Svensk författningssamling

SFS 2001:546

Utkom från trycket
den 3 juli 2001

Lag
om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152);

utfärdad den 14 juni 2001.

Enligt riksdagens beslut[1] föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)[2]

dels att 7 kap. 13 § skall upphöra att gälla,

dels att 2 kap. 2 §, 5 kap. 4, 5 och 8 §§, 6 kap. 3 §, 7 kap. 3, 4 och 5 §§, 8 kap. 3 §, 11 kap. 1 §, 12 kap. 3 §, 19 kap. 3 och 7 §§ och 21 kap. 10 §, skall ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 7 kap. 12 § skall lyda ”Byggnad under uppförande och saneringsbyggnad”, den närmast före 11 kap. 3 § ”Avkastningsberäkning” och den närmast före 11 kap. 7 § ”Produktionskostnadsberäkning”,

dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 5 kap. 5 a § och 8 kap. 4 §, av följande lydelse.

2 kap.

2 §[3] Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus	Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.
Hyreshus	Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus.

[1] Prop. 2000/01:121, bet. 2000/01:SkU25, rskr. 2000/01:271.
[2] Senaste lydelse av
7 kap. 13 § 1988:954
rubriken närmast före 11 kap. 3 § 1992:1666
rubriken närmast före 11 kap. 7 § 1980:149.
[3] Senaste lydelse 1999:635.

Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Ekonomibyggnad — Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

Kraftverksbyggnad — Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

Industribyggnad — Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

Specialbyggnad — Med specialbyggnad avses

Försvarsbyggnad — Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.

Kommunikationsbyggnad — Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

Distributionsbyggnad — Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.

Värmecentral	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Renings-anläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-, sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn. Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.
Kulturbyggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesiastik-byggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

		Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.
	Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.
Övrig byggnad	Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.	

5 kap.

4 §[4] Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet skall korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret.

5 § Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning. Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Även i dessa fall skall dock hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt.

5 a § Om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde, eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

8 §[5] Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 a §§ angivna grunder.

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelse ske från 2 § vid storlekskorrektion enligt 7 kap. 4 a §.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens basvärde.

[4] Senaste lydelse 1985:820.
[5] Senaste lydelse 1997:451. Ändringen innebär bl.a. att tredje stycket upphävs.

6 kap.

3 §[6] Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelning av hyreshus och industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

7 kap.

3 §[7] För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall basvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall för varje värderingsenhet 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, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

4 §[8] Riktvärde skall bestämmas så att det leder till basvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5 a §§.

Avvikelse får dock förekomma, om den föranleds av klassindelning av värdefaktorer eller anpassning till fastställda tabell- eller värdeserier.

[6] Senaste lydelse 1992:1666.
[7] Senaste lydelse 1999:630.
[8] Senaste lydelse 1994:1909.

5 §[9] Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

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 anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

8 kap.

3 §[10] Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme 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 femton standardklasser.
Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

[9] Senaste lydelse 1997:451.
[10] Senaste lydelse 1997:451.

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämställas med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.

Värdeordning — Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

4 § Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset.

Till grund för standardpoängen skall ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma som i särskilda fall kan jämkas.

11 kap.

1 §[11] Industribyggnad skall värderas med ledning av en avkastningsberäkning. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

Vad som sägs i detta kapitel om industribyggnad gäller även övrig byggnad.

12 kap.

3 §[12] Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek — Med storlek avses tomtmarkens areal.

Vatten och avlopp — Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden — Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte.

[11] Senaste lydelse 1999:630.
[12] Senaste lydelse 1997:451.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämställas värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

Typ av bebyggelse

Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.

Närhet till strand

Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

19 kap.

3 §[13] Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall undersöka vilka riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av länet. Förslag härom skall upprättas. Undersökningen skall även omfatta upprättande av förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra–fjärde styckena leder till basvärden som svarar mot basvärdenivån enligt 5 kap. 2 § (provvärdering). Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Provvärdering skall göras för varje värdeområde och omfatta det antal överlåtelser inom området (provvärderingsobjekt) som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering göras för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer beslutar närmare föreskrifter om indelningen i provvärderingsområden. Ett sådant beslut får inte överklagas.

7 §[14] Senast den 1 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 §.

[13] Senaste lydelse 1995:1409.
[14] Senaste lydelse 1993:1193.

10 §[15] Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighetstaxering äger rum av hyreshus-, industri-, elproduktions- och specialenheter, till och med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år.

Värderingsteknisk ledamot i länsrätt förordnas av regeringen för tid som sägs i första stycket. Avgår sådan person under den tid, för vilken han har blivit utsedd, får regeringen förordna annan person för den tid som återstår.

Denna lag träder i kraft den 1 augusti 2001 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2003.

På regeringens vägnar

BOSSE RINGHOLM

Per Sjöblom
(Finansdepartementet)

[15] Senaste lydelse 1989:477.

Fakta Info Direkt, tel. 08-587 671 00
Elanders Gotab, Stockholm 2001