Värderingssystemet vid fastighetstaxering

av fastighetsrådet Bertil Hall

Denna redovisning syftar till att ge en översikt över de förändringar i värderingssystemets allmänna uppläggning som skett inför 1981 års allmänna fastighetstaxering. Den nya fastighetstaxeringslagen bygger vidare på det system med riktvärden som användes vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. Den nya regeringsformen lämnar emellertid inte samma möjligheter som den gamla att delegera rätten att utfärda föreskrifter. En lagteknisk översyn var därför nödvändig bl.a. för att få till stånd en systematisk ordning av författningsområdet. Förändringarna är således mer av lagstiftningsteknisk art än av värderingsteknisk.

Den genomförda översynen innebär att alla regler om fastighetstaxering samlas i en fastighetstaxeringslag (FTL), en fastighetstaxeringsförordning (FTF) med av regeringen utfärdade verkställighetsföreskrifter, föreskrifter om riksskatteverket (RSV) och länsstyrelserna har bemyndigats meddela samt anvisningar, utfärdade av RSV och länsstyrelserna. De värderingsregler som inte intagits i FTL kan således antingen ha status av föreskrift eller av anvisning. Föreskrift är helt bindande, medan anvisning kan frångås i vissa situationer. I FTL anges de värderingsregler som i lagstiftningsarbetet förutsatts komma att bli utfärdade som föreskrifter. Därutöver kan regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer med stöd av regeringsformen utfärda de ytterligare verkställighetsföreskrifter som kan behövas.

En särställning bland anvisningarna intar de som anger riktvärdenas storlek. Riktvärdena tas fram av värderingsexpertis i utökad samverkan med fastighetstaxeringsnämnderna och allmänheten. Man har därför anledning att utgå från att riktvärdena bygger på de bästa utredningar om fastigheternas marknadsvärden som går att få fram som underlag för värderingen. Mot denna bakgrund kan man enligt departementschefen (prop 1979/80:40) förutsätta att det liksom tidigare kommer att finnas skäl att frångå riktvärdena endast i mycket begränsad omfattning. Det kan dock ej uteslutas att ett riktvärde visar sig vara felaktigt beräknat eller att fastighetsägaren i något enstaka fall kan lägga fram en bättre prisstatistik för beräkning av taxeringsvärdena

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

än som legat till grund för riktvärdenas bestämmande. I sådana fall bör man enligt departementschefen kunna frångå det värde som framräknats med utgångspunkt i riktvärdena, dvs bryta mot anvisningarna. Sammanfattningsvis torde man kunna konstatera att en stark presumtion normalt föreligger för att riktvärdena är riktiga. Den fastighetsägare som hävdar att ett riktvärde skall frångås, måste således förebringa utredning till stöd för att riktvärdena är fel om han skall ha någon chans till framgång. I fråga om den reella bundenheten till riktvärden är således läget detsamma som vid 1975 års taxering. Beträffande värderingsregler som upphöjts till lag eller föreskrift är däremot bundenheten vid 1981 års allmänna fastighetstaxering fullständig i motsats till tidigare.

Följande översikt visar hur värderingsreglerna uppdelats mellan lag, föreskrift och anvisning.

Översikt över värderingsreglernas uppdelning på lag, föreskrifter och anvisningar

Lagreglerna, som återfinns i FTL, kan sägas vara av tre slag.

A. Grunder för taxeringsvärdets bestämmande återfinns i 5 kap. 1—4, 7 och 8 §§ samt 7 kap. 8—11 och 13—16 §§ FTL. I dessa lagrum stadgas t.ex. om

1. Marknadsvärdegrunden, dvs. regeln att taxeringsvärdet skall grundas på ett marknadsvärde.
2. 75%-regeln, dvs. fastläggandet av relationen mellan taxeringsvärde och marknadsvärde.
3. Vissa särskilda regler för marknadsvärdets bestämmande i fastighetstaxeringssammanhang, t.ex. tidpunkten för prisnivåns bestämmande och bortseendet från vissa privaträttsliga förpliktelser.
4. Avgränsning av de delar av en taxeringsenhet, för vilka delvärde (marknadsvärde) skall bestämmas.
5. Regler för uppdelning av marknadsvärdet av bebyggd taxeringsenhet i ett byggnadsvärde och ett markvärde.
6. Avgränsning av egendom för vilken värde inte skall bestämmas.

B. Allmänna värderingsregler finns i 5 kap. 5 och 6 §§, 6 kap. och 7 kap. 1—7 och 12 §§ FTL. De innehåller bl.a.

1. Regler om indelningen i värderingsenheter.
2. Generella uttalanden om tillämpningen av ortspris- avkastnings- och produktionskostnadsmetoder.
3. Definitioner av begreppen värdefaktor, värdeområde, riktvärde och justering för säregna förhållanden.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

4. Regler om riktvärdets bestämmande. Tillåtna avvikelser från 75%-regeln.
5. Regler om klassindelning av alla värdefaktorer, som skall särskilt beaktas vid bestämmandet av riktvärden. Förbud mot interpolation mellan klasserna. Extrapolering är däremot i vissa fall tillåten.
6. Regler för hur justering för säregna förhållanden skall bestämmas.
7. Regler om tillvägagångssättet vid värdering. Dessa innebär, att då riktvärde finns anvisat skall värderingen utgå från detta och att det mot riktvärdet svarande totalvärdet alltid skall bestämmas, innan eventuella justeringar för säregna förhållanden företas.
8. Särskilda värderingsregler för byggnad under uppförande.

C. Grunder för bestämmande av riktvärden för skilda byggnadstyper och markslag finns i 8—15 kap. FTL. Reglerna är likformigt uppställda för skilda byggnadstyper och markslag. De innehåller bl.a.

1. Fastläggande av de värdefaktorer som särskilt skall beaktas vid bestämmande av riktvärdet. För alla byggnadstyper och ägoslag anges vilka värdefaktorer som skall beaktas vid bestämmandet av riktvärde. Dels har varje värdefaktor givits ett namn, dels ges en beskrivning av vilka egenskaper och övriga förhållanden som skall beaktas vid värdefaktorns bestämmande, dvs. en slags definition av faktorn i fråga.
2. Grunder för klassindelningen av dessa faktorer. Klassindelningen är oftast absolut i den meningen att den utgår från faktiska, mätbara egenskaper, t.ex. m² mark eller byggnadsrätt. Endast i ett fåtal fall anknyts till relativa förhållanden inom värdeområdet, t.ex. godhetsfaktorn vid åkervärdering. Då en absolut klassindelning sker är klassindelningen normalt lika i hela landet. Detta är t.ex. fallet beträffande alla värdefaktorer som avser byggnader, såsom ålder och storlek. Tomtstorleken är däremot exempel på en värdefaktor som mäts absolut men som kan ha olika klassindelning från värdeområde till värdeområde.
3. Regler för att styra hur noggrant riktvärdena skall anges. Många av lagreglerna i 8—14 kap har till syfte att reglera den noggrannhet med vilken värdena skall bestämmas. De kan vara utformade på några olika sätt. För vissa värdefaktorer anges hur många värdeklasser, som minst (eller undantagsvis högst) skall förekomma. För andra värdefaktorer har angetts den största tillåtna klassbredden. Ett annat sätt att ange ambitionsnivån vid värdebestämningen är det som föreslagits beträffande tomtmark. För tomtmark föreskrivs nämligen att en värdeserie skall fastställas och att riktvärdena måste anpassas till värdena i denna serie. Ett tredje sätt att uppnå en styrning är lagregler som förutsätter att vär-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

deserier skall fastställas för en byggnadstyp eller ett markslag, som har vissa bestämda och i lag angivna egenskaper i fråga om storlek och beskaffenhet i övrigt. Detta föreslås, då avsikten är att särskilda värdetabeller som bygger på bestämda värderelationer mellan byggnader och ägoslag med varierande klassindelningsdata, skall upprättas. Värdetabeller skall i sådana fall finnas för samtliga de värden som den utpekade byggnaden eller marken kan få enligt den fastställda värdeserien.

Föreskrifter torde förutom av regeringen komma att bestlutas av RSV och länsstyrelserna.

A. 1 kap FTF innehåller de värderegler, som regeringen beslutat. Kapitlet innehåller bl a föreskrifter om

1. Värdeserier för angivande av riktvärden för tomtmark och brytvärd fyndighet.
2. De värdenivåer till vilka värdetabellerna för småhus, hyreshusenheter, ekonomibyggnader, industrienheter, åker- och betesmark samt skogsmark med växande skog skall anknyta.
3. Klassindelning för praktiskt taget alla värdefaktorer.
4. Avrundningsregler.

B. RSV har i 9 kap 5 § FTF fått i uppdrag att utfärda föreskrifter om bl.a.

1. Indelningen i värdeområden för hyreshus, ekonomibyggnader, industrienheter, åker- och betesmark, skogsmark med växande skog.
2. Klassindelningsgrunder för samtliga byggnadstyper och ägoslag.
3. Värdetabellernas utformning beträffande småhus, hyreshusenheter, ekonomibyggnader, värderingshyror och bruttokapitaliseringsfaktorer för industrienheter, åker- och betesmark samt skogsmark med växande skog.

C. Länsstyrelserna skall enligt samma lagrum utfärda föreskrifter om bl.a.

indelningen i värdeområden för småhus, tomtmark av olika slag och täktmark.

Anvisningar i värderingsfrågor har förutsatts i bl.a. 4 kap 6—7 §§ FTF.

A. RSV kommer att utfärda anvisningar avseende bl.a.

1. Val av tillämplig tabell inom varje värderingsområde beträffande hyreshusenheter, ekonomibyggnader, industrienheter, åker- och betesmark samt skog med växande skog.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

2. Värdetabeller för bl.a. nedräkningsfaktorn för industribyggnader och övriga byggnader, exploateringsfaktorn och brytningsfaktorn.
3. Återanskaffningskostnader för vissa typer av industribyggnader och övriga byggnader.

B. Länsstyrelserna kommer att utfärda anvisningar avseende bl.a.

1. Val av tillämplig småhustabell inom varje värdeområde.
2. Riktvärden för tomtmark och för brytvärd fyndighet.

I den mån ytterligare värderingsregler är påkallade kan de fastställas av RSV eller länsstyrelserna i form av anvisningar. De torde dock vanligen bli av en väsentligt lägre dignitet än de som utfärdats om riktvärdena och har i realiteten mer karaktären av råd eller rekommendationer.

Den genomförda lagtekniska översynen har från värderingsteknisk synpunkt medfört

att reglerna för det på riktvärden baserade värderingssystemet helt integrerats med de grundregler som gäller för taxeringsvärdets bestämmande

att värderingsreglerna i sin helhet fått en mer överskådlig och enhetlig utformning och

att bundenheten till olika regler blivit klarlagd.

De förändringar som skett i värderingsförfarandet för de olika byggnadstyperna och markslagen tas inte upp i denna artikel. Däremot skall skatteutskottets betänkande i vad avser marknadsvärdenivån och värderingen av förväntningar om framtida bebyggelse enligt FTL kommenteras.

I 5 kap 3 § FTL definieras marknadsvärdet för en taxeringsenhet som det pris enheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Detta är en definition av marknadsvärdebegreppet som väl ansluter till vad som i värderingspraxis och värderingsteori är allmänt godtaget inom och utom landet. Det har ej heller fram till skatteutskottets betänkande 1979/80:17, sid. 53 rått någon tvekan om att det grundläggande marknadsvärdebegreppet i fastighetstaxeringssammanhang är identiskt med det som förekommer i fastighetsekonomiska sammanhang och som återfinns i annan lagstiftning, t.ex. expropriationslagen. Skatteutskottet fastslog emellertid i sitt av riksdagen godtagna utlåtande att man vid bestämmandet av marknadsvärdet för lantbruksenheter skulle minska köpeskillingarna för de förvärv som skulle användas vid ortsprisjämförelser med 10%. De skäl som anförs för prisjusteringen synes kunna tolkas så att utskottet ansåg att de köp av lantbruksenheter, som skett på den allmänna marknaden under 1978 inte återgav en rätt och riktig marknadsvärdenivå för lantbruksenheter. Köpen på den allmänna marknaden visade på en prisnivå som låg ca 10% för högt enligt utskottets

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

mening och därför konstaterar man helt enkelt att fastighetstaxeringen av lantbruksenheter skall utgå från det marknadsvärde som erhålls om man minskar erlagda priser med 10%. I praktiken har utskottets beställning effektuerats så att man för lantbruksenheter räknat med en taxeringsnivå av 67,5 (= 0.90 . 75)% och med det vanliga marknadsvärdebegreppet, vilket ger identiskt samma resultat. Värderingsteoretiskt ligger det dock nära till hands att anse att utskottet för lantbruksenheter infört ett nytt slags marknadsvärde, som anknyter till den skäliga prisnivå som utskottet med ledning av olika hänsynstaganden bestämmer och som kan anges i procent av det traditionella marknadsvärdet (för 1978:90%).

Från värderingssynpunkt är det mycket beklagligt att utskottet för att åstadkomma önskad taxeringsvärdenivå valt att ändra marknadsvärdenivån i stället för på den procentandel av marknadsvärdet som skall utgöra taxeringsvärde.

Skatteutskottets ställningstagande i denna fråga har inte återspeglats i lagtextens utformning. Utskottet godtog däremot utan kommentar ett tillägg till den tidigare marknadsvärdedefinitionen att det är priset på den allmänna marknaden som skall gälla. Motivet för förtydligandet var enligt fastighetstaxeringskommittén, att köpeskillingarna vid försäljningar, där egendomen inte har bjudits ut till högstbjudande inte kan anses vara representativa för det sannolika pris som skulle kunna erhållas vid en ''normal'' försäljning.

FTL präglas av stor återhållsamhet, då det gäller att grunda taxeringsvärden på förväntningar om framtida bebyggelse. Detta förhållande, som kan ses som en avvikelse från marknadsvärdeprincipen, visas av följande redovisning av möjligheterna att beakta förväntad framtida bebyggelse vid värderingen av de skilda ägoslagen.

1. *Tomtmark*. Enligt 2 kap 4 § FTL måste obebyggd fastighet, såvida den ej berörs av giltigt byggnadslov, ha avstyckats för byggnadsändamål under de senaste två åren för att indelas som tomtmark. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden, skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas, t.ex. genom att fastställd detaljplan föreligger. Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten enligt 7 kap 10 § FTL bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan är tillåten enligt fastställd stads- eller byggnadsplan och marken därigenom får väsentligt högre värde. Detta lagrum torde avse bebyggd tomtmark även om det inte uttryckligen framgår av lagtexten. Förväntningar om framtida bebyggelse torde således endast läggas till grund för värderingen, då de är så påtagliga att de medför att obebyggd mark indelas som tomtmark enligt 2 kap 4 § FTL.
2. *Exploateringsmark*. Endast mark inom stads- och byggnadsplan kan enligt 2 kap 4 § FTL utgöra exploateringsmark.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

3. *Åker-, betes-, och skogsmark samt skogsimpediment.* I FTL finns inte några bestämmelser, som reglerar de användningssätt som skall ligga till grund för bestämmandet av taxeringsvärdena av de produktiva ägoslagen. Av lagtexten kan således inte utläsas något hinder för att beakta förväntningar om framtida bebyggelse vid värderingen av t.ex. åkermark, i den mån förväntningarna påverkar marknadsvärdet. Fastighetstaxeringskommittén uttalade emellertid i SOU 1979:32, sid 444, att de värden som tidigare ingick i delvärdet övervärde endast borde beaktas inom fastställd stads- och byggnadsplan. I övrigt borde förväntningsvärden inte beaktas i fastighetstaxeringssammanhang.
Kommittén fortsatte:

> De ''övervärden'' fastigheter mer allmänt kan ha på grund av en gynnsam ekonomisk belägenhet i förhållande till en större tätort bör avspegla sig i högre taxeringsvärden om prisnivån inom det aktuella värderingsområdet blir högre på grund av områdets gynnsamma läge än vad den eljest skulle ha varit. I övrigt kan naturligtvis gynnsam belägenhet även höja tomt- och byggnadsvärdena. Som en följd av det sagda bör inte råmarksförvärv och förvärv av små jordbruk, som uppenbart har förvärvats för bostadsändamål, beaktas vid bestämmandet av riktvärden för de produktiva ägoslagen.

Departementschefen delade i prop 1979/80:40, sid 108 kommitténs mening att man bör bortse från det förvaltningsvärde som en jordbruksfastighet kan ha, i den mån de inte verkar allmänt höjande på ortsprisstatistiken.

4. *Övrig mark.* Detta ägoslag åsättes aldrig värde.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35