



Prop.  
1987/88: 164

# Regeringens proposition

1987/88: 164

om vissa frågor inför allmän  
fastighetstaxering år 1990

Regeringen förelägger riksdagen vad som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 24 mars 1988 för den åtgärd och det ändamål som framgår av föredragandens hemställan.

På regeringens vägnar

*Kjell-Olof Feldt*

*Bengt K.Å. Johansson*

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i bestämmelserna om fastighetstaxering inför 1990 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter. Värdefaktorerna för att fastställa byggnadsvärdet föreslås bli ändrade i flera avseenden. Reglerna för mätning av husets storlek anpassas till den nya svenska standarden för mätning. Vid bedömningen av småhusets ålder skall i fortsättningen större vikt läggas vid dess nybyggnadsår. Åldern på småhusets utrustning skall beaktas vid standardbedömningen. Även i fortsättningen bedöms småhusets standard utifrån en frågelista men denna omarbetas. Den poäng som erhålls genom frågelistan kan frångås om antalet poäng inte ger en rättvisande bild av standarden.

Vad beträffar markvärdet föreslås också vissa förändringar. Klassindelningen av tomtmarkens storlek avskaffas och ersätts med ett riktvärde för normaltomt, från vilket avvikelser görs för varje kvadratmeter. Den s. k. värdeserien för tomtmarksvärderingen avskaffas således. Klassindelningen av värdefaktorn vatten och avlopp görs mer differentierad.

Ny taxering skall göras när indelningen i ägoslag eller byggnadstyp ändras. Befintlig bebyggelse med ett sammanlagt taxeringsvärde understigande 10 000 kr. skall inte påverka indelningen i ägoslag. Likaså införs en beloppsgräns om 10 000 kr. för när justering för säregna förhållanden skall göras beträffande småhusenheter.

Vidare föreslås att den som under andra året före taxeringsåret äger ett småhus som förvärvats under tredje året före allmän fastighetstaxering skall vara skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför fastighetstaxeringen.

Slutligen föreslås att länskattemyndighet ges möjlighet att vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter förordna, utöver ordföranden, två ledamöter i fastighetstaxeringsnämnd i stället för enbart en ledamot enligt nuvarande regler.

Prop. 1987/88:164

## Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979: 1152)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 4 §, 7 kap. 3 och 5 §§, 8 kap. 3 §, 12 kap. 2 §, 16 kap. 2 §, 17 kap. 6 §, 19 kap. 8 § och 25 kap. 6 § fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 kap.  
4 §<sup>1</sup>

Mark skall indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivras (saneringsbyggnad).

Mark skall indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivras (saneringsbyggnad) *eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 10 000 kronor.*

**Tomtmark** Mark som upptas av småhus, hyreshus, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m. m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, skall i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock ej gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987: 10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

**Exploateringsmark** Obebyggd mark som ingår i en detaljplan och som till någon del är avsedd att användas för byggnadsändamål. Detta skall inte gälla, om marken skall indelas som tomtmark eller om det är uppenbart att exploatering ej kommer att genomföras eller kommer att avsevärt fördröjas.

**Täktmark** Mark för vilken gäller täktstillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964: 822) eller vattenlagen (1983: 291). Med täktstillstånd skall jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1987: 146.

- Åkermark Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.
- Betesmark Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.
- Skogsmark Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.  
Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad skall dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.  
Mark skall anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.
- Skogsim- Myr, berg, hållmark, mark med fjällskog och andra impediment pediment i anslutning till skogsmark.
- Övrig mark Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

## 7 kap.

## 3 §

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall indelas i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, *utom såvitt avser värdefaktorerna storlek för småhus och storlek för tomtmark för småhus*, indelas i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

Riktvärde skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

## 5 §

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdets bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

*Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall, i fråga om småhusenhet, anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med*

*ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 10 000 kronor.*

## 8 kap.

## 3 §

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till småhusets <i>bostadsyta</i> och <i>dennas fördelning på olika våningar. Storleksklassen för småhus med en storlek som motsvarar högst 200 kvadratmeter i ett plan får inte göras större än att den motsvarar 10 kvadratmeter bostadsyta.</i>	Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till <i>ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.</i>
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av <i>till- och ombyggnader</i> samt tidpunkten för dessa.	Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av <i>tillbyggnader</i> och <i>sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme</i> samt tidpunkten för dessa.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst <i>fem</i> standardklasser.		För ett nybyggt småhus skall finnas minst <i>femton</i> standardklasser.
Byggnads-kategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.		
Fastighets-rättsliga förhållanden	Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.		
Värde-ordning	Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.		

## 12 kap.

## 2 §

Riktvärdet skall bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.

*Som riktvärde får endast anges värden i en fastställd värdeserie.*

## 16 kap.

2 §<sup>2</sup>

Ny taxering av fastighet skall ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas

2. taxeringsenhetens beskattningsnatur eller skattepliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet skall ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som skall taxeras vid viss allmän fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet.

*Ny taxering av fastighet skall ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering skall dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.*

## 17 kap.

6 §<sup>3</sup>

Ordförande i fastighetstaxeringsnämnd förordnas av länsskattemyndigheten senast den 15 september andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum.

*Länsskattemyndigheten får förordna ytterligare en ledamot i fastighetstaxeringsnämnd. Därvid gäller vad som sägs i första stycket.*

*Vid fastighetstaxering av småhusenheter får länsskattemyndigheten förordna två ledamöter i fastighetstaxeringsnämnd och vid annan fastighetstaxering en ledamot utöver ordförande. Därvid gäller vad som sägs i första stycket.*

## 19 kap.

8 §<sup>4</sup>

*Den som under andra året före taxeringsåret äger småhusenhet, som förvärvats under tredje året före taxeringsåret, är efter anmäning av länsskattemyndighet skyl-*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987: 391.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1986: 1300.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1986: 1300.

*dig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.*

Den som under andra året före taxeringsåret äger hyreshusenhet, som förvärvats sedan föregående allmänna fastighetstaxering, är efter anmaning av länskattemyndighet skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna uppgift om de hyror som uppburits under andra året före taxeringsåret.

Den som under andra året före taxeringsåret äger industrienhet är efter anmaning från länskattemyndighet skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna uppgift om de hyror som uppburits under andra året före taxeringsåret.

Den som under andra året före taxeringsåret är innehavare av taktenhet eller annan taxeringsenhet på vilken täktverksamhet pågår eller eljest är tillåten, är efter anmaning från länskattemyndighet skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna uppgift om de priser som under andra året före taxeringsåret uppburits för brytvärd fyndighet.

## 25 kap.

### 6 §<sup>5</sup>

Bestämmelserna i 17 kap. 1, 8–13, 15–17 och 19–25 §§ skall i tillämpliga delar gälla även i fråga om särskild fastighetstaxering. Förordnande av konsulenter som avses i 17 kap. 15 § skall emellertid äga rum senast den 30 november året före det år då särskild fastighetstaxering äger rum.

Bestämmelserna i 17 kap. 8–13, 15–17 och 19–25 §§ skall i tillämpliga delar gälla även i fråga om särskild fastighetstaxering. Förordnande av konsulenter som avses i 17 kap. 15 § skall emellertid äga rum senast den 30 november året före det år då särskild fastighetstaxering äger rum.

Länskattemyndigheten och den lokala skattemyndigheten skall åt särskild fastighetstaxeringsnämnd bereda ärenden och ombesörja göromål av expeditionell art. Nämnda myndigheter granskar fastighetsdeklarationer och tillhandahåller i den omfattning som arbetsförhållandena medger föredragande i ärende som myndighet granskat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988 och tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1990.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1986: 1300.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 24 mars 1988

Närvarande: statsrådet Feldt, ordförande, och statsråden Gustafsson, Leijon, Peterson, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Johansson, Hulterström, Lindqvist, G. Andersson, Thalén

Föredragande: statsrådet Feldt

---

## Proposition om vissa frågor inför allmän fastighetstaxering år 1990

### 1 Inledning

1986 års småhustaxeringskommitté (Fi 1986: 03) tillkallades för att göra en översyn av reglerna för fastighetstaxering av småhusenheter inför den allmänna fastighetstaxering som skall ske år 1990. Kommittén har redovisat sina slutsatser i betänkandet (Ds Fi 1987: 8) Småhustaxering. (I kommittén ingick som ledamöter överdirektören Lennart Grufberg, ordförande, riksdagsledamöterna Tore Claeson, Eva Johansson, Kjell Johansson, Stig Josefson, Magnus Persson och Karl-Gösta Svenson samt sakkunnige Claes Ljungh.)

Betänkandet har remissbehandlats. Kommitténs sammanfattning av sitt förslag, betänkandets författningsförslag och en förteckning över remissinstanserna bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1–3*. Beträffande gällande rätt samt utredningens närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

En sammanställning av remissyttrandena har upprättats och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 2785/87).

Jag avser nu att behandla de frågor som tagits upp i det nämnda betänkandet och lägga fram förslag med avseende på värderingen av småhus inför 1990 års allmänna fastighetstaxering. Jag kommer även att behandla några andra frågor med anknytning till fastighetstaxeringen.

## 2 Föredragandens överväganden

### 2.1 Allmänt

Den allmänna fastighetstaxeringen är genom ett riksdagsbeslut år 1985 uppdelad på så sätt att fastighetsbeståndet taxeras skilda år (prop. 1984/85: 222, SKU 1985/86: 2, rskr. 2, SFS 1985: 820 och 821). Innevarande år, dvs. 1988, taxeras således hyreshus-, industri- och specialenheter medan småhusenheterna taxeras år 1990 och lantbruksenheterna år 1992. Därefter kommer taxering att ske vartannat år i samma ordningsföljd.



Riksdagen har tidigare i en skrivelse (rskr. 1981/82: 179) uttalat att det med stöd av erfarenheterna från 1981 års allmänna fastighetstaxering vore motiverat med en allsidig och förutsättningslös översyn avseende såväl materiella som formella regler. Särskilt betonades syftet att åstadkomma förenklingar i systemet.

Inför 1988 års allmänna fastighetstaxering har vissa ändringar i de materiella reglerna beslutats (prop. 1985/86: 160, SkU 44, rskr. 44, SFS 1986: 258). Därvid framhölls bl. a. att ändringarna var av mindre omfattning beroende på att de tidigare bestämmelserna i fråga om de byggnadstyper som skall taxeras år 1988 visat sig i stort fungera väl och ge ett rättvist resultat.

I samma proposition framhöll jag att situationen är en annan beträffande småhusen. Mot bakgrund av den kritik som småhustaxeringen år 1981 utsattes för fann jag det nödvändigt att göra en översyn av bestämmelserna om taxeringen av småhus inför den allmänna fastighetstaxeringen av dessa år 1990.

Denna översyn har nu skett genom småhustaxeringskommitténs arbete, i vilket bl. a. deltagit företrädare för riksdagspartierna. Kommittén har i sitt betänkande lämnat förslag som bl. a. innebär att förekomsten av byggnad eller byggnader med värde understigande 10 000 kr. inte skall påverka indelningen av mark i ägoslaget tomtmark, att ändringar i den grundläggande indelningen i ägoslag och byggnadstyp skall utgöra nytaxeringsgrund, att en beloppsgräns införs vid justering för säregna förhållanden samt att klassindelningen för tomtarealen avskaffas. Vidare föreslås förändringar beträffande reglerna för bestämmande av ett småhus storlek, ålder och standard.

Kommitténs förslag i dessa delar har överlag fått ett positivt bemötande av remissinstanserna. Jag kommer därför att föreslå att värderingen av småhusenheter för framtiden utformas på i huvudsak det sätt som kommittén föreslagit.

I andra delar har jag intagit en från kommitténs förslag avvikande ståndpunkt. Jag anser det exempelvis vara för tidigt att ta ställning till om den nya plan- och bygglagstiftningens regler om detaljplans genomförandetid skall få avgörande betydelse för ägoslagsklassificeringen. Andra frågor som jag anser böra bero för översyn i annat sammanhang avser en övergång till att enbart taxera totalvärden vid småhustaxeringen samt att ägoslaget exploateringsmark skall upphöra som särskilt ägoslag.

I det följande avser jag att mer ingående behandla de olika förslagen. Först vill jag emellertid kommentera de utgångspunkter som kommittén haft för sitt arbete samt även något beröra normgivningen vid fastighetstaxeringen.

**Mitt förslag:** De grundläggande värderingsprinciperna ändras inte. Förekommande problem med höga fastighetspriser i områden som är attraktiva för fritidsboende skall inte föranleda undantag från rådande marknadsvärdeprincip vid fastighetstaxeringen.

**Kommitténs förslag:** Kommittén har i enlighet med sina direktiv utgått från att värderingsmodellen med marknadsvärdet som underlag för taxeringen inte skall ändras. Denna förutsättning har föranlett kommittén att inte lämna förslag till hur man skall beakta situationen där attraktiva lägen för fritidsboende driver upp taxeringsvärdenivån för de permanentboende. Likaså har utgångspunkten, att privaträttsliga förpliktelser inte skall beaktas vid värderingen, medfört att kommittén inte ansett sig böra överväga någon lösning på situationen för de fastighetsägare som upplåtit arrendetomter på oförmånliga kontraktsvillkor.

**Remissinstanserna:** Principen med marknadsvärdet som bas för taxeringsvärdet har inte mött några invändningar. Däremot framhålls från olika håll synpunkter på den värderingsmodell som används för att uppskatta marknadsvärdet. Denna fråga avser jag dock återkomma till senare.

Vad beträffar problemet med de höga taxeringsvärden som kan uppstå för permanentboende på attraktiva fritidsorter betonar *kammarrätten i Stockholm* att detta inte är något som bör beaktas vid fastighetstaxeringen, vilken ju syftar till att åsätta värden som motsvarar 75% av marknadsvärdet. *Bohusläns samarbetskommitté* föreslår att ett "lägesavdrag" införs som compensation för de permanentboende i drabbade områden.

Kommitténs val att inte överväga någon lösning av hur man bör beakta oförmånliga arrendeavtal vid fastighetstaxeringen har mötts av kritik. *Kammarrätten i Stockholm* menar att de privaträttsliga förpliktelser som är aktuella i dessa fall torde vara så pass ensartade och prispressande att det knappast skulle vara förenat med alltför stora svårigheter att göra undantag för dessa fall. Tungt vägande billighetsskäl talar enligt *kammarrätten* för en dylik lösning. Likaså finner *kammarrätten i Göteborg* det angeläget att något görs åt saken emedan utfallet vid den allmänna fastighetstaxeringen 1981 många gånger var orimligt och direkt stötande. *LRF* anser att det med god vilja går att finna en tillfredsställande lösning på problemet till 1990 års fastighetstaxering. *Sveriges jordägareförbund* anser svårigheterna att beakta privaträttsliga förpliktelser vid värderingen är starkt överdrivna och att de oftast kan få en rimlig lösning.

**Skälen för mitt förslag:** I kommittédirektiven klagade jag att översynen inte borde avse vissa grundläggande värderingsprinciper som är gemensamma för samtliga slag av taxeringsenheter. Bland dessa nämnde jag marknadsvärdeprincipen, vilken sedan länge gällt vid fastighetstaxeringen. Översynen skulle avse de frågor som är specifika för taxeringen av småhushusheter. Behovet av översyn av fastighetstaxeringens mera övergripande frågor bör anstå för prövning i annat sammanhang.

Mot bakgrund av det anförda har kommittén inte lämnat förslag till

lösningar på de problem som har att göra med att permanentboende i vissa fall kan få sina fastighetstaxeringsvärden upptrissade på grund av att det område de bor i är attraktivt också för fritidsboende.

I anledning härav vill jag säga följande.

De områden där den nämnda typen av omvandling av permanentbostäder till fritidshus har skett inskränker sig främst till vissa trakter vid kusterna och i fjällregionen. I många fall torde denna förteelse ha haft ett positivt inslag då den inneburit, att hus som inte längre är lämpliga för permanentboende har kunnat bevaras. I andra fall där även den bofasta befolkningen efterfrågat bostäder har dock de stigande huspriserna medfört betydande problem. Detta är särskilt uttalat i de kustsamhällen som byggts upp kring fiskenäringen och annan anknuten verksamhet. Den yngre generationen, som valt att stanna kvar i orten för att där få sin utkomst, har vid anskaffning av bostadsfastigheter tvingats att konkurrera om husbeståndet med penningstarka fritidshusköpare. Den år 1984 utvidgade förköpslagen (1967: 868) har gett vissa möjligheter att komma till rätta med problemet. Det kan dock tänkas att dessa regler är otillräckliga, varför man bör överväga om även andra åtgärder fordras. Eftersom förevarande problem måste lösas utanför fastighetstaxeringens ram avser jag att återkomma till denna fråga i ett senare sammanhang.

Jag är inte för närvarande beredd att i fråga om vissa arrendeavtal göra avsteg från principen att privaträttsliga förpliktelser inte skall beaktas vid fastighetstaxeringen.

### 2.3 Normgivningen vid fastighetstaxeringen

**Min bedömning:** En författningsteknisk översyn av regelkomplexet vid fastighetstaxeringen med inriktning på normgivningen bör företas. De icke-bindande normer som RSV meddelar till ledning för fastighetstaxeringen bör betecknas allmänna råd, rekommendationer e. d.

**Kommitténs förslag:** Kommittén konstaterar bl. a. att för fastighetstaxeringen grundläggande frågor saknar reglering i lagtext och/eller motivuttalanden. Dessa frågor kan enligt kommittén knappast regleras genom föreskrifter av riksskatteverket, RSV, utan bör i första hand få lagreglering. Mot bakgrund härav föreslår kommittén att en författningsteknisk översyn görs av regelkomplexet. Vidare föreslår kommittén att de av RSV meddelade icke-bindande normerna även fortsättningsvis betecknas anvisningar.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna är eniga om behovet av en författningsteknisk översyn. Några instanser delar inte kommitténs förslag om beteckningen på de icke-bindande normerna. Exempelvis framhåller kammarrätten i Göteborg att det numera är en i stort sett vedertagen princip att använda beteckningen allmänna råd på sådana normer. Enligt kammarrätten finns det inga bärande skäl för att denna terminologi inte skall användas också när det gäller fastighetstaxeringen.

**Skälen för min bedömning:** Genom införandet av 1979 års fastighetstaxeringslag (1979: 1152), FTL, skedde en anpassning till normgivningssystemet i 1974 års regeringsform. Härigenom intogs i FTL de ramar och grundläggande principer som gäller för värderingsmodellerna samt vissa formella och processuella regler medan reglerna om värdeserier, värdebeller och klassindelning anges i fastighetstaxeringsförordningen (1979: 1193), FTF. Med stöd av 7 kap. 7 § FTL har regeringen i 9 kap. 5 § och 17 kap. 4 § FTF bemyndigat RSV och länsskattemyndigheterna att meddela verkställighetsföreskrifter.

Denna författningsstruktur har tillämpats sedan 1981 års allmänna fastighetstaxering, AFT. Mot bakgrund av de erfarenheter som nu vunnits anser jag det angeläget att en författningsteknisk översyn av regelkomplexet företas. Denna översyn bör ta sikte på normgivningsreglerna vid fastighetstaxeringen och söka reda ut oklarheter främst vad gäller RSV:s normgivning. Behovet av föreskrifter i de avseenden som nu är oreglerade bör också undersökas. Småhustaxeringskommittén nämner här t. ex. att regler i FTL saknas om vad som utgör byggnad, gränsdragningen i vissa fall mellan småhus och hyreshus, definitionen av industriell verksamhet och värderingsregler för byggnad under uppförande. Översynen bör ske samlat och avse alla typer av taxeringsenheter. Med hänsyn till att resultatet av en sådan översyn inte hinner bli beaktat till 1990 års småhustaxering finner jag det befogat att här göra följande påpekanden.

Som jag tidigare nämnde utfärdade RSV verkställighetsföreskrifter samt anvisningar m. m. till ledning för den allmänna fastighetstaxeringen år 1981. Vissa föreskrifter kom dock att kritiserats som alltför detaljerade och även för att de bitvis saknade lagstöd. Det framstår som angeläget att framhålla att verkställighetsföreskrifterna inte får föreskriva åligganden som går utöver vad som anges i FTL. De får endast förtydliga eller fylla ut lagreglerna med hänsyn till dessas innehåll. Klassificeringsföreskrifter m. m. måste hålla sig inom de klassramar som anges i FTL resp. FTF. En fastighetsägare får således inte åläggas något nytt genom en verkställighetsföreskrift. Skulle det ändå uppkomma behov av att till ledning för fastighetstaxeringen utfärda uttalanden av inskränkande eller betungande karaktär för fastighetsägare, får detta i så fall göras genom ej bindande allmänna råd, m. m.

Enligt förordningen (1986: 1346) med instruktion för skatteförvaltningen skall RSV genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetens område. Vid 1981 års AFT utfärdade RSV en rad icke-bindande normer i det angivna syftet. Åtskilliga sådana s. k. anvisningar meddelades med stöd av FTF. Emedan dessa inte är bindande kan fastighetstaxeringsinstanserna i varje enskilt ärende pröva deras riktighet eller lämplighet och avgöra om de skall följas eller frångås. Dessa utfyllande regler är av stor betydelse för fastighetstaxeringsarbetet och de torde inte kunna undvaras.

Jag vill här dock beröra frågan hur dessa icke-bindande regler bör betecknas. Avgörande vikt bör enligt mitt förmenande fästas vid vad som uttalades i motiven till den ändring i 1 § författningssamlingsförordningen (1976: 725) som företogs år 1984. Föredragande statsrådet sa där att termen

anvisningar inte skall få användas som beteckning på bindande regler (föreskrifter). Den skall också undvikas som beteckning på sådana icke-bindande regler som avser tillämpning av föreskrifter (prop. 1983/84: 119, KU 25, rskr. 245, SFS 1984: 212). I förordningen används nu i stället beteckningen allmänna råd på sådana generella rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende. En stor del av RSV:s icke-bindande normer vid fastighetstaxeringen torde falla in under denna definition. De bör därför betecknas allmänna råd, rekommendationer e. d.

I det närmast följande avser jag att behandla några väsentliga frågor som småhustaxeringskommittén tagit upp, varefter jag kommer att beröra värdefaktorerna för tomtmark resp. småhus.

## 2.4 Vissa värderingsregler

### 2.4.1 Värderingsregler för mark och byggnader

**Mitt förslag:** Nuvarande särredovisning av delvärdena mark- och byggnadsvärde skall bibehållas.

**Kommitténs förslag:** Kommittén har övervägt möjligheten att frångå nuvarande system vid värderingen av småhusenheter, innebärande att separata mark- och byggnadsvärden redovisas, för att i stället övergå till att enbart taxera ett totalvärde. Kommittén bedömer det dock som uteslutet att nu övergå till denna metod men föreslår att frågan utreds för fastighetstaxeringen som helhet.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser förespråkar en övergång till taxering av enbart totalvärden. *Statens institut för byggnadsforskning* påpekar att den nuvarande bindningen till marknadspriset gör det svårt att dela upp en fastighets värde på dels tomt, dels byggnader. Enligt institutet finns det inga "objektiva" kriterier för en fördelning av lägets olika fördelar och nackdelar. Hela fastigheten är bärare av dessa. Marknaden gör således inte den distinktion av lägesinverkan som påstås i det särskilda yttrandet till betänkandet. Det är också institutets uppfattning att man bör undvika att taxera tomt och byggnader var för sig. Skälet härtill är inte den brist i köpeskillingsstatistik som kommittén framhållit, utan den lagstadgade bindningen till marknadspriset. Institutet tror att ett byte av modell sannolikt skulle kräva mer analysarbete än vad som kan hinnas med före 1990 års taxering. *LMV* anser det vara möjligt att genomföra en sådan förändring till 1990 års AFT. En eventuell anpassning av modellerna för övriga fastighetstyper bör enligt *LMV* kunna lösas inom ramen för de uppdelade allmänna fastighetstaxeringarna.

**Skälen för mitt förslag:** För en småhusenhet skall enligt 5 kap. 7 § FTL delvärdena mark- och byggnadsvärde bestämmas. Enligt 7 kap. 9 § nämnda lag skall markvärde som huvudregel bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd medan byggnadsvärde enligt 7 kap. 8 § samma lag är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Denna

särredovisning är fortfarande av stor betydelse vid bl. a. inkomst- och förmögenhetsbeskattningen. En övergång till en modell med enbart taxering av ett totalvärde torde därför även fortsättningsvis kräva någon form av specifikation av mark- och byggnadsvärde. Frågan berör även andra taxeringsenheter än småhusen och kräver som framgått ett omfattande analysarbete. Jag är därför inte beredd att föreslå en övergång till denna värderingsprincip vid 1990 års småhustaxering.

#### 2.4.2 Indelning i taxeringsenheter

**Mitt förslag:** Reglerna om indelning i taxeringsenheter för småhus kvarstår oförändrade.

**Kommitténs förslag:** Kommittén föreslår att i bebyggd småhusenhet inte får ingå obebyggd mark. Effekten av kommitténs förslag åskådliggörs med följande exempel. En villaägare med en stor, delbar, tomt inkomstbeskattas i dag för en taxeringsenhet som består av två tomter och en byggnad. Hans granne, som har en mindre villatomt men som dessutom äger en obebyggd tomt ett stycke därifrån, inkomstbeskattas för endast en tomt och en byggnad. Genom kommitténs förslag skulle båda fastighetsägarna komma att inkomstbeskattas för en tomt och en byggnad.

**Remissinstanserna:** Endast ett fåtal remissinstanser har berört denna fråga. De flesta som yttrat sig tillstyrker förslaget men invändningar förekommer också. *Kammarrätten i Stockholm* tillstyrker i och för sig men betonar samtidigt att det trots allt är en viss skillnad mellan den "stora fastigheten" med dess två hopliggande tomter och det andra fallet, där det är någon kilometer mellan dem. I det förra fallet står onekligen – intill dess exempelvis delförsäljning sker – en stor tomt till ägarens disposition. *RSV* tillstyrker också men vill gå något längre. Enligt verket bör huvudregeln vara att varje småhus med tomt skall ha ett eget taxeringsvärde. Gemensamt taxeringsvärde bör sättas endast om något annat vore uppenbart olämpligt. Härigenom skulle, enligt *RSV*, omtaxering inte behöva företas vid ägarbyte.

**Skälen för mitt förslag:** I samband med 1985 års riksdagsbeslut om en uppdelad fastighetstaxering bestämdes att allmän fastighetstaxering år 1988 skulle ske av, förutom hyreshus-, industri- och specialenheter, även exploateringsenheter. Eftersom exploateringsmarken värderas utifrån riktvärden för tomtmark för den byggnadstyp som marken är avsedd för, nedräknad med en exploateringsfaktor, innebär detta problem beträffande exploateringsmark som är avsedd för småhus. Enligt den uppdelade fastighetstaxeringen värderas nämligen sådan tomtmark först år 1990. På grund härav företogs år 1986 den ändringen i reglerna att exploateringsmark i fortsättningen inte skall indelas i särskilda exploateringsenheter. I stället inordnas dessa under den småhus-, hyreshus- eller industrienhet som exploateringsmarken är avsedd för. I avsikt att förhindra att exploateringsmark därvid skulle komma att föranleda väsentligt höjda intäkter av schablonbeskattade småhus, föreskrevs samtidigt i 4 kap. 6 § FTL att exploate-

ringsmark inte får ingå i taxeringsenhet som är bebyggd (prop. 1985/86: 160, SkU 44, rskr. 284, SFS 1986: 258).

Av samma skäl som jag här nu redovisat motiverade småhustaxeringskommittén sitt förslag att inte heller obebyggd tomtmark skulle få ingå i en bebyggd småhusenhet. Jag finner emellertid denna jämförelse något haltande. Åtgärden att undanta exploateringsmarken från att ingå i bebyggda taxeringsenheter föranleddes som tidigare nämndes av behovet att kompensera för en icke önskvärd effekt av 1986 års beslut att inte indela exploateringsmark i särskilda taxeringsenheter. Förhållandet är inte riktigt detsamma beträffande delbara småhustomter. Som kommittén påpekat kan emellertid nuvarande system få de påtalade effekterna vid schablonbeskattningen. Jag delar kammarrättens i Stockholm synpunkt att det ändå är en viss skillnad mellan "en stor fastighet" med två eller flera intilliggande "tomter" och två "vanliga tomter" belägna ett stycke från varandra.

Jag vill i detta sammanhang nämna att det i utredningen om reformerad inkomstbeskattning (Dir. 1987: 29) pågår en allmän översyn av nuvarande inkomstskattesystem. Avsikten är att arbetet skall bedrivas skyndsamt och att de förslag som utredningen kommer fram till skall kunna tillämpas från och med 1991 års inkomsttaxering. Av direktiven framgår att man bl. a. kan komma att föreslå en lösning som innebär att man låter flytta över utgiftsräntor för villor och sommarstugor från nuvarande inkomstslaget annan fastighet till inkomstslaget kapital. Beroende på vad som därvid anses lämpligt i detta avseende kan även schablonbeskattningen av småhus komma att beröras. Det kan därför tänkas att de av småhustaxeringskommittén påtalade effekterna av nuvarande schablontaxeringsregler där får sin lösning. Härutöver kan det i en kommande översyn av fastighetstaxeringen finnas anledning att se över de motiv som ursprungligen styrde uppdelningen i taxeringsenheter med anledning av de nyligen ändrade reglerna om kommunal beskattning. Som framgått är jag emellertid nu inte beredd att utforma mitt förslag i linje med kommitténs betänkande i denna del.

#### 2.4.3 Plan- och bygglagens inverkan på indelningen i ägoslag Garanterad byggrätt

**Mitt förslag:** Nuvarande regler om när mark skall indelas som tomtmark behålls oförändrade. En detaljplans genomförandetid skall således inte tillmätas avgörande betydelse för indelning i ägoslaget tomtmark. Däremot skall s. k. återuppföranderätt beaktas i detta avseende.

**Kommitténs förslag:** Endast mark med garanterad byggrätt skall indelas som tomtmark. Detta bör komma till uttryck i lagtexten.

**Remissinstanserna:** De flesta instanser som yttrat sig tillstyrker förslaget. RSV anför att en genomgående princip i FTL är att förväntningsvärden inte åsätts taxeringsvärde om det inte föreligger garanterad ersättningsrätt. Denna princip bör enligt RSV bibehållas. LMV anmäler dock en annan

ståndpunkt. Effekten av genomförandetidens utgång kan enligt LMV svårigen fångas in i någon generell modell. De måste bedömas från fall till fall beroende på planens aktualitet, markens belägenhet inom planen, bebyggelsestrycket, kommunens markpolitik etc. Obebyggd mark inom plan som är utbyggd i liten omfattning och där kommunen anser att planen är inaktuell och inte skall genomföras torde enligt LMV ha ett mycket lågt marknadsvärde. Däremot anser verket att marknadsvärdet för en enstaka obebyggd s. k. lucktomt inom tätort i många fall knappast påverkas av att genomförandetiden löper ut, eftersom den enda realistiska användningen är att tomten bebyggs på samma sätt som omkringliggande tomter. Verket framhåller att en utformning av reglerna enligt förslaget sannolikt kommer att innebära att betydande fastighetsvärden faller utanför taxeringen. Därför anser man att indelningen i ägoslag och uppdelningen i värderingsenheter bör knytas till kommunens beslut att anta, upphäva eller ändra detaljplan eller områdesbestämmelser. Denna princip är införd som nytaxeringsgrund i 16 kap. 4 § FTL. Enligt LMV:s mening ligger motsvarande synsätt närmast till hands också i fråga om definitionen av tomtmark. Verket anser att kommitténs förslag medför oacceptabla konsekvenser för fastighetstaxeringens trovärdighet och kvalitet i fråga om förmågan att återspegla marknadsvärdena för ett stort antal taxeringsenheter. Dessutom anses anpassningen till plan- och bygglagens (1987: 10), PBL, regelsystem bristfällig.

**Skälen för mitt förslag:** Den nya plan- och bygglagen trädde i kraft den 1 juli 1987. Den föranledde vissa ändringar i FTL, bl. a. i nu förevarande lagrum 2 kap. 4 § samt också i 7 kap. 11 § och 16 kap. 4 §. Ändringarna innebär endast en anpassning till terminologi och systematik i PBL (prop. 1985/86: 90, BoU 1986/87: 4, rskr. 126, SFS 1987: 146).

Av intresse för fastighetstaxeringens vidkommande är följande nyheter i den nya planlagstiftningen. Detaljplanen ersätter de tidigare stads- och byggnadsplanerna. Detaljplanen skall reglera hur ett avgränsat område inom kommunen får användas för bebyggelse eller hur bebyggelsen får förändras eller skall bevaras. Planen skall ha en genomförandetid. Genomförandetiden kan bestämmas till mellan 5 och 15 år. Planen kan upphävas eller ändras när behov föreligger. Under genomförandetiden krävs dock fastighetsägarens medgivande såvida inte nya förhållanden av stor allmän vikt inträtt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden, har fastighetsägaren rätt till ersättning för den minskning i fastighets värde som det kan medföra. Det är häri som den garanterade byggrätten består. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras om det finns ett allmänt intresse som väger tyngre än fastighetsägarens enskilda intresse. Fastighetsägaren har ingen rätt till ersättning enbart på den grund att han då vägras bygglov därför att planen ändras eller upphävs. Om planarbete påbörjats när bygglov söks, får byggnadsnämnden vänta i högst två år med beslutet i bygglovsfrågan. Det avgörande för rätten till ersättning är då om lovet sökts under eller efter genomförandetiden.

Vid bedömningen av om genomförandetidens utgång skall få avgörande betydelse vid ägoslagsindelningen vill jag anknyta till den diskussion som



föränleddes av den tidigare nämnda ändringen av nytaxeringsgrunderna i 16 kap. 4 § FTL. I sitt yttrande över förslaget i denna del uttalade lagrådet att det vore värdefullt om bostadsministern ville belysa den inverkan på fastighetens taxeringsvärde som kan följa av att en byggrätt inte tas i anspråk under genomförandetiden. I propositionen (a. a. s. 217 f.) svarade bostadsministern att det råder en viss osäkerhet om den framtida utvecklingen i fråga om marknadsvärdet på en obebyggd tomt inom detaljplan efter genomförandetidens utgång. Han var därför inte beredd att föreslå att genomförandetidens utgång skall vara en grund för nytaxering. Han påpekade även att fastighetsägarens möjlighet att i sådant fall få nytt taxeringsvärde åsatt, om han kan förete ett beslut om vägrat bygglov eller förhandsbesked, i tillräcklig utsträckning tillgodoser dennes intressen.

Bostadsutskottet anförde i sitt yttrande häröver bl. a. följande (BoU 1986/87: 4 s. 43):

Den osäkerhet som följer av att byggrätten kan inskränkas efter genomförandetiden är givetvis en omständighet som typiskt sett påverkar marknadsvärdet negativt. Om kommunens intentioner omfattar ett mer intensivt markutnyttjande än gällande plan medger, kommer dock marknadsvärdet i stället att stiga. Enbart den omständigheten att genomförandetiden löpt ut kan i ingetdera fallet anses medföra någon så klar ändring av marknadsvärdet att en ny taxering är motiverad. Det krävs någon form av bindande avgörande beträffande den fortsatta markanvändningen, så som nuvarande och föreslagna lydelse av 16 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen föreskriver.

För egen del gör jag den bedömningen att de argument som bostadsutskottet andragit i denna fråga också äger giltighet för att inte låta genomförandetidens utgång ensamt fälla avgörandet av om mark skall indelas som tomtmark eller inte. Såsom LMV påvisat skulle en sådan ordning leda till orimliga resultat.

Vad beträffar den s. k. återuppföranderätten vill jag anföra följande. Enligt 14 kap. 7 § tredje stycket PBL har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada han lider om bygglov vägras att ersätta en genom olyckshändelse förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad och ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden förstördes. Bestämmelser om ersättning när byggnad rivits eller förstörts på annat sätt än genom olyckshändelse finns i 14 kap. 8 § första stycket 1. PBL. Genom dessa regler har införts en principiell rätt till återuppförande av en i huvudsak likadan byggnad.

Som jag tidigare redovisat har kommittén föreslagit att det i lagtexten uttryckligen anmärks att endast mark med garanterad byggrätt skall indelas som tomtmark. Förutom förslaget att ändra lagtexten så att det klart framgår att den tidigare nämnda genomförandetiden för detaljplan här blir styrande, föreslår kommittén också att ett tillägg görs så att den s. k. återuppföranderätten uttryckligen anges som grund för indelning av obebyggd mark som tomtmark.

Jag har i det ovan anförda klargjort att en detaljplans genomförandetid inte bör ha avgörande betydelse för ägoslagsindelningen. Jag föreslår att

inte heller återuppföranderätten skall nämnas i lagtexten, här dock av andra skäl. I motiven till den del av stadgandet i 2 kap. 4 § FTL som nu är i fråga redovisade nämligen 1976 års fastighetstaxeringskommitté, FTK, utförligt i vilka fall som det kan tänkas vara uppenbart att en tomt får bebyggas (jfr SOU 1979: 32 s. 212 f.). Departementschefen framförde inga erinringar häremot. Vid utformningen av stadgandet specificerades inte närmare de olika situationerna då det är uppenbart att mark får bebyggas. I stället erhöll stycket en sådan lydelse att det, förutom att uttryckligen nämna byggnadslov och mark till obebyggd fastighet som bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren, endast beaktade sådana fall där obebyggd mark med stor sannolikhet kunde tänkas få bebyggas eller bli bebyggd. Jag anser att också den genom PBL införda återuppsygnadsrätten bör kunna beaktas som grund för indelning av mark som tomtmark utan att detta för den skull behöver uttalas i lagtexten. Jag finner således att 2 kap. 4 § fjärde stycket FTL kan kvarstå i sin nuvarande lydelse.

### Småhustomts delbarhet

**Mitt förslag:** Nuvarande regler behålls oförändrade.

**Kommitténs förslag:** Kommittén har i denna fråga anknutit till ett uttalande som FTK gjort i sitt slutbetänkande (SOU 1984: 37) Rullande fastighetstaxering s. 245. Enligt vad FTK där anfört bör en bebyggd småhusfastighet anses delbar endast då fråga är om två självständiga småhus eller då tomtens delbarhet dokumenteras t. ex. genom stadsplan, byggnadsplan eller genom byggnadslov. Småhus-taxeringskommittén anser att samma synsätt även bör gälla för en obebyggd småhustomt. Således bör enligt kommittén byggrätten dokumenteras genom detaljplan under genomförandetiden.

**Remissinstanserna:** Bland de remissinstanser som yttrat sig i frågan råder delade meningar. *IMV* är på de grunder som tidigare redovisats kritisk också till denna del av kommitténs förslag. *SABO* påpekar att de föreslagna värderingsgrunderna inte kan tillämpas för en småhustomt som är avsedd att bebyggas med flera småhus för uthyrning. Tomten är då inte avsedd att delas på det sätt som kommittén anger. Enligt *SABO* är syftet med innehavet av småhus i sådant fall långvarig uthyrning och förvaltning och inte avstyckning och försäljning.

**Skälen för mitt förslag:** Av bestämmelserna i 6 kap. 7 § FTL framgår bl. a. att varje tomt skall utgöra en värderingsenhet. Skulle emellertid byggnadsrätt till två eller flera småhus föreligga på en tomt får varje del av tomtens omfåttas av en byggnadsrätt, utgöra en värderingsenhet.

Enligt det anförda lagrummet är således byggnadsrätten det avgörande för indelningen av en småhustomt i värderingsenheter. Denna byggnadsrätt framgår i allmänhet av detaljplanen även om den där naturligtvis kan vara mer eller mindre preciserad. Mot bakgrund av vad jag tidigare anfört om betydelsen av detaljplans genomförandetid i fastighetstaxeringshänse-

ende, finner jag också här att någon uttalad anknytning till genomförandetiden inte är lämplig.

I detta sammanhang vill jag även erinra om bestämmelsen i 7 kap. 11 § FTL, vilken ändrats i samband med införandet av PBL. Lagrummet har numera följande lydelse.

Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen.

Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

I specialmotiveringen till ändringen uttalade föredraganden bl. a. följande (prop. 1985/86: 90 s. 216).

— — — Inom områden utan detaljplan kan vissa bebyggelsereglerande föreskrifter meddelas genom områdesbestämmelser. Sådana bestämmelser kan t. ex. avse grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden för olika ändamål eller föreskrifter om byggnadsarean eller storleken på tomter avsedda för fritidsändamål. Sådana föreskrifter bör givetvis beaktas vid värderingen av tomtmarken.

Jag vill genom denna hänvisning påvisa att, även om någon garanterad byggrätt inte föreligger utanför detaljplanlagt område, där ändå förekommer bebyggelseverksamhet som bygglovsprövas i enlighet med vissa riktlinjer. Detta framgår närmare av 8 kap. 12 § PBL. Vid fastighetstaxeringen kan inte bortses från detta faktum. Vid bedömningen av delbarheten m. m. i sådana områden får man således utgå från den praxis som utbildas utifrån gällande områdesbestämmelser, allmän lämplighetsprövning m. m. Närmare bestämmelser till ledning för fastighetstaxeringen i detta hänseende kan meddelas av RSV med stöd av tidigare nämnda bemyndiganden.

### Exploateringsmark

**Mitt förslag:** Reglerna om indelning av mark i ägoslaget exploateringsmark lämnas oförändrade.

**Kommittens förslag:** Kommittén för fram tanken att ägoslaget exploateringsmark upphör som särskilt ägoslag. Frågan överlämnas dock för bedömning i annan ordning i hela dess vidd. Kommittén föreslår emellertid beträffande detta ägoslag att endast byggrätt enligt detaljplan under genomförandetiden skall beaktas.

**Remissinstanserna:** *Kammarrätten i Göteborg* påtalar en inkonsekvens i kommittéförslaget. Enligt kammarrätten anför kommittén i fråga om exploateringsmark att sådan mark endast kommer att förekomma efter utgången av tiden för detaljplanens genomförande och sannolikt bestå av mark som under genomförandetiden varit tomt. Samtidigt föreslår kommit-

tén att endast byggrätt enligt detaljplan under genomförandetiden beaktas. Enligt kammarrätten förefaller dessa uttalanden att gå stick i stäv med varandra. Kammarrätten ifrågasätter om kommittén i stället kan ha menat att för att det över huvud taget skall bli fråga om exploateringsmark krävs att det tidigare – under genomförandetiden – har funnits en byggrätt enligt detaljplan. En sådan tolkning strider emellertid enligt kammarrätten mot den föreslagna lagtexten och kammarrätten ifrågasätter om inte negationen skall utgå. RSV tillstyrker att begreppet exploateringsmark utmönstras ur FTL. Verket anser att om man för mark med förväntad bebyggelse måste räkna med en väntetid som kan tänkas påverka värdet väsentligt, t. ex. 3 år, bör detta beaktas genom justering. Även LMV har denna åsikt. LMV menar dock att motiven för en sådan förändring inte bör anses vara den nya planlagstiftningen. Den grundläggande förutsättningen enligt LMV är kommitténs förslag om att bebyggd småhusenhet inte skall kunna omfatta obebyggd tomtmark. Sveriges allmänna hypoteksbank anser det välbetänt att låta bedömningen av den nya plan- och bygglagens effekter beträffande exploateringsmark anstå tills erfarenheter vunnits därav.

**Skälen för mitt förslag:** Jag finner kommitténs förslag att låta utmönstringen av exploateringsmark anstå tills vidare vara välbetänt. Såsom jag nyss anfört bör inte en detaljplans genomförandetid vara avgörande för ägoslagsindelningen.

#### Nytaxeringsgrund

**Mitt förslag:** En ny grund för när ny taxering skall göras införs. Denna innebär att ny taxering alltid skall göras när indelningen i ägoslag eller byggnadstyp bör ändras.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i fråga om lagtexten med mitt förslag.

**Remissinstanserna:** RSV delar kommitténs synpunkter om ny taxering i samband med att detaljplan upphör. Verket anser sig i dag dock sakna möjligheter att bevaka dessa tidpunkter. RSV föreslår att det i lagtexten preciseras att ny detaljplan utgör obligatorisk nytaxeringsgrund samt att nytaxeringsgrunderna ses över i lämpligt sammanhang. Också *Entreprenörföreningen* tillstyrker förslaget men tillägger att det måhända skulle bli klarare rent lagtekniskt om i den föreslagna bestämmelsen om ny taxering direkt anges de fall då ny indelning i ägoslag eller byggnadstyp skall ske. Även *Svenska bankföreningen*, *Svenska försäkringsbolags riksförbund* och *Industriförbundet* anser att den föreslagna bestämmelsen förefaller något oprecis. Man ifrågasätter om den täcker in alla de situationer som kan uppkomma när genomförandetiden upphör eller planer upphävs.

**Skälen för mitt förslag:** Som framgått av den tidigare redogörelsen av kommitténs förslag med anledning av den nya plan- och bygglagstiftningen vill kommittén att indelningen i ägoslaget tomtmark blir beroende av om s. k. garanterad byggrätt föreligger eller ej. När en detaljplans genomförandetid löpt ut bör således enligt kommitténs synsätt någon indelning av

mark som tomtmark inte göras. Det är mot denna bakgrund man får se kommitténs nu ifrågavarande förslag om ett tillägg till nytaxeringsgrunderna i 16 kap. 2 § FTL.

Det har också framgått av mitt tidigare resonemang att jag har samma grunduppfattning som bostadsutskottet intog i denna fråga, dvs. att utgången av en detaljplans genomförandetid inte ensam bör vara avgörande för om ny taxering är påkallad. Någon form av bindande avgörande som utvisar att annan ägoslagsindelning m. m. är påkallad bör här fordras för att ny taxering skall göras. Kommittén har dock inte utformat sitt lagtextförslag med någon obligatorisk koppling till en detaljplans genomförandetid. Jag finner därför att det kan läggas till grund för mitt förslag och bör således vara tillämpligt i de fall då bygglov vägrats, negativt förhandsbesked lämnats eller anstånd beslutats beträffande prövning av ansökningar om bygglov eller förhandsbesked. Ny taxering skall emellertid inte ske endast på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

#### 2.4.4 Byggnadsvärde understigande 10 000 kr.

**Mitt förslag:** Indelningen i ägoslag skall inte påverkas av befintlig bebyggelse med ett sammanlagt taxeringsvärde som understiger 10 000 kr.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna tillstyrker införandet av en värdegräns. *Kammarrätten i Göteborg* ifrågasätter dock om inte värdegränsen bör vara högre än 10 000 kr.

**Skälen för mitt förslag:** Gällande lagstiftning innehåller en inkonsekvens i nu förevarande avseende. Det förhåller sig nämligen på det sättet att det saknas en värdegräns för när bebyggelse skall föranleda att mark indelas som tomtmark. Däremot stadgas i 7 kap. 16 § FTL bl. a. att något värde inte skall bestämmas för byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 10 000 kr. Stötande situationer kan uppstå av denna inkonsekvens, i synnerhet i fråga om byggnad på ofri grund, t. ex. då byggnadsvärde inte åsätts arrendatorns byggnad medan fastighetsägarens tomtighet åsätts ett värde. Jag finner att denna brist bör åtgärdas. Mark bör således inte indelas som tomtmark endast för att den är bebyggd med småhus som har ett värde understigande 10 000 kr.

Detta föranleder en ändring i 2 kap. 4 § FTL.

#### 2.4.5 Justering för säregna förhållanden

**Mitt förslag:** En beloppsgräns införs för när justering för säregna förhållanden skall äga rum i fråga om småhusenheter. Justering skall ske när ett säreget förhållande föranleder höjning eller sänkning av riktvärdet med minst 10 000 kr.

**Kommitténs förslag:** Enligt kommittén skall en påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga när det är aktuellt att höja eller sänka riktvärdet med minst 30 000 kr. eller, om riktvärdet understiger 300 000 kr., med minst tio procent av detta värde.

**Remissinstanserna:** Bland remissinstanserna synes råda enighet om att en begränsning av justeringsmöjligheterna bör införas. Det råder emellertid delade meningar om värdegränsen. Så anser exempelvis *länsrätten i Stockholms län* att den föreslagna beloppsgränsen av 30 000 kr. är väl avvägd. Någon kompletterande regel för det fall då riktvärdet understiger 300 000 kr. vill dock *länsrätten* inte ha. *RSV* ifrågasätter om inte gränsen bör sättas till 20 000 kr. för att beakta de tröskeeffekter som alltid uppstår vid gränsdragning. *LRF* anser att gränsvärdet i vart fall inte bör överstiga 10 000 kr. *Villaägareförbundet* föreslår en gräns av 15 000 kr. resp. fem procent.

**Skälen för mitt förslag:** Enligt nuvarande regler i 7 kap. 5 § FTL finns det möjlighet att justera ett med ledning av riktvärde bestämt värde. För närvarande anges ingen annan värdegräns än den att det skall vara en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Jag anser det angeläget att det beträffande småhusenheter i lagtexten klart anges vad som avses med påtaglig inverkan i detta avseende för att i någon mån undvika alltför bagatellartade taxeringsprocesser. Var gränsen skall dras är naturligtvis en bedömningsfråga. Kommittén har föreslagit att en värdeförändring med ett absolut angivet belopp av 30 000 kr. kvalificerar för justering när riktvärdet uppgår till 300 000 kr. eller högre. Jag delar i princip kommitténs bedömning att förändringen över ett visst högsta riktvärde bör uttryckas i ett absolut belopp. Emellertid behövs också en nedre gräns för att syftet med bestämmelsen skall uppnås. Eftersom avsikten är att justeringar inte skall få ske med alltför små belopp bör det enligt min mening räcka med en angiven lägsta värdeförändringsgräns. Denna lägsta gräns för justering bör vara 10 000 kr. Härigenom görs dessutom regeln inte onödigt krånglig.

I övrigt bör förutsättningarna för att vid värderingen kunna beakta säregna förhållanden förbättras genom att taxeringsmyndigheterna ges större ledning genom allmänna råd osv. om de marknadsvärdeeffekter som kan följa av vissa typiska slag av säregna förhållanden.

## 2.5 Värdefaktorer för tomtmarken

### 2.5.1 Klassindelning av tomtmarkens storlek för småhus

**Mitt förslag:** Tomtmarkens värdering enligt den s. k. värdeserien avskaffas.

**Min bedömning:** Klassindelningen av tomtmarkens storlek avskaffas. I stället anges ett riktvärde för normaltomt från vilket arealavvikelser beaktas genom den marginella värdeinverkan varje kvadratmeter uppskattas ha. Avtagande värdeinverkan vid större arealer beaktas genom att brytpunkter införs. Avrundning av riktvärden görs nedåt till närmast hela tusental kronor.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna är överlag positivt inställda till förslaget. *LRF* menar dock att metoden inte är gångbar beträffande inte rättsligen bildade tomter. Även *RSV* framhåller att kommitténs förslag ställer större krav på regler för beräkning av arealstorlek vid utbrytning av tomtmark från t. ex. lantbruksenheter. *Tekniska högskolan* framhåller att nuvarande system med korrekationer för tomtstorlek genom steg i en värdeserie är ganska grov och saknar i huvudsak empiriskt stöd vad avser prispåverkan. En närmare koppling till den faktiska tomtstorleken, som regelmässigt är känd, kan vara att föredra anser högskolan.

**Skälen för mitt förslag och min bedömning:** I de allmänna värderingsreglerna i 7 kap. 3 § FTL anges bl. a. att värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall indelas i klasser. Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om bl. a. klassindelning av värdefaktorer och klassindelningsgrunder. Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark. Som riktvärde för tomtmark får endast anges värden i en fastställd värdeserie. Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för bl. a. värdefaktorn storlek. Värdefaktorn storlek definieras som tomtarealen.

Vid den klassindelning som tillämpades vid AFT-81 kunde en arealskillnad om en kvadratmeter mellan i övrigt likvärdiga tomter innebära en skillnad i riktvärde på tiotusentals kronor. Genom att avskaffa klassindelningen för tomtarealen skulle sådana tröskeeffekter i fortsättningen undvikas. När FTK föreslog en sådan åtgärd i sitt slutbetänkande (jfr SOU 1984: 37 s. 247) invände emellertid flera remissinstanser däremot. Förslaget ansågs bl. a. ge sken av en värderingsnoggrannhet som inte motsvarade marknadens värdering. Småhustaxeringskommittén har dock utvecklat dessa tankegångar till en lösning som jag finner vara framkomlig trots att dess noggrannhet inte motsvaras av en lika stor precision vid en marknadsvärdering.

Utgångspunkterna vid en bestämning av värdefaktorn tomtarealen bör därvid vara följande. Värdebestämningen kan lämpligen göras genom att ett riktvärde anges för en normal, genomsnittligt stor, tomt. I stället för att beakta arealdifferensen genom en stegvis klassindelning bör den marginella värdeinverkan som över- eller understigande arealer har, uttryckas i kronor per kvadratmeter. Den marginella värdeinverkan torde vara linjär vid måttliga avvikelser från normaltomten, varför den då bör kunna bestämmas till visst belopp för varje kvadratmeter som den avviker därifrån. Den omständigheten, att värdeinverkan för tillkommande areal avtar för större tomtytter, bör kunna beaktas genom brytpunkter med samma grad av säkerhet som klassgränserna tidigare har bestämts. Den nu angivna storleksbestämningen leder till att tomtmark till småhus inte längre kan åsättas värden i en värdeserie. Avrundning av riktvärdena skall i stället göras nedåt till närmast hela tusental kronor.

Beträffande tomter till sådana småhusenheter som utbrutits från lantbruksenheter, tomter på lantbruksenheter och tomter till småhusenheter

som inte är registerfastigheter, fordras egentligen inga andra arealuppskattningar än de som tillämpades vid AFT-81. För de fall tillförlitlig uppgift om tomtareal saknades i sådana fall rekommenderade RSV i anvisningar att arealen skulle anges inom det intervall som framgick av kartbildden, om inte annan arealuppskattning framstod som klart riktigare. Jag anser att man bör kunna utgå från i huvudsak samma praxis även i fortsättningen. Skäl för att frångå normaltomtsarealen i sådana fall skulle t. ex. kunna vara småhusets belägenhet i förhållande till byggnaderna på lantbruksenheten eller att en s. k. "hävdad" tomtgräns klart kan urskiljas.

Vad jag här föreslagit om klassindelning och värdeserien leder till ändringar i 7 kap. 3 § och 12 kap. 2 § FTL.

### 2.5.2 Klassindelning av vatten och avlopp

**Min bedömning:** Den skillnad som föreligger mellan småhustomt som har tillgång till dricksvatten året runt och tomt som endast har tillgång till sommarvattenledning bör även i fortsättningen komma till uttryck vid värderingen. Klassindelning av värdefaktorn vatten och avlopp bör göras mer differentierad. Bedömningen av tomts tillgång till vatten och avlopp bör inte påverkas av om byggnaden har sådana indragna ledningar.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt.

**Remissinstanserna:** Kommitténs förslag vinner stöd hos de flesta remissinstanser som yttrat sig.

**Skälen för min bedömning:** Med värdefaktorn vatten och avlopp avses enligt 12 kap. 3 § FTL i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp. RSV har i föreskrifter indelat värdefaktorn i fyra klasser samt närmare definierat dels vatten till att avse tillgång till dricksvatten året runt, dels avlopp som wc-avlopp som godkänns av hälsovårdsnämnd.

Den nu ifrågasatt värdefaktorn kan synas ha ett visst samband med småhusets standardklassificering såtillvida att det har ifrågasatts om vatten skall kunna utnyttjas i byggnaden året om för att tomten skall taxeras för vattentillgången. Jag finner emellertid att denna koppling inte bör göras. Anslutning till kommunalt vatten eller tillgång till egen brunn på tomten bör således komma till uttryck vid tomtmarksvärderingen även om byggnadens vattenledningar är oisolerade och till följd därav inte levererar vatten till byggnaden vintertid. Vid bedömningen av om tomt har vattentillgång eller inte bör även göras åtskillnad mellan de fall då tomten har tillgång till dricksvatten året runt och de fall då tomten enbart har sommarvattenledning.

Vidare finns det enligt min mening anledning att något utöka antalet klasser i den utsträckning som är värdemässigt motiverat och möjligt i syfte att nå en mer differentierad bedömning av denna värdefaktor. Ambitionen bör här vara att i klassindelningen beakta skillnader mellan exempelvis kommunalt vatten och egen brunn, sommar- och åretruntvatten, olika slags avloppsanordningar m. m.



Närmare bestämmelser inom detta område kan meddelas av RSV. Därvid bör iaktas att omständigheter som bör beaktas i fråga om tillgången till vatten och avlopp skall finnas med i klassindelingsgrunderna. Således bör inte en omständighet som redan beaktats i fråga om vatten och avlopp även kunna föranleda justering för säregna förhållanden, exempelvis för extra dålig vattentillgång. Däremot bör det inte utgöra något hinder att justera för kvaliteten, t. ex. för illasmakande dricksvatten eller liknande.

### 2.5.3 Klassindelning av speciell belägenhet

**Min bedömning:** Belägenhetsfaktorn bör, liksom för närvarande, kunna beaktas genom någon av följande metoder. För småhustomter med klart urskiljbara gemensamma belägenhetsfaktorer bör ett eget riktvärdeområde avgränsas. I sådana fall kan emellertid justering beträffande belägenhetsfaktorn göras. När en sådan avgränsning av belägenhetsfaktorn inte kan göras bör en klassindelning av olika belägenhetsfaktors inverkan på värdet göras. Justering bör i sådant fall endast komma i fråga avseende belägenhetsfaktorns beskaffenhet, dvs. dess kvalitet och liknande. De belägenhetsfaktorer som inte lämpar sig för områdes- eller klassindelning beaktas genom att riktvärdet justeras för säregna förhållanden.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna godtar de av kommittén föreslagna riktlinjerna. RSV vill dock att denna värdefaktor utmönstras ur fastighetstaxeringen. Enligt verket skulle detta vara möjligt om riktvärdeområdena gjordes så små att speciell belägenhet normalt beaktades genom indelningen. Enligt RSV kan områdena dock inte göras så små att de beaktar varje avvikelse från normaltomen, varför en justeringsmöjlighet för säregna förhållanden bör finnas. LMV anser att en fastighets belägenhet i förhållande till strand är en mycket viktig värdefaktor och framhåller att en större differentiering än två klasser är nödvändig för att fånga in den mycket kraftiga värdeinverkan som kan förekomma, särskilt i områden med stor efterfrågan på fritidsfastigheter. Enligt verket bör det särskilt övervägas om inte indelningen i särskilda värdeområden bör ersätta klassindelningen i områden där läget i förhållande till strand har särskilt stor betydelse.

**Skälen för min bedömning:** Enligt bestämmelserna i 12 kap. 3 § FTL avses med värdefaktorn speciell belägenhet tomtmarkens belägenhet inom värdeområdet t. ex. vid strand. I de föreskrifter som RSV utfärdat till ledning för AFT-81 begränsades denna klassificering till att enbart avse belägenhet vid strand. I anvisningar angavs att justering dock kunde ske för annan speciell belägenhet inom värdeområdet, exempelvis nämndes strandnära, sjöutsikt och buller.

Den inverkan som en tomts belägenhet har på värdet bör enligt min mening i första hand beaktas genom avgränsning av värdeområdet. Detta innebär ingen förändring jämfört med nuvarande regler. Förhåller det sig

t. ex. så att av ett större antal tomter som ligger samlade, så gott som samtliga har egen strand och i övrigt är likvärdiga beträffande belägenheten, bör de naturligtvis avgränsas till ett eget riktvärdeområde. Beträffande lägesfaktorn strand behövs då ingen klassindelning göras, men inget torde här hindra att justering sker avseende belägenhetsfaktorn, så att exempelvis de enstaka tomter inom detta område som inte har strand undantas från denna klassificering. I andra fall när tomterna inte kan avgränsas avseende strandbelägenhet eller liknande bör, liksom för närvarande, en klassindelning göras. Hänsyn bör i det fallet tas till att nuvarande klassindelning med endast två klasser får anses ha varit alltför grov. Här bör i fortsättningen finnas möjligheter att genom ytterligare klasser precisera lägets inverkan åtminstone vad avser klart avgränsningsbara faktorer som exempelvis strandnära läge, sjöutsikt, närhet till naturområden eller starkt trafikerade trafikleder osv. Vad jag tidigare uttalat om att den s. k. värdeserien för tomtmark bör upphöra kan också föranleda, att en höjning eller sänkning av riktvärdet beroende på belägenhetsfaktorn bör uttryckas i procent av riktvärdet. Belägenhetsfaktorn bör här inte kunna justeras för annat än sin beskaffenhet, exempelvis för bra eller dålig strand. Övriga slag av värdepåverkande belägenhetsfaktorer som inte har enhetlig värdeinverkan och som är svårare att klassificera och därför passar bättre för en individuell bedömning, t. ex. immissioner såsom buller och liknande negativa inslag, bör beaktas genom områdesindelning eller justering alltefter omständigheterna.

Regler om detta kan lämpligen tas in i de föreskrifter och allmänna råd som RSV meddelar.

#### 2.5.4 Klassindelning av fastighetsrättsliga förhållanden

**Mitt förslag:** Klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden behålls oförändrad.

**Min bedömning:** De till ledning för klassindelningen meddelade normerna ses över.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt.

**Remissinstanserna:** *Kammarrätten i Göteborg* anser att fastighetstaxeringsnämnderna och domstolarna i detta sammanhang inte kan ikläda sig fastighetsbildningsmyndighetens roll. *Kammarrätten* föreslår därför att en ej självständig fastighet bör betecknas "tomt som bedöms kunna bilda" resp. "ej kunna bilda självständig fastighet". *Länsrätten i Stockholms län* framhåller att betydelsen av gränsdragningen mellan "avstyckningsbar" resp. "ej avstyckningsbar tomt" ej nog kan betonas. *RSV* föreslår att denna värdefaktor i fortsättningen enbart indelas i klasserna avstyckad och ej avstyckad, eftersom ej avstyckningsbara tomter kan antas bli mycket ovanliga.

**Skälen för mitt förslag och min bedömning:** Vid småhustaxeringen skall värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden beaktas såväl vid värderingen av mark som av byggnad. Såvitt gäller tomtmark avser denna värdefaktor

enligt 12 kap. 3 § FTL om tomten utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Definitionen av värdefaktorn i fråga om småhus återfinns i 8 kap. 3 § FTL och är i huvudsak likalydande bestämmelsen om marken. Ytterligare definitioner har meddelats i RSV:s föreskrifter.

De vid fastighetstaxeringen använda begreppen självständig och osjälvständig fastighet eller tomt har språkligt sett inte varit helt adekvata. Avsikten med bestämmelserna har inte heller varit att någon mer ingående prövning av avstyckningsmöjligheterna skall företas. Emellertid har de föreskrifter som RSV utfärdat för att klargöra värdefaktorns innebörd sökt återspegla huvuddragen av då rådande praxis avseende avstyckningsbarheten. De tre klasserna som RSV indelat värdefaktorn för småhustomter i är självständig tomt, avstyckningsbar tomt resp. ej avstyckningsbar tomt.

Den huvudsakliga skillnaden mellan en självständig fastighet och osjälvständig fastighet (dvs. icke rättsligen bildad fastighet) är att den senare inte kan in-tecknas särskilt och därmed inte heller kan belånas. Därtill kommer också sådana faktorer som att viss osäkerhet kan råda om huruvida fastighetsbildning kommer att fördröjas eller förhindras samt, vid fastighetsbildning, kostnaderna för denna. Jag anser det rimligt att dessa skillnader även fortsättningsvis kommer till uttryck vid klassindelningen.

För att i möjlig mån söka undvika att den bedömning som taxeringsmyndigheterna gör i detta avseende av fastighetsägaren kommer att uppfattas som ett beslut eller förhandsbesked i fastighetsbildningsfråga, bör terminologin för klassindelningen ändras. Jag anser att det därvid finns anledning att beakta kammarrättens i Göteborg förslag att beteckna en ej självständig fastighet som tomt som bedöms kunna bilda resp. ej kunna bilda självständig fastighet. Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden kommer dock säkerligen trots ändrade beteckningar att även fortsättningsvis vara föremål för fastighetsägarnas intresse. Det finns därför också anledning att överväga om RSV:s normer till ledning för klassindelningen kan utformas på ett annorlunda sätt mot bakgrund av vunna erfarenheter.

Vad jag nu nämnt förleder ingen ändring i FTL. Den närmare utformningen av reglerna kan meddelas av RSV.

## 2.6 Värdefaktorer för småhusen

### 2.6.1 Småhusets storlek

**Mitt förslag:** Anknytningen till svensk standard vid bedömningen av småhusets storlek består. Detta kommer till uttryck i lagtext genom att begreppen yta av bo- och biutrymme används.

**Min bedömning:** Klassindelningen avskaffas, vilket innebär att varje kvadratmeter beaktas.

**Kommitténs förslag:** De mätregler som skall användas vid fastighetstaxeringen bör även i fortsättningen utgå från svensk standard. Vissa förenk-

lingar av denna anses dock nödvändiga. Kommittén finner nämligen standardens mått för bo- och biutrymmesarea avseende snedtak- och slutningsvåningar samt tjocka väggar vara alltför komplicerade. Om dessa standardmått inte kan förändras föreslår kommittén att det måste övervägas att i lagtext införa särregler för fastighetstaxeringen. I avvaktan på att standarden ändras i dessa avseenden förordar kommittén att värdefaktorn storlek bestäms så att den svarar mot boutrymmet med visst tillägg för biutrymmena. Därvid föreslås att dessa areor väsentligen uppmäts enligt de mätregler som anges i svensk standard SS 021051, men med följande förenklingar:

- 1) I stället för standardens regel att under snedtak begränsa den mätvärda arean till sådan golvyta, som ligger inom 0,6 m utanför rumshöjden 1,9 m bör värdearean bestämmas som sådan golvyta som ligger inom rumshöjden 1,5 m.
- 2) I våning som delvis ligger under mark skall fördelningen mellan bo- och biutrymme ske enligt något slag av schablon. Denna kan lämpligen utformas med hänsyn till antaganden om hur långt in i rummet dagsljusbelysningen når och bestämmas så att utrymme längre bort från fönsterfasaden aldrig kan hänföras till boutrymme. Som boutrymme skulle då räknas rum med tillfredsställande dagsljusbelysning, men area som ligger mer än t. ex. fem meter från fönsterfasad skulle aldrig hänföras till boutrymme.
- 3) Till skillnad från vad som skall gälla enligt standarden skall ingen avräkning ske för tjocka mellanväggar eller vertikala schakt.

Kommittén föreslår vidare att klassindelningen slopas så att varje kvadratmeter i fortsättningen räknas. I lagtexten föreslås också att mätstandardens termer bo- och biutrymmen används i stället för uttrycket bostadsyta.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna är nämligen eniga om att man vid fastighetstaxeringen bör utgå från svensk standard. Graden av bundenhet till standarden råder det dock delade meningar om. *BST* finner det vara av utomordentlig vikt att svensk standards mätregler kommer till användning vid alla förekommande mätningar av småhus, inte minst vid fastighetstaxeringen av samtliga småhus i landet. Så snart man för något väsentligt mätändamål avviker från standarden motarbetar man den enhetlighet i storleksbestämningen som varit huvudmotivet för standardens tillkomst. *BST* är av den uppfattningen att så gott som samtliga mätsätt som diskuteras för småhus är acceptabla från materiell synpunkt. Möjligheten att låta vissa användare införa hjälpregler för tillämpning av standardens areabegrepp är på vissa objekt tveksam. *BST* säger sig dock inte vara främmande för att man i vissa situationer som inte kräver så stor noggrannhet kan få uppskatta olika areors storlek med användning av hjälpregler. Vad särskilt gäller area under snedtak anser *BST* att standardens definition av mätvärdt utrymme bör gälla generellt för alla husbyggnader. Den i betänkandet föreslagna regeln kan användas som en hjälpregel vid taxering av småhus. De skillnader som kan uppkomma mellan standardens huvudregel och denna hjälpregel förväntas enligt *BST* bli små och i det övervägande antalet fall ligga inom mätningarnas felmarginal. Beträffande area i slutt-

ningsvåning kan standardens regel vara svårtolkad för den enskilde. På denna punkt kan BST tänka sig en revidering av standarden om det går att finna någon enklare princip. Vad slutligen gäller tjocka mellanväggar anser BST att standardens regel bör gälla oförändrad. Förekomsten av tjocka mellanväggar i småhus bedömer BST dock vara av så ringa omfattning att man kan bortse från denna regel vid taxering av småhus. *Bostadsstyrelsen* framhåller att den valt att inte ändra de mätregler som tillämpas i samband med låne- och bidragsverksamheten i avvaktan på den översyn som görs av reglerna för beräkning av låneunderlag och pantvärde. Styrelsen tillämpar således den tidigare standarden SS 021050. Bostadsstyrelsen anser därför att kommitténs förslag att ändra den nyligen fastställda standarden SS 021051, i lånesammanhang skulle medföra orimliga konsekvenser. Styrelsen föreslår i stället att man i taxeringssammanhang mäter enligt SS 021051 men i första hand mäter bruttoarean som grund för en byggnads storlek och med ledning därav bestämmer bo- och biutrymmesareorna schablonmässigt. Enligt *planverket* bör svensk standard tillämpas. Föreslagna förenklningar avstyrker verket bestämt eftersom standarden omfattar såväl begrepp som mätregler. Verket anser emellertid att det bör vara tillåtet att i besvärliga mätsituationer alternativt uppskatta t. ex. bo- och biutrymmesarea enligt vissa hjälpregler. *LMV* menar att de svårigheter som är förknippade med att bestämma småhusens storlek i första hand består av klassificeringsproblem, inte mätproblem. Förbättrade regler för mätning i vindsvåning, slutningsvåning och i anslutning till tjocka innerväggar ser verket som angelägna att få till stånd. Verket avråder dock från att införa någon form av förenklad mätmetod av den typ som prövats av kommittén. *Länsrätten i Östergötlands län*, *SCB*, *Entreprenörföreningen* och *TOR* är tveksamma till kommitténs förslag om mätregler i slutningsvåning.

**Skälen för mitt förslag och min bedömning:** Värdefaktorn storlek för småhus bestäms enligt 8 kap. 3 § FTL med hänsyn till småhusets bostadsyta och dennas fördelning på olika våningar. Vidare stadgas att storlekklassen för småhus med en storlek som motsvarar högst 200 kvadratmeter i ett plan inte får göras större än att den motsvarar 10 kvadratmeter bostadsyta. I 1 kap. 7 § FTF anges hur storleken skall klassindelas. RSV har i sina föreskrifter vid AFT-81 använt beteckningen värdearea. Denna värdearea inkluderar enligt föreskrifterna dels bostadens yta, dels yta av bostadsrum och kök ovan mark som på grund av rumshöjden inte betraktas som bostadens yta, dels tillägg för biutrymmenas yta. Därvid anknöt endast bostadens yta och biutrymmenas yta till svensk standard SS 021050. Tillägget i värdearean för yta av bostadsrum och kök ovan mark, vilken egentligen inte betraktades som bostadens yta enligt standarden på grund av rumshöjden, gjordes för att även fånga in för bostadsändamål använda utrymmen i det äldre byggnadsbeståndet.

Fr. o. m. den 1 januari 1987 gäller en delvis omarbetad svensk standard SS 021051. Standarden innehåller inte några rekommendationer om när och på vilket sätt de olika begreppen skall användas. Det uttalas att myndigheter som utfärdar bestämmelser i fråga om byggande, finansiering, beskattning m. m. kan föreskriva särskilda regler som skall beaktas i samband med area- och volymberäkning.

Följande ändringar i standarden som är av intresse i nu förevarande sammanhang har företagits. Indelningen i primär och sekundär bruksarea för bostad har ersatts av begreppen boarea resp. biarea. Anknytningen till bruksarea görs genom att boarea och biarea mäts som bruksarea, dvs. vad som finns innanför omslutande byggnadsdelars insida. Boarea är således bruksarea för boutrymmen medan biarea är bruksarea för biutrymmen. Till skillnad från tidigare föreligger inga särskilda krav på rumshöjd eller värmeisolering för att ett utrymme skall kunna hänföras till boutrymme. Regeln att mellanväggar eller vertikala schakt tjockare än 0,5 m<sup>2</sup> skulle räknas bort har ändrats så att numera inte hela väggen/schaktet utan endast vad som överstiger 0,3 m skall borträknas (dvs. vad som blir kvar innanför 0,15 m från resp. begränsningsyta).

Enligt standarden avses med boutrymme utrymme för boende inrättat ovan mark huvudsakligen avsett för vistelse, hygien, viss förvaring, kommunikation m. m. Biutrymme är utrymme i anslutning till bostad, huvudsakligen inrättat för sidofunktioner till boende som pannrum, garage, förråd m. m. I standarden är dessa utrymmen ytterligare exemplifierade. För att ett utrymme skall vara mätvärt fordras enligt standarden att rumshöjden uppgår till minst 1,9 m. Vid snedtak godtas även delar med lägre rumshöjd under förutsättning att våningsplanet har en rumshöjd av 1,9 m på en bredd av minst 0,6 m. Därvid mäts fram till ett vertikallinje 0,6 m utanför höjden 1,9 m. Med slutningsvåning avses här våning som delvis ligger under mark, men vars golv utefter minst en fönsterförsedd fasad i huvudsak ligger i nivå med eller över omgivande mark. I slutningsvåning utgörs boutrymmet av de utrymmen som tidigare här benämnts boutrymme under förutsättning att de är belägna vid den angivna typen av fönsterfasad. Även om utrymme för hygien, viss förvaring och kommunikation inte ligger vid fönsterväggen räknas det som ingående i boutrymme i slutningsvåning.

Som framgått har det visat sig vara svårt att göra ytterligare förenklingar i svensk standard. Således kvarstår tidigare regler för hur man beräknar arean i våning under snedtak och i slutningsvåning, dvs. i de avseenden som förorsakade de största mätproblemen vid AFT-81. Mot bakgrund av denna situation vill jag i det följande ge min syn på hur denna värdefaktor i fortsättningen lämpligen bör bestämmas.

Jag vill först erinra om de övergripande målsättningar vilka bör gälla när dessa regler utformas för fastighetstaxeringen. Värdefaktorn måste för det första naturligtvis bestämmas så att den avspeglar marknadens prissättning av storleken. Alltför kraftiga schabloniseringar är därför uteslutna. Vidare bör bestämmelserna vara lättförståeliga – ett krav som framstår med särskild skärpa efter vunna erfarenheter av AFT-81. Kravet på kontinuitet bör också i möjlig mån iakttas. Härtill kommer dessutom intresset av att ha en gemensam standard för myndigheter och organisationer.

Enligt min mening talar starka skäl för att mätreglerna även i fortsättningen skall anknyta till svensk standard. Det torde inte heller råda någon annan uppfattning bland tillämpliga myndigheter. Jag anser att anknytningen till standarden bör komma till uttryck i lagtexten genom att begreppen bo- och biutrymmesyta anges. Att ytterligare i författning precisera

mätnormerna finner jag vara olämpligt. När mätreglerna för fastighetstaxeringen närmare utformas bör uppmärksamhet riktas på att verkställighetsföreskrifter inte får föreskriva åligganden som går utöver vad som framgår av FTL.

Anknytningen i lagtexten till bo- och biutrymmesyta utvisar att en viss värdemässig skillnad föreligger mellan dessa, vilket liksom tidigare bör kunna beaktas vid sammanräkningen av den s. k. värdearean. För att skillnaden mellan bo- och biutrymmesyterna skall bli beaktad på ett riktigt sätt krävs dock att de lätt kan avgränsas från varandra. Som LMV betonat var mätproblemen vid AFT-81 till stor del hänförliga till klassificeringen av utrymmena. Framst gällde väl detta sluttningsvåningarna. Vad avser snedtaksvåningarna torde problemet där emellertid främst ha varit på vilket sätt man skulle mäta. Oklar deklarationsinformation kan vara en förklaring till detta. Som jag redovisat förordar kommittén i sådana fall vissa avsteg från svensk standard. Remissinstanserna avvisar dock mycket bestämt ett frångående av standarden. Även jag finner en sådan åtgärd oacceptabel.

Vad däremot beträffar sluttningsvåningar har flera remissinstanser haft vägande invändningar mot den av kommittén föreslagna schablonmetoden för beräkning av bo- och biutrymmesyta. BST säger sig ha försökt men inte funnit ett enklare uppmätningssätt. Enligt mitt förmenande finns det i och för sig risk för att en sådan uppmätning som kommittén här föreslår framstår som alltför schablonartad och avvikande från en marknadsmässig bedömning. Det man vinner i enkelhet i detta avseende kan också befaras leda till att överklagandena i dessa ärenden ökar. Emellertid visar undersökningar att mätfelen är vanliga i hustyper med sluttningsvåningar. Något måste därför göras. Svensk standard kan enligt vad jag har erfarit inte ändras i denna del i sådan tid att den kan ligga till grund för nu aktuell lagstiftning. Som jag tidigare uttalat bör mätreglerna vid fastighetstaxeringen anknyta till denna standard. Därför framstår det som särskilt angeläget att deklaranterna ges en riktig information om denna standard.

Vad slutligen angår tjocka mellanväggar eller vertikala schakt synes förekomsten av sådana vara av ringa omfattning i småhus. Standardens regel att man skall göra avräkning för dessa ytor i de fall de överstiger 0,3 m torde därför inte komma att förorsaka några betydande problem vid fastighetstaxeringen. Även här anser jag således att standarden bör vidhållas.

Som jag nämnt bör mätreglerna anknyta till svensk standard. Det vore emellertid värdefullt om förenklingar kunde göras i svensk standards mätregler. Enligt vad jag har erfarit har BST tillsatt en arbetsgrupp för att förbättra och förenkla de regler som enligt kommittén föranleder särskilda bekymmer. Jag har vidare inhämtat att det är möjligt att BST hinner ändra svensk standard i sådan tid att de nya bestämmelserna i svensk standard kan läggas till grund för mätningen vid 1990 års småhustaxering. Jag kan därför få anledning att återkomma i denna fråga när resultatet av detta arbete föreligger.

Som jag tidigare nämnde uppställs inte längre några särskilda krav på värmeisolering för att ett utrymme skall kunna hänföras till boutrymme. Den värdepåverkan som förekomsten av värmeisolering har bör beaktas vid utformningen av värdefaktorn standard.

Jag delar kommitténs bedömning att det finns anledning att avskaffa klassindelningen för denna värdefaktor.

Vad jag nu nämnt föranleder ändringar i 7 kap. 3 § och 8 kap. 3 § FTL.

## 2.6.2 Småhusets ålder

**Mitt förslag:** Nuvarande åldersklassificering ändras så att nybyggnadsåret blir avgörande. Korrektion skall endast göras för tillbyggnader och sådana större ingrepp i byggnaden som avser att ändra dess användning.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt.

**Remissinstanserna:** Kommitténs förslag har mottagits positivt. Endast LMV är tveksamt till den nya innebörden av åldersbegreppet. Verket framhåller också att skillnaderna i normala belåningsförhållanden inte kan beaktas i åldersklassificeringen på samma sätt som tidigare med en åldersfaktor som bygger på nybyggnadsåret. LMV har vid förberedelsearbetet inför 1988 års taxering av hyresfastigheter även uppmärksammat att betydelsen av finansieringsformen ökat sedan AFT-81. Motsvarande svårigheter kan enligt verket förväntas vid småhustaxeringen i fråga om skillnader i belåningsförhållanden mellan permanenthus och fritidshus. *Kammarrätten i Stockholm* vill fästa uppmärksamheten på att förslaget innebär att en ålderdomlig planlösning kan ändras utan att vare sig ålder eller standard slår igenom i höjda poäng så länge fastighetsägaren håller sig inom storleken och användningen. *Länsrätten i Stockholms län* anser att förslaget principiellt är välgrundat. Huruvida det leder till ett materiellt riktigt eller i alla fall bättre resultat beror enligt länsrätten av det genomslag de olika arbetskostnaderna ges i de nya värderingsreglerna för standard resp. ålder. TCO anser det självklart att hänsyn även måste tas till ombyggnader som avser att modernisera huset efter de krav som gällt vid tiden för ombyggnaden. Enligt TCO hör uppgift lämnas avseende ombyggnad hänförlig till tilläggsisolering, utbyte av fönster, byte av uppvärmningssystem inkl. modernisering, modernisering av planlösning genom borttagande eller flyttning av innerväggar samt byte av köksinredning.

**Skälen för mitt förslag:** Enligt 8 kap. 3 § FTL ger värdefaktorn ålder uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år. RSV har i föreskrifter meddelat hur åldern närmare skall beräknas.

Med det åldersbestämningssystem som infördes genom AFT-81, enligt vilket alla ombyggnader skulle beaktas, följde onekligen vissa problem. Dessa rörde främst svårigheter att få fram tillförlitliga uppgifter om årtal och kostnader för om- eller tillbyggnader när sådana hade skett. Dessutom upplevdes det som onaturligt att moderniseringar av kök och sanitet eller liknande tillmättes betydelse trots att dessa hade vidtagits för kanske tjugo eller trettio år sedan. Mot bakgrund bl. a. härav framstår det som nödvän-



digt att återgå till en åldersbestämningsmetod liknande den som tidigare gällde vid 1975 års fastighetstaxering. Inriktningen bör härvid vara att åldern på husets byggnadsstomme ges en avgörande betydelse för bestämning av värdeåret. Enligt min mening förutsätter detta att underhållet av husstommen och dess utrustning i stället beaktas vid standardklassificeringen av småhuset. Denna fråga återkommer jag dock till senare.

Jag föreslår således att ett småhus ålder bör begränsas till att avse nybyggnadsåret med korrektion för tillbyggnader och sådana större ingrepp i byggnaden som avser att ändra dess användning, t. ex. ombyggnad av förråd eller vind till boutrymme.

Vad jag nu föreslagit föranleder ändringar i 8 kap. 3 § FTL. Närmare regler för bestämning av ett småhus värdeår kan meddelas av RSV.

### 2.6.3 Småhusets standard

**Mitt förslag:** Småhusets standard skall liksom för närvarande bestämmas med hänsyn till dess byggnadsmaterial och utrustning.

**Min bedömning:** Minst femton standardklasser skall finnas för ett nybyggt småhus. Underhåll och ålder skall i fortsättningen beaktas vid standardbedömningen. Endast sådana omständigheter som är relevanta och som har en entydig värdeinverkan skall därvid beaktas. Den s. k. frågelistan omarbetas så att indelningen görs i fem huvudområden (exteriör, interiör, energihushållning, kök samt sanitet). För varje huvudområde skall jämförelse kunna göras med normalstandard. Fastighetsägaren ges möjlighet att påtala omständigheter som inte beaktats i frågelistan.

**Kommitténs förslag:** Standardbedömningen görs efter en annan modell än den nuvarande. Förslaget kan i korthet sägas utgå från att bedömningen görs med hjälp av en poänglista med frågor av typen finns/finns inte. I förekommande fall skall kompletterande frågor ställas om utrustningens eller inredningens ålder. Listan föreslås bli indelad i avsnitt inom områdena exteriör, interiör, energihushållning, kök och sanitet. Inom vart och ett av dessa områden bör i genomsnitt spridningen vara åtminstone 10–15 poäng. Antalet klasser kan enligt kommittén knappast understiga 15. Möjlighet skall finnas för fastighetsägaren att påtala omständigheter som bör föranleda avvikelser från vad som följer av poänglistan. Det utkast till lista som kommittén utformat (jfr betänkandet s. 132 ff.) beskriver inom varje delområde dels ett normalalternativ, dels där så kan förekomma ett nollalternativ. Enligt kommittén behöver normalalternativet inte ligga i mitten av poängskalan utan skall fånga in den oftast förekommande, mest typiska småhusstandard. Efter en beskrivning av normalalternativet skall följa ett antal kryssfrågor som skall föranleda tillägg eller avdrag från normalpoängen. Vissa utrustningsdetaljer bör därvid väga mer än andra.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser invänder mot att frågelistan är alltför detaljerad. *Kammarrätten i Stockholm* är också skeptisk till den skisserade modellen. Avgörande härför är att modellen inte visats vara

mera ändamålsenlig än vad dagens system skulle vara efter vissa förbättringar. Den är krånglig och leder inte till en rättvisare taxering. Deklarations- och granskningsarbetet underlättas självfallet om många fastigheter faller inom "normalhuset". En inte oväsentlig nackdel blir då i stället att värdefaktorn standard förlorar i betydelse. Om å andra sidan en mer begränsad krets hamnar inom normalen blir det desto fler som får svara på ett stort antal kompletterande frågor. Kammarrätten ser därför helst att den nuvarande standardmodellen behålls men bearbetas i två hänsceden. Dels bör verkligt värdehöjande detaljer fångas in, dels bör en åldersbedömning bli möjlig beträffande vissa utrustningsdetaljer. Även *statens institut för byggnadsforskning* påtalar att frågor saknas om underhållsnivån. *Kammarrätten i Göteborg* ser kommitténs utkast till standardfrågor som en klar förbättring även om det blivit detaljrikt. Särskilt betydelsefullt anser man det vara att utrustnings- och inredningsdetaljernas ålder beaktas. *Bostadsstyrelsen* tillstyrker förslaget att ett s. k. normalutförande anges. En tydlig verbal beskrivning av normalalternativet med ett mindre antal exempel på avvikelser bör enligt styrelsen leda till klara förenklingar av metoden. *RSV* konstaterar att förslaget ökar omfattningen av förberedelsearbetet på ett sätt som inger allvarlig oro. Även *LMV* anser att tidsaspekten här väger tungt. Verket framhåller att när modellen är kalibrerad måste den kunna testas i en provvärdering. För detta krävs att de egenskapsdata som finns tillgängliga från tidigare taxeringar kan transformeras till det nya systemet på ett tillförlitligare sätt. Det anses därför vara av stor vikt att de av *LMV* nämnda momenten är genomförbara inom de tids- och resursramar som gäller för förberedelsearbetet. *LMV* anser vidare att standardfaktorn fungerat relativt väl från värderingsteknisk synpunkt. De förbättringar som man anser möjliga att göra avser i första hand den pedagogiska utformningen. Verket anser att vissa brister i kommitténs modell medför att ett system med frågor enligt en princip liknande den som tillämpades vid *AFT-81* bör övervägas. Man bör också beakta standardbedömningen i grupphusområden. Enligt *tekniska högskolan* var det främsta syftet med den poänglista som användes vid *AFT-81* att på ett objektivt sätt förmedla en bild av byggnadens standard. För detta syfte var 1981 års poänglista klart bättre än sitt rykte. *Högskolan* tror att kommitténs förslag är helt oanvändbart. *SCB* anser att den metod som tillämpades vid *AFT-81* med enbart frågor och alternativa svar ger ett tillförlitligare resultat. *SFF* har inget att erinra mot om standardbedömningen utgår från en poängskala med frågor av typen finns/finns inte kompletterad med uppgifter om ålder. Däremot finns inget som tyder på att alla detaljfrågor som inryms i förslaget leder till ett bättre slutresultat än en poängtabell av 1981 års modell förbättrad på de punkter där erfarenheten visat att brister föreläggat. *Sparbanksföreningen* betonar att, även om kommitténs förslag är på rätt väg, det föreligger en risk för icke önskvärda marginaleffekter och regionala orättvisor.

**Skälen för mitt förslag och min bedömning:** Enligt 8 kap. 3 § *FTL* bestäms standarden med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst fem standardklasser. Kompletterande föreskrifter har meddelats av *RSV* bl. a. i form av en frågelist.

Klassificeringen av småhusens standard hör till de mer omdiskuterade delarna vid AFT-81. Vad som upprörde känslorna finns det säkert flera förklaringar till. Taxeringsmyndigheterna måste i denna fråga befatta sig med uppgifter om småhusen som den enskilde fastighetsägaren kunde anse föga vägledande vid taxering eller inte värdehöjande. Deklarationsfrågan om färgat kakel och sanitetsporcelain i badrum och frågor om viss utrustning kan vara exempel på detta. En annan orsak kan ha varit att en likvärdig poängsättning gjordes på vissa utrustningsdetaljer, vilka av den enskilde kan ha uppfattats som mycket olika i kostnadshänseende. Bidragande kan också ha varit att standarden i värdetabellerna beaktades i skikt om två poäng. I vissa situationer fordrades således att fastighetsägaren måste få poängsumman nedsatt med två poäng för att byggnadsvärdet över huvud skulle reduceras. Skillnader i bedömningen mellan nästan likvärdiga grannhus i detta avseende upplevdes säkerligen i många fall som orättvisa.

De här anförda tänkbara delförklaringarna av att just småhusstandarderna blev så ofta ifrågasatt, förtjänar enligt min mening stor uppmärksamhet. Detta följer av att man även i fortsättningen kommer att vara tvungen att förlita sig på fastighetsägarnas uppgifter om småhusens utrustningsnivå för att standardbedömningen skall kunna göras. Det finns nämligen enligt min mening inget annat värderingstekniskt förfarande än att med hjälp av svar på en frågelista indikera standarden. Därför bör ansträngningarna riktas mot att framdeles söka utforma standardfrågorna så att de blir mer neutrala i detta hänseende och inte i onödan väcker irritation genom sin utformning. Kommitténs skiss till frågelista innebär en förbättring i detta avseende.

Innan jag närmare går in på de riktlinjer som bör följas vid standardklassificeringen vill jag något uppehålla mig vid det nya system som kommittén skisserat såvitt avser tanken att ha ett normalalternativ som utgångspunkt. Kommittén har hänfört prismässigt relevanta standardolikheter mellan i övrigt likvärdiga småhus till de fem områdena exteriör, interiör, energihushållning, kök samt sanitet. Jag finner en sådan indelning vara ändamålsenlig. Emellertid skall, enligt kommitténs modell, varje sådant område inledas med en beskrivning av vad som betecknas som normal standard. Deklaranten skall utifrån denna information själv bedöma om hans småhus faller inom denna ram eller inte och ange avvikelser med hjälp av en frågelista. Jag anser att detta är att komplicera frågelistan i onödan. Förutom det arbete som måste läggas ned på att definiera vad som skulle motsvara normal standard krävs även att denna definition stäms av mot de därefter följande frågorna såvitt avser poängsättningen. Jag kan också föreställa mig att deklaranterna skulle bli förbryllade om han måste jämföra sitt hus med ett normalhus, särskilt om normalhuset till äventyrs blev felaktigt definierat. En viss risk föreligger även för att det poängutslag som denna modell ger leder till för stor avvikelse från marknadsvärdet. Det förefaller mig enklare med ett system där deklaranterna på en frågelista "kryssar för" den utrustning som han anser att just hans småhus har, varefter bedömningen av helhetsbilden överläts till fastighetstaxeringsnämnden. Att denna frågelista sedan bör utformas på ett lite annorlunda sätt jämfört med den tidigare återkommer jag strax till.

Jag kan således inte förorda den del av kommitténs förslag som avser

modellen med ett normalhus. Emellertid har jag under hand inhämtat att LMV vidareutvecklat den av kommittén skisserade modellen. LMV:s modell bygger således på att frågorna är uppdelade i de fem huvudområden som kommittén föreslagit. Utan att vara kopplad till en detaljerad beskrivning av ett normalhus menar LMV att systemet med frågelista kan kompletteras med angivelser av poängintervall inom varje huvudområde, vilka får utgöra riktlinjer för hur stor delsumman bör vara för viss typ av hus, exempelvis permanenthus och fritidshus. Meningen med denna information är att nämnden med stöd därav ges möjligheter att jämk delsummorna, om det är uppenbart att poängsumman enligt deklARATIONEN inte ger en rättvisande bild i det enskilda fallet. Också fastighetsägaren kan då få en uppfattning om huruvida hans småhus har en jämförelsevis normal standard eller inte. Om denna modell utformas så att den även lämnar en viss möjlighet för ägaren att få beaktad någon omständighet som inte framgår av den standardiserade frågelistan, bör många olägenheter som var förknippade med 1981 års frågelista vara eliminerade. Jag biträder därför en sådan lösning.

Den närmare utformningen av frågelistan bör det ankomma på RSV att göra tillsammans med värderingsexpertis. Jag vill här endast uppehålla mig vid de riktlinjer som i detta sammanhang bör gälla. De utgångspunkter som kommittén funnit lämpliga för att bestämma standarden ställer jag mig helt bakom. Som jag tidigare berört angående värdefaktorn ålder bör värdeinverkan av småhusets underhåll och ålder på dess utrustning vägas in vid standardklassificeringen. Vid standardbedömningen bör endast sådana omständigheter beaktas som är relevanta och har en entydig värdeinverkan. För att få en helhetsbild måste av nödvändighet åtskilliga frågor ställas. Det är dock viktigt att frågelistan inte görs så omfattande och detaljerad att den upplevs som betungande. Det är också väsentligt att frågorna utformas på sådant sätt att de är lätta att besvara. Antalet standardklasser bör inte vara mindre än femton för att stora skiktgränser skall undvikas.

Vad jag nu föreslagit föranleder ändringar i 8 kap. 3 § FTL.

Närmare regler för bestämning av standarden kan meddelas av RSV.

## 2.7 Vissa säregna förhållanden

### 2.7.1 Radon, mögel, röta och liknande byggnadsfel

**Min bedömning:** Byggnadsfel och liknande typer av säregna förhållanden bör liksom tidigare beaktas vid värderingen genom att riktvärdet justeras.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

**Remissinstanserna:** RSV anser att markradon bör beaktas i riktvärdet i de områden där detta förekommer. Justering för säregna förhållanden av det skälet bör då inte göras. Vad avser mögel- och rötskador delar RSV kommitténs uppfattning att dessa förhållanden även fortsättningsvis måste

beaktas genom justering för säregna förhållanden. Verket tror att bättre anvisningar skall kunna utarbetas om när och till vilket belopp justering skall göras i dessa fall. *Kammarrätten i Stockholm* menar att det bör övervägas att beträffande radon medge ett schablonavdrag enligt nuvarande praxis. Även *länsrätten i Stockholms län* förordar en sådan lösning för de fall utredning inte föreligger om kostnaderna för att reducera radondotterhalten. Beträffande övriga typer av byggnadsfel finns enligt länsrätten inte samma förutsättningar för schablonisering. *Kammarrätten i Göteborg* understryker dock att förekomsten av radon i småhus är ett säreget förhållande som innehåller flera delproblem som ett vart kräver sin lösning. Kammarrätten nämner bl. a. att det är ytterst osäkert vilken värdeinverkan förekomsten av radon har. Även tillförlitligheten av gällande mätmetoder nämns som ett problem. Enligt kammarrätten har fastighetsägaren möjlighet att påverka resultatet av mätningarna i en för honom gynnsam riktning genom olika åtgärder. Det har enligt domstolen visat sig att inte alla fastighetsägare önskar en justering för radon.

**Skälen för min bedömning:** Såsom tidigare nämnts förutsätter jag att taxeringsmyndigheterna vid hänsynstagandet till säregna förhållanden i allmänhet bör kunna ges större ledning genom allmänna råd eller liknande än som för närvarande är fallet. Detta uttalande tar närmast sikte på vissa typiska säregna förhållanden där marknadsvärdeeffekterna är lätt urskiljbara. Så förhåller det sig inte alltid beträffande de byggnadsfel som nu avses. Det är därför positivt att RSV tror sig kunna utarbeta bättre normer om hur mögel- och rötskador bör kunna beaktas i detta avseende. När det gäller radonförekomst framhåller kommittén, att undersökningar som gjorts av tekniska högskolan och LMV visar mycket svaga samband mellan radondotterhalt och nedsatt pris. Liksom kommittén finner jag därför att den inverkan byggnadsfelen kan ha på marknadsvärdet bör göras till föremål för ytterligare studier. Någon schablonmässig justering vill jag därför i detta läge inte förorda. Om det emellertid skulle förhålla sig så att en entydig värdeinverkan kan påvisas på grund av markradon inom ett område bör detta kunna beaktas i riktvärdet såsom RSV föreslår.

### 2.7.2 Fastigheter med betydelse för kulturminnesvärden

**Min bedömning:** Den nya planlagstiftningens särbestämmelser om skydd för kulturhistoriskt intressanta och liknande byggnader föranleder ingen ändring i FTL. Något markvärde skall således inte åsättas taxeringsenheter som består av mark med kulturhistoriskt intressant och liknande bebyggelse för vilka skyddsbestämmelser eller rivningsförbud har meddelats. Höga underhållskostnader och liknande som åsamkas ägare till sådana fastigheter skall även fortsättningsvis beaktas vid värderingen genom justering för säregna förhållanden. Sådan justeringsmöjlighet bör dock finnas även för andra byggnader än slott och liknande eller byggnader på lantbruksenheter.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt.

**Remissinstanserna:** De instanser som särskilt yttrat sig i denna fråga delar kommitténs uppfattning. Det framhålls att det här rör sig om mycket udda fall där värderingen bör ske nyanserat utan bindning till fasta regler. *Planverket* uppmärksammar särskilt kommitténs påstående att ersättning, som utgår i samband med beslut om skyddsbestämmelser, inte får någon inverkan på marknadsvärdet. Enligt verket bör observeras bestämmelserna i 15 kap. 5 § PBL, dels första stycket om att ersättningen kan bestämmas till ett visst årligt belopp om det finns särskilda skäl till detta, dels andra stycket om att fastighetsdomstolen skall förordna att ersättning skall betalas ut först när vissa åtgärder med byggnaden har utförts, om kommunen begär det och det inte är uppenbart oskäligt. Enligt *planverket* knyts alltså i båda fallen ersättningen till fastigheten på ett sådant sätt att det kan inverka på marknadsvärdet.

**Skälen för min bedömning:** Bestämmelser liknande dem som fanns i den tidigare gällande byggnadsstadgan om skydd mot att kulturhistoriska och liknande byggnader förvanskas har tagits in i 3 kap. 12 § PBL. I denna bestämmelse uppställs det inget krav på att skyddsbehovet skall ha kommit till uttryck i en detaljplan eller i områdesbestämmelser. Förmodligen sträcker sig kommunens handlingsfrihet enligt paragrafen inte så långt. För att tillskapa verkningsfulla inskridandemöjligheter torde det dessutom krävas att skyddsbestämmelser även har meddelats i detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastighetsägaren är då å andra sidan tillförsäkrad rätt till ersättning om pågående användning av byggnaden avsevärt försvåras. En generell bestämmelse om hänsynstagande till byggnads kulturvärden vid underhåll av den återfinns i 3 kap. 13 § PBL.

Vid fastighetstaxeringen värderas byggnadsminnen och kulturhistoriska byggnader m. m. på så sätt att ett totalvärde för byggnad och mark skall gälla om rivningsförbud eller skyddsbestämmelser har meddelats för byggnad som avses i 3 kap. 12 § PBL. Anledningen till denna bestämmelse i 7 kap. 13 § FTL är att man i dessa fall utgår från att den värdefulla bebyggelsen kommer att bestå under överskådlig tid. Någon ny bebyggelse på taxeringsenheten kan därför inte förutses. Eftersom markvärdet normalt kan sägas avse markens värde vid nybebyggelse framstår det därför i dessa fall inte som meningsfullt att bestämma något markvärde. När det gäller den närmare värderingen av stora äldre mangårdsbyggnader etc. på lantbruk, slott och liknande byggnader, hänvisar jag till kommitténs redogörelse på s. 148 f. i betänkandet.

Som *planverket* påpekat kan ersättningsvillkoren som upprättas med stöd av 15 kap. 5 § PBL mycket väl få en marknadsvärdepåverkan. Enligt mitt förmenande bör emellertid dessa omständigheter liksom tidigare gå att beakta genom justeringsmetoden. Såvitt nu kan bedömas bör således inte planlagstiftningens regler i detta avseende för närvarande föranleda någon annan ordning. Det bör dock vara av stort värde om RSV i samverkan med de kulturvårdande myndigheterna kunde belysa de värderingsproblem med höga underhållskostnader m. m. som här nämnda skyddsbestämmelser kan föranleda.

Vad avser byggnader som inte omfattas av skyddsbestämmelser av detta

slag finner jag lika med kommittén att justering för höga underhållskostnader också i dessa fall bör komma i fråga om det kan antas att marknadsvärdet påverkas därav. En sådan justering bör inte begränsas till att avse enbart slott och liknande byggnader eller byggnader på lantbruksenheter.

## 2.8 Särskilda åtgärder för förberedelsearbetet

**Mitt förslag:** Den som under andra året före taxeringsåret äger småhus som förvärvats under tredje året före taxeringsåret är efter anmaning av länskattemyndighet skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför taxeringen.

**Kommitténs förslag:** Kommittén gör bedömningen att det med den föreslagna utformningen av värdefaktorn standard blir omöjligt att använda befintlig köpeskillingsstatistik för att pröva värdesättning av olika utrustningsdetaljer samt för konstruktion och inställning av värdetabellerna. Kommittén anser därför att det i förberedelsearbetet måste ingå insamling av nya uppgifter om dels köpeskillingen, dels husens utrustning i de standardmåt som skall prövas. Kommittén förordar därför att för småhus som försålts under perioden den 1 juli 1987 – 30 juni 1988 inhämtas nödvändiga uppgifter genom att de nya ägarna får inkomma med deklaration i förtid, nämligen den 1 december 1988 i stället för den 1 december 1989. Denna insamling måste enligt kommittén förenas med en lagstadgad uppgiftsskyldighet för fastighetsägaren för att förhindra ett oacceptabelt bortfall av uppgifter. Förtidsdeklarationerna bör enligt kommittén ha möjlighet att ändra eller komplettera uppgifter genom att lämna ny deklaration vid det ordinarie deklarationstillfället. Även skatteförvaltningen bör kunna ändra frågor eller ställa kompletterande fråga till det ordinarie deklarationstillfället om det finns tungt vägande skäl för det.

**Remissinstanserna:** Förslaget har erhållit ett blandat mottagande. *Kammarrätten i Stockholm* ställer sig mycket tveksam till förslaget. Bl. a. framhåller kammarrätten att det inte förefaller att vara ett helt realistiskt sätt att kontrollera konstruktionen av standardpoäng. Vidare anses det vara tveksamt om materialet hinner bearbetas på ett vettigt sätt så att erfarenheterna skall kunna beaktas vid den riktiga fastighetstaxeringen. *RSV* ser däremot ett värde i ett förtida deklarationsförfarande genom att det underlättar provvärderingsarbetet. Även *LMV* tillstyrker kommitténs förslag på denna grund. Enligt verket talar dock starka skäl för en annan tidsplan än den föreslagna eftersom fastigheter som försäljs under år 1988 inte kommer att vara åtkomliga för utskrift av deklarationer under det året. *LMV* menar därför att den förtida deklarationen bör avse fastighetsägare som förvärvat fastighet under år 1987. *LRF* anser att förslaget om en förtida deklaration inte är särskilt väl genomtänkt. De många fastighetsägare som utför byggnadsarbeten i samband med tillträdet, kommer vanligen att tvingas lämna ny deklaration den 1 december 1989 eller åtminstone att lämna kompletterande uppgifter. Enligt *LRF* uppnås syftet med förslaget på ett enklare sätt genom en enkätundersökning hos ett representativt urval av nya villaägare.

**Skälen för mitt förslag:** Som jag tidigare har berört vid behandlingen av småhusets standard bör den s. k. frågelistan i deklarationsformuläret förändras i vissa avseenden. Hur frågelistan i detalj skall se ut har jag inte uttalat mig om. Emellertid har jag där gett uttryck för de riktlinjer som jag anser böra iakttas vid utformningen av frågelistan. Av dessa kan man dra den slutsatsen att det föreligger ett behov av ytterligare statistiskt underlag för att konstruera och ställa in värdetablerna så att de ger ett riktigt och rättvist taxeringsresultat.

Jag delar uppfattningen att det är ofrånkomligt med ett förtida uppgiftsinsamlande med den sålunda föreslagna standardklassificeringen. Vad som i stället kan vara föremål för delade meningar är hur insamlingen av uppgifterna bör göras. Enligt min mening skulle ett förtida deklarationsinsamlande vara att föredra. Enligt vad jag har inhämtat är det emellertid inte möjligt att hinna utforma ett frågeformulär som i tillräcklig grad skulle överensstämma med frågelistans slutliga utformning. Dessutom skulle man få svårt att hinna med att utvärdera resultatet därav.

Jag anser mot bakgrund härav att man måste frånga kommitténs förslag i detta avseende. Behovet av de uppgifter som skatteförvaltningen anser nödvändiga vid småhustaxeringen bör i stället kunna tillgodoses enligt samma förfarande som tillämpats vid provvärderingen inför 1988 års AFT av hyreshus- och industrienheter. Genom lagändring år 1986 infördes nämligen i 19 kap. 8 § FTL en möjlighet för länsskattemyndighet att inhämta uppgifter om hyror från den som förvärvat sådan taxeringsenhet sedan föregående AFT (prop. 1985/86: 160, SkU 44, rskr. 284, SFS 1986: 258). Visserligen förelåg tidigare en liknande uppgiftsskyldighet för ägare till hyreshus- och industrienheter enligt övergångsbestämmelserna till FTL, men bestämmelsen gällde endast vid 1981 års AFT. Jag ansåg emellertid dessa uppgifter vara så väsentliga för förberedelsearbetet att motsvarande skyldighet till uppgiftslämnande borde införas för framtiden. Som nämnts gäller skyldigheten i dessa fall uppgifter om rådande hyresnivåer, vilka utgör grunden för värderingen av hyreshus- och industrienheterna.

Vad gäller småhusenheterna är det främst uppgifter som är förknippade med värdefaktorn standard som påkallar ett särskilt uppgiftsinhämtande. Det förefaller mig lämpligt att samma slags förfarande tillämpas för att få in dessa uppgifter som man använde för att få in uppgifter om hyresnivåer för hyreshus- och industrienheterna. Marknadsvärdet för småhusenheter skall vid 1990 års AFT bestämmas med hänsyn till prisläget under år 1988. Den jämförelse mellan standardutrustning och köpeskilling som är syftet med nämnda uppgiftsinsamling borde således avse fastighetsförsäljningar under år 1988. Eftersom det råder en viss eftersläpning hos inskrivningsmyndigheterna av registreringen av gjorda förvärv måste uppgiftsinsamlingen avse en period som ligger något tidigare. För detta talar också tidsåtgången för insamling av fastighetsprismaterialet samt för granskning av förfrågningarna. Jag anser att man bör kunna godta uppgifter avseende försäljningar under år 1987, dvs. under tredje året före AFT-90. Uppgiftsskyldigheten skall gälla den som under andra året före taxeringsåret äger fastigheten och skall avse de uppgifter som behövs till ledning inför fastighetstaxe-



ringen. Enligt vad jag har inhämtat föreligger inte behov av att fråga efter köpeskillingen, eftersom uppgift om köpeskillning fås på annat sätt. Där-  
emot erfordras uppgift om husets utrustning uttryckt i de standardmått  
som behövs vid provvärderingen. Det är väsentligt att antalet fastighets-  
ägare som anmanas att lämna uppgifter om fastigheten inte görs större än  
som är nödvändigt för att uppnå det åsyftade resultatet, dvs. riktiga och  
rättvisa taxeringar. Likaså bör frågorna utformas så att uppgift inte behö-  
ver lämnas om annat än som är behövligt inför taxeringen.

Vad jag nu föreslagit föranleder ändring i 19 kap. 8 § FTL.

## 2.9 Behov av ytterligare ledamot i fastighetstaxeringsnämnd vid småhustaxering, m. m.

**Mitt förslag:** Vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter ges  
länsskattemyndighet möjlighet att förordna två ytterligare ledamöter  
utöver ordföranden.

**Skälen för mitt förslag:** Vid 1981 års AFT ombesörjdes det huvudsakliga  
taxeringsarbetet av 2531 fastighetstaxeringsnämnder (FTN). Fastig-  
hetstaxeringen avsåg därvid alla slag av fastigheter. Någon fast skattead-  
ministration fanns inte för denna fastighetstaxering. Vid 1988 års AFT av  
ca 200 000 hyreshus-, industri- och specialenheter har nämndernas antal  
reducerats till 332. Med hjälp av ADB-stöd och personal i de lokala  
skattemyndigheterna förväntas 1990 års AFT av ca 2,2 miljoner småhusen-  
heter kunna klaras av med samma antal nämnder.

Under hand har emellertid från skatteförvaltningen anmälts ett behov av  
ytterligare förstärkning för att nuvarande distrikts- och nämndindelning  
skall kunna användas vid småhustaxeringen. Detta behov inskränker sig  
dock till att få möjlighet att förordna ytterligare en ledamot i FTN utöver  
den som länsskattemyndighet enligt nuvarande regler äger utse enligt 17  
kap. 6 § andra stycket FTL. Jag beräknar att kostnaderna härför ryms  
inom det belopp som regeringen föreslagit i budgetpropositionen (prop.  
1987/88: 100 bilaga 9) för budgetåret 1988/89. Alternativet härtill skulle  
vara att dela flertalet fastighetstaxeringsdistrikt (ca 160–170) i två nya  
distrikt och ett mindre antal (ca 50–60) i tre eller fyra distrikt, dvs. det  
totala antalet distrikt skulle därvid uppgå till ca 600. Kostnadsökningarna  
för en sådan distriktsindelning, i form av utbildning och ersättning till ett  
större antal FTN-ledamöter m. m., skulle kunna beräknas uppgå till 6  
miljoner resp. 14,5 miljoner kr. för stat resp. kommun.

Mot bakgrund av den kraftiga reduktion av nämndorganisationen som  
skett sedan föregående AFT framstår det som oundvikligt att viss förstärk-  
ning måste till inför den toppbelastning som småhustaxeringen ändå inne-  
bär rent omfångsmässigt. ADB-stödet kommer förhoppningsvis här att  
vara till stor hjälp. Men en förstärkning av FTN med en ytterligare av  
länsskattemyndighet utsedd ledamot anser jag behövlig. För en sådan  
lösning talar också kostnadsaspekten och värdet i att slippa bryta upp en  
väl fungerande nämndindelning.

Vad jag nu föreslagit föranleder en ändring i 17 kap. 6 § FTL.

I 25 kap. 6 § FTL finns en hänvisning till 17 kap. 1 § samma lag. Den senare bestämmelsen har upphört att gälla (prop. 1986/87: 47, SkU 11, rskr. 95, SFS 1986: 1300). Hänvisningen bör således slopas.

### 3 Upprättat lagförslag

I enlighet med det anförda har inom finansdepartementet upprättats förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979: 1152).

En allmän fastighetstaxering föregås av ett mycket omfattande och tidskrävande förberedelsearbete. Detta arbete syftar till att uppnå rättvisa och likformiga taxeringar. I detta arbete ingår bl. a. att samla in uppgifter om försålda fastigheter. Uppgifterna behövs för att regeringen och RSV skall kunna utforma de närmare bestämmelser som skall ligga till grund för den provvärdering som skall ske inför taxeringen. Det är därför angeläget att förberedelsearbetet inför 1990 års allmänna fastighetstaxering, som bygger på de nya reglerna, kan inledas så snart som möjligt. För att detta skall vara möjligt måste RSV hinna utfärda föreskrifter m. m. Lagstiftningsfrågan är således brådskande. Yttrande av lagrådet över lagförslaget bör därför inte inhämtas.

### 4 Hemställan

Jag hemställer att regeringen

*dels* föreslår riksdagen att anta det upprättade lagförslaget,

*dels* bereder riksdagen tillfälle att ta del av vad jag har anfört i övrigt om förändringar vid fastighetstaxeringen.

Ärendet bör behandlas under innevarande riksmöte.

### 5 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition förelägga riksdagen vad han anfört för den åtgärd och det ändamål som han har hemställt om.

## Sammanfattning

### Uppdraget

Kommitténs uppdrag har varit att göra en allmän översyn av de värderingsregler som gäller för småhus och att föreslå de ändringar i dessa som kan befinnas erforderliga. Direktiven pekar särskilt på de problem som förekommit vid tillämpningen av nu gällande regler för bestämningen av värdefaktorerna storlek och standard för småhus och nämner också vissa överväganden som bör göras i fråga om småhusens ålder.

Vidare har kommittén haft att överväga om vissa fel och brister på en fastighet, såsom radonstrålning eller mögelskador, kan beaktas bättre än hittills. Direktiven tar också upp frågan i vilken utsträckning de regler som styr taxeringen ska vara bindande. Vid AFT 81 riktades åtskillig kritik mot det förhållandet att så mycket av värderingen styrdes av bindande föreskrifter.

Kommittén har särskilt haft att iaktta de förenklingssträvanden som måste präglade all skattelagstiftning.

### Principer

De principer som kommittén har funnit bör ligga till grund för taxeringsreglerna är i korthet följande.

1. Kravet på en rättvis och likformig taxering utgör ett hinder mot långtgående förenklingar och schabloniseringar. Det kan nämligen inte accepteras att likvärdiga fastigheter taxeras olika eller att fastigheter med mycket olika marknadsvärden taxeras lika. Rättvisekravet medför också att stora tröskleffekter bör undvikas.

2. Eftersom värderingsreglerna skall täcka så många och så olika småhus är det nödvändigt att utgå från vissa generaliseringar och schabloner vid värderingen. Detta medför att individuella justeringar måste kunna medges i de fall där huvudregeln leder till orimliga resultat. Individuella bedömningar bör dock inte behöva göras i bagatellärenden.

3. De frågor som ställs till fastighetsägaren skall vara enkla och entydiga.

4. Värdefaktorerna bör utformas så att den skattskyldige kan förstå att de inverkar på marknadsvärdet.

5. Reglerna måste tillåta att taxeringsvärdena räknas fram genom ADB-bearbetning av deklara-tions- och registerdata.

### Kommitténs förslag

#### Småhusens storlek

Vid AFT 81 bestämdes småhusens storlek med utgångspunkt i Svensk Standards mätregler för byggnader. Denna standard är ett genomarbetat och heltäckande system för mätning av byggnader. Det är dessutom en standard vars termer och mätregler används i flertalet andra väsentliga sammanhang där småhusens storleksmått är av intresse, såsom vid länevärdering, i samband med bygglov, av mäklare m. m.

Kommittén anser att det är mycket angeläget att vid fastighetstaxeringen kunna använda Svensk Standards mätregler. Att införa ett sätt att mäta fastigheten vid taxeringen som skiljer sig från det som används vid bl. a. bygglov och länevärdering skulle innebära att man gör det krångligt för den enskilde fastighetsägaren.

För att det skall vara möjligt för en vanlig småhusägare att klara av storleksmätningen utan att anlita sakkunnig expertis anser kommittén det emellertid nödvändigt med förenklingar av vissa särskilt komplicerade regler i nu gällande standard. Det gäller i första hand reglerna för mätning och klassificering av utrymmen under snedtak och i sluttningsvåningar. Dessutom har på senare tid tillkommit en regel om avräkning för tjocka väggar som för småhusens del framstår som onödigt komplicerad.

Kommittén har begärt att Byggstandardiseringen skall ändra mätreglerna på ovan angivna punkter och en arbetsgrupp har tillsatts för att utreda hur detta kan göras. Kan något godtagbart resultat inte uppnås på detta sätt måste särregler skapas för taxeringen. Enligt kommitténs mening bör i så fall också lagstiftning om mätregler övervägas.

### Småhusens standard och ålder

Kritiken mot det sätt att mäta standard som användes vid AFT 81 kan sammanfattas i två punkter. Många ansåg att standardfrågorna var felaktigt valda på så sätt att de var alltför detaljerade och därtill alltför olika ur värdesynpunkt. Dessutom uppfattades det förhållandet att man var bunden till den standardklass som följde av poängsummeringen som mycket besvärande. Från åtskilliga håll restes därför krav på en återgång till det tidigare systemet med en verbal beskrivning.

Enligt kommitténs mening är en verbal beskrivning av det slag som användes vid 70-talets fastighetstaxeringar inte lämplig. Det är nämligen inte möjligt att utforma en sådan beskrivning så att den förstås lika av alla fastighetsägare och inte heller så att den täcker alla hus som bör värderas lika i standardhänseende. Kommittén föreslår därför att såsom grund för en poängberäkning man behåller systemet med en lista över indikatorer, dvs. utrustningsdetaljer m. m. För att undvika stora tröskeeffekter och samtidigt fånga upp de stora värdeskillnader som måste hänföras till standarden bör denna beskrivas med en ganska finindeldad skala. Kommittén har tagit fram en skiss till frågelista för standardbestämningen. Listan är indelad efter de områden som enligt kommitténs mening huvudsakligen svarar för den värdespridning som hör samman med standardfaktorn, nämligen exteriör, interiör, kök, sanitet och energihushållning. En strävan har varit att utforma frågor och beskrivningar så objektivt att inga tolkningssvårigheter uppkommer. Genom att utgå från ett normalalternativ för varje område bör man kunna reducera antalet frågor för det stora flertalet deklareranter. Den poäng som erhålles genom frågelistan skall inte vara absolut bindande utan placering i en lägre eller högre klass skall kunna ske om det kan visas att poängen inte ger en rättvisande bild av standarden.

Till skillnad från tidigare skall ålder och förslitning hos utrustning och inredning beaktas i standarden. Detta medför att åldersfaktorn enligt kom-

mitténs förslag skall utgå från husets nybyggnadsår med korrektion endast för tillbyggnader och sådana ombyggnader som medfört en utökning av boutrymmena.

Prop. 1987/88: 164  
Bilaga 1

### **Radon, mögelskador och andra byggnadsfel**

Enligt kommitténs mening varierar de förhållanden som här betecknas som byggnadsfel så mycket att varje klassindelning eller schablonvärdering är omöjlig. Kommittén menar därför att brister av dessa slag även i fortsättningen skall beaktas genom justering för säregna förhållanden. Kommittén vill emellertid betona vikten av ytterligare utredningar om inverkan på marknadsvärdet av sådana förhållanden. Man kan ifrågasätta om den beräkning med utgångspunkt i åtgärdskostnaderna, som ofta har tillämpats tidigare, är ändamålsenlig.

### **Övrigt**

För att undvika stora tröskeffekter föreslår kommittén att klassbredderna skall minskas för de värdefaktorer där detta inte medför olägenheter. Sådana värdefaktorer är småhusens storlek och standard samt tomtens storlek, tillgång till vatten och avlopp samt närhet till strand.

I övrigt lämnar kommittén förslag om vissa förändringar som föranletts av den nya plan och bygglagstiftningen samt om indelningen i taxeringsenheter.

För att de av kommittén föreslagna ändringarna i fråga om vissa värdefaktorer skall kunna beaktas i förberedelsearbetet föreslår kommittén att fastighetsdeklaration för hus som försålts under perioden den 1 juli 1987 – 30 juni 1988 skall avges redan den 1 december 1988, dvs. ett år före det ordinarie deklarationstillfället.

# Författningsförslag

## 1 Förslag till

### Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979: 1152).

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) att 2 kap. 4 §, 4 kap. 6 §, 7 kap. 5 och 10 §§, 8 kap. 3 § och 16 kap. 2 § skall ha följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagna lydelse*

#### 2 kap.

#### 4 §

Mark skall indelas i de ägoslag som anges i de följande. Mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivras (saneringsbyggnad)

Mark skall indelas i de ägoslag som anges i de följande. Mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivras (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte uppgår till 10 000 kr.

**Tomtmark** Mark som upptas av småhus, hyreshus, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m. m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, skall i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock ej gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987: 10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om den får bebyggas enligt en detaljplan för vilken genomförandetiden inte har gått ut. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987: 10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket, eller sådan byggnad tidigare funnits på marken och rivits eller på annat sätt förstörts för mindre än fem år sedan.

## Exploateringsmark

Obebyggd mark som ingår i en detaljplan och som till någon del är avsedd att användas för byggnadsändamål. Detta skall inte gälla, om marken skall indelas som tomtmark eller om det är uppenbart att exploatering ej kommer att genomföras eller kommer att avsevärt fördröjas.

## Exploateringsmark

Obebyggd mark som ingår i en detaljplan *för vilken genomförandetiden inte har gått ut* och som till någon del är avsedd att användas för byggnadsändamål. Detta skall inte gälla, om marken skall indelas som tomtmark eller om det är uppenbart att exploatering ej kommer att genomföras eller kommer att avsevärt fördröjas.

## Täktmark

Mark för vilken gäller täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964: 822) eller vattenlagen (1983: 291). Med täktillstånd skall jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

## Åkermark

Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.

## Betesmark

Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.

## Skogsmark

Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad skall dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.

Mark skall anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.

## Skogsimpediment

Myr, berg, hållmark, mark med fjällskog och andra impediment i anslutning till skogsmark.

## Övrig mark

Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

## 4 kap.

## 6 §

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

I bebyggd taxeringsenhet får exploateringsmark inte ingå. Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall bilda egen lantbruksenhet. Lag 22 maj 1986 (nr 258), som trätt i

I bebyggd taxeringsenhet får exploateringsmark inte ingå. *I bebyggd småhusenhet får obebyggd mark inte ingå.* Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall bilda

kraft 24 juni 1986 och tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1988.

egen lantbruksenhet. Lag 22 maj 1986 (nr 258), som trätt i kraft 24 juni 1986 och tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1988.

## 7 kap.

## 5 §

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdebestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

*Med påtaglig inverkan på marknadsvärdet avses att det säregna förhållandet föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 30 000 kronor eller, om värdet understiger 300 000 kronor, med minst 10 procent av detta värde.*

## 10 §

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan för vilken genomförandetiden inte har gått ut, och marken därigenom får väsentligt högre värde.

## 8 kap.

## 3 §

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

## Storlek

Storleken bestäms med hänsyn till småhusets bostadsyta och dennas fördelning på olika våningar. Storleksklassen är för småhus med en storlek som motsvarar högst 200 kvadratmeter i ett plan får inte göras större än att den motsvarar 10 kvadratmeter bostadsyta.

## Storlek

*Storleken bestäms med hänsyn till arean av småhusets boutrymmen och biutrymmen.*

## Ålder

Åldern ger uttryck för småhusets

## Ålder

Åldern ger uttryck för småhusets



sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, *omfattningen av tillbyggnader och ombyggnader som innebär en utökning av boutrymmena*, samt tidpunkten för dessa.

Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.

#### Standard

Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst fem standardklasser.

#### Standard

Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst *femton standardklasser*.

#### Byggnadskategori

Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.

#### Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.

#### Värdeordning

Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomt.

#### 16 kap. 2 §

Ny taxering av fastighet skall ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas
2. taxeringsenhetens beskattningsnatur eller skattepliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet skall ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som skall taxeras vid viss allmän fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet.

*Ny taxering av fastighet skall även i andra fall ske när mark visar sig böra indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering skall dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.*

## 2 Förslag till

Prop. 1987/88: 164  
Bilaga 2

### Förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1979: 1193).

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringsförordningen  
(1979: 1193) att 1 kap. 2 § skall upphöra att gälla.

---

Denna förordning träder i kraft den

Lag om ändrad deklarationstidpunkt m.m. för vissa småhusenheter vid 1990 års allmänna fastighetstaxering

1 §

För bebyggd småhusenhet som försålts under tiden 1 juli 1987 till 30 juni 1988 skall i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) gälla, att

1. senaste dag för avlämnande av allmän fastighetsdeklaration enligt 18 kap. 9 § skall vara den 1 december 1988.
2. I fråga om deklarationskgranskning, anmaningar, besiktningar och liknande åtgärder skall uppgifter som annars ankommer på fastighetstaxeringsnämnden i stället åligga den arbetsgrupp som avses i 19 kap. 2 §.

2 §

Kungörelse enligt i 3 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen skall för fastigheter som avses i 1 § införas i god tid före den 1 december 1988.

---

Denna lag träder i kraft den

## Sammanställning av remissyttranden över småhustaxeringskommitténs betänkande (Ds Fi 1987: 8)

### 1 Remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av kammarrätten i Stockholm, kammarrätten i Göteborg, länsrätten i Stockholms län, länsrätten i Östergötlands län, riksskatteverket (RSV) efter hörande av de läns-skattemyndigheter som verket bestämmer, bostadsstyrelsen, statens institut för byggnadsforskning, statens planverk, statens lantmäteriverk (LMV), statskontoret, tekniska högskolan i Stockholm, riksrevisionsverket (RRV) samt statistiska centralbyrån (SCB). Vidare har yttranden inkommit från Entreprenörföreningen (tidigare Svenska byggentreprenörföreningen), Byggstandardiseringen (BST), Konungariket Sveriges stads-hypotekskassa, Kooperativa förbundet (KF), Landsorganisationen i Sverige (LO), Landstingsförbundet, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Riksförbundet vi i småhus gemensamt med Stockholms småhusägares centralorganisation, Samfundet för fastighetsvärdering (SFF), Svensk industriförening, Svenska bankföreningen, Företagareförbundet, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Svenska kommunförbundet, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges allmänna hypoteksbank, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund, Småföretagens riksorganisation (tidigare Sveriges hantverks- och industriorganisation – SHIO – Familjeföretagen), Sveriges industriförbund, Sveriges redovisningskonsulters förbund, Sveriges trähusfabrikers riksförbund, Sveriges villaägareförbund, Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund (TOR), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Sveriges jordägareförbund och Bohusläns samarbetskommitté.

LRF har åberopat ett inom Lantbrukarnas skattedelegation upprättat utlåtande. Svenska bankföreningen har åberopat ett yttrande från Näringslivets skattedelegation till vilket även Svenska försäkringsbolags riksförbund och Sveriges industriförbund anslutit sig. Fastighetsägareförbundet har åberopat det av Sveriges villaägareförbund avgivna yttrandet. TCO har åberopat ett yttrande från Statstjänstemannaförbundet.

## Innehållsförteckning

Propositionen .....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Lagförslag .....	3
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde 1988-03-24 .....	8
1 Inledning .....	8
2 Föredragandens överväganden .....	8
2.1 Allmänt .....	8
2.2 Grundläggande regler .....	10
2.3 Normgivningen vid fastighetstaxeringen .....	11
2.4 Vissa värderingsregler .....	13
2.4.1 Värderingsregler för mark och byggnader .....	13
2.4.2 Indelning i taxeringsenheter .....	14
2.4.3 Plan- och bygglagens inverkan på indelningen i ägoslag Garanterad byggrätt .....	15
Småhustomts delbarhet .....	18
Exploateringsmark .....	19
Nytaxeringsgrund .....	20
2.4.4 Byggnadsvärde understigande 10 000 kr. ....	21
2.4.5 Justering för säregna förhållanden .....	21
2.5 Värdefaktorer för tomtmarken .....	22
2.5.1 Klassindelning av tomtmarkens storlek för småhus .....	22
2.5.2 Klassindelning av vatten och avlopp .....	24
2.5.3 Klassindelning av speciell belägenhet .....	25
2.5.4 Klassindelning av fastighetsrättsliga förhållanden .....	26
2.6 Värdefaktorer för småhus .....	27
2.6.1 Småhusets storlek .....	27
2.6.2 Småhusets ålder .....	32
2.6.3 Småhusets standard .....	33
2.7 Vissa säregna förhållanden .....	36
2.7.1 Radon, mögel, röta och liknande byggnadsfel .....	36
2.7.2 Fastigheter med betydelse för kulturminnesvården .....	37
2.8 Särskilda åtgärder för förberedelsearbetet .....	39
2.9 Behov av ytterligare ledamot i fastighetstaxeringsnämnd vid småhustaxering, m. m. ....	41
3 Upprättat lagförslag .....	42
4 Hemställan .....	42
5 Beslut .....	42
Bilaga 1 .....	43
Bilaga 2 .....	46
Bilaga 3 .....	52

