Jordbruksvärde och ekonomibyggnadsvärde vid AFT 81

Av lantbruksdirektören Inge Werner

Inledning

Modellerna för värdering av åker- och betesmark och ekonomibyggnader har förberetts inom en särskild referensgrupp som RSV tillkallat. I gruppen har ingått representanter för lantmäteriverket, lantbruksstyrelsen, lantbrukarnas riksförbund och RSV. En del av förberedelsearbetet har utförts på länsplanet av länsarbetsgrupper där länsstyrelsen, lantbruksnämnden och lantmäteriet medverkat.

I denna artikel har jag undvikit att upprepa det som står i föreskrifterna om taxeringsförfarandet och utgår ifrån att läsaren känner till dessa och är insatt i terminilogin.

Värdering av åkermark och betesmark

Allmänt

Metodiken för värdering av åker- och betesmark bygger på följande förutsättningar.

1 Skillnaderna i prisnivå mellan olika delar av landet kan förenklas till stegvisa förändringar där varje steg representeras av ett område med sin genomsnittliga prisnivå — värdeområde.

2 I varje värdeområde finns en samvariation mellan marknadsvärdet och vissa väsentliga egenskaper hos värderingsobjektet vilka med rimlig grad av noggrannhet kan bedömas eller observeras — värdefaktorer.

Indelning i *värdeområden* redovisas på riktvärdekartan för åkermark. Förslag till indelning upprättades av länsarbetsgrupperna med ledning av tillgänglig köpeskillingsstatistik, lokal kännedom om prisbildningen, skördestatistik, utredningar och inventeringar inom länet m m. Vid indelningen har man följt administrativa gränser med det undantaget att om en församling måste delas på två områden har man följt gräns mellan skördeområden. Vid indelningen

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

har också beaktats att alla inom området förekommande värden skall rymmas inom värdespännvidden hos den J-tabell, som enligt arbetsgruppens bedömning kunde tänkas komma till användning inom området vid AFT 81. Totalt finns ca 150 värdeområden i landet.

De *värdefaktorer* som väsentligt anses påverka marknadsvärdet är beträffande åkermarken godhet, brukningsförhållanden och dränering och beträffande betesmarken beskaffenhet. I de fall andra värdefaktorer föreligger, som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, kan dessa också beaktas (säregna förhållanden).

Gången i värderingsförfarandet är i princip densamma vid AFT 81 som vid AFT 75. De ändringar som företagits har haft till syfte att öka säkerheten och likformigheten i taxeringen och om möjligt göra förfarandet enklare.

Ägoslagsindelningen

Åkermark

Definitionen av åkermark i FTL har annan lydelse än definitionen av åker vid AFT 75. I sak avses emellertid inte någon förändring. Man har med den nya formuleringen velat poängtera att åker inte endast används för sådd och skörd av kulturväxter utan också för bete och att åker är den enda mark som är lämplig att plöjas.

Betesmark

Ägoslaget betesmark i FTL har införts i stället för ängs- och betesmark vid AFT 75. I sak innebär ändringen att slåtteräng inte längre räknas till den produktiva jordbruksmarken. Anledningen därtill är att ängsslåtter praktiskt taget har upphört därför att det ekonomiska utbytet därav är litet. I de fall där slåtteräng fortfarande utnyttjas kommer dess areal att vid AFT 81 indelas som övrig mark och inte åsättas något värde. Gamla obrukade slåtterängar indelas som skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark beroende på markbeskaffenheten.

Gränsdragningsfrågor

Definitionerna av åkermark och betesmark är så pass distinkt formulerade att tvekan inte bör föreligga vid gränsdragning mellan dessa två ägoslag. Det kan dock inte uteslutas att FTN ställs inför tveksamma fall. En åker kan t ex vara i dålig hävd och utnyttjas för extensiv betesgång. Ett annat exempel är att deklaranten gör det ursäktliga misstaget att han inräknar permanenta beten på åker i betesmarken enär han inte anser att plöjning är aktuell eller blir behövlig.

Till ledning för behandlingen av dylika fall har referensgruppen anfört följande i samband med förberedelsearbetet för upprättande av riktvärdekarta.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

"Vid tillämpning av definitionen av begreppen åkermark respektive betesmark bör följande uppmärksammas. Betesvallar som anlagts på åker och som kan ingå i växtföljden och således då och då plöjs upp redovisas som åker. Detta gäller även då ny vall sås in utan mellanliggande odling av annan gröda. Föreligger tvekan kan man göra det antagandet att jordbrukaren övergår till kreaturslös drift. Skulle han i så fall kunna använda betesvallen för t ex spannmålsodling skall den redovisas som åker. Däremot skall mångåriga slåtter- och betesvallar som kan antas inte bli plöjda på nytt, redovisas som betesmark."

Det här citerade är praktiskt taget identiskt med den kommentar till ägoslagsdefinitionerna som återfinns på sidan 109 i handledningen för AFT 75.

Under 1950- och 60-talet togs betydande arealer åker- och betesmark ur jordbruksproduktionen. Markerna omfördes delvis till skogsmark genom bl a planteringsåtgärder men i inte ringa utsträckning lämnades markerna obrukade och busk- och slyvegetation har växt upp. En del av dessa marker har under senare delen av 1970-talet återställts till åker men fortfarande finns obrukade åkrar som är mer eller mindre bevuxna med sly och buskar.

Det kan därför uppstå tvekan om gränsdragningen mellan åker- eller betesmark och andra ägoslag. Till ledning för bedömningen kan sägas att om en åker invaderats av vedartade växter i så stor omfattning att återställning till åker skulle bli jämförbar med nyodlingsarbete bör marken allt efter omständigheterna i det enskilda fallet indelas som skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark.

Riktvärdekarta för åkermark

Syftet med riktvärdekartan är bl a att öka möjligheterna för FTN att få en överblick över taxeringsdistriktet och därmed uppnå likformighet och rättvisa i taxeringen. Kartan blir ett bättre hjälpmedel än den exemplificering som förekom i länsanvisningarna vid AFT 75.

Kartan har tillkommit efter förslag av länsarbetsgrupperna. Arbetsgrupperna för provvärdering har kunnat ge synpunkter och skattechefen har avgivit yttrande innan RSV fastställt kartan som föreskrift för taxeringen.

Benämningen riktvärdekarta är delvis oegentlig enär kartan inte innehåller några markvärden. Kartan ger endast mer eller mindre preciserade anvisningar för val av godhetsklass, i några fall brukningsklass men inte dräneringsklass. Med hänsyn till den begränsade tid som under förberedelserna stått till förfogande för arbetet med kartan har den i en del län och länsdelar blivit mer eller mindre översiktlig och ofullkomlig.

Riktvärdekartans användbarhet för godhetsklassificeringen är således varierande. Bäst ledning ges då ett område betecknats med understruken siffra vilket innebär att övriga fyra godhetsklasser saknas eller är mera ovanliga. Sämst ledning ges då ett område betecknats med tre siffror inom parentes. Är ett sådant område relativt stort ger kartan ingen eller endast obetydlig hjälp åt FTN. Beteckningssättet kan bero på att det varit svårt att på karta i liten skala

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

(1:250000 är vanlig) ange särskilda områden där var och en av de tre godhetsklasserna i huvudsak förekommer. Det åligger emellertid FTN att i taxeringsarbetet bestämma godhetsklass för all åkermark inom distriktet.

Jag framför därför följande rent personliga förslag. I de fall riktvärdekartan endast ger vaga anvisningar kan FTN underlätta sitt arbete genom att komplettera kartan innan man griper sig an med klassificering inom de enskilda taxeringsenheterna. Följande förfaringssätt kan tänkas. På topografiska kartan i skala 1:50000 överföres riktvärdekartans gränslinjer och beteckningar. FTN gör därefter eventuellt i samband med en rundresa genom distriktet en bedömning av vilka godhetsklasser som är dominerande i olika trakter. Vad därvid inhämtas antecknas på kartan genom figurer och klassdata. Samråd med konsulenten torde då vara behövlig. På denna arbetskarta kan det vara lämpligt att också göra minnesanteckningar rörande t ex områden med självdränerande jord, bristfälliga huvudavlopp m m. Arbetskartan blir ett internt arbetsmaterial för FTN. Den får givetvis inte i något avseende strida mot den av RSV fastställda riktvärdekartan utan endast utgöra en komplettering och detaljering av denna. Självfallet skall FTN när den enskilda taxeringsenheten värderas överväga klassificeringen av godhet och andra värdefaktorer med beaktande av uppgifterna i deklarationen. Arbetskartan kan därvid vara ett bra hjälpmedel men bör inte äga vitsord i alla avseenden.

De FTN jag träffat under provvärderingen har gillat förslaget. Erfarna fastighetstaxerare har förut försökt ha någon sorts karta i huvudet men minnet ändrar sig lätt under arbetets fortgång. De menar att en sådan här arbetskarta skulle öka objektiviteten vid taxeringen.

Indelning i värderingsenheter

Uppdelning av åker- eller betesmark i flera värderingsenheter skall enligt FTL och handboken helst undvikas. Anledningen därtill får anses vara att man ofta inte uppnår en säkrare värdering genom att räkna i småenheter i synnerhet inte när det gäller mindre jordbruksfastigheter. Det finns emellertid inte något hinder för FTN att göra den uppdelning i värderingsenheter FTN anser lämplig. Gott omdöme och behovet i det enskilda fallet får vara vägledande.

Uppdelning är nödvändig i en del fall. Som exempel kan nämnas en fastighet med inte alltför liten åkerareal, som endast delvis är täckdikad. Uppdelning i värderingsenheter och bestämmande av klassindelningsdata hos värdefaktorerna måste ske i ett sammanhang.

J-tabellerna

I följd av reglerna i FTL om lägsta värdeskillnad (500 kr) mellan intilliggande klasser var alla värden för dräneringsklass 1 i J-tabellerna 1000 t o m 2500 bestämda från början. För att i övriga tabeller införa alla värden för dräne-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

ringklass 1 har man i A-versionen utgått från att maximala procentuella värdesteg (20 %) mellan godhetsklass 2 och 3 skulle användas i J 3000 och högsta värdesteget (3 000 kr) i J 24000 vilket där motsvarar 12,5 %. I tabellerna mellan J 3000 och J 24000 är sedan värdestegen beräknade med ett successivt fallande procenttal. Avrundningar har gjorts så att låga hektarvärden slutar på 100, medelhöga på 500 och höga på 1 000 kronor.

B-versionen av J-tabellerna upprättades därför att man på en del håll i landet ansåg att godhetsklasskillnader hade större genomslag på marknadspriset än vad A-versionen gav uttryck för.

Enligt FTL är interpolation mellan värden i J-tabellen inte tillåten. Detta innebär att ett riktvärde i tabellen inte motsvarar ett enda marknadsvärde. Som exempel kan anföras följnade. Marknadsvärdet för åkermark med godhetsklass 3, brukningsklass 2 och dräneringsklass 1 är 9 000 kr och J 6 000 A tillämplig. Ändras godhetsklassen till 2 respektive 4 blir riktvärdena 6 800 respektive 5 200 kr vilket motsvarar marknadsvärdena 10 000 respektive 7 600 kr (taxeringsnivån 67,5 %). Riktvärdet 6 000 kr gäller alltså för marknadsvärden mellan 9 500 (mitt emellan 10 000 och 9 000) och 8 300 (mitt emellan 9 000 och 7 600).

Värdefaktorer för åkermark och betesmark

Åkermark, godhet

Vid AFT 75 var jordart också värdefaktor genom att olika riktvärden fanns för fastmarksjord och torvmarksjord. Vid tidigare fastighetstaxeringar har jordarten haft mer eller mindre betydelse. Vid AFT 81 kommer jordarten inte att påverka värderingen på annat sätt än att olika jordarters olika naturliga avkastningsförmåga kan inverka på klassificeringen. Åkermarkens produktionsförmåga beror emellertid också på flera andra omständigheter än jordarten. Bland värderare torde den allmänna uppfattningen vara den att marknadsvärdet på t ex torvmarksjord inte nämnvärt avviker från värdet på fastmarksjord när produktionsförmågan är likvärdig.

Vid bedömningen av en åkermarks produktionsförmåga (godhetsklass) är förutsättningen att marken brukas med den i värdeområdet vanligen tillämpade odlingstekniken, att odlingsinriktningen (driftsformen) motsvarar genomsnittet i området liksom intensiteten i växtodlingen (bearbetning, gödsling m m). Detta kan innebära att mindre välskött åker hänföres till en sämre godhetsklass och mycket intensivt brukad åker till en bättre godhetsklass än som skulle skett i normalsituationen.

Åkermarkens godhet skall klassificeras efter en relativskala inom varje värdeområde. Om det i ett taxeringsdistrikt ingår t ex två värdeområden kan två åkrar på ömse sidor om värdeområdesgränsen vilka har samma faktiska produktionsförmåga komma att föras till olika godhetsklasser.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

Åkermark, brukningsförhållanden

Begreppet brukningsklass vid AFT 81 skiljer sig i en del avseenden från AFT 75. Då skulle ett stort antal kriterier sammanvägas vid fastställande av brukningsklass. Det har framförts en del kritik emot oklarheter i anvisningarna för sammanvägningen med därav följande svårigheter att välja brukningsklass.

I anledning därav skall vid AFT 81 i värdefaktorn brukningsförhållanden inte medtagas inverkan av jordbruksfastighetens yttre arrondering (antal skiften, deras spridning och avstånd från brukningscentrum) samt avlopps- och ytavrinningsförhållanden. Dessa faktorer kan vid AFT 81 i stället beaktas genom justering för säregna förhållanden.

Vid AFT 81 bestäms brukningsklass efter två sammanvägningar. Fältstorlek, fältform och förekomst av brukningshinder sammanvägas till en inre arronderingsfaktor, som i sin tur skall sammanvägas med faktorn läge i förhållande till annan åkermark. Dessa två faktorer kan i olika situationer och trakter ha olika vikt beroende på bygdens allmänna karaktär och brukningsenheternas struktur. För stora och medelstora jordbruksenheter torde läget i förhållande till annan åker ha relativt låg vikt. För små fält som vid en rationalisering och omarrondering kan inlemmas i omgivande större fält torde den inre arronderingen ha relativt låg vikt.

Med ''annan åkermark'' i uttrycket läge i förhållande till annan åkermark menas sammanhängande åkerområden som inte är för små. Orden ''för små'' har säkert inte samma innebörd i slättbygder som i skogsbygder.

Vid bedömning av den inre arronderingen får man ha i åtanke vilken fältstorlek, fältform och förekomst av brukningshinder som kan anses vara normalt för värdeområdet.

Åkermarkens brukningsförhållanden skall liksom godhet bestämmas efter en relativskala inom varje värdeområde.

Åkermark, dränering

Allmänt

Reglerna om värdefaktorn dränering vid AFT 81 är i sak desamma som vid AFT 75. Under förberedelsearbetet har man diskuterat möjligheten av att ersätta dräneringsfaktorn med en mera allmän torrläggningsfaktor genom att sammanväga åkermarkens dräneringsförhållanden med övriga avvattningsförhållanden dvs risk för översvämning, skicket hos huvudavloppen m m. För en sådan sammanvägning talar det samband som råder mellan täckdikning och annan vattenavledning. Huvudavloppen berör emellertid vanligen ett relativt stort område och flera fastigheter i större eller mindre utsträckning och sammanhänger jämte övriga avvattningsfaktorer med hela områdets brukningsförhållanden. Dräneringen är däremot en värdefaktor som hör till en be-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

stämd fastighet. Under diskussionen fann man att några praktiska fördelar inte stod att vinna med en sammanvägning. Däremot skulle den medföra komplikationer vid klassernas definiering, värdesättning och uppställning av J-tabell. Kontinuiteten från AFT 75 skulle också brytas.

Klassindelning

Den möjlighet till interpolation som fanns vid AFT 75 mellan dräneringsklass 1 och 2 har vid AFT 81 ersatts av klass 2 som definierats på ett sätt som överensstämmer med anledningen till interpolationen.

Vid AFT 75 förekom interpolation som berörde knappt 3 % av all åkermark i landet. Dräneringsklass 2 kommer antagligen inte att bli särskilt vanlig vid AFT 81. Klassen bör inte användas för att sammanföra två värderingsenheter med dräneringsklass 1 respektive 3 såvida inte det rör sig om två till arealen små enheter. I trakter med låga marknadsvärden på åker är täckdikning i allmänhet tillkomna under de senaste decennierna och därför mera sällan i det mindre goda skick som avses med dräneringsklass 2.

Tveksamhet kan ibland uppstå om en jordart är självdränerande eller inte. Samråd bör då ske med konsulenten som vid behov kan rådfråga lantbruksnämndens tjänstemän inom växtodlings- och vattenhushållningsområdena.

J-tabell

Skillnaden mellan riktvärdena för dräneringsklass 1 och 3 har fastställts med ledning av förslag från länsarbetsgrupperna.

Betesmark, beskaffenhet

Allmänt

Definitionerna av beskaffenhetsklasserna nämner endast betesmarkens avkastning varmed avses mängden och kvalitén av det betesgräs marken producerar.

Enligt FTL avses med beskaffenhet också betesmarkens bruknings- och torrläggningsförhållanden vartill hänsyn således skall tagas när beskaffenhetsklass fastställes. Om brukningsförhållandena kan framhållas att starkt kuperad mark eller träddungar och stenblock kan försvåra maskinell skötsel av marken. Vad torrläggningsförhållanden beträffar är det positivt om marken har tillräcklig vattenhållande förmåga för att främja gräsväxten men negativt om marken är vattensjuk vilket kan medföra risk för inälvsparasiter hos betesdjuren.

Klassindelning

Bete med tillräcklig avkastning och kvalitet för högproducerande mjölkkor kan vanligen uppnås endast genom att åkermark användes som betesvall. Be-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

tesmark av beskaffenhetsklass 1 torde därför inte finnas i särskilt stor omfattning. Att till klass 1 hänförs endast lämpligt belägen mark beror på att modern mjölkhantering (rörmjölkning, tankhämtning) kräver att korna mjölkas inne i ladugården.

J-tabell

Riktvärdena har fastställts med ledning av förslag från länsarbetsgrupperna. Man har vid värdesättning av klass 1 anslutit till de lägre åkervärdena i tabellen i följd av de höga krav som ställts för att hänföra en betesmark till beskaffenhetsklass 1.

Justering med hänsyn till säregna förhållanden har inte ansetts aktuellt. Anser FTN att riktvärdet för beskaffenhetsklass 3 i något fall är för högt så bör övervägas om inte marken i stället hör till något annat ägoslag.

Värdering av ekonomibyggnader

Allmänt

Metodiken för värdering av ekonomibyggnader vid AFT 81 är i sina huvuddrag densamma som vid AFT 75. Vissa ändringar har gjorts beträffande terminologin. Termerna byggnadskategori, stalltyp, byggnadstyp och utrustningstyp har ersatts av begreppet byggnadskategori. Åldersklass har ersatts av värdeår. Beskaffenhetsklass och klass för skick har ersatts av beskaffenhetspoäng respektive beskaffenhetsklass.

Några byggnadskategorier har tillkommit. Moderna, i en del fall gastäta silo för ensilage eller spannmål finns nu i ganska stort antal på gårdarna men var ovanliga i början och mitten av 1970-talet. Gårdsverkstäder (varmbonade) är också en relativt ny företeelse. Regler för värdering av dessa anläggningar har ansetts behövliga.

Gången i värderingsförfarandet blir i stort sett densamma vid AFT 81 som vid AFT 75. Man börjar med att utröna vilka byggnader och anläggningar som skall bilda egna värderingsenheter och hänföras till kategori med nummer 21 eller högre. Resten utgör tillsammans en värderingsenhet i kategori 11. Att byggnader med minsta värdena fått lägsta kategorinumret beror på att ett mycket stort antal i synnerhet mindre jordbruksfastigheter har ekonomibyggnader av endast denna kategori. Man har också velat behålla kontinuiteten från AFT 75 som hade beteckningen E1 för i stort sett samma slags byggnader.

E-tabeller

Riktvärdena i E-tabellen har tillkommit på följande sätt. Kostnader för att uppföra byggnader 1978 har beräknats med användande av en metod som utarbetats inom lantbruksstyrelsen. Beräkningar har utförts för byggnader av olika kategorier och storlekar. Därefter har i tabellstommen kunnat införas

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

nybyggnadskostnad för alla stallbyggnader (kat 21—26) med värdeår 1970—89, för logar m fl (kat 31—33) av beskaffenhet 1 och torkar m m (kat 41—45). Alla dessa kostnadsbelopp har sedan reducerats proportionellt så att beloppet för ett stall för mjölkkor (kat 21) med byggnadsyta 301—400 kvm och 11—19 beskaffenhetspoäng blir 200 tusen kronor, som varit huvudalternativet i värdeserien (100, 150, 200, 250 tusen kr). De sålunda framräknade beloppen har i kategori 21—24 korrigerats så att de sänkts något för de mindre stallytorna och höjts något för de större. Anledningen därtill är att en liten djurbesättning har lägre lönsamhet och en större högre lönsamhet än den medelstora besättningen. Detta förhållande anses inverka på fastighetens marknadsvärde. Vid bedömningen av korrektionens storlek har jämförelse skett med de anvisningar lantbruksstyrelsen utfärdat för byggnadsvärdering vid fastighetsvärdering i samband med prisprövningen enligt jordförvärvslagen.

Genom provvärderingen har utrönts vilken nivå i värdeserien som skall användas vid taxeringen. Det har varit avsikten att möjliggöra olika E-tabellnivåer i olika delar av landet. Därigenom skulle kunna bildas olika värdeområden också för ekonomibyggnader.

Värdeår

Som hjälp vid tillämpning av 20—80 % regeln finns en tabell med nybyggnadskostnader under olika tidsperioder sedan 1950. Siffrorna avser vad beträffar kategori 21—24 kostnad för byggnad med genomsnittligt antal beskaffenhetspoäng, för får-, get- och häststall relativt låg beskaffenhetspoäng och för kategori 31—33 byggnader av beskaffenhetsklass 1.

Djurstallar (kategori 21—26)

Vid AFT 75 fanns en anvisning om värdetillägg för stallar med hög skulle men något motsvarande har inte ansetts lämpligt vid AFT 81. Anvisningen var till sitt innehåll också ganska diskutabel.

Beskaffenhetspoängerna är i stort sett avrundade tal som är proportionella mot kostnaderna för installering av utrustningsdetaljerna. Detta gäller inte takpoängen, som införts med hänsyn till databehandlingens krav att 0 poäng inte får förekomma.

I E-tabellen för nötkreatur, svin och fjäderfä finns tre grupper beskaffenhetspoäng. Vid grupperingen har man utgått från att till den lägsta poänggruppen hör stall där arbetet till största delen måste göras manuellt och att till den högsta gruppen hör stall där arbetet till största delen är mekaniserat. I en del fall kan i djurstallar finnas mycket avancerade anordningar, datastyrning, intern TV-övervakning m m. Man har då möjlighet att tillämpa regeln om säregna förhållanden och utnyttja justeringskoden: speciella tekniska anordningar. En förutsättning bör dock vara att stallet har hög beskaffenhetspoäng.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

Riktvärdena för byggnadskategorierna 21—26 förutsätter att byggnaderna är i gott skick med hänsyn till åldern. Om skicket är dåligt kan justering ske med koden: eftersatt underhåll.

Loge, maskinhall, potatislagerhus (kategori 31—33)

Storlek m m

Med maskinhall menas endast byggnad som är uppförd eller ombyggd för maskinförvaring. Lada eller annan byggnad som används för ändamålet men inte varit föremål för några större förändringar bör räknas till kategori 31 eller 11 beroende på värdeår eller andra omständigheter. Gårdsverkstad har i värde per ytenhet jämställts med maskinhall och de är i nyare anläggningar vanligen sammanbyggda.

I byggnadsytan för potatislagerhus inräknas också lokaler för paketering och sortering, personalrum och dylikt i den mån de är värmeisolerade.

Beskaffenhet

Definitionerna av de båda beskaffenhetsklasserna är ganska kortfattade. När detta skrives föreligger handboken i den version som användes vid provvärderingen och där saknas kommentarer till definitionerna.

I ett tidigare avsnitt har redogjorts för hur E-tabellens riktvärden tillkommit genom bl a beräkningar av nybyggnadskostnader. Bakom riktvärdena för beskaffenhetsklass 1 har för de olika byggnadskategorierna vid kostnadsberäkningarna legat följande förutsättningar om byggnadernas konstruktion, utrustning och skick.

Loge:	vägghöjd vid takfot minst ca 6 meter, betonggolv och hiss
Maskinhall och gårdsverkstad:	vägghöjd minst 4,5 meter och betonggolv
Potatislagerhus:	vägghöjd minst 4 meter, betonggolv i markplanet, isolering och ventilationsanläggning

För samtliga byggnader i beskaffenhetsklass 1 gäller att underhållet inte får vara eftersatt.

Några upplysningar om ovanstående byggnadsdetaljer skall inte lämnas i deklarationen. Detta kan medföra tveksamhet vid klassificeringen men värdeskillnaden mellan klass 1 och 2 är inte särskilt stor och det fel som kan uppkomma bör inte få någon avgörande betydelse för totala taxeringsvärdet.

Det finns ekonomibyggnader t ex logar byggda före 1950 som redan då uppfyllde ovanstående krav och ännu är i gott skick. De har ganska högt tekniskt och ekonomiskt värde. I följd av reglerna om värdeår måste sådana byggnader dock hänföras till byggnadskategori 11, vilket kan medföra viss undervärdering vid taxeringen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04

Varmluftstork, silo (kategori 41—45)

Vid AFT 75 förekom fyra olika typer av spannmålstorkar, två för kalluft och två för varmluft. På grund av kalluftstorkens tämligen låga värde har det inte ansetts behövligt att vid AFT 81 åsätta den något värde. Det har inte heller ansetts behövligt att specificera varmluftstorkar på satstork och kontinuerlig tork.

Torkningskapaciteten ton/tim vid 4 % nedtorkning anges på olika sätt av olika fabrikanter. Några menar 4 % av ingående vikt medan andra menar 4 procentenheter — från 20 % till 16 % vattenhalt. Detta betyder t ex att om 2,5 ton/tim nedtorkas 4 % av ingående vikt så sänkes vattenhalten från 20 % till 16 % för endast 2 ton/tim med samma bränsleåtgång. Med hänsyn till de tämligen vida kapacitetsklasserna i E-tabellen kommer förmodligen fabrikanternas olika sätt att ange kapaciteten inte att få någon större inverkan på värdet för de vanligaste förekommande anläggningarna.

Om ensilagesilo av kategori 44 och 45 bör framhållas att därmed avses de moderna tornen och inte gamla betong- eller trätorn.

Mindre värdefulla ekonomibyggnader (kategori 11)

Till denna kategori hör vid AFT 81 i stort sett samma slags ekonomibyggnader som schablontaxerades vid AFT 75 enligt tabell E1. Då det är fråga om byggnader som har ett relativt litet värde har man genomfört vissa förenklingar i värderingsförfarandet.

Förenklingarna innebär färre storleksklasser och två klasser för beskaffenhet i stället för tre klasser för skick.

Vid AFT 75 skulle varierande skick hos olika byggnader med hänsyn till deras storlek och betydelse sammanvägas till ett genomsnittsskick för hela värderingsenheten. Några närmare anvisningar för sammanvägningen gavs inte. Vid AFT 81 har man gett en mera preciserad metod för att bedöma beskaffenhetsklassen hos värderingsenheten när byggnader var för sig tillhör olika klasser.

Riktvärdena i E-tabellen skiljer sig inte mycket från E1-tabellens värden. Undersökningar från prisstatistikens material tyder nämligen på att riktvärdena vid AFT 75 varit väl höga.

Växthus (kategori 51)

Växthus skall hänföras till lantbruksenhet som ekonomibyggnad om den sammanlagda byggnadsytan för anläggningen understiger 300 m². Är byggnadsytan 300 m² eller större skall anläggningen indelas som övrig byggnad. Oavsett vilken fastighetstyp växthusanläggningen hänföres till skall värderingen ske enligt tabell 5 för ekonomibyggnader.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:04