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, 2026-02-05 05:15:43

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, 2026-02-05 05:15:43

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, 2026-02-05 05:15:43

Här visas övre delen av den fyrsidiga tabellens andra sida.

PRELIMINÄRVERSION

S 250/80

VARDE-AREA m²	VARDEÅR 1980-84									VARDEÅR 1975-79								
	STANDARDPOANG									STANDARDPOANG								
	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, 2026-02-05 05:15:43

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, 2026-02-05 05:15:43

MÄTNING AV SMÅHUS – EN FÖRENKLAD BESKRIVNING

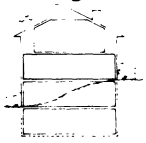
Beskrivningen är en förenklad framställning av mätning enligt svensk standard SS 021050, som, enligt riksdagsbeslut, ska tillämpas vid 1981 års fastighetstaxering för att bestämma bostadsyta (primär bruksarea) och biutrymmesyta (sekundär bruksarea).

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

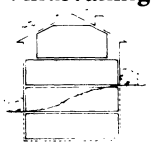


Bostad = utrymmen avsedda att bo i d v s bostadsrum, kök, utrymmen för förvaring, hygien och kommunikation.
Biutrymmen = övriga utrymmen d v s garage, pannrum och soprum. Förråd, bastu och dusch, som ligger i en sidobyggnad, är också biutrymmen om sidobyggnaden är tillgänglig inifrån småhuset.

Sluttningsvåning

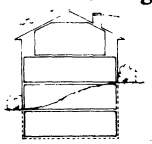
Bostad = utrymmen avsedda att bo i, om de ligger utefter en fönstervägg. Toalettrum, dusch och utrymmen för kommunikation räknas som bostad även om de inte ligger utefter fönsterväggen.
Biutrymmen = övriga utrymmen i sluttningsvåningen.

Vindsvåning

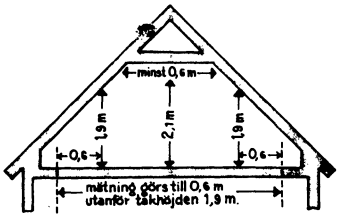


Bostad = utrymmen avsedda att bo i, om höjden 2,1 m finns på en bredd av minst 0,6 m (Se nedanstående figur).
Biutrymmen = övriga utrymmen i vindsvåningen om vinden har golv och är tillgänglig inifrån bostaden via en trappa eller en permanent stege eller fälltrappa. Dessutom ska höjden 1,9 m finnas på 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 mått [illegible].

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-05 05:15:43

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)	Ja		1	**47**	1	**47**
	i trä (t ex panel av gran, furu)	Nej		0		0	
GOLV	Minst hälften av den sammanlagda golvytan (för bostadsrum och kök)	Ja		1	**49**	1	**49**
	i trä (t ex parkett, lamell, furu)	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, 2026-02-05 05:15:43