Värdering av hyreshus

Av lantmätaren Knut Mattsson

För hyreshusenheter bestäms markvärdet respektive totalvärdet med hjälp av riktvärden. Byggnadsvärdet bestäms sedan genom att totalvärdet minskas med markvärdet.

Markvärdet, egentligen riktvärdet för tomtmarken, hämtas från riktvärdekartan. Totalvärdet dvs riktvärdet för hyreshuset med tillhörande tomtmark hämtas ur en sk H-tabell. Riktvärden för tomtmark fastställs av länets skattechef medan H-tabellerna med riktvärden fastställs av RSV.

Värde av tomtmark

Vid värdering av tomtmark till hyreshus undersöks först hur riktvärdet anges på riktvärdekartan. Riktvärdet kan nämligen anges på fyra olika sätt

1. Kr/m² tomtareal
2. Kr/m² total byggnadsrätt
3. Kr/m² byggnadsrätt för bostäder och
4. Kr/m² byggnadsrätt för lokaler

I det fjärde alternativet kan också ett värde anges för lokaler i bottenvåningen och ett för lokaler i övriga våningar. Detta sätt att ange riktvärden används bara i de centrala delarna av de större tätorterna.

Beroende på hur riktvärdet anges bestäms sedan

1. Tomtarealen
2. Total byggnadsrätt
3. Byggnadsrätten för bostäder respektive för lokaler

Med byggnadsrätt avses storleken (bruttoarea ovan mark) av golvplanen i befintlig byggnad eller byggnadsrätten enligt fastställd stads- eller byggnadsplan. För bebyggda tomter skall normal storlek av befintlig byggnad användas. Byggnadsrätten enligt plan skall användas för obebyggda tomter samt för bebyggda tomter om den ger ett väsentligt högre värde och byggnadsförbud inte gäller.

Riktvärdet multipliceras med tomtarealen eller byggnadsrätten och avrundas nedåt i den värdeserie som anges på riktvärdekartan. Detta sk totala riktvärde kan eventuellt behöva justeras på grund av säregna förhållanden, dvs

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:08

om tomtmarken har någon egenskap som påverkar marknadsvärdet men som inte beaktats när riktvärdet bestämdes t ex att VA-anslutningsavgiften ej är betald.

Värderingen av tomtmark till hyreshus kan förenklat beskrivas på följande sätt

1. Avläs riktvärdet på riktvärdekartan.
2. Bestäm tomtarealen eller byggnadsrätten.
3. Multiplicera riktvärdet med tomtarealen eller byggnadsrätten och avrunda nedåt till närmaste tal i värdeserien på riktvärdekartan.
4. Gör eventuella justeringar på grund av säregna förhållanden.

Värde av hyreshus med tillhörande tomtmark

Riktvärdet för att bestämma totalvärdet hos hyreshusenheten hämtas ur H-tabellen. Här visas en del av tabellen H 350. Totalt finns sex olika tabeller med den lägsta värdenivån 275 och den högsta 400.

PRELIMINÄRVERSION

H 350

RIKTVÄRDETABELL FÖR HYRESHUS MED TILLHÖRANDE TOMTMARK. RIKTVÄRDEN I 1000-TAL KR

HYRA 1 000-tal kr	MODERN STANDARD														HYRA 1 000-tal kr
	VÄRDEÅR														
				1950 – 1959			1940 – 1949			1930 – 1939					
				MARKVÄRDEANDEL											
	1980–1989	1970–1979	1960–1969	0,0 – 2,9	3,0 – 5,9	6,0 – (8,9)	0,0 – 2,9	3,0 – 5,9	6,0 – (8,9)	0,0 – 1,4	1,5 – 2,9	3,0 – 4,4	4,5 – 5,9	6,0 – (7,4)	
(10)—19	—	—	150	135	155	170	135	155	170	135					
20 —22	—	—	165	150	170	190	150	170	190						
23 —25	—	—	180	165	190	210	165	190	210						
26 —28	—	—	190	175	200	230	175	200	230						
29 —31	—	240	200	180	210	240	180	210							
32 —34	—	260	220	200	230	260	200	230							
35 —37	—	280	240	210	240	280	210	240							
38 —40	—	300	260	220	260	300	220								
41 —43	—	320	270	240	270	310	230								
44 —46	—	330	290	250	290	330	240								
47 —49	—	350	300	260	300	350	250								
50 —54	400	380	330	270	320	370									
55 —59	440	410	320	290	340	390									
60 —64	475	440	370	310	370	420									
65 —69	500	475	400	330	390										
70 —74	525	500	420	350	410										

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:08

I tabellen anges riktvärdet för följande fyra värdefaktorer.

1. Standarden hos hyreshuset är modern, halvmodern eller omodern. Med modern avses hyreshus med centralvärme samt vattenledning, avlopp och vattentoalett i samtliga lägenheter och bad eller duschrum i 80% av lägenheterna. Halvmoderna hyreshus saknar bad och dusch. Omoderna hus slutligen saknar någon av de utrustningsdetaljer som det halvmoderna huset har.
2. Åldern skall utgöra ett uttryck för hyreshusets återstående livslängd. Den återstående livslängden uttrycks som ett värdeår. Värdeåret bestäms som nybyggnadsåret plus ett eventuellt ombyggnadstillägg, där tillägget skall avse den ökning i återstående livslängd som om- och tillbyggnader ger. Följande hjälpregler kan därvid användas för att bestämma värdeåret.

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

3. Markvärdeandel avser förhållandet mellan markvärdet och hyran.
4. Hyran avser årshyran för samtliga bostäder och lokaler i huset. Den hyra som skall användas skall vara bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler samt avse hyresnivån 1979. Hyran skall motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlägga till hyresvärden dvs inklusive VA- och bränsletillägg men exklusive avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas.

   Normalt används den uppgift om utgående hyra 1979 som lämnas av fastighetsägaren. I vissa fall kan 1980 års hyra användas t ex för hus som byggts om under 1979 eller som stod outhyrt under 1979. För lägenheter i små hyreshus (mindre än 250 kvadratmeter) eller som innehas med bostadsrätt eller som disponeras av ägaren skall utgående hyra inte användas.

   Om utgående hyra inte kan användas blir det aktuellt att använda sk jämförelsehyror. I första hand bör då hyresnivån för övriga bostäder eller lokaler i huset användas och i andra hand kan en jämförelse göras med omkringliggande hyreshus. Länets skattechef fastställer för olika delar av länet genomsnittshyror för bostäder och kontor som också kan användas vid jämförelsen.

   Riktvärdet från tabellen kan sedan behöva justeras på grund av säregna förhållanden t ex på grund av att underhållet är eftersatt.

   Om det på hyreshusenheten finns hyreshus med olika ålder och/eller standard skall en uppdelning ske i två eller flera värderingsenheter.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:08

Värderingen av hyreshus med tillhörande tomtmark kan förenklat beskrivas på följande sätt

1. Indela i värderingsenheter
2. Bestäm värdefaktorerna
   - standard
   - ålder
   - markvärdeandel
   - hyra
3. Avläs riktvärdet i H-tabellen
4. Gör eventuella justeringar på grund av säregna förhållanden.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:08