Byggnadsvärde för villafastighet m.fl.

Av byrådirektör Valter Eriksson

Enligt 10 § KL skall taxeringsvärdet för bebyggd annan fastighet uppdelas i ett markvärde och ett byggnadsvärde. Då mark och byggnad är i samma ägares hand skall byggnadsvärdet beräknas som skillnaden mellan taxeringsvärdet för hela den bebyggda fastigheten och värdet av marken i obebyggt skick. Byggnadsvärdet har således karaktären av en restpost. Om man i det praktiska taxeringsarbetet använder sig av byggnadsvärdetabeller framkommer emellertid taxeringsvärdet som summan av ett markvärde och ett byggnadsvärde. För att ge ett riktigt slutresultat, nämligen ett taxeringsvärde som motsvarar det allmänna saluvärdet, måste därför byggnadsvärdetabellerna inställas så att de återspegla fastighetens mervärde genom att den är bebyggd och inte byggnadens egenvärde.

Det system av byggnadsvärdetabeller som föreslås komma till användning vid 1970 års fastighetstaxering är i princip en systematisering och vidareutveckling av de tabeller som användes vid 1965 års fastighetstaxering (Assistabellerna). Vid uppbyggnaden av värderingssystemet har många impulser och erfarenheter hämtats från försäkringsbolagens förvärderingskommitté (FFK) och dess tabeller.

De nya tabellerna bygger i stort på en klassificering av byggnadsbeståndet i de fyra värderingsfaktorerna hustyp, storlek, ålder och standard. Sedan dessa faktorer bestämts kan byggnadsvärdet normalt erhållas direkt ur de byggnadsvärdetabeller, som kommer att upprättas och tillhandahållas genom fastighetstaxeringskommittéernas (FTK:s) försorg.

Byggnadsvärdetabell P:s uppbyggnad

Byggnadsvärdetabell P är primärt avsedd att ge byggnadsvärdet för ett friliggande småhus avsett för permanent bostadsändamål och inrättad som bostad åt en familj. Med vissa korrektioner kan den även användas för andra typer av småhusfastigheter.

Tabellen har som ingångsvärden de fyra värderingsfaktorerna hustyp, storlek, ålder och standard. Vad gäller hustypen skiljer tabellen endast på byggnader med lägenhetsytan i *ett plan* och byggnader med lägenhetsytan i *flera plan*. Orsaken härtill är att kunskapen om hustypens inverkan på marknadsvärdet är mycket liten. En klar värdeskillnad synes emellertid föreligga mellan enplansbyggnader och övriga byggnader. FFK:s tabeller anger en genomsnittlig skillnad på ca 15 %. Värdeskillnaden mellan hustyperna 1—2 och 7—8 anses av många vara ännu större. De senare hustyperna är emellertid relativt sett så få att FTK inte ansett det meningsfyllt tynga tabellen med en särskild avdelning för dessa. Av liknande orsaker har åldersklasserna 8 och 9, d. v. s. byggnader före 1930 slagits samman till en avdelning. Varje åldersklass är uppdelad på 4 eller 5 standardklasser. Stan-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:40

darden är i viss utsträckning åldersanknuten, varför spännvidden i standardhänseende knappast torde vara större än så.

Vid uppgörandet av tabellerna är det av stor betydelse hur man väljer värderelationerna mellan små och stora hus och mellan hus i olika standardklasser. I nedanstående tabell har värderelationerna mellan nybyggda hus med samma standard men tillhörande olika storleksklasser redovisats.

Storlek klass	Storlek m²ly	Relationstal Assis-tab	FFK:s tab	FTK:s tab
1	40–55	62	54	54
2	56–70	76	68	68
3	71–85	88	84	84
4	86–100	*100*	*100*	*100*
5	101–120	116	118	118
6	121–140	132	136	136
7	141–160	150	154	148
8	161–180	168	174	164
9	181–200	186	194	174

Som synes råder god samstämmighet mellan Assistabellerna och FFK:s tabeller, vilket är en följd av att dessa tabeller i huvudsak bygger på skillnader i byggnadskostnader. Genom en viss dämpning av relationstalen för fastigheter med stora byggnader har FTK i sitt förslag försökt anpassa relationstalen till förhållandena på fastighetsmarknaden.

Genom FTK:s försorg kommer att upprättas ett 50-tal byggnadsvärdetabeller P, med olika värdenivåer och värderelation mellan gamla och nya byggnader. Avsikten är att varje FTN med hjälp av fastighetstaxeringsombudet skall kunna välja den eller de tabeller som bäst passar de lokala förhållandena.

Val av byggnadsvärdetabell P

Byggnadsvärdetabell P väljs med ledning av två karakteristiska värdeuppgifter, nämligen

a) önskat byggnadsvärde för en nybyggd fastighet av viss storlek och standard (normhus 1) och

b) önskad relation mellan byggnadsvärdena för likartade fastigheter i åldersklass 5 och åldersklass 1.

Normhus 1 har följande klassificeringsdata: hustyp 2, storleksklass 4, åldersklass 1 och standardklass 5.

Relationen enligt b) bestäms lämpligen som förhållandet mellan normhus 5 (klassificeringsdata: hustyp 2, storleksklass 4, åldersklass 5 och standardklass 5) och normhus 1. Normhus 1 och 5 har särskilt markerats i byggnadsvärdetabell P.

Med önskat byggnadsvärde avses här och i det följande det värde som tillsammans med taxerat markvärde ger ett totalt taxeringsvärde motsvarande 75 %

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:40

av fastighetens saluvärde. Vid val och korrigering av byggnadsvärdetabell P bör därför byggnadsvärdet alltid bestämmas som skillnaden mellan fastighetens totala taxeringsvärde och taxerat markvärde.

Den valda tabellen betecknas a/b (jfr s. 444).

Valet av tabell bestäms således av vilka värden man önskar åsätta normhus 1 och 5. Under grupparbetena kommer att ges möjlighet att diskutera principer för värdesättningen av dessa hus, och där den närmare metodiken för val av tabell kommer att redovisas. Då kommer också att visas metoder att korrigera den valda tabellen. En sådan korrigering kan vara erforderlig framför allt för hus byggda under 1920- och 1930-talen. Saluvärdet på dessa kan inom vissa orter avvika påtagligt från vad som antagits vid tabellernas upprättande. För att utröna om så är fallet bör FTN inledningsvis provtaxera ett antal äldre hus och noggrannt bestämma vilket byggnadsvärde som den önskar åsätta dessa hus. De åsatta värdena bör jämföras med respektive tabellvärden. Om avvikelserna är entydiga och i genomsnitt uppgår till mer än 5.000 kr bör korrigering av hjälptabellen ske inom den eller de aktuella åldersklasserna. Ett motsvarande förfarande kan undantagsvis erfordras även för andra husgrupper som markant avviker från den valda tabellen i fråga om storlek och standard.

Byggnadsvärdetabell F:s uppbyggnad

Byggnadsvärdetabell F är primärt avsedd att ge byggnadsvärdet för ett friliggande småhus för fritidsändamål. Tabellen är uppdelad i två avdelningar nämligen

a) byggnader uppförda för fritidsändamål och

b) äldre byggnader som tidigare varit permanentbostäder.

Båda avdelningarna är i princip uppbyggda på samma sätt som byggnadsvärdetabell P. Till skillnad från tabell P upprättar FTK endast en stomme till tabell F. Ingångsvärdena är storlek, ålder och standard. De i exemplet i handledningen angivna värdena bör inte utnyttjas utan vidare. Både vad gäller värdenivå och värderelation bör anpassning ske till lokala förhållanden. Under grupparbetet kommer att visas exempel på dylik anpassning.

Klassificering av småhusfastigheter

Fastigheter som åsatts typkod 13—18 klassificeras i avseende på hustyp, storlek, ålder och standard. Resultatet av klassificeringen redovisas på fastighetstaxeringsavi A under avd. 3. Observera att detta även gäller småhusfastigheter under gemensam förvaltning, t. ex. HSB-radhus som normalt deklareras på hyreshusblanketten A 2.

Ändamålet med klassificeringen är att *dels* underlätta en systematisering av taxeringsarbetet enligt vad som tidigare antytts *dels* möjliggöra en förbättrad framtida prisstatistik. Detta har medfört att klassificeringen i några få avseenden går djupare än vad som i dag är motiverat av enbart värderingstekniska skäl.

Vid klassificeringen uppdelas byggnadsbeståndet på en taxeringsenhet i *huvudbyggnader* och *sekundärbyggnader*. Som huvudbyggnad anses *varje* bostadsbygg-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:40

nad, vars värde överstiger 30 % av värdet på det värdefullaste bostadshuset. Alla andra byggnader är sekundärbyggnader. Finns endast en bostadsbyggnad på fastigheten är denna alltid huvudbyggnad. Byggnadsbeståndet uppdelas vidare i *bostadsutrymmen,* vars omfattning anges av lägenhetsytan, och *biutrymmen.* Biutrymmesytan förutsätts normalt vara mellan 50—100 % av lägenhetsytan. Understiger den 50 % av lägenhetsytan tas hänsyn därtill vid standardklassificeringen. Detta torde bli vanligt vid källarlösa hus och vid rad- och kedjehus. I de fall en taxeringsenhet har större biutrymmen än enligt ovan kan korrektion för överytan ske i samband med åsättande av byggnadsvärdet.

Hustyp

Grunderna för hustypsklassificeringen är lägenhetsytans uppdelning i antal plan och förekomsten av källare. Taxeringsenheter med *en* huvudbyggnad om högst 200 kvm lägenhetsyta vars utseende är känt hänförs till hustyp 1—9. Alla andra taxeringsenheter hänförs till hustyp 0. Det bör uppmärksammas att då hustyp 0 åsatts skall 0 sättas även på de övriga faktorerna. På sid 2 i deklarationsblanketten A 1 finns återgivet de grundläggande hustyperna 1—8. Taxeringsenhet med *en* huvudbyggnad om högst 200 kvadratmeters lägenhetsyta som ej kan hänföras till hustyp 1—3 hänförs till hustyp 9.

Storleksklass

Grunden för indelning i storleksklass är huvudbyggnadens lägenhetsyta (bostadsyta). Uppgifter om storlek återfinns på sid 2 i deklarationsblankett A 1.

Huvudbyggnadens lägenhetsyta	storleksklass kod
okänd	0
mindre än 40 m²	0
40– 55 m²	1
56– 70 m²	2
71– 85 m²	3
86–100 m²	4
101–120 m²	5
121–140 m²	6
141–160 m²	7
161–180 m²	8
större än 180 m²	9

Som synes är klassbredden 15 m² under 100 m² ly och 20 m² däröver. Att klassbredden valts så pass stor berbr bl. a. på den stora osäkerhet som vidlåter deklarantens storleksuppgifter. En undersökning rörande tillförlitligheten hos de deklarationsuppgifter som lämnats vid 1965 års taxering har utförts i samarbete med centralnämnden för fastighetsdata. Den tyder på att vid bestämningen av

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:40

lägenhetsytan måste klassbredden vara ca 15 m² för att sannolikheten att komma i rätt klass skall vara större än 50 %.

För att underlätta storleksklassificeringen i de fall lägenhetsytan saknas eller kan antas vara oriktig, har FTK upprättat en tabell med vars hjälp en schematisk lägenhetsyta kan beräknas med utgångspunkt från byggnadsytan (alt. volymen) och hustypen. Klassindelningen har vidare avpassats så att de vanligaste storleksklasserna 3—6 normalt svarar mot antalet rum i byggnaden. För att denna tumregel skall gälla måste man vid beräkning av antalet rum räkna kök utöver det första som rum. Den sista metodiken har vid provtaxeringar visat sig så pass tillförlitlig att den bör kunna ge ledning i de fall andra uppgifter rörande storleken framstår som osäkra.

Åldersklass

Med ålder avses i princip den byggnadsperiod som byggnaden är tidstypisk för.

Huvudbyggnadens byggnadsperiod	Åldersklass kod
okänd	0
1965–1969	1
1960–1964	2
1955–1959	3
1950–1954	4
1945–1949	5
1940–1944	6
1930–1939	7
1920–1929	8
före 1920	9

Som synes är klassbredden 5 år fram till 1940 och därefter 10 år fram till 1920. Uppgifterna om ålder återfinns på sid 2 i deklarationsblankett A 1. Har fastigheten varit föremål för större om- eller tillbyggnad bör åldersklassen väljas mellan tidpunkterna för nybyggnad och för om- eller tillbyggnad. Avvägningen däremellan bör ske med hänsyn till om- eller tillbyggnadens storlek och kostnad. Viss ledning kan vidare hämtas från standardklassificeringen eftersom en hög standard på en äldre byggnad förutsätter om- eller tillbyggnad.

Standardklass

Uppgifterna om bostadsbyggnadernas standard återfinns på sid 3 i deklarationsblankett A 1. Det bör uppmärksammas att skilda standardklasser gäller för fritidshus och permanentbostäder. Således skall standardklassificeringen av fastighet som åsatts typkod 16 ske enligt normerna för fritidshus medan standardklassificeringen för fastighet med typkod 13—15 och 17—18 skall ske enligt normerna för permanentbostad. Klassificeringen går i princip till så att antalet kodpoäng på

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:40

sid 3 i deklarationsblanketten summeras, varefter korrektion sker för bristande biutrymmen och eftersatt underhåll. Den korrigerade summan divideras med två, varefter heltalssiffran utgör standardklassen. Det bör observeras att även vid tvåfamiljsfastigheter avser standardklassificeringen hela byggnaden och *inte* de skilda lägenheterna. Saknas uppgifter om standarden sättes standardklass 0.

Standardklasserna är för permanentbostäder valda så att standardklass 6 är normal för ett 60-talshus, standardklass 5 för ett 50-talshus o. s. v. En statistisk undersökning som utförts i samarbete med Skandiakoncernen visar att för permanentbostäder ligger 75 % av byggnaderna i standardklasserna 4—6. Flertalet fritidsbostäder torde tillhöra standardklasserna 3—5.

Åsättande av byggnadsvärde

Med utgångspunkt från de i fastighetstaxeringsavi A redovisade klassificeringsdata kan byggnadsvärdet normalt hämtas dirket från byggnadsvärdetabellen. Det bör dock observeras att byggnadsvärdetabell P primärt är avsedd för friliggande småhus inrättade som bostad åt en familj (typkod 13). För tvåfamiljsvillor (typkod 14), som normalt anses ha ett lägre värde än ett enfamiljshus av motsvarande storlek och standard, bör därför det byggnadsvärde åsättas som svarar mot närmast lägre standardklass än den byggnaden i fråga bedömts tillhöra.

Rad- och kedjehus anses likaså på många håll betinga ett lägre värde än ett motsvarande friliggande småhus. Detta torde i de flesta fall bero på rad- och kedjehusens lägre biutrymmesstandard. Då hänsyn härtill tas vid standardklassificeringen behöver ofta ingen ytterligare korrektion ske.

Det bör observeras att byggnadsvärdetabellerna inte täcker alla taxeringsenheter. Extrema byggnader i olika hänseenden faller t ex utanför tabellerna. Beträffande dessa hänvisas till handledning avsnitt IV 2. Här skall endast beröras ett fall. Taxeringsenhet med *två* huvudbyggnader redovisar på fastighetstaxeringsavi A klassificeringsdata O, O, O, O. Vid åsättande av byggnadsvärde kan emellertid varje huvudbyggnad klassificeras för sig och motsvarande värde bestämmas enligt byggnadsvärdetabellen. Summan av de så erhållna byggnadsvärdena reduceras därefter med ett efter förhållandena på taxeringsenheten anpassat belopp. Kan t ex tomten enligt planbestämmelserna uppdelas så att huvudbyggnaderna hänförs till olika delar, bör reduktionen vara liten.

Slutord

Genom den systematisering av taxeringsarbetet som klassificeringen är avsedd att vara och de till lokala förhållanden anpassningsbara byggnadsvärdetabellerna, har FTK försökt skapa underlag för en riktig och rättvis taxering av byggnadsbeståndet på småhusfastigheterna. Utfallet av 1970 års taxering är dock i första hand beroende på hur dessa hjälpmedel tillämpas i det praktiska taxeringsarbetet.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:40