85	0,88	0,92	0,93	0,96	0,97	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20
7,25-10,0	0,85	0,89	0,90	0,92	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15
10,5-15,0	0,89	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,06	1,08	1,10

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

Nivåfaktor	Värdeårsklass										
	29	30-49	50-59	60-69	70-75	76-81	82-87	88-93	94-99	00-04	05-
0,4-15,0	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,97	1,00	1,04	1,08	1,10

## Tabeller industrienheter

### TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNADER

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 1990 vid normal exploateringsgrad, kr/kvm lokalarea	Taxeringsvärde för tomtmark kr/kvm tomtareal
1 000	20
1 500	30
2 000	60
2 500	90
3 000	120
3 500	140
4 000	180
5 000	275
6 000	400
7 000	550
8 000	750
9 000	950
10 000	1 200
11 000	1 300
12 000	1 500
13 000	1 700
14 000	1 900
15 000	2 000
16 000	2 200
17 000	2 400
18 000	2 600
19 000	2 800
20 000	3 000

**IK-tabell****RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDE-  
RADE MED EN AVKASTNINGSBERÄKNING**

I-nivå- faktor	Återstående ekonomisk livslängd	Återstående ekonomisk livslängd $\geq 10$ år, värdeår								
		29- 59	60- 69	70- 77	78- 82	83- 87	88- 92	93- 97	98- 02	03-
-13,5	0,55	0,60	0,68	0,76	0,83	0,91	1,00	1,05	1,10	1,12
14,0-	0,61	0,67	0,74	0,82	0,89	0,96	1,00	1,08	1,15	1,17

**IH-tabell**

**RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM LOKALAREA**

**85**

Lokaltyp	Standard	Värdeår							
		-74	75-79	80- 84	85-89	90- 4	95-99	00-04	05-
Produktionslokaler	Mkt enkel (1-12 p)	55	58	60	65	71	77	84	90
	Enkel (13-19 p)	68	71	75	81	88	96	104	112
	Normal (20-26 p)	77	81	85	92	100	109	118	127
	Hög (27- p)	85	89	94	101	110	120	130	140
Industrikontor	Enkel	90	95	99	108	117	128	138	149
	Normal	104	109	115	124	135	147	159	171
	Hög	119	125	131	142	154	168	182	196
Lager m.m.	Mkt enkel	44	46	48	52	57	62	67	72
	Enkel	55	58	60	65	71	77	84	90
	Normal	62	65	68	74	80	87	94	102
	Hög	68	71	75	81	88	96	104	112
	Mkt hög	73	77	81	87	95	104	112	121



Lokaltyp	Standard	Värdeår							
		- 74 79	75 - 79	80 - 84	85 - 89	90 - 94	95 - 99	00 - 04	05 -
Produktionslokaler	Mkt enkel (1-12 p)	59	61	64	67	71	76	81	86
	Enkel (13-19 p)	73	76	79	83	88	94	100	106
	Normal (20-26 p)	83	86	90	94	100	107	114	121
	Hög (27- p)	91	95	99	103	110	118	125	133
Industrikontor	Enkel	97	101	105	110	117	125	133	142
	Normal	112	116	122	127	135	144	154	163
	Hög	128	132	139	145	154	165	176	186
	Mkt enkel	47	49	51	54	57	61	65	69
	Enkel	59	61	64	67	71	76	81	86
	Normal	66	69	72	75	80	86	91	97
	Hög	73	76	79	83	88	94	100	106
	Mkt hög	79	82	86	89	95	102	108	115

Lokaltyp	Standard	Värdeår							
		-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	00-04	05-
Produktionslokaler	Mkt enkel (1-12 p)	63	65	67	70	71	74	77	82
	Enkel (13-19 p)	78	81	84	86	88	92	96	102
	Normal (20-26 p)	89	92	95	98	100	104	109	116
	Hög (27- p)	98	101	105	108	110	114	120	128
Industri-kontor	Enkel	104	108	111	115	117	122	128	136
	Normal	120	124	128	132	135	140	147	157
	Hög	137	142	146	151	154	160	168	179
Lager m.m.	Mkt enkel	51	52	54	56	57	59	62	66
	Enkel	63	65	67	70	71	74	77	82
	Normal	71	74	76	78	80	83	87	93
	Hög	78	81	84	86	88	92	96	102
	Mkt hög	85	87	90	93	95	99	104	110

**IN-tabell****NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED  
LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 1**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2012	0,08	0,05	0,02
≥5 år	1929–1980	0,12	0,08	0,04
	1981	0,12	0,08	0,04
	1982	0,12	0,08	0,04
	1983	0,12	0,08	0,04
	1984	0,12	0,08	0,04
	1985	0,12	0,08	0,04
	1986	0,14	0,10	0,05
	1987	0,17	0,11	0,06
	1988	0,19	0,13	0,08
	1989	0,22	0,15	0,09
	1990	0,24	0,17	0,10
	1991	0,27	0,19	0,12
	1992	0,29	0,20	0,13
	1993	0,32	0,22	0,15
	1994	0,34	0,24	0,16
	1995	0,37	0,26	0,17
	1996	0,39	0,28	0,18
	1997	0,42	0,30	0,20
	1998	0,44	0,32	0,21
	1999	0,47	0,34	0,22
	2000	0,49	0,36	0,23
	2001	0,52	0,37	0,25
	2002	0,54	0,39	0,26
2003	0,56	0,41	0,27	
2004	0,58	0,43	0,28	
2005–2012	0,60	0,45	0,30	

**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 2-4**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2012	0,14	0,08	0,03
≥5 år	1929–1980	0,20	0,13	0,06
	1981	0,21	0,14	0,06
	1982	0,21	0,14	0,07
	1983	0,22	0,15	0,07
	1984	0,23	0,15	0,08
	1985	0,24	0,16	0,08
	1986	0,27	0,18	0,10
	1987	0,30	0,21	0,12
	1988	0,33	0,24	0,14
	1989	0,35	0,26	0,17
	1990	0,38	0,29	0,19
	1991	0,40	0,31	0,21
	1992	0,43	0,34	0,24
	1993	0,46	0,36	0,26
	1994	0,49	0,39	0,29
	1995	0,51	0,41	0,31
	1996	0,54	0,44	0,34
	1997	0,56	0,46	0,36
	1998	0,59	0,49	0,39
	1999	0,61	0,51	0,41
	2000	0,64	0,54	0,44
2001	0,66	0,56	0,46	
2002	0,69	0,59	0,49	
2003	0,71	0,61	0,51	
2004	0,73	0,63	0,53	
200–2012	0,75	0,65	0,55	

**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED  
LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 5**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2012	0,16	0,10	0,04
≥5 år	1929–1980	0,22	0,15	0,07
	1981	0,24	0,15	0,07
	1982	0,26	0,15	0,07
	1983	0,28	0,15	0,07
	1984	0,30	0,15	0,07
	1985	0,33	0,15	0,07
	1986	0,35	0,15	0,07
	1987	0,37	0,17	0,07
	1988	0,39	0,19	0,07
	1989	0,41	0,21	0,07
	1990	0,43	0,23	0,07
	1991	0,45	0,25	0,07
	1992	0,47	0,28	0,07
	1993	0,50	0,30	0,09
	1994	0,52	0,32	0,11
	1995	0,54	0,34	0,13
	1996	0,56	0,36	0,16
	1997	0,58	0,38	0,18
	1998	0,60	0,40	0,20
	1999	0,63	0,43	0,22
	2000	0,65	0,45	0,24
	2001	0,67	0,47	0,26
	2002	0,69	0,49	0,29
2003	0,71	0,51	0,31	
2004	0,73	0,53	0,33	
2005–2012	0,75	0,55	0,35	

**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED  
LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 6**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2012	0,04	0,02	0,01
≥5 år	1929–1980	0,07	0,05	0,03
	1981	0,07	0,05	0,03
	1982	0,07	0,05	0,03
	1983	0,07	0,05	0,03
	1984	0,07	0,05	0,03
	1985	0,07	0,05	0,03
	1986	0,07	0,05	0,03
	1987	0,07	0,05	0,03
	1988	0,07	0,05	0,03
	1989	0,07	0,05	0,03
	1990	0,07	0,05	0,03
	1991	0,08	0,05	0,03
	1992	0,09	0,05	0,03
	1993	0,11	0,06	0,03
	1994	0,12	0,07	0,03
	1995	0,13	0,08	0,04
	1996	0,14	0,10	0,05
	1997	0,16	0,11	0,06
	1998	0,17	0,12	0,07
	1999	0,18	0,13	0,08
	2000	0,19	0,14	0,09
2001	0,21	0,15	0,10	
2002	0,22	0,17	0,12	
2003	0,23	0,18	0,13	
2004	0,24	0,19	0,14	
2005–2012	0,25	0,20	0,15	

**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED  
LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 7**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
< 5 år	1929–2012	0,16	0,12	0,09	0,06	0,04
≥5 år	1929–1980	0,24	0,20	0,16	0,12	0,08
	1981	0,26	0,20	0,16	0,12	0,08
	1982	0,28	0,20	0,16	0,12	0,08
	1983	0,30	0,20	0,16	0,12	0,08
	1984	0,32	0,22	0,16	0,12	0,08
	1985	0,34	0,24	0,16	0,12	0,08
	1986	0,36	0,27	0,16	0,12	0,08
	1987	0,38	0,29	0,18	0,12	0,08
	1988	0,41	0,31	0,21	0,12	0,08
	1989	0,43	0,34	0,23	0,12	0,08
	1990	0,45	0,36	0,25	0,14	0,08
	1991	0,48	0,38	0,28	0,16	0,08
	1992	0,50	0,41	0,30	0,19	0,08
	1993	0,52	0,43	0,32	0,21	0,10
	1994	0,55	0,45	0,35	0,23	0,13
	1995	0,57	0,48	0,37	0,26	0,15
	1996	0,59	0,50	0,39	0,28	0,18
	1997	0,62	0,52	0,42	0,31	0,20
	1998	0,64	0,55	0,44	0,33	0,23
	1999	0,66	0,57	0,46	0,36	0,25
	2000	0,69	0,59	0,49	0,38	0,28
2001	0,71	0,62	0,51	0,41	0,30	
2002	0,73	0,64	0,53	0,43	0,33	
2003	0,76	0,66	0,55	0,45	0,35	
2004	0,78	0,68	0,58	0,48	0,38	
2005–2012	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	

**IO-tabell****OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER OCH KÄRNKRAFTVERK  
(FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 2005 ÅRS NIVÅ)**

Byggnadsår	Omräkningsfaktor	Byggnadsår	Omräkningsfaktor
-1929	46,0	1985	1,97
1930-39	40,0	1986	1,89
1940-44	27,5	1987	1,81
194-49	25,0	1988	1,69
1950-54	17,9	1989	1,51
1955-57	15,7	1990	1,39
1958-60	14,7	1991	1,38
1961-62	14,1	1992	1,37
1963-64	12,4	1993	1,37
1965	11,6	1994	1,37
1966	11,1	1995	1,34
1967	10,9	1996	1,31
1968	10,6	1997	1,27
1969	10,0	1998	1,25
1970	9,1	1999	1,24
1971	8,6	2000	1,20
1972	8,1	2001	1,15
1973	7,1	2002	1,12
1974	6,2	2003	1,08
1975	5,5	2004	1,03
1976	4,6	2005	1,00
1977	4,1	2006	0,97
1978	3,7	2007	
1979	3,4	2008	
1980	3,0	2009	
1981	2,9	2010	
1982	2,6	2011	
1983	2,25	2012	
1984	2,12		



Vid bestämmande av värdefaktorn ortstyp skall kommunerna indelas enligt följande;

Byggnadskategori: 1-4

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	Stockholm Södertälje Nacka Norrtälje Nynäshamn	Upplands Väsby Österåker Värmdö Järfälla Ekerö Huddinge Botkyrka Haninge Upplands-Bro Nykvarn Täby Danderyd Sollentuna Sundbyberg Solna Lidingö Vaxholm Sigtuna	Vallentuna Salem Tyresö
Uppsala	Älvkarleby Östhammar	Knivsta Uppsala Enköping Håbo Tierp	-
Södermanland	Nyköping Oxelösund	Vingåker Gnesta Flen Katrineholm Eskilstuna Strängnäs Trosa	-

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Östergötland	Norrköping	Boxholm Linköping Motala Mjölby	Ödeshög Ydre Kinda Åtvidaberg Finspång Valdemarsvik Söderköping Vadstena
Jönköping	-	Aneby Mullsjö Habo Vaggeryd Jönköping Nässjö Värnamo Tranås	Gnosjö Gislaved Sävsjö Vetlanda Eksjö
Kronoberg	-	Lessebo Alvesta Älmhult Markaryd Växjö	Uppvidinge Tingsryd Ljungby
Kalmar	Mörbylånga Mönsterås Kalmar Oskarshamn Västervik	Torsås Emmaboda Nybro Borgholm	Högsby Hultsfred Vimmerby
Gotland	Gotland	-	-
Blekinge	Karlskrona Ronneby Karlshamn Sölvesborg	-	Olofström
Skåne	Kävlinge Malmö Landskrona	Svalöv Staffanstorp Burlöv	Örkelljunga Sjöbo Hörby

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
	Helsingborg Höganäs Ystad Trelleborg Kristianstad	Vellinge Östra Göinge Bjuv Lomma Svedala Skurup Höör Bromölla Osby Perstorp Klippan Åstorp Båstad Lund Eslöv Ängelholm Hässleholm Simrishamn	Tomelilla
Halland	Halmstad Falkenberg Varberg	Hylte Laholm Kungsbacka	-
Västra Götaland	Stenungsund Tjörn Sotenäs Göteborg Lysekil Uddevalla Strömstad	Härryda Partille Öckerö Orust Munkedal Tanum Ale Lerum Vårgårda Bollebygd Grästorps Gullspång Mellerud	Dals-Ed Färgelanda Essunga Karlsborg Tranemo Bengtsfors Svenljunga Tibro Skara Hjo Tidaholm

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
		Lilla Edet Mark Herrljunga Vara Götene Töreboda Möndal Kungälv Vänersborg Trollhättan Alingsås Borås Ulricehamn Åmål Mariestad Lidköping Skövde Falköping	
Värmland	-	Kil Eda Hammarö Grums Karlstad Kristinehamn Arvika Säffle	Torsby Storfors Munkfors Forshaga Årjäng Sunne Filipstad Hagfors
Örebro	-	Laxå Hallsberg Degerfors Örebro Kumla Askersund Karlskoga Lindesberg	Lekeberg Hällefors Ljusnarsberg Nora

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Dalarna	-	Falun Borlänge Säter Hedemora Avesta Ludvika	Gagnef Leksand Rättvik Mora Vansbro Malung Älvdalen Smedjebacken Orsa
Gävleborg	Nordanstig Gävle Söderhamn Hudiksvall	Sandviken	Ovanåker Ockelbo Hofors Ljusdal Bollnäs
Västernorrland	Timrå Härnösand Sundsvall Kramfors	Örnsköldsvik	Ånge Sollefteå
Jämtland	-		Ragunda Strömsund Berg Härjedalen Bräcke Krokom Åre Östersund
Västerbotten	-	Nordmaling Umeå Skellefteå	Bjurholm Robertsfors Norsjö Malå Storuman Sorsele Dorotea Vilhelmina

<b>Län</b>	<b>Ortstyp 1</b>	<b>Ortstyp 2</b>	<b>Ortstyp 3</b>
			Lycksele Åsele Vindeln Vännäs
Norrbottn	-	Kalix Luleå Piteå Haparanda	Älvsbyn Boden Arvidsjaur Arjeplog Jokkmokk Överkalix Övertorneå Pajala Gällivare Kiruna

**Byggnadskategori: 5 Spannmålssilor**

<b>Län</b>	<b>Ortstyp 1</b>	<b>Ortstyp 2</b>	<b>Ortstyp 3</b>
Stockholm	Stockholm	Österåker Värmdö Ekerö Haninge Tyresö Täby Danderyd Södertälje Nacka Sundbyberg Solna Lidingö Vaxholm Norrtälje Nynäshamn	Upplands Väsby Vallentuna Järfälla Huddinge Botkyrka Salem Upplands-Bro Sollentuna Sigtuna Nykvarn
Uppsala	-	Håbo Älvkarleby Tierp Östhammar	Uppsala Enköping Knivsta
Södermanland	-	Nyköping Oxelösund Strängnäs	Vingåker Gnesta Flen Katrineholm Eskilstuna Trosa
Östergötland	Norrköping	-	Ödeshög Ydre Kinda Boxholm Åtvidaberg Finspång Valdemarsvik Linköping

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
			Söderköping Motala Vadstena Mjölby
Jönköping	-	-	Samtliga kommuner
Kronoberg	-	-	Samtliga kommuner
Kalmar	-	Torsås Mörbylånga Mönsterås Kalmar Oskarshamn Västervik Borgholm	Högsby Hultsfred Emmaboda Nybro Vimmerby
Gotland	-	Gotland	-
Blekinge	-	Karlskrona Ronneby Karlshamn Sölvesborg	Olofström
Skåne	Helsingborg	Vellinge Kävlinge Lomma Båstad Malmö Landskrona Höganäs Ystad Trelleborg Kristianstad Simrishamn	Svalöv Staffanstorp Burlöv Östra Göinge Örkelljunga Bjuv Svedala Skurup Sjöbo Hörby Höör Tomelilla Bromölla Osby Perstorp Klippan



Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
			Åstorp Lund Eslöv Ängelholm Hässleholm
Halland	-	Halmstad Falkenberg Varberg	Hylte Laholm Kungsbacka
Västra Götaland	Uddevalla	Öckerö Stenungsund Tjörn Orust Sotenäs Munkedal Tanum Ale Gullspång Lilla Edet Götene Göteborg Kungälv Lysekil Strömstad Vänersborg Trollhättan Åmål Mariestad Lidköping	Härryda Partille Dals-Ed Färgelanda Lerum Vårgårda Bollebygd Grästorps Essunga Karlsborg Tranemo Bengtsfors Mellerud Mark Svenljunga Herrljunga Vara Tibro Töreboda Mölnadal Alingsås Borås Ulricehamn Skara Skövde Hjo

**Bilaga 2** 293

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
			Tidaholm Falköping
Värmland	-	Hammarö Grums Karlstad Kristinehamn	Kil Eda Torsby Storfors Munkfors Forshaga Årjäng Sunne Filipstad Hagfors Arvika Säffle
Örebro	-	-	Samtliga kommuner
Västmanland	-	Västerås Köping	Skinnskatteberg Surahammar Heby Kungsör Hallstahammar Norberg Sala Fagersta Arboga
Dalarna	-	-	Samtliga kommuner
Gävleborg	-	Nordanstig Gävle Söderhamn Hudiksvall	Ockelbo Hofors Ovanåker Ljusdal Sandviken Bollnäs
Västernorrland	-	Timrå Härnösand Sundsvall	Ånge Sollefteå

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
		Kramfors Örnsköldsvik	
Jämtland	-	-	Samtliga kommuner
Västerbotten	-	Nordmaling Umeå Skellefteå	Bjurholm Vindeln Robertsfors Norsjö Malå Storuman Sorsele Dorotea Vännäs Vilhelmina Åsele Lycksele
Norrbottn	-	Kalix Luleå Piteå Haparanda	Arvidsjaur Arjeplog Jokkmokk Överkalix Övertorneå Pajala Gällivare Älvsbyn Boden Kiruna

**Byggnadskategori: 6 Sågverk**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	-	Stockholm Nacka Upplands Väsby Värmdö Järfälla Ekerö Huddinge Botkyrka Haninge Täby Danderyd Sollentuna Sundbyberg Solna Lidingö Vallentuna Salem Tyresö	Norrtälje Nynäshamn Österåker Upplands-Bro Nykvarn Södertälje Vaxholm Sigtuna
Uppsala	-	-	Samtliga kommuner
Södermanland	-	-	Samtliga kommuner
Östergötland	-	-	Samtliga kommuner
Jönköping	-	-	Samtliga kommuner
Kronoberg	-	-	Samtliga kommuner
Kalmar	-	-	Samtliga kommuner
Gotland	-	-	Samtliga kommuner
Blekinge	-	-	Samtliga kommuner
Skåne	-	Kävlinge Malmö Landskrona Helsingborg Höganäs Ystad Trelleborg Staffanstorps Burlöv Vellinge	Kristianstad Svalöv Östra Göinge Bjuv Svedala Skurup Höör Bromölla Osby Perstorp

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
		Lomma Lund Eslöv	Klippan Åstorp Båstad Ängelholm Hässleholm Simrishamn Örkelljunga Sjöbo Hörby Tomelilla
Halland	-	-	Samtliga kommuner
Västra Götaland	-	Göteborg Härryda Partille Mölnadal Kungälv	Lysekil Uddevalla Strömstad Stenungsund Tjörn Sotenäs Dals-Ed Färgelanda Essunga Karlsborg Tranemo Bengtsfors Svenljunga Tibro Skara Hjo Tidaholm Öckerö Orust Munkedal Tanum Ale Lerum Vårgårda Bollebygd

**Bilaga 2 297**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
			Grästorps Gullspång Mellerud Lilla Edet Mark Herrljunga Vara Götene Töreboda Vänersborg Trollhättan Alingsås Borås Ulricehamn Åmål Mariestad Lidköping Skövde Falköping
Värmland	-	-	Samtliga kommuner
Örebro	-	-	Samtliga kommuner
Västmanland	-	-	Samtliga kommuner
Dalarna	-	-	Samtliga kommuner
Gävleborg	-	-	Samtliga kommuner
Västernorrland	-	-	Samtliga kommuner
Jämtland	-	-	Samtliga kommuner
Västerbotten	-	-	Samtliga kommuner
Norrbottn	-	-	Samtliga kommuner

**Byggnadskategori: 7 Annan verksamhet än vad som framgår av punkterna 1–6**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
Stockholm	Stockholm	Täby Danderyd Sollentuna Södertälje Nacka Sundbyberg Solna Lidingö	Upplands Väsby Vallentuna Österåker Värmdö Järfälla Ekerö Huddinge Botkyrka Salem Haninge Tyresö Upplands-Bro Vaxholm Norrtälje Sigtuna Nynäshamn Nykvarn	-	-
Uppsala	-	Uppsala	Håbo Enköping	Knivsta Älvkarleby Tierp Östhammar	-
Södermanland	-	-	Gnesta Nyköping Oxelösund Katrineholm Eskilstuna Strängnäs Trosa	Vingåker Flen	-
Östergötland	-	Linköping Norrköping	Finspång Söderköping Motala Mjölby	Ödeshög Ydre Kinda Boxholm Åtvidaberg Valdemarsvik Vadstena	-

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
Jönköping	-	Jönköping	Gnosjö Gislaved Vaggeryd Nässjö Värnamo	Aneby Mullsjö Habo Sävsjö Vetlanda Eksjö Tranås	-
Kronoberg	-	Växjö	Ljungby	Uppvidinge Lessebo Tingsryd Alvesta Älmhult Markaryd	-
Kalmar	-	-	Kalmar Oskarshamn Västervik	Mönsterås Torsås Mörbylånga Borgholm Vimmerby Hultsfred Högsby Nybro Emmaboda	-
Gotland	-	-	-	Gotland	-
Blekinge	-	-	Karlskrona Ronneby Karlshamn	Sölvesborg Olofström	-
Skåne	-	Staffanstorp Burlöv Lomma Malmö Lund Helsingborg	Vellinge Bjuv Kävlinge Landskrona Höganäs Eslöv Ystad Trelleborg Kristianstad Ängelholm	Svalöv Östra Göinge Örkelljunga Svedala Skurup Sjöbo Hörby Höör Tomelilla Bromölla Osby	-



Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
				Perstorp Klippan Åstorp Båstad Simrishamn Hässleholm	
Halland	-	Halmstad Kungsbacka	Falkenberg Varberg	Hylte Laholm	-
Västra Götaland	-	Härryda Partille Göteborg Möndal Kungälv	Öckerö Stenungsund Ale Lerum Bollebygd Lilla Edet Uddevalla Vänersborg Trollhättan Alingsås Borås Ulricehamn Mariestad Lidköping Skövde	Tjörn Orust Sotenäs Munkedal Tanum Dals-Ed Färgelanda Vårgårda Grästorp Essunga Karlsborg Gullspång Tranemo Bengtstors Mellerud Mark Svenljunga Herrljunga Vara Götene Tibro Töreboda Lysekil Strömstad Åmål Skara Hjo Tidaholm Falköping	-

**Bilaga 2** 301

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
Värmland	-	-	Karlstad	Kil Storfors Hammarö Forshaga Grums Årjäng Sunne Kristinehamn Filipstad Arvika Säffle	Eda Torsby Munkfors Hagfors
Örebro	-	Örebro	Kumla	Lekeberg Laxå Hallsberg Degerfors Askersund Karlskoga Nora Lindesberg	Hällefors Ljusnarsberg
Västmanland	-	Västerås	Hallstahammar Köping	Surahammar Heby Kungsör Sala Fagersta Arboga	Skinnskatteberg Norberg
Dalarna	-	-	Borlänge	Gagnef Leksand Mora Falun Säter Hedemora Avesta Ludvika	Vansbro Malung Rättvik Orsa Älvdalen Smedjebacken
Gävleborg	-	-	Gävle Sandviken	Ockelbo Hofors Söderhamn Bollnäs	Ovanåker Nordanstig Ljusdal

302 *Bilaga 2*

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
				Hudiksvall	
Västernorrland	-	-	Sundsvall Örnsköldsvik	Timrå Härnösand	Ånge Kramfors Sollefteå
Jämtland	-	-	Östersund	Åre	Ragunda Bräcke Krokom Strömsund Berg Härjedalen
Västerbotten	-	Umeå	Skellefteå	Nordmaling Robertsfors Vännäs Vilhelmina Lycksele	Bjurholm Vindeln Norsjö Malå Storuman Sorsele Dorotea Åsele
Norrbottn	-	-	Luleå Piteå	Kalix Gällivare Boden Kiruna	Arvidsjaur Arjeplog Jokkmokk Överkalix Övertorneå Pajala Älvsbyn Haparanda

## Tabeller elproduktionsenheter

### Nö-tabell

#### NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KRAFTVÄRMEVERK, KONDESKRAFTVERK OCH GASTURBINER

Idrifttagningår	Nedskrivningsfaktor	Idrifttagningår	Nedskrivningsfaktor
2005-2012	1,00	1985	0,44
2004	0,98	1984	0,40
2003	0,96	1983	0,35
2002	0,95	1982	0,30
2001	0,93	1981	0,25
2000	0,91	1980	0,23
1999	0,88	Före 1980	0,20
1998	0,86		
1997	0,84		
1996	0,81		
1995	0,79		
1994	0,76		
1993	0,73		
1992	0,70		
1991	0,67		
1990	0,64		
1989	0,60		
1988	0,57		
1987	0,53		
1986	0,48		

**Nvi-tabell****NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR VINDKRAFTVERK**

Idrifttagningsår	Nedskrivningsfaktor
2005–2012	1,00
2004	0,96
2003	0,84
2002	0,83
2001	0,81
2000	0,80
1999	0,77
1998	0,73
1997	0,68
1996	0,63
1995	0,58
1994	0,53
1993	0,46
1992	0,40
1991	0,33
1990	0,29
Före 1990	0,25

**KN-tabell**

**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KÄRNKRAFTVERK**

Värdeår	Nedskrivningsfaktor	Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2005–2012	1,00	1980	0,60
2004	0,99	1979	0,58
2003	0,98	1978	0,55
2002	0,97	1977	0,52
2001	0,96	1976	0,48
2000	0,95	1975	0,45
1999	0,94	1974	0,41
1998	0,93	1973	0,38
1997	0,92	1972	0,34
1996	0,91	1971	0,30
1995	0,90	1970	0,25
1994	0,88	1969	0,21
1993	0,87	1968	0,16
1992	0,85	1967	0,11
1991	0,84	1966	0,06
1990	0,82	1965	0,00
1989	0,80	1964	0,00
1988	0,79	1963	0,00
1987	0,77	1962	0,00
1986	0,75	1961	0,00
1985	0,73	1960	0,00
1984	0,70	1959	0,00
1983	0,68	-1958	0,00
1982	0,66		
1981	0,63		

**IO-tabell****OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER OCH KÄRNKRAFTVERK  
(FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 2005 ÅRS NIVÅ)**

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
-1929	46,0
1930-39	40,0
1940-44	27,5
1945-49	25,0
1950-54	17,9
1955-57	15,7
1958-60	14,7
1961-62	14,1
1963-64	12,4
1965	11,6
1966	11,1
1967	10,9
1968	10,6
1969	10,0
1970	9,1
1971	8,6
1972	8,1
1973	7,1
1974	6,2
1975	5,5
1976	4,6
1977	4,1
1978	3,7
1979	3,4
1980	3,0
1981	2,9
1982	2,6
1983	2,25
1984	2,12

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
1985	1,97
1986	1,89
1987	1,81
1988	1,69
1989	1,51
1990	1,39
1991	1,38
1992	1,37
1993	1,37
1994	1,37
1995	1,34
1996	1,31
1997	1,27
1998	1,25
1999	1,24
2000	1,20
2001	1,15
2002	1,12
2003	1,08
2004	1,03
2005	1,00
2006	0,97
2007	
2008	
2009	
2010	
2011	
2012	

## Sakregister

- 2-hektarsregeln, 53
- 3D-fastighet, 193
- Allmän byggnad, 47
- Allmänna fastighetstillbehör, 25
- Andelskraft, 248
- Andelsmetod, 249
- Avkastningsberäkning, 170
- Avrundning, 84, 100, 148
- Avvikande vakansgrad, 138, 198
  - hyreshus, 138
  - industri, 138
- Bad-, sport- och idrottsanläggning, 46
- Belägenhet, 242
- Beskaffenhets tidpunkt, 32
- Betesmark, 58
- Brytningsfaktor, 208
- Brytningstid, 218
- Brytvärd volym, 219
- Byggnad med ringa värde, 88
- Byggnad under uppförande, 38, 85
- Byggnad, byggnadskropp, 36
- Byggnadskategori, 189
- Byggnadstillbehör, 26
- Byggnadstyper, 35, 37
- Byggskador, 197
- Delvärde, 81
- Distributionsbyggnad, 44
- Eclesiastikbyggnad, 47
- Effekt, 263
- Eftersatt underhåll, 138, 197
- Ekonomibyggnad, 41
- Elcertifikat, 256, 268
- Energimetod, 252
- Ersättningskraft, 248
- Exploatering, 140
- Fastighet, 23
- Fastighetstillbehör, 24
- Flera ändamål, 50
- Flerårsreglering, 242
- Fördröjd exploatering, 200
- Försvarsbyggnad, 43
- Genomsnittshyra, 117
- HK-tabell, 105
- H-nivåfaktor, 106
- Hotell och restaurang, 118
- Hyreshus, 40
- IH-tabell, 154
- IK-tabell, 154
- Industrikontor, 182
- Industritillbehör, 26, 89
- Installerad effekt, 232
- IN-tabell, 156
- IO-tabell, 157
- Jämförelsehyra, 117
- Kiosk, 118
- Kommungräns, 78
- Kommunikationsbyggnad, 43
- Kondenskraftverk/outbyggd fallrätt, 89
- Konstruktionsfel, 137, 197
- Kraftverksbyggnad, 42, 227
- Kulturbyggnad, 47
- Kulturhistoriskt intressanta hyreshus, 137
- Lager, 182
- Lokaltyp, 171
- Lång väntetid, 200
- Löpande taxeringsperiod, 34
- Lös egendom, 24
- Mark, 24
- Markanläggning, 84, 89
- Marknadsvärde, 77
- Nivåår, 78



- Normalårsproduktion, 237  
Normenhet, 153, 155, 158  
– hyreshus, 104  
– industri, 104  
– täkt, 104  
Normkraftverk, 231  
Offentligrättslig förpliktelse, 78  
Omräkningsfaktor, 87  
Orena köp, 79  
Ortstyp, 190  
Parkeringshus, 120  
Privaträttslig förpliktelse, 78  
Produktionskostnadsberäkning, 183  
Produktionslokal, 179  
Pågående markanvändning, 87  
Reningsanläggning, 45  
Reservmark, 199  
Riktvärde, 89, 92  
Riktvärdeangivelse, 103  
Riktvärdekarta, 103  
Riktvärdekarta H, 105  
Riktvärdekarta I, 152  
Rivningskostnad, 137  
Samfällighet, 85  
Saneringsbyggnad, 85, 87  
servitut, 27  
Servitutsbyggnad, 27  
Silobyggnad, 198  
Skatteplikt, 63  
Skogsimpediment, 60  
Skogsmark, 59  
Skolbyggnad, 47  
Skräddarsydd byggnad, 29  
Skyddsbestämmelse, 138  
Skyddsföreskrift, 138  
Småhus, 40  
Specialbyggnad, 42  
Speciell byggrätt, 141  
Standard, 179  
Standardpoäng, 180  
Storlek, 172, 192  
Storlekskorrektion, 82, 94  
Strömfallsfastighet, 225  
Sämjedelning, 68  
Säregna förhållanden, 94  
Särskild fastighetstaxering, 33  
Särskilda indelningsregler, 73  
Tabell, 103  
Taxeringsbeslut, 19  
Taxeringsenhet, 67  
Taxeringsenhetstyp, 70  
Taxeringsperiod, 33  
Tekniskt nuvärde, 81  
Tillfällig användning, 36  
Tillfällig byggnad, 28  
Tomt, 53  
Tomtmark, 52  
Tomtvärdetabell, 82, 92, 107, 159  
Tredimensionell fastighet och fastighetsutrymme, 23  
Täktmark, 57  
Utnyttjandetid, 239  
Vindkraftverk, 268  
Vårdbyggnad, 45  
Väntetid, 218  
Värdefaktor, 89, 91  
Värdenivå, 92  
Värdeområde, 90  
Värderingsenhet, 83  
Värderingsmetod, 79, 169  
Värmecentral, 45  
Åkermark, 58  
Ålder, 172, 188, 243, 264  
– hyreshus, 121  
– industri, 121  
Årligt uttag, 217  
Återanskaffningskostnad, 184  
Ägare, 67  
Ägare av fastighet, 30  
Ägoslag, 36  
Överförd byggnad, 28  
Överloppsbyggnad, 197  
Överlåtelse av fastighetsdel, 68  
Överlåtna fastighetsföremål, 28  
Övervägandepincipen, 37, 48  
Övrig byggnad, 48  
Övrig mark, 61, 88