



Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2018 års och senare års fastighetstaxeringar

SKV A 2017:13
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 25 augusti 2017

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

dels riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende småhus och tomtmark till småhus¹,

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

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

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

dels belägenhetsfaktorer till FB-tabell enligt bilaga 4,

dels värden i tomtvärdetabellen på sätt framgår av bilaga 5,

dels övriga grunder för taxeringen och värdesättningen enligt följande.

1 Värderingsenhet avseende småhus

Av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att byggnad ska indelas i byggnadstypen småhus om byggnaden är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Av 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen framgår bl.a. att varje småhus med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet med vissa angivna undantag.

Komplementhus på småhusenhet ska enligt 6 kap. 2 § andra stycket fastighetstaxeringslagen i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Allmänna råd:

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

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och småhus bör byggnadens funktion för boende vara avgörande. Till småhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende såsom en gäst-

¹ Riktvärdekartorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.

SKV A 2017:13

stuga. Detta bör även gälla en mindre byggnad trots att byggnaden inte självständigt kan utgöra bostad för en eller två familjer om byggnaden ligger på en och samma tomt som det mest värdefulla småhuset och att den mindre byggnaden tillsammans med den värdefullaste anses utgöra en bostad.

2 Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus

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

Allmänna råd:

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

Med befintligt småhus bör jämföras att det finns

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

Vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter utifrån den befintliga bebyggelsen bör utgångspunkten vara att tomtmarken för varje småhus oavsett byggnadskategori är en värderingsenhet.

Undantagsregel 1 – Flera småhus inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj.

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

Undantagsregel 2 – Flera närbelägna småhus på tomtmark som inte kan uppdelas i självständiga fastigheter.

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

Småhus bör anses vara belägna nära varandra, om de ligger inom en tomt vars storlek inte överstiger storleken av normaltomten inom värdeområdet med mer än 50 procent.

Undantagsregel 3 – Två sammanbyggda enfamiljssmåhus.

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda enfamiljssmåhus (parhus), bör utgöra en värderingsenhet om tomten inte kan delas i två självständiga fastigheter med respektive småhus på var sin fastighet.

Indelning i värderingsenheter på grund av byggrätt

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

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

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

För att en byggrätt ska anses realiserbar bör krävas

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

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

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

3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark till småhus

3.1 Värdefaktorn storlek

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att med värdefaktorn storlek avses tomtmarkens areal. Av 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn storlek inte ska klassindelas.

Allmänna råd:

När tomtens areal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör med tomtmarksarealen avses den areal som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen

av denna mark inte är känd, bör den antas vara densamma som arealen för normaltomtens inom värdeområdet.

3.2 Värdefaktorn vatten och avlopp

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att med värdefaktorn vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp. Av 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i sex klasser (VA-klasser).

Av 5 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2017:6) om värderingen av småhusenheter vid 2018 års och senare års fastighetstaxeringar framgår att med vatten avses att värderingsenheten (tomtmarken) har tillgång till drickbart vatten.

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

Allmänna råd:

En värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- eller avloppsanläggning om den är tekniskt ansluten så att anläggningen kan brukas för värderingsenheten. Har sådan teknisk anslutning inte skett bör värderingsenhet ändå anses ansluten, om huvudmannen

1. upprättat förbindelsepunkt,
2. underrättat fastighetsägaren härom, och
3. begärt betalning för avgift för anslutningen.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal va-anläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten eller enskilt wc-avlopp förutsätts.

Wc-avlopp bör vara godkänt av kommunen för att beaktas.

Radon i vatten

Uppgår förekomsten av radon till minst 1 000 bequerel per liter bör vattnet inte anses drickbart.

3.3 Värdefaktorn närhet till strand

Av 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att med värdefaktorn närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Av 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen framgår att värdefaktorn närhet till strand ska indelas i fyra klasser (belägenhetsklasser). Av 3 och 4 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2017:6) om värderingen av småhusenheter vid 2018 års och senare års fastighetstaxeringar framgår vad som avses med belägenhetsklasser.

Allmänna råd:

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

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

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

3.4 Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden

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

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

Av 6 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2017:6) om värdering-en av småhusenheter vid 2018 års och senare års fastighetstaxeringar framgår att värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet ska indelas i klass 2 vad avser värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

Allmänna råd:*Självständig fastighet*

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

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

SKV A 2017:13

Ej grupphusområde

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

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

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

- Utom detaljplan

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

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

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

- Inom detaljplan

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

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

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

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

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

Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § fastighetstaxeringsförordningen

Om en värderingsenhet för tomtmark som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör riktvärdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 20 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat riktvärde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Riktvärdet som beräknas för klass 3 bör dock inte överstiga riktvärdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Riktvärdet av en värderingsenhet för tomtmark i klass 3 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om riktvärde inte är åsatt byggnader, bör riktvärdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

Grupphusområde, definition

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

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

Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § fastighetstaxeringsförordningen

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

4 Klassificering av värdefaktorer för småhus m.m.

4.1 Värdefaktorn storlek

Av 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att värdefaktorn storlek bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen. Enligt 8 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2017:6) om värderingen av småhusenheter vid 2018 års och senare års fastighetstaxeringar ska värdefaktorn storlek anges som småhusets värdeyta.

Allmänna råd:

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

4.2 Värdefaktorn ålder

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

Enligt 10 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2017:6) om värderingen av småhusenheter vid 2018 års och senare års fastighetstaxeringar anges värdefaktorn ålder genom ett värdeår. Detta utgörs av nybyggnadsåret om till- eller ombyggnad inte skett. Vid till- eller ombyggnad som ändrat boytans storlek ska värdeåret jämkas. Av bilaga 1 till fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att värdefaktorn indelas i 30 åldersklasser.

SKV A 2017:13

Allmänna råd:

Nybyggnadsår

Ett flyttat hus bör behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår.

Jämkning av värdeår

Med jämkning avses proportionering med hänsyn till omfattningen av boyta samt med beaktande av tidpunkten då till- eller ombyggnad har skett. Har en byggnad varit föremål för tillbyggnad eller ombyggnadsåtgärder bör en jämkning av värdeåret ske endast om tillbyggnaden eller ombyggnadsåtgärderna medfört att den ursprungliga boytan ökat med minst 10 kvadratmeter. Jämkningsen bör ske genom en sammanvägning av de olika tidpunkter när delar av den sammanlagda boytan färdigställts. Detta bör ske med hänsyn till hur stor del av den sammanlagda boytan som färdigställts vid de skilda tidpunkterna.

4.3 Värdefaktorn standard

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

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

Standardpoäng för småhus finns i bilaga 1 till Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2017:6) om värderingen av småhusenheter vid 2018 års och senare års taxeringar.

Allmänna råd:

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

För tvåbostadshus gäller att standarden bör redovisas för den lägenhet som har den högsta standarden. Beträffande sanitet gäller dock att med antal bad- och duschutrymmen i bostadsplan bör avses hela småhuset.

Huvudområde Exteriör

Vid poängberäkningen för huvudområdet Exteriör bör följande iaktas.

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

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

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

Huvudområde Energihushållning

Vid poängberäkningen för huvudområdet Energihushållning bör följande iakttas.

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

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

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

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

Huvudområde Kök

Vid poängberäkningen för huvudområdet Kök bör följande iakttas.

- Utrustning: Enkel standard bör anses motsvara ett kök som är av enklare slag, t.ex. kokvrå eller pentry. Hög standard bör anses motsvara moderna och påkostade kök. Övriga kök bör hänföras till normal standard.

- Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2009 eller senare bör kökets fasta inredning och utrustning inte anses vara utbytta.

Huvudområde Sanitet

Vid poängberäkningen för huvudområdet Sanitet bör följande iakttas.

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

- Wc: Med wc bör avses endast vattenspolad toalett.

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

- Underhålls- och ombyggnadsstandard: Om huset är byggt 2003 eller senare bör vatten- och avloppsledningarna inte anses utbytta. Om huset är byggt 2009 eller senare bör sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggbeklädnad inte anses utbytta. För att sanitetsutrustning, golvbeläggning och väggmaterial ska anses vara i allt väsentligt utbytt bör följande krävas

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

b) Av golvbeläggningen har minst 90 procent bytts ut.

c) Av väggbeklädnaden har minst 90 procent bytts ut.

Övrig interiör

Vid poängberäkningen för huvudområdet Övrig interiör bör följande iakttas.

SKV A 2017:13

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

4.4 Värdefaktorn byggnadskategori

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

Allmänna råd:

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

5 Säregna förhållanden

5.1 Allmänt

Av 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår följande. Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdets bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

Vidare framgår av andra stycket i 7 kap 5 § fastighetstaxeringslagen att justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska enligt tredje stycket i 7 kap 5 § fastighetstaxeringslagen anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kr.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår följande. Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd:

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

När det gäller justering för kraftledning samt buller och där mark och byggnad har olika ägare bör justeringens storlek beräknas på byggnadsvärdet respektive markvärdet var för sig och beaktas vid värdering av enheterna. Det totala justeringsbeloppet för byggnaden och marken bör därvid bli detsamma som om

byggnadens ägare ägde marken. Beträffande obebyggd tomtmark bör riktvärdet för marken läggas till grund för att beräkna justeringens storlek.

5.2 Justering av riktvärdet för tomtmark

Allmänna råd

Väntetid vid fördröjd byggnation

Med väntetid bör avses tiden innan byggnation får påbörjas. Väntetid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån de förutsättningar som gäller vid taxeringsårets ingång.

Justering för väntetid bör göras med ledning av nedanstående tabell över nedräkningsfaktorer. Justeringens storlek bör bestämmas till skillnaden mellan riktvärdet (för tomtmark till småhusenhet) och riktvärdet multiplicerat med nedräkningsfaktorn enligt nedanstående tabell.

Väntetid år	Nedräknings- faktor
1	0.95
2-3	0.90
4-5	0.85
6-10	0.80
> 10	0.70

Extraordinära grundläggningsförhållanden

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

Extremt svårutnyttjad värderingsenhet

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

Trädgårdsanläggningar

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

SKV A 2017:13

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

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör även anses föreligga då värdefulla trädgårdsanläggningar finns, t.ex. trädgårdsdammar, tennisbanor eller andra kostsamma anläggningar. Justering bör beaktas med högst 50 procent av tekniska nuvärdet. Med tekniska nuvärdet avses anläggningskostnaden vid anläggningsåret.

Tillgång till gata eller väg

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör anses föreligga då bilväg saknas fram till tomtgräns och sådan är förutsatt i riktvärdet.

Buller m.m.

A. Justering för närhet till väg

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

Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

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

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

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

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

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

B. Justering för närhet till järnväg

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

Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

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

SKV A 2017:13

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

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

Kraftledningar

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

Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

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

Sjö- eller havsutsikt

Med sjö- eller havsutsikt bör avses fri utsikt sommartid från uteplats eller från småhusets vardagsrum, matrum eller liknande.

Med begränsad sjö- eller havsutsikt bör avses att det varken finns en fri utsikt eller avsaknad av utsikt.

Riktvärdeangivelsen för tomtmark förutsätter sjö- eller havsutsikt för belägenhetsklass 1 och 2 om annat inte anges i riktvärdeangivelsen. Då riktvärdeangivelsen har förutsatt sjö- eller havsutsikt och sådan utsikt saknas bör riktvärdet justeras ned med ett belopp motsvarande skillnaden i värde mellan den

belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Vid begränsad sjö- eller havsutsikt bör riktvärdet justeras ned med ett belopp som motsvarar halva skillnaden i värde mellan den belägenhetsklass som värderingsenheten indelats i och närmast lägre belägenhetsklass.

Strandens attraktivitet

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

<i>Stranden/ strandzonen för tomten utgörs av</i>	<i>Riktvärdeangivelsen i värdeområdet förutsätter</i>				
	<i>Sand/ Klipp- or</i>	<i>Parkmark</i>	<i>Åker/ Äng</i>	<i>Skog</i>	<i>Vass/ Våtmark</i>
<i>Sand/Klippor</i>	0	25 %	25 %	25 %	50 %
<i>Parkmark</i>	-25 %	0	0	0	25 %
<i>Åker/Äng</i>	-25 %	0	0	0	25 %
<i>Skog</i>	-25 %	0	0	0	25 %
<i>Vass/Våtmark</i>	-50 %	-25 %	-25 %	-25 %	0

Swimmingpool utomhus

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

5.3 Justering av riktvärdet för småhus

Allmänna råd:

Radon

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

Justering bör ske under förutsättning att mätning redovisas för det aktuella småhuset eller – då fråga är om grupphusbebyggelse – mätning för likartade byggnader redovisas. Mätningen bör ha upprättats med ledning av de metodbeskrivningar som Strålsäkerhetsmyndigheten har utfärdat. Mätning bör inte vara äldre än fem år. Mätningar som anger radondotterhalt bör

SKV A 2017:13

omräknas till radongashalt genom att mätvärdet multipliceras med faktorn 2.

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

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

Om åtgärder har vidtagits för att nedbringa radongashalten bör justering ske med 7 procent av de sammanlagda riktvärdena för mark och byggnad när radongashalten trots sådana åtgärder är 400 Bq/m³ och högre och med 5 procent när radongashalten är mellan 200 och 399 Bq/m³.

Byggnadsskador t.ex. fukt- och mögelskador

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

Om det är fråga om större fukt- eller mögelskador som har en direkt påverkan på byggnadens stomme och som bör åtgärdas omgående, bör justeringsbeloppet uppskattas till 75 procent av nödvändiga kostnader (k), angivna i 2016 års kostnadsläge.

Om det är fråga om andra skador eller eftersatt underhåll som måste åtgärdas omgående bör nödvändiga kostnader (k) inte anses slå igenom på värdet med mer än 50 procent om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet $(0,75 \times 0,5 \times k)$ bör uttryckas i 2016 års kostnadsnivå.

Om åtgärden däremot inte behöver ske omgående utan vid lämplig tidpunkt under den närmaste tioårsperioden, bör nödvändiga kostnader vanligen inte anses slå igenom på värdet med mer än 25 procent om inte högre påverkan på marknadsvärdet kan påvisas. Justeringsbeloppet $(0,75 \times 0,25 \times k)$ bör uttryckas i 2016 års kostnadsnivå.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader - Onormala drifts- och underhållskostnader

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

Finns ingen preciserad utredning om kostnadernas storlek, och har småhuset ändå ett så klart kulturhistoriskt intresse att det byggnadsminnesförklarats, omfattas av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:900) bör för de överstora husen (> 400 kvadratmeter bruttoarea) och överlopsbyggnaderna en nedjustering kunna ske.

Inverkan av vägrat rivningslov och rivningsförbud

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

Om ersättning redan har utbetalats eller inte längre kan begäras av fastighetsägaren (jfr 14 kap. 7 § och 15 kap. 5 § plan- och bygglagen), kan inverkan på marknadsvärdet vara större. Hur stor justeringen bör vara beror på möjligheterna att använda byggnaden som bostad eller annat ändamål.

Om ett småhus inte får rivras och inte kan användas för något nyttigt ändamål och om det dessutom hindrar att tomtmarken används på annat sätt, bör värdet av småhuset sättas ned till under 1 000 kr.

Skyddsbestämmelser eller skyddsföreskrifter

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

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

Låg takhöjd

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

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

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

SKV A 2017:13

Värde av lokaldel

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

Värdefulla komplementhus

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

1. Det bör normalt vara fråga om annat komplementhus än garage och carport.
2. Komplementhuset avviker i förhållande till vad som är normalt i värdeområdet.
3. Förekomsten av komplementhuset ska påtagligt inverka på marknadsvärdet.

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering 2018 och därefter vid fastighetstaxering till och med 2020.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Lena Abrahamsson
(Rättsavdelningen, enhet 1)

Tabell för grund- och marginalvärden SV-tabell

Standard-poäng	Värdeyta kvm									
	(10)-75		76-130		131-170		171-250		251-(350)	
	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv	Grundv	Margv
0-2	1 000	30	3 000	20	4 000	20	5 000	20	7 000	20
3	1 000	80	6 000	40	8 000	40	10 000	40	14 000	40
4	2 000	90	8 000	70	12 000	70	15 000	50	19 000	60
5	2 000	120	10 000	110	16 000	90	20 000	80	27 000	70
6	3 000	150	13 000	130	20 000	90	24 000	100	32 000	90
7	3 000	180	15 000	150	23 000	130	29 000	110	38 000	110
8	3 000	210	17 000	180	27 000	130	33 000	120	43 000	140
9	3 000	260	20 000	180	30 000	160	37 000	140	49 000	150
10	3 000	290	22 000	220	34 000	180	42 000	160	55 000	170
11	4 000	320	25 000	220	37 000	200	45 000	180	60 000	190
12	5 000	330	27 000	250	41 000	200	49 000	200	65 000	200
13	5 000	360	29 000	270	44 000	220	53 000	220	71 000	210
14	5 000	390	31 000	310	48 000	250	58 000	220	76 000	240
15	5 000	420	33 000	330	51 000	270	62 000	250	82 000	250
16	6 000	450	36 000	330	54 000	290	66 000	270	88 000	270
17	6 000	480	38 000	360	58 000	290	70 000	270	92 000	290
18	7 000	500	40 000	380	61 000	310	74 000	300	98 000	300
19	8 000	520	42 000	400	64 000	340	78 000	310	103 000	320
20	9 000	530	44 000	440	68 000	340	82 000	340	109 000	370
21	10 000	560	47 000	440	71 000	360	86 000	350	114 000	420
22	10 000	590	49 000	450	74 000	400	90 000	360	119 000	470
23	10 000	620	51 000	490	78 000	400	94 000	360	123 000	520
24	11 000	640	53 000	510	81 000	430	98 000	380	128 000	570
25	11 000	670	55 000	530	84 000	450	102 000	400	134 000	620
26	12 000	680	57 000	550	87 000	470	106 000	410	139 000	670
27	12 000	710	59 000	580	91 000	470	110 000	440	145 000	720
28	13 000	730	61 000	600	94 000	490	114 000	450	150 000	730
29	13 000	770	64 000	600	97 000	520	118 000	470	156 000	740
30	13 000	800	66 000	640	101 000	520	122 000	480	160 000	750
31	14 000	820	68 000	660	104 000	540	126 000	490	165 000	760
32	14 000	850	70 000	670	107 000	560	129 000	500	169 000	770
33	15 000	860	72 000	690	110 000	580	133 000	530	175 000	780
34-35	15 000	890	74 000	710	113 000	590	137 000	540	180 000	790
36-37	16 000	910	76 000	750	117 000	600	141 000	560	186 000	800
38-40	16 000	940	78 000	760	120 000	610	144 000	580	190 000	810
41-44	16 000	970	80 000	780	123 000	630	148 000	590	195 000	820
45-49	17 000	980	82 000	800	126 000	650	152 000	610	201 000	830
50-54	17 000	1 020	84 000	820	129 000	670	156 000	630	206 000	840
55-59	18 000	1 030	86 000	840	132 000	700	160 000	630	210 000	850

Tabell för åldersinverkan SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 65														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
16-	1,46	1,47	1,48	1,50	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,52	1,53	1,53	1,53	1,53
15	1,45	1,46	1,47	1,49	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,51	1,52	1,52	1,52	1,52
14	1,44	1,45	1,46	1,48	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,50	1,51	1,51	1,51	1,51
13	1,43	1,44	1,45	1,47	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,49	1,50	1,50	1,50	1,50
12	1,41	1,42	1,43	1,45	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,47	1,48	1,48	1,48	1,48
11	1,38	1,39	1,40	1,42	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,44	1,45	1,45	1,45	1,45
10	1,33	1,34	1,35	1,37	1,38	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,40	1,41	1,41	1,41	1,41
09	1,30	1,31	1,32	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37
08	1,23	1,24	1,25	1,27	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31
07	1,20	1,21	1,22	1,24	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28
05-06	1,16	1,17	1,18	1,20	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25
03-04	1,09	1,10	1,11	1,13	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17	1,17	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19
01-02	1,04	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,12	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14
99-00	0,99	1,00	1,01	1,03	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08
97-98	0,93	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02
95-96	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96
93-94	0,84	0,85	0,86	0,87	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92
91-92	0,80	0,81	0,82	0,83	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88
89-90	0,76	0,77	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85
86-88	0,72	0,73	0,75	0,76	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81
83-85	0,66	0,67	0,69	0,72	0,73	0,74	0,74	0,74	0,75	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,77
80-82	0,62	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73
77-79	0,58	0,59	0,60	0,62	0,64	0,64	0,65	0,65	0,66	0,66	0,68	0,70	0,71	0,71	0,71
74-76	0,54	0,56	0,57	0,58	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62	0,64	0,66	0,68	0,68	0,68	0,68
70-73	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,61	0,64	0,65	0,65	0,65	0,65
65-69	0,45	0,48	0,50	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,58	0,59	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63
60-64	0,41	0,44	0,47	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55	0,55	0,57	0,60	0,61	0,61	0,61	0,61
50-59	0,36	0,38	0,41	0,44	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,52	0,55	0,57	0,57	0,58	0,58
40-49	0,31	0,33	0,36	0,39	0,41	0,43	0,44	0,45	0,46	0,48	0,51	0,53	0,54	0,55	0,56
29-39	0,30	0,32	0,35	0,38	0,40	0,42	0,43	0,44	0,45	0,47	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55

SKV A 2017:13

Vårdeår	ÅLDERSINVERKAN 70													
	Standardpoäng													
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55
16-	1,39	1,40	1,41	1,43	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,45	1,46	1,46	1,46	1,46
15	1,38	1,39	1,40	1,42	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,44	1,45	1,45	1,45	1,45
14	1,37	1,38	1,39	1,41	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,43	1,44	1,44	1,44	1,44
13	1,36	1,37	1,38	1,40	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,42	1,43	1,43	1,43	1,43
12	1,34	1,35	1,36	1,38	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,4	1,41	1,41	1,41	1,41
11	1,31	1,32	1,33	1,35	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,37	1,38	1,38	1,38	1,38
10	1,27	1,28	1,29	1,31	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,34	1,35	1,35	1,35	1,35
09	1,24	1,25	1,26	1,28	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32
08	1,18	1,19	1,20	1,22	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26
07	1,15	1,16	1,17	1,19	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23
05-06	1,12	1,13	1,14	1,16	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20
03-04	1,07	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,13	1,13	1,13	1,14	1,15	1,15	1,15	1,15
01-02	1,02	1,03	1,04	1,06	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11
99-00	0,98	0,99	1,00	1,02	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07
97-98	0,94	0,95	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02
95-96	0,90	0,91	0,92	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97
93-94	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93
91-92	0,82	0,83	0,84	0,86	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90
89-90	0,79	0,80	0,81	0,83	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87
86-88	0,75	0,76	0,77	0,79	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83
83-85	0,71	0,72	0,73	0,75	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79
80-82	0,67	0,68	0,69	0,71	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75
77-79	0,62	0,64	0,66	0,67	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70	0,71	0,73	0,74	0,74	0,74
74-76	0,58	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,68	0,70	0,71	0,71	0,71
70-73	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,68	0,69	0,69	0,69
65-69	0,50	0,53	0,55	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64	0,66	0,67	0,67	0,67
60-64	0,46	0,49	0,52	0,55	0,57	0,58	0,59	0,60	0,60	0,62	0,64	0,65	0,65	0,65
50-59	0,41	0,43	0,46	0,49	0,51	0,52	0,53	0,54	0,55	0,57	0,59	0,61	0,61	0,62
40-49	0,37	0,39	0,42	0,45	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,53	0,55	0,57	0,58	0,59
29-39	0,36	0,38	0,41	0,44	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,52	0,54	0,56	0,57	0,58

SKV A 2017:13

Vårdeår	ÅLDERSINVERKAN 75														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
16-	1,33	1,34	1,35	1,37	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,39	1,40	1,40	1,40	1,40	
15	1,33	1,34	1,35	1,37	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,39	1,40	1,40	1,40	1,40	
14	1,32	1,33	1,34	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,38	1,39	1,39	1,39	1,39	
13	1,32	1,33	1,34	1,36	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,38	1,39	1,39	1,39	1,39	
12	1,31	1,32	1,33	1,35	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,37	1,38	1,38	1,38	1,38	
11	1,29	1,30	1,31	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,35	1,36	1,36	1,36	1,36	
10	1,26	1,27	1,28	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,32	1,33	1,33	1,33	1,33	
09	1,23	1,24	1,25	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	
08	1,17	1,18	1,19	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,23	1,24	1,24	1,24	1,24	
07	1,14	1,15	1,16	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	
05-06	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	
03-04	1,06	1,07	1,08	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,12	1,13	1,13	1,13	1,13	
01-02	1,02	1,03	1,04	1,06	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	
99-00	0,98	0,99	1,00	1,02	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	
97-98	0,94	0,95	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	
95-96	0,90	0,91	0,92	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	
93-94	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	
91-92	0,83	0,84	0,85	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	
89-90	0,81	0,82	0,83	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	
86-88	0,78	0,79	0,80	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	
83-85	0,75	0,76	0,77	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	
80-82	0,71	0,72	0,74	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	
77-79	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,76	0,78	0,78	0,78	0,78	
74-76	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,75	0,77	0,77	0,77	0,77	
70-73	0,59	0,62	0,64	0,66	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,75	0,75	0,75	
65-69	0,56	0,59	0,61	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,73	0,73	0,73	
60-64	0,52	0,55	0,58	0,61	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,70	0,70	0,71	
50-59	0,47	0,50	0,53	0,56	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,64	0,67	0,69	0,69	0,70	
40-49	0,43	0,46	0,49	0,52	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,60	0,63	0,65	0,66	0,67	
29-39	0,42	0,45	0,48	0,51	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,59	0,62	0,64	0,65	0,66	

SKV A 2017:13

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 80														
	Standardpoäng														
	0-8	9-11	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
16-	1,27	1,26	1,29	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34
15	1,27	1,28	1,29	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,33	1,34	1,34	1,34	1,34
14	1,26	1,27	1,28	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,32	1,33	1,33	1,33	1,33
13	1,26	1,27	1,28	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,32	1,33	1,33	1,33	1,33
12	1,25	1,26	1,27	1,29	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,31	1,32	1,32	1,32	1,32
11	1,24	1,25	1,26	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,30	1,31	1,31	1,31	1,31
10	1,21	1,22	1,23	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28
09	1,18	1,19	1,20	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25
08	1,14	1,15	1,16	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21
07	1,12	1,13	1,14	1,16	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19
05-06	1,09	1,10	1,11	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16
03-04	1,05	1,06	1,07	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12
01-02	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08
99-00	0,98	0,99	1,00	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05
97-98	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02
95-96	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
93-94	0,88	0,89	0,90	0,92	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
91-92	0,85	0,86	0,87	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
89-90	0,82	0,83	0,84	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89
86-88	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86
83-85	0,77	0,78	0,79	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84
80-82	0,75	0,76	0,77	0,79	0,80	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83
77-79	0,72	0,74	0,76	0,77	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82
74-76	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,80	0,81	0,81	0,81	0,81
70-73	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,77	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80
65-69	0,63	0,65	0,67	0,70	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,77	0,78	0,78	0,78	0,78
60-64	0,60	0,62	0,65	0,68	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74	0,76	0,77	0,77	0,77	0,77
50-59	0,57	0,59	0,62	0,65	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,73	0,75	0,75	0,75	0,75
40-49	0,54	0,56	0,59	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,71	0,73	0,73	0,73	0,73
29-39	0,53	0,55	0,58	0,61	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,70	0,72	0,72	0,72	0,72

SKV A 2017:13

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 85														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
16-	1,21	1,22	1,23	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
15	1,21	1,22	1,23	1,25	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
14	1,20	1,21	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
13	1,20	1,21	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
12	1,19	1,20	1,21	1,23	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
11	1,18	1,19	1,20	1,22	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
10	1,15	1,16	1,17	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
09	1,13	1,14	1,15	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
08	1,10	1,11	1,12	1,14	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
07	1,09	1,10	1,11	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
05-06	1,07	1,08	1,09	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
03-04	1,04	1,05	1,06	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
01-02	1,01	1,02	1,03	1,05	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
99-00	0,98	0,99	1,00	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
97-98	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
95-96	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
93-94	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
91-92	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
89-90	0,83	0,84	0,85	0,87	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
86-88	0,81	0,82	0,83	0,85	0,86	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
83-85	0,80	0,81	0,82	0,84	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
80-82	0,78	0,79	0,81	0,83	0,84	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
77-79	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
74-76	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,83	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
70-73	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
65-69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
60-64	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,78	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
50-59	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
40-49	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
29-39	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75

SKV A 2017:13

Vardéar	ÁLDERSINVERKAN 90														
	Standardþóing														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
16-	1,16	1,17	1,18	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
15	1,16	1,17	1,18	1,20	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
14	1,15	1,16	1,17	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
12	1,14	1,15	1,16	1,18	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
11	1,13	1,14	1,15	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
10	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
09	1,09	1,10	1,11	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
08	1,06	1,07	1,08	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
07	1,05	1,06	1,07	1,09	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
05-06	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
03-04	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
01-02	0,98	0,99	1,00	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
99-00	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
97-98	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
95-96	0,93	0,94	0,95	0,97	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
93-94	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
91-92	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
89-90	0,87	0,88	0,89	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
86-88	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
83-85	0,85	0,86	0,87	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
80-82	0,84	0,85	0,86	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
77-79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,89	0,89	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
74-76	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
70-73	0,80	0,82	0,84	0,86	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
65-69	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
60-64	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,85	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
50-59	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,84	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
40-49	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
29-39	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81	0,81	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82

Värdeinverkan av fastighetsrättsliga förhållanden FV tabell S

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphus- område		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1	1,00	0,60	1,00	1,00	0,75*
Klass 2	0,70	0,50	0,70	0,50	0,50

*För följande värdeområden bör fastighetsrättsliga förhållanden klass 3 multipliceras med faktorn 0,9 i stället för 0,75:

Värdeområde 0125404 Ekerö kommun, Drottningholm,

Värdeområde 0180068 Stockholms kommun, Djurgården,

Värdeområde 0180070 Stockholms kommun, Lill-Jansskogen, Värtan

Värdeområde 0184014 Solna kommun, Nationalstadsparken samt

Värdeområde 1286039 Ystads kommun, Sandskogen.

Tabell över belägenhetsfaktorer FB-tabell

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

Tomtvärdetabell

Friliggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
155	5	1,50
160	10	1,50
170	10	1,60
180	10	1,70
190	10	1,80
200	10	1,90
210	10	2,00
220	10	2,10
230	10	2,20
240	10	2,30
245	15	2,30
255	15	2,40
265	15	2,50
275	15	2,60
280	20	2,60
290	20	2,70
300	20	2,80
310	20	2,90
320	20	3,00
330	20	3,10
340	30	3,10
350	30	3,20
360	30	3,30
370	30	3,40
380	30	3,50
390	30	3,60
400	30	3,70
410	30	3,80
420	30	3,90
430	40	3,90
440	40	4,00
460	40	4,20
480	40	4,40
490	50	4,40
510	50	4,60
530	50	4,80
550	50	5,00
560	60	5,00
585	60	5,25
610	60	5,50
635	60	5,75
645	70	5,75
670	70	6,00
695	70	6,25
705	80	6,25

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
155	5	1,50
160	10	1,50
170	10	1,60
180	10	1,70
190	10	1,80
200	10	1,90
210	10	2,00
220	10	2,10
230	10	2,20
240	10	2,30
245	15	2,30
255	15	2,40
265	15	2,50
275	15	2,60
280	20	2,60
290	20	2,70
300	20	2,80
310	20	2,90
320	20	3,00
330	20	3,10
340	30	3,10
350	30	3,20
360	30	3,30
370	30	3,40
380	30	3,50
390	30	3,60
400	30	3,70
410	30	3,80
420	30	3,90
430	40	3,90
440	40	4,00
460	40	4,20
480	40	4,40
490	50	4,40
510	50	4,60
530	50	4,80
550	50	5,00
560	60	5,00
585	60	5,25
610	60	5,50
635	60	5,75
645	70	5,75
670	70	6,00
695	70	6,25
705	80	6,25

SKV A 2017:13

Frigående småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
730	80	6,50
755	80	6,75
765	90	6,75
790	90	7,00
800	100	7,00
825	100	7,25
850	100	7,50
870	120	7,50
895	120	7,75
920	120	8,00
940	140	8,00
965	140	8,25
990	140	8,50
1 015	140	8,75
1 040	140	9,00
1 060	160	9,00
1 110	160	9,50
1 160	160	10,00
1 180	180	10,00
1 230	180	10,50
1 280	180	11,00
1 300	200	11,00
1 350	200	11,50
1 375	225	11,50
1 400	250	11,50
1 450	250	12,00
1 500	250	12,50
1 525	275	12,50
1 575	275	13,00
1 600	300	13,00
1 650	350	13,00
1 750	350	14,00
1 800	400	14,00
1 900	400	15,00
1 950	450	15,00
2 050	450	16,00
2 100	500	16,00
2 150	550	16,00
2 250	550	17,00
2 300	600	17,00
2 350	650	17,00
2 400	700	17,00
2 500	700	18,00
2 550	750	18,00
2 600	800	18,00

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
730	80	6,50
755	80	6,75
765	90	6,75
790	90	7,00
800	100	7,00
825	100	7,25
850	100	7,50
870	120	7,50
895	120	7,75
920	120	8,00
940	140	8,00
965	140	8,25
990	140	8,50
1 015	140	8,75
1 040	140	9,00
1 060	160	9,00
1 110	160	9,50
1 160	160	10,00
1 180	180	10,00
1 230	180	10,50
1 280	180	11,00
1 300	200	11,00
1 350	200	11,50
1 375	225	11,50
1 400	250	11,50
1 450	250	12,00
1 500	250	12,50
1 525	275	12,50
1 575	275	13,00
1 600	300	13,00
1 650	350	13,00
1 750	350	14,00
1 800	400	14,00
1 900	400	15,00
1 950	450	15,00
2 050	450	16,00
2 100	500	16,00
2 150	550	16,00
2 250	550	17,00
2 300	600	17,00
2 350	650	17,00
2 400	700	17,00
2 500	700	18,00
2 550	750	18,00
2 600	800	18,00

SKV A 2017:13

Friliggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
2 700	800	19,00
2 750	850	19,00
2 850	850	20,00
2 900	900	20,00
2 950	950	20,00
3 000	1 000	20,00
3 100	1 100	20,00
3 200	1 200	20,00
3 400	1 200	22,00
3 500	1 300	22,00
3 600	1 400	22,00
3 700	1 500	22,00
3 900	1 500	24,00
4 000	1 600	24,00
4 100	1 700	24,00
4 200	1 800	24,00
4 300	1 900	24,00
4 400	2 000	24,00
4 600	2 000	26,00
4 800	2 200	26,00
5 000	2 400	26,00
5 200	2 600	26,00
5 400	2 800	26,00
5 600	3 000	26,00
5 800	3 000	28,00
6 000	3 200	28,00
6 200	3 400	28,00
6 400	3 600	28,00
6 600	3 800	28,00
6 800	4 000	28,00
7 000	4 200	28,00
7 200	4 200	30,00
7 400	4 400	30,00
7 600	4 600	30,00
7 800	4 800	30,00
8 000	5 000	30,00
8 200	5 000	32,00
8 400	5 200	32,00
8 600	5 400	32,00
8 800	5 600	32,00
9 000	5 800	32,00
9 200	6 000	32,00
9 400	6 000	34,00
9 600	6 200	34,00

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
2 700	800	19,00
2 750	850	19,00
2 850	850	20,00
2 900	900	20,00
2 950	950	20,00
3 000	1 000	20,00
3 100	1 100	20,00
3 200	1 200	20,00
3 400	1 200	22,00
3 500	1 300	22,00
3 600	1 400	22,00
3 700	1 500	22,00
3 900	1 500	24,00
4 000	1 600	24,00
4 100	1 700	24,00
4 200	1 800	24,00
4 300	1 900	24,00
4 400	2 000	24,00
4 600	2 000	26,00
4 800	2 200	26,00
5 000	2 400	26,00
5 200	2 600	26,00
5 400	2 800	26,00
5 600	3 000	26,00
5 800	3 000	28,00
6 000	3 200	28,00
6 200	3 400	28,00
6 400	3 600	28,00
6 600	3 800	28,00
6 800	4 000	28,00
7 000	4 200	28,00
7 200	4 200	30,00
7 400	4 400	30,00
7 600	4 600	30,00
7 800	4 800	30,00
8 000	5 000	30,00
8 200	5 000	32,00
8 400	5 200	32,00
8 600	5 400	32,00
8 800	5 600	32,00
9 000	5 800	32,00
9 200	6 000	32,00
9 400	6 000	34,00
9 600	6 200	34,00

Friliggande småhusbebyggelse			Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett norm hus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivå faktor	Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor
9 800	6 400	34,00	9 800	6 400	34,00
10 000	6 600	34,00	10 000	6 600	34,00
10 200	6 800	34,00	10 200	6 800	34,00
10 400	7 000	34,00	10 400	7 000	34,00
10 600	7 000	36,00	10 600	7 000	36,00
10 800	7 200	36,00	10 800	7 200	36,00
11 000	7 400	36,00	11 000	7 400	36,00

1 Med normhus avses ett småhus med värdeår 1998, värdeyta 125 kvadratmeter, 31 standardpoäng och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet.

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

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