# Värdering av småhus

*Av lantmätaren Knut Mattsson*

Vid värdering av småhusenheter används riktvärden för att bestämma tomtmarkens respektive småhusets värde. Riktvärdet för tomtmark hämtas från riktvärdekartan. På kartan anges också ur vilken S-tabell riktvärdet för småhus skall hämtas. Riktvärden för tomtmark och för småhus fastställs av länets skattechef.

**Tomtmarkens värde**

Riktvärdena gäller för det värdeområde som avgränsats på riktvärdekartan. På kartbilden kan för ett värdeområde anges t ex

$$\frac{50 \qquad 250/80}{\text{FK } 700 — 1\ 400 \text{ VA}}$$

Riktvärdet för tomtmarken är här 50 000 kr och för småhuset skall riktvärdetabell S 250/80 användas.

Följande förutsättningar gäller de fem värdefaktorer som påverkar riktvärdet för tomtmark.

1. Typen av bebyggelse skall vara friliggande hus (F) eller kedjehus (K). Finns det inom värdeområdet radhus (R) anges särskilda riktvärden för dessa.
2. Storleken dvs tomtarealen skall i detta exempel vara mellan 700 och 1400 kvadratmeter. Riktvärden för andra tomtstorlekar återfinns normalt i en dekal vid sidan av kartbilden. Ett exempel på dekal finns på nästa sida
   Av dekalen framgår att riktvärdet för tomtarealer mellan 1400 och 2800 kvadratmeter är 60 000 kr (50 000 plus ett steg i värdeserien längst ner på dekalen). För tomtarealer över 2 800 kvadratmeter är riktvärdet 70 000 kr.
3. Vatten och avlopp skall finnas för att riktvärdet på kartbilden skall gälla. Om vatten och/eller avlopp saknas får riktvärdet hämtas från dekalen.
   Med vatten avses om tomten har tillgång till dricksvatten året runt. För att tomten skall anses ha tillgång till avlopp skall den ha WC-avlopp.
4. Tomten skall inte vara en strandtomt. Med strand avses om tomten har egen strand eller ligger i omedelbar anslutning till strand där mellanliggande markområde utgör naturmark och ej är avsett för bebyggelse eller bilväg. Riktvärde för tomter med strand framgår av dekalen. I vissa fall kan riktvärdet för strandtomter också anges på kartbilden.



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

5. På kartbilden anges alltid riktvärdet för en s k självständig tomt d v s en tomt som utgör fastighet. När det gäller andra fastighetsrättsliga förhållanden anges riktvärden för avstyckningsbara respektive ej avstyckningsbara tomter i dekal.

Riktvärdena förutsätter att tomten i övrigt är av normal beskaffenhet jämfört med andra tomter i värdeområdet.

Här visas ett exempel på en dekal

# SMÅHUS

| RIKTVÄRDE VID AVVIKELSE FRÅN PÅ KARTAN ANGIVNA FÖRUTSÄTTNINGAR: | ANTAL STEG I VÄRDESERIEN: |
|---|---|
| • STORLEK UPP T O M DUBBLA ÖVRE GRÄNSEN | + 1 |
| – DÄRUTÖVER | + 2 |
| • STORLEK NER T O M HALVA UNDRE GRÄNSEN | – 1 |
| – DÄRUNDER | – 2 |
| • EJ VA PÅ KARTAN | |
| – TOMTEN HAR VATTEN **ELLER** AVLOPP | + 1 |
| – TOMTEN HAR VATTEN **OCH** AVLOPP | + 2 |
| • VA PÅ KARTAN | |
| – TOMTEN SAKNAR VATTEN **ELLER** AVLOPP | – 1 |
| – TOMTEN SAKNAR VATTEN **OCH** AVLOPP | – 2 |
| • STRAND (OM RIKTVÄRDE FÖR STRAND INTE STÅR PÅ KARTAN) | + 3 |
| • FASTIGHETSRÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN | |
| – SJÄLVSTÄNDIG | 0 |
| – AVSTYCKNINGSBAR | – 1 |
| – EJ AVSTYCKNINGSBAR | – 2 |

**VÄRDESERIE**: 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 325, 350, 375, 400 (1 000-tal kr)



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

Har tomten andra egenskaper än de som beaktats vid riktvärdets bestämmande kan det bli aktuellt att justera värdet på grund av säregna förhållanden. Som exempel kan nämnas en tomt som ligger i närheten av strand och som inte är strandtomt men har ett högre värde än övriga tomter i värdeområdet. För obebyggda tomter inom ett område med i huvudsak bebyggda tomter kan det bli aktuellt att justera riktvärdet för att trädgårdsanläggningar saknas.

Riktvärdet avser en värderingsenhet. Varje bebyggelseenhet skall utgöra en värderingsenhet varför en taxeringsenhet som kan delas utgör två eller flera värderingsenheter.

Värderingen av tomtmark kan förenklat beskrivas på följande sätt

1. Indela i värderingsenheter
2. Bestäm värdefaktorerna
   - typ av bebyggelse
   - storlek
   - vatten och avlopp
   - strand
   - fastighetsrättsliga förhållanden
3. Avläs riktvärdet på riktvärdekartan för aktuellt värdeområde
4. Gör eventuella justeringar på grund av säregna förhållanden

**Småhusets värde**

Riktvärdet för småhus hämtas från den riktvärdetabell som anges på riktvärdekartan. I det exempel vi valt gäller S 250/80.

Om vi tittar på beteckningssystemet för S-tabellen ser vi att 250 motsvarar riktvärdet för ett nybyggt hus (värdeår 1980) som är 120 kvadratmeter stort (värdearea 120) och som har 20 standardpoäng. Värdet av ett tjugo år äldre hus (värdeår 1960) är sedan 80% av 250 dvs 200. Det är alltså åldersinverkan som uttrycks av siffran 80 medan 250 anger värdenivån.

Riktvärden kan avläsas för följande sex värdefaktorer

1. Storleken hos småhuset uttrycks i form av en värdearea. Värdearea bestäms som bostadens yta plus ett tillägg som är 20% av biutrymmenas yta. Tillägget är maximerat till 20 kvadratmeter. Hur bostadens yta och biutrymmenas yta mäts framgår av bilaga 1.
2. Åldern skall utgöra ett uttryck för småhusets återstående livslängd. Återstående livslängd uttrycks som ett värdeår. Värdeår bestäms som nybyggnadsår plus ett ombyggnadstillägg. Ombyggnadstillägget skall beakta den ökning i småhusets återstående livslängd som om- och tillbyggnaden ger. För att bedöma värdeåret kan följande hjälpregler användas.



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

Här visas övre delen av den fyrsidiga tabellens andra sida.

PRELIMINÄRVERSION

S 250/80

| VÄRDE-AREA m² | VÄRDEÅR 1980-84 STANDARDPOÄNG | | | | | | | | | VÄRDEÅR 1975-79 STANDARDPOÄNG | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 27 (28) | 25 26 | 23 24 | 21 22 | 19 20 | 17 18 | 15 16 | 13 14 | (11) 12 | 27 (28) | 25 26 | 23 24 | 21 22 | 19 20 | 17 18 | 15 16 | 13 14 | (11) 12 |
| 76-85 | 270 | 248 | 228 | 208 | 190 | 175 | 160 | 148 | 138 | 257 | 235 | 216 | 197 | 181 | 166 | 152 | 140 | 131 |
| 86-95 | 293 | 268 | 245 | 225 | 205 | 188 | 173 | 160 | 148 | 278 | 254 | 233 | 214 | 195 | 178 | 164 | 152 | 140 |
| 96-105 | 315 | 290 | 265 | 243 | 223 | 203 | 185 | 173 | 158 | 299 | 276 | 252 | 230 | 211 | 192 | 176 | 164 | 150 |
| 106-115 | 338 | 308 | 283 | 258 | 235 | 215 | 198 | 183 | 168 | 321 | 292 | 268 | 245 | 223 | 204 | 188 | 173 | 159 |
| 116-125 | 358 | 328 | 300 | 273 | 250 | 228 | 210 | 193 | 178 | 340 | 311 | 285 | 259 | 238 | 216 | 200 | 183 | 169 |
| 126-135 | 378 | 345 | 315 | 288 | 263 | 240 | 220 | 203 | 188 | 359 | 328 | 299 | 273 | 249 | 228 | 209 | 192 | 178 |
| 136-145 | 398 | 363 | 330 | 303 | 275 | 253 | 230 | 213 | 195 | 378 | 344 | 314 | 287 | 261 | 240 | 219 | 202 | 185 |
| 146-155 | 415 | 378 | 345 | 315 | 288 | 263 | 240 | 223 | 205 | 394 | 359 | 328 | 299 | 273 | 249 | 228 | 211 | 195 |
| 156-165 | 433 | 395 | 360 | 328 | 300 | 273 | 250 | 230 | 213 | 411 | 375 | 342 | 311 | 285 | 259 | 238 | 219 | 202 |
| 166-175 | 448 | 410 | 373 | 340 | 310 | 283 | 260 | 238 | 220 | 425 | 390 | 354 | 323 | 295 | 268 | 247 | 226 | 209 |
| 176-185 | 465 | 423 | 385 | 353 | 320 | 293 | 268 | 245 | 225 | 442 | 401 | 366 | 335 | 304 | 278 | 254 | 233 | 214 |
| 186-195 | 480 | 438 | 398 | 363 | 330 | 303 | 275 | 253 | 233 | 456 | 416 | 378 | 344 | 314 | 287 | 261 | 240 | 221 |
| 196-205 | 495 | 450 | 410 | 373 | 340 | 310 | 283 | 260 | 238 | 470 | 428 | 390 | 354 | 323 | 295 | 268 | 247 | 226 |
| 206-215 | 508 | 463 | 420 | 383 | 350 | 318 | 290 | 265 | 245 | 482 | 439 | 399 | 363 | 333 | 302 | 276 | 252 | 233 |
| 216-225 | 520 | 475 | 433 | 393 | 358 | 325 | 298 | 273 | 250 | 494 | 451 | 411 | 373 | 340 | 309 | 283 | 259 | 238 |
| 226-235 | 533 | 485 | 440 | 403 | 365 | 333 | 303 | 278 | 255 | 506 | 461 | 418 | 382 | 347 | 316 | 287 | 264 | 242 |
| 236-245 | 545 | 495 | 450 | 410 | 373 | 340 | 308 | 283 | 260 | 518 | 470 | 428 | 390 | 354 | 323 | 292 | 268 | 247 |
| 246-255 | 555 | 505 | 460 | 418 | 380 | 345 | 315 | 288 | 263 | 527 | 480 | 437 | 397 | 361 | 328 | 299 | 273 | 249 |
| 256-265 | 568 | 515 | 468 | 425 | 385 | 350 | 320 | 293 | 268 | 539 | 489 | 444 | 404 | 366 | 333 | 304 | 278 | 254 |
| 266-275 | 578 | 523 | 475 | 433 | 393 | 355 | 323 | 295 | 270 | 549 | 496 | 451 | 411 | 373 | 337 | 306 | 280 | 257 |
| 276-285 | 585 | 533 | 483 | 438 | 398 | 360 | 328 | 300 | 275 | 556 | 506 | 458 | 416 | 378 | 342 | 311 | 285 | 261 |
| 286-295 | 595 | 540 | 490 | 443 | 403 | 365 | 333 | 303 | 278 | 565 | 513 | 466 | 420 | 382 | 347 | 316 | 287 | 264 |

- Bedöms till- eller ombyggnadskostnaden ha varit mindre än 20 % av kostnaden (vid tiden för till- eller ombyggnaden) för att uppföra småhus med motsvarande storlek och standard, bör byggnadsåret anges
- Bedöms ombyggnadskostnaden ha varit större än 80 % av kostnaden för att uppföra småhus med motsvarande storlek och standard, bör ombyggnadsåret anges
- Ligger kostnaderna mellan dessa två gränser bör värdeår mellan nybyggnadsåret och ombyggnadsåret anges

3. Standarden bestäms av summa standardpoäng där poängen bedöms för var och en av 19 standardfrågor i deklarationsblanketten (se bilaga 2).
4. Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms av på vilken tomt småhuset står.
5. Värdeordning innebär att andra huset på en tomt får ”rabatt”.
6. Byggnadskategori avser dels användning (fritid — permanent) dels antal lägenheter (en—två) och dels typ av bebyggelse.

På S-tabellens andra, tredje och fjärde sida kan riktvärden för olika storlek, ålder och standard avläsas. På första sidan anges inverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. När det slutligen gäller värdefaktorn byggnadskategori kan olika tabeller anges för olika typ av bebyggelse.



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

På samma sätt som för tomtmarken kan justering på grund av säregna förhållanden aktualiseras t ex för eftersatt underhåll.

Varje småhus med ett värde av minst 10 000 kr skall utgöra en värderingsenhet. Tillsammans med småhuset skall även värderas s k komplementhus d v s hus med utrymmen som utgör ett komplement till småhuset t ex friliggande garage och förråd.

Småhus värda mindre än 10 000 kr t ex gäststugor värderas tillsammans med det värdefullaste småhuset på tomten och beaktas som säregna förhållanden.

Värderingen av småhus kan förenklat beskrivas på följande sätt.

1. Indela i värderingsenheter
2. Bestäm värdefaktorerna
   - storlek
   - ålder
   - standard
   - fastighetsrättsliga förhållanden
   - värdeordning
   - typ av bebyggelse (egentligen byggnadskategori)
3. Avläs riktvärdet i S-tabellen
4. Gör eventuella justeringar på grund av säregna förhållanden.



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

# MÄTNING AV SMÅHUS – EN FÖRENKLAD BESKRIVNING

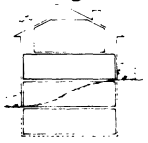
Beskrivningen är en förenklad framställning av mätning enligt svensk standard SS 021050, som, enligt riksdagsbeslut, ska tillämpas vid 1981 års fastighetstaxering för att bestämma bostadsyta (primär bruksarea) och biutrymmesyta (sekundär bruksarea).

## Allmänt

- Mätningen ska göras intill ytterväggarnas insidor. Mellanväggarna räknas med i ytan.
- Utrymme för trappa räknas in i varje plan.
- Skorstenkanal, pelare o d, som upptar större yta än 0,5 $m^2$ ska inte räknas med.

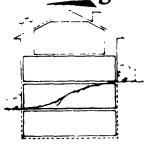
Hur man mäter och klassificerar bostadens yta och biutrymmenas yta beror på vilken typ av våning det gäller.

## Våning helt ovan mark



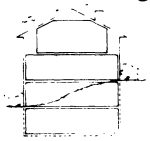
**Bostad** = utrymmen avsedda att bo i d v s bostadsrum, kök, utrymmen för förvaring, hygien och kommunikation.
**Biutrymmen** = övriga utrymmen d v s garage, pannrum och soprum. Förråd, bastu och dusch, som ligger i en sidobyggnad, är också biutrymmen om sidobyggnaden är tillgänglig inifrån småhuset.

## Sluttningsvåning



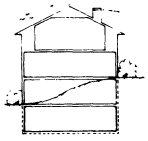
**Bostad** = utrymmen avsedda att bo i, om de ligger utefter en fönstervägg. Toalettrum, dusch och utrymmen för kommunikation räknas som bostad även om de inte ligger utefter fönstervägg.
**Biutrymmen** = övriga utrymmen i sluttningsvåningen.

## Vindsvåning

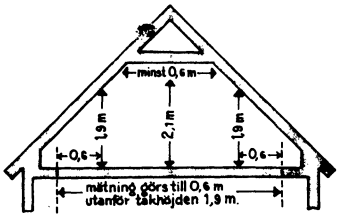


**Bostad** = utrymmen avsedda att bo i, om höjden 2,1 m finns på en bredd av minst 0,6 m (Se nedanstående figur).
**Biutrymmen** = övriga utrymmen i vindsvåningen om vinden har golv och är tillgänglig inifrån bostaden via en trappa eller en permanent stege eller fälltrappa. Dessutom ska höjden 1,9 m finnas på en bredd av minst 0,3 m för att utrymmena ska räknas som biutrymmen. Är vindsvåningen uppdelad i flera utrymmen – observera att måttkraven gäller per utrymme.

## Källarvåning



Samtliga utrymmen i en källarvåning räknas som **biutrymmen.**




Om man inte vill räkna ut ytan kan man i stället göra en enkel skiss över varje våning med måttangivelser.



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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GRUNDLÄGGNING** | Murad eller gjuten grund | | | | 2 | | | 2 | |
| | Plintgrund eller löst lagd stengrund | | | | 1 | 09 | | 1 | 09 |
| **ISOLERING** | Vinterbonad stomme samt isolerglasfönster (t ex treglas) | | | | 3 | 10 | | 3 | 10 |
| | Vinterbonad stomme (från behov av tilläggsisolering bortses) | | | | 2 | | | 2 | |
| | Ej vinterbonad timmerstomme | | | | 1 | 12 | | 1 | 12 |
| | Ej vinterbonad regelstomme | | | | 0 | 13 | | 0 | 13 |
| **FASAD** | Fasadtegel eller annan yta av sten (för minst hälften av den sammanlagda väggytan) | | | | 1 | 14 | | 1 | 14 |
| | Trä, plast, aluminium eller puts | | | | 0 | | | 0 | |
| **YTTERTAK** | Glaserat tegel, skiffer eller kopparplåt | | | | 2 | 16 | | 2 | 16 |
| | Takpannor av tegel eller betong | | | | 1 | 17 | | 1 | 17 |
| | Papp, spån, plåt, plast eller asbestmaterial | | | | 0 | | | 0 | |
| **ELEKTRICITET** | | Ja | | | 1 | | | 1 | |
| | Elektricitet | Nej | | | 0 | 20 | | 0 | 20 |
| **HUVUDSAKLIGT UPPVÄRMNINGS-SÄTT** | Elvärme (ej vattenburen) | | | | 2 | 21 | | 2 | 21 |
| | Centralvärme: egen värmepanna i huset för el (vattenburen) | | | | 2 | 22 | | 2 | 22 |
| | egen värmepanna i huset för olja | | | | 2 | | | 2 | |
| | annan värmekälla (t ex värmepump, solvärme) | | | | 2 | 24 | | 2 | 24 |
| | kommunalt fjärrvärmeverk | | | | 2 | 25 | | 2 | 25 |
| | annan panncentral | | | | 2 | 26 | | 2 | 26 |
| | egen värmepanna i huset för kol/koks | | | | 1 | 27 | | 1 | 27 |
| | egen värmepanna i huset för ved/flis/spån | | | | 1 | 28 | | 1 | 28 |
| | Varken el- eller centralvärme | | | | 0 | 29 | | 0 | 29 |
| **VATTEN** | Vatten indraget (även ledning som bara ger vatten sommartid) | | | | 1 | | | 1 | |
| | Vatten ej indraget | | | | 0 | 31 | | 0 | 31 |
| **WC** | | Ja | | | 1 | | | 1 | |
| | WC (vattentoalett) | Nej | | | 0 | 33 | | 0 | 33 |
| **SANITET** | Badrum (med badkar eller dusch) samt separat toalettrum | | | | 2 | 34 | | 2 | 34 |
| | Badrum (med badkar eller dusch) | | | | 1 | | | 1 | |
| | Enbart duschrum | | | | 0 | 36 | | 0 | 36 |
| | Varken bad- eller duschrum | | | | 0 | 37 | | 0 | 37 |
| **BADRUMSINREDNING** | Badrum med mosaik på väggarna eller med färgad inredning (kakel och sanitetsporslin) | Ja | | | 1 | 38 | | 1 | 38 |
| | | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **TVÄTTUTRUSTNING** | | Ja | | | 1 | 40 | | 1 | 40 |
| | Tvättmaskin och torkmöjlighet (t ex tvättstuga, torktumlare eller torkskåp) | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **KÖKSUTRUSTNING** | God köksstandard (t ex el- eller gasspis, köksfläkt eller spiskåpa, kyl och frys) | | | | 2 | | | 2 | |
| | Enkel köksstandard (t ex el- eller gasspis, kylskåp) | | | | 1 | 43 | | 1 | 43 |
| | Köksutrustning saknas eller låg köksstandard (t ex vedspis eller kokplatta) | | | | 0 | 44 | | 0 | 44 |
| **KÖKSINREDNING** | | Ja | | | 1 | 45 | | 1 | 45 |
| | Kok med snickerier i trä (t ex ädelträ eller massiv furu) | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **INNERTAK** | Minst hälften av den sammanlagda takytan (för bostadsrum och kök) i trä (t ex panel av gran, furu) | Ja | | | 1 | 47 | | 1 | 47 |
| | | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **GOLV** | Minst hälften av den sammanlagda golvytan (för bostadsrum och kök) i trä (t ex parkett, lamell, furu) | Ja | | | 1 | 49 | | 1 | 49 |
| | | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **ÖPPEN SPIS** | | Ja | | | 1 | 51 | | 1 | 51 |
| | Öppen spis, braskamin eller kakelugn i bostadsbyggnaden | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **KÄLLARINREDNING** | | Ja | | | 2 | 53 | | 2 | 53 |
| | Gillestuga eller liknande rum i källaren | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **BASTU** | | Ja | | | 1 | 55 | | 1 | 55 |
| | Bastu (även friliggande) | Nej | | | 0 | | | 0 | |
| **GARAGE** | Tvåbilsgarage (även friliggande eller i gemensamhetsanläggning) | | | | 2 | 57 | | 2 | 57 |
| | Enbilsgarage (även friliggande eller i gemensamhetsanläggning) | | | | 1 | 58 | | 1 | 58 |
| | Ej garage | | | | 0 | | | 0 | |
| | | | | | 60 | Summa | | 60 | Summa |

2



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