

**SKATTEFÖRVALTNINGENS
ANVISNING**

Bemyndigande

2 § 2 mom. i lagen om Skatteförvaltningen (503/2010)

Gäller

Tills vidare

Ersätter normen (nr, datum)

27.3.1980 nr 3118/49/80

Mottagare

Datum

13.11.2012

Diarienummer

A117/200/2012

**ANVISNINGAR FÖR TILLÄMPNING AV FÖRORDNINGEN OM GRUNDER FÖR
ÅTERANSKAFFNINGSVÄRDET AV BYGGNADER**

Skatteförvaltningen har 27.3.1980 gett en anvisning om tillämpningen av förordningen om grunder för återanskaffningsvärdet av byggnader. Anvisningen har uppdaterats för att svara mot den gällande lagstiftningen och rättspraxisen.

Ledande skattesakkunnig Tero Määttä

Byråchef

Jyrki Tiihonen

1. ÅTERANSKAFFNINGSVÄRDE	3
2. STRUKTUREN PÅ FÖRORDNINGEN OM ÅTERANSKAFFNINGSVÄRDET	4
3. BEGREPPET AREALEN PÅ EN BYGGNAD I FÖRORDNINGEN	4
4. VÄRDERING AV BYGGNADER ENLIGT BYGGNADSTYP	5
4.1. SMÅHUS (4 §)	5
4.2. BOSTADSHÖGHUS (7 §)	6
4.3. FRITIDSBOSTÄDER (9 §)	7
4.4. EKONOMI- OCH GARAGEBYGGNADER (13 §)	8
4.5. KONTORSBYGGNADER (14 §)	9
4.6. BUTIKSBYGGNADER (16 §)	10
4.7. INDUSTRIBYGGNADER (18 §)	11
4.8. ÖVRIGA BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER (21 §)	12
5. ANDRA OMSTÄNDIGHETER SOM SKA BEAKTAS VID TILLÄMPNINGEN AV FÖRORDNINGEN.....	12
6. BILDBILAGOR	13
6.1. AREALEN PÅ ETT SMÅHUS (BILD 1)	13
6.2. AREALEN PÅ ETT BOSTADSHÖGHUS (BILD 2)	14
6.3. AREALEN PÅ EN KONTORSBYGGNAD (BILD 3).....	15
6.4. AREALEN PÅ EN BUTIKSBYGGNAD (BILD 4)	16
6.5. AREALEN PÅ EN INDUSTRIBYGGNAD (BILD 5).....	17

1. Återanskaffningsvärde

Med återanskaffningsvärdet på en byggnad avses de sannolika byggnadskostnaderna för en nybyggnad som motsvarar den byggnad som är föremål för värdering, om nybyggnaden skulle uppföras på samma ställe vid värderingstidpunkten. Finansministeriets förordning innehåller närmare bestämmelser om hur man räknar återanskaffningsvärdet.

Byggnader värderas främst genom att man tillämpar förordningen om återanskaffningsvärdet som sådan. Endast i de fall där antingen den skattskyldige eller skattemyndigheten kan visa att en byggnad väsentligt avviker från den genomsnittliga byggnadsstandarden, ska man avvika från de värden som anges i förordningen. Avvikelsen kan dock vara högst ± 30 procent enligt 1 § i förordningen. De faktiska byggnadskostnaderna kan endast användas då man värderar sådana byggnader och konstruktioner som avses i 21 § 1 mom. i förordningen och då man jämför en byggnads kvalitetsnivå med den genomsnittliga byggnadsstandarden.

Förutom de byggnader som anges i förordningen om återanskaffningsvärdet innehåller Skatteförvaltningens årliga harmoniseringsanvisning instruktioner hur värdet räknas på växthus, silor för lagring av säd, övertryckshallar, bergum, matsalar, parkeringshus, sim- och ishallar samt antenmaster.

Beskattningsvärdet för en byggnad räknas genom att man från återanskaffningsvärdet minskar åldersavdragen som anges i 30 § i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005, senare i texten värderingslagen). Beskattningsvärdet på en byggnad är inte det samma som dess sannolika överlåtelsepris.

Försäljningspriset på en byggnad eller de faktiska byggnadskostnaderna har vanligtvis ingen betydelse då man fastställer återanskaffningsvärdet. Om de fastighetsskattepliktiga fastighetsdelarnas sammanlagda beskattningsvärde är *högre än deras gängse värde, anses det gängse värdet som värdet av fastighetens fastighetsskattepliktiga delar enligt 32 § i värderingslagen. I rättspraxis har det ansetts att det inte finns hinder för att värdera olika fastighetsdelar separat (HFD:1996-B-555).*

De byggnadsvärden som anges i förordningen om återanskaffningsvärdet grundar sig på de genomsnittliga byggnadskostnaderna, och står för 70 procent av återanskaffningsvärdet. Detta ska beaktas då man bestämmer värdet på sådana byggnader och konstruktioner som anges i 21 § 1 mom. i förordningen. I dessa fall använder man 70 procent av byggnadskostnaderna som grund för återanskaffningsvärdet.

De enhetsvärden som anges i förordningen och som används till grund för återanskaffningsvärdet har i regel justerats årligen enligt ändringen av byggnadskostnadsindexet i juni (1980=100). Justeringen av enhetsvärdena har gjorts i hela procenttal.

Dessutom ger finansministeriet varje år en egen förordning om grunderna för återanskaffningsvärdet av vattenkraftverk och dess konstruktioner.

2. Strukturen på förordningen om återanskaffningsvärdet

Nedan följer en utredning över de olika punkterna i förordningen om återanskaffningsvärdet grupperade enligt användningsändamål. Punkterna är i samma ordning som i förordningen. Byggnadstypen bestäms på basen av uppgifterna om byggnadens egenskaper och följaktligen är dess faktiska användningsändamål inte det enda kriteriet för bestämningen.

3. Begreppet arealen på en byggnad i förordningen

Med arealen på en byggnad avses i förordningen om återanskaffningsvärdet den areal (totalareal) i vilken inräknats arealerna enligt yttermått av samtliga våningar, källare och värmeisolerade vindsrum. Till arealen inräknas inte balkonger, utrymmen under skyddstak eller utrymmen där den fria höjden understiger 160 cm. Till arealen inräknas inte större än ringa öppningar i mellanbjälklaget, såsom s.k. ljusschakt och ljusgårdar. Till arealen räknas inte heller portgångar och dörrsmygar som är djupare än ytterväggens tjocklek och inte heller arealen på pelare, pilastrar, kanaler, skorstenar e.d. normala genomgångsöppningar mellan våningarna räknas däremot in i arealen.

Den areal på en byggnad som fastställs i förordningen om återanskaffningsvärdet avviker från definitionen i 115 § i markanvändnings- och byggnadslagen (MBL) så att alla värmeisolerade utrymmen och källarutrymmen i sin helhet räknas i arealen på en byggnad. Vanligen är arealen på en byggnad enligt förordningen om återanskaffningsvärdet lite större än, eller åtminstone i samma storleksklass, som våningsytan enligt markanvändnings- och byggnadslagen.

Totalarealen och våningsytan räknas enligt samma princip: arealen är summan av våningsytorna räknat enligt ytterväggarnas ytterytor. Den sammanlagda arealen omfattar inte:

- Utrymmen som är lägre än 160 cm
- Balkonger
- Skyddstak.

Till våningsytan räknas inte sådana utrymmen på vinden eller i källarvåningen som används för ett annat än det huvudsakliga användningsändamålet. Alla utrymmen i den egentliga våningen räknas in i våningsytan oberoende av användningsändamålet. I en byggnad som inte har källarvåning eller vind, är våningsytan och den totalarealen lika stor.

När det gäller arealen på kontors-, social-, lager- och parkeringsutrymmen i kontors- och industribyggnader enligt 3 § i förordningen räknas arealen på samma sätt som en lägenhetsyta. Enligt SFS-standarden Byggnadsarealer (SFS 5139:2011) är lägenhetsytan den yta som begränsas av den inre av ytan av väggarna runt bostaden samt den inre ytan av i bostaden befintliga bärande och andra för byggnaden nödvändiga byggnadsdelar. Med andra ord räknas lägenhetsytan enligt innermått, bärande väggar och kanaler räknas inte med.

4. Värdering av byggnader enligt byggnadstyp

4.1. Småhus (4 §)

Med ett småhus avses ett separat egnahemshus, parhus eller radhus, där ingången till bostadslägenheterna i allmänhet har ordnats direkt från marknivå utan särskild trappuppgång. Ett egnahemshus som används under fritiden värderas som ett småhus.

4.1.1. Arealen på ett småhus

Till arealen på en byggnad räknas arealerna på alla våningar, källare och vindar enligt yttermått (se bild 1). Arealen omfattar inte balkonger och skyddstak eller utrymmen som är lägre än 160 cm. En vind och en veranda inräknas endast om de är värmeisolerade. Med arealen på ett radhus och ett parhus avses arealen på hela byggnaden.

Om vindsvåningen i ett bostadshus är avsedd för bostadsändamål, har vindsvåningen även räknats i den sammanlagda arealen på byggnaden i byggnadslovet. I byggnadsfasen byggs en vind vanligen så att det finns värmeisolering i väggarna och taket och att endast ytmaterial och inredning samt eventuella mellanväggar och golvbeläggningar fattas. I enlighet med förordningen räknar man in arealen på värmeisolerade vindsutrymmen i arealen på byggnaden. Följaktligen inräknas arealen på ett värmeisolerat vindsutrymme som inte ännu har byggts färdigt för bostadsändamål i den beskattningsbara arealen till den del som dess fria höjd överskrider 160 cm. Samma förfarande används för halvfärdiga källarvåningar.

De loftutrymmen som finns inne i en byggnad räknas in i arealen på en byggnad till den del som deras fria höjd överskrider 160 cm.

När man justerar grundvärdet på basen av byggnadens storlek räknas även arealen för källarutrymmen vars ytor inte är slutligt behandlade (icke färdigställd källare).

4.1.2. Källarutrymmen (6 §)

Källarutrymmen som har fukt- och värmeisolering samt ytmaterial och uppvärmningsapparater (rör, värmeelement osv.) i golvet eller i väggarna räknas som bostadsutrymme. Om källarutrymmena har färdigställts i byggnadsfasen eller senare så att man i källaren har byggt bastu-, omklädnings- eller brasrum, hobbyrum, poolrum, uppvärmda lager- eller garageutrymmen, d.v.s utrymmen som motsvarar bostadsutrymmen räknas källaren inte längre som en icke färdigställd källare. Icke färdigställda källare, d.v.s källarutrymmen vars ytor inte är slutligt behandlade, har varit vanliga i 1½-plansbyggnader med källare som har byggts före 1960, men ofta har dessa också färdigställts för att kunna användas på ett modernt sätt. Om källarutrymmena fortfarande är delvis icke färdigställda (bilgarage, lager, pannrum) och delvis färdigställda, kan man endast beakta arealen på den icke färdigställda källaren enligt 6 § i förordningen. Om det gäller nya småhus anses källaren vara icke färdigställd endast på basen av en separat utredning.

En sänkning av grundvärdet på basen av arealen påverkar värdet på hela byggnaden. Om t.ex. en byggnads areal är 100 m² och 30 m² är en icke färdigställd källare, som används som lager i lageranvändning, räknas återanskaffningsvärdet så att 70 m² räknas med grundvärdet som har justerats enligt byggnadens

egenskaper, medan värdet på den icke färdigställda källaren på 30 m² räknas enligt värdet som anges i 6 § i förordningen.

4.1.3. Utrustning i småhus

Om ett småhus saknar en utrustning som är förtecknad i förordningen, sänks grundvärdet på arealen på det sätt som anges närmare i förordningen. Ett småhus anses ha vattenledning, avlopp och elektricitet utan separat utredning.

Med vattenledning avses ett sådant vattenledningssystem som är fast monterat i byggnaden, till vilket vatten leds från ett lokalt vattenledningsnät eller från en brunn (ring- eller schaktbrunn), antingen med tryck eller med pump.

Med avlopp avses ett sådant avloppssystem som är fast monterat i byggnaden och som rinner ut i ett lokalt avloppssystem, i en sedimenteringsbrunn eller en sluten avloppsbrunn eller i ett minireningsverk. Med avlopp avses inte jordgropar som är avsedda för att behandla s.k. gråvatten.

Med centralvärme avses ett vattenburet uppvärmningssystem, där värmekällan är olja, trä eller kol, fjärrvärme eller jordvärme. Med centralvärme avses också luftcentralvärme, då byggnaden värms upp med cirkulerande luft samt värmelagrande eluppvärmning. Direktelvärme, oljekaminvärme och ugnsvärme är inte centralvärme. Vid direktelvärme uppvärms byggnaden med värmebatteri som har anslutits direkt till elnätet, golvvärme e.d. Det räknas inte som centralvärme om uppvärmningen sker med varmluftspumpar eller värmelagrande eldstäder.

Ett småhus anses vara utrustat med elektricitet om byggnaden är anslutet till ett elnät eller om 230 volts elektricitet leds till byggnaden, oberoende av produktionssättet för elenergin.

4.1.4. Utrymmen utanför de bärande konstruktionerna

Om ett bilgarage eller ett motsvarande utrymme som inte är värmeisolerat är fast anslutet till en bostadsbyggnad, men befinner sig utanför bostadsbyggnaden, anses detta utrymme vara en ekonomibygnad som värderas som en byggnadsdel.

4.2. Bostadshöghus (7 §)

Med ett bostadshöghus avses bostadsbyggnader som omfattar minst två våningar och flera bostadslägenheter, vanligen bostadsbyggnader av sten, och där det finns särskilda ovanpå varandra belägna bostäder.

Punkt 5 nedan innehåller information om ändring av användningsändamålet för en byggnad

4.2.1. Arealen på ett bostadshöghus

Till arealen på en byggnad räknas arealen på alla våningar, källare och vindar enligt yttermått (se bild 2). Arealen omfattar inte balkonger och skyddstak eller bostadsutrymmen som är lägre än 160 cm. En vind räknas in endast om den är värmeisolerad.

4.2.2. Andra uppgifter som påverkar värdet på ett bostadshöghus

Källarvåningarna räknas in i våningsantalet. En vind räknas inte in i våningsantalet om den inte är värmeisolerad. Det våningsantal som förmedlas från Befolkningsregistercentralen omfattar inte källarvåningar under markytan.

Alla lägenheter räknas in i lägenhetsantalet oberoende av deras användningsändamål. Följaktligen räknas även affärs- och kontorslägenheter i lägenhetsantalet.

Om det finns hiss i ett bostadshöghus höjs grundvärdet på byggnaden. Om en hiss byggs i en byggnad efter att den har färdigställts, ska hissutrustning läggas till dess egenskaper. Det spelar ingen roll om hissen finns inne i byggnaden eller utanför ytterväggarna. En hiss som byggs utanför en byggnad påverkar dock även arealen på en byggnad.

4.3. Fritidsbostäder (9 §)

Med en fritidsbostad avses en byggnad som i huvudsak är avsedd att användas för fritidsbruk, såsom en sommarstuga.

4.3.1. En fritidsbostad som kan jämföras med ett småhus (12 §)

En sommarstuga, som till sin storlek, användningssätt eller byggnads- eller utrustningsstandard avsevärt avviker från en vanlig fritidsbostad anses vara ett småhus.

En fritidsbostad på minst 80 m² med en utrustning som motsvarar utrustningen i ett småhus och som lämpar sig för bruk året runt kan anses som ett småhus. En byggnad kan inte anses som ett småhus enbart på basen av ett kriterium, t.ex. dess storlek. Avgörandet görs på basen av en helhetsbedömning.

Semesterbostäder som används för näringsverksamhet och som hyrs ut året runt, värderas även som småhus.

4.3.2. Arealen på en fritidsbostad

Till arealen på en byggnad räknas arealen på alla våningar, källare och vindar yttermåtten (se bild 1). Arealen omfattar inte balkonger och skyddstak eller utrymmen som är lägre än 160 cm. En vind och en veranda räknas in endast om de är värmeisolerade.

De balkongutrymmen som finns inne i en byggnad räknas in i arealen på byggnaden till den del som deras fria höjd överskrider 160 cm.

4.3.2.1. Veranda

Med en veranda avses ett utrymme med tak som är fast anslutet till en byggnad och som har en utgång från bostaden och vars areal är så stor att den lämpar sig för vistelse.

4.3.3. Vinterbonad fritidsbostad

Med en vinterbonad fritidsbostad avses en byggnad med uppvärmning och en tillräcklig isolering eller väggstyrka för att byggnadens temperatur ska hållas över

minst +15 grader. Uppvärmningen kan vara en värmelagrande spis, kamin eller elektriska värmeelement.

Nya fritidsbostäder anses som vinterbonade bostäder oberoende av den övriga utrustningen.

4.3.4. Utrustning i en fritidsbostad

En fritidsbostad anses vara utrustad med elektricitet om byggnaden är ansluten till ett elnät eller om 230 volts elektricitet leds till byggnaden, oberoende av produktionssättet för elenergin.

Med avlopp avses ett sådant avloppssystem som är fast monterat i byggnaden och som rinner ut i ett lokalt avloppsnät, i en sedimenteringsbrunn eller en sluten avloppsbrunn eller i ett minireningsverk. Med avlopp avses inte jordgropar som är avsedda för att behandla s.k. gråvatten.

Med vattenledning avses ett sådant vattenledningssystem som är fast monterat i byggnaden, till vilket vatten leds från ett lokalt vattenledningsnät eller från en brunn (schakt- eller borrhunn), antingen med tryck eller med en pump.

Med en wc-utrustning i en fritidsbostad avses en wc som kan spolas med vatten och ett system som är anslutet till ett avlopp. En kemisk toalett eller en elektrisk torrtoalett anses inte som en wc-utrustning.

En bastu i en byggnad ses som en utrustning som höjer värdet på en fritidsbostad.

4.4. Ekonomi- och garagebyggnader (13 §)

Med en ekonomi- och garagebyggnad avses en separat bastubyggnad samt en separat ekonomi- och garagebyggnad.

4.4.1. Arealen på en ekonomibygnad

Arealen på en ekonomibygnad och andra egenskapsuppgifter mäts på det sätt som anges ovan i den punkt som gäller bostadsbyggnader.

4.4.2. Strukturen på en ekonomibygnad

Enhetsvärdet i 13 § 2 mom. tillämpas på värmeisolerade byggnader och på byggnader som är avsedda för långvarigt bruk. En bastubyggnad värderas på samma sätt, även om egentligt värmeisoleringsmaterial inte har monterats i dess stomstrukturer. En bastu är en byggnad som är avsedd för långvarigt bruk, och vad gäller byggnadskostnaderna är den mer värdefull än en byggnad av lätt konstruktion.

Det enhetsvärde som anges separat i förordningen om återanskaffningsvärdet används för ekonomibygnader av lätt konstruktion och vanligen för ekonomibygnader som inte är värmeisolerade samt för garagebyggnader.

Då det gäller skyddstak (t.ex. skyddstak för bilar) och gamla uthus utan golv tillämpas de mest lämpliga värderingsgrunderna, dvs. värderingsgrunderna för ekonomibygnader av lätt konstruktion, samt en nedsättningsprocent –30 %.

4.4.3. Fritidsbostad eller bastu/ekonomibyggnad

En byggnad värderas huvudsakligen enligt användningsändamålet i byggnadslovet. Till exempel en ekonomibyggnad med ett köksutrymme ansågs kräva ett byggnadslov för en fritidsbostad (HFD:2004:3).

Vid värderingen av en byggnad ska man även ta hänsyn till om bastu- eller ekonomibyggnaden är den enda byggnaden, som lämpar sig för boende på fastigheten (HFD:1999:83, HFD 20.5.1997 liggare 1234, HFD:1985-B-II-580).

4.5. Kontorsbyggnader (14 §)

Med kontorsbyggnad avses en byggnad vars utrymmen i huvudsak är byggda för att användas som kontorsutrymmen. Enligt t.ex. Statistikcentralens byggnadsklassificering utgörs kontorsbyggnader av privata och offentliga kontors- och förvaltningsbyggnader, banker och försäkringsanstalter. En byggnad anses vara i huvudsaklig kontorsanvändning, om över 50 procent av dess areal är avsedd för kontorsplatser. Även en hotell- och motellbyggnad anses som en kontorsbyggnad. Om det gäller hotellbyggnader i trä som har byggts före 1960 används samma värderingsgrund som för bostadsbyggnader.

Punkt 5 nedan innehåller information om ändring av användningsändamålet för en byggnad.

4.5.1. Arealen på en kontorsbyggnad

Till arealen på en byggnad räknas arealen på alla våningar, källare och vindar utifrån yttermåtten (se bild 3). Till arealen räknas även eventuella hiss- och VVS-maskinrum på taket. Till arealen räknas inte balkonger och skyddstak eller utrymmen som är lägre än 160 cm.

4.5.2. Andra uppgifter som påverkar värdet på en kontorsbyggnad

Volymen på en byggnad behövs för att räkna den genomsnittliga våningshöjden på en kontorsbyggnad. Såväl varma som kalla utrymmen räknas in i volymen på en byggnad utifrån yttermåtten (se bild 3).

Arealen på ett lager räknas enligt innermåtten (se bild 3). Endast de brandsektionerade lagerutrymmena räknas som lagerutrymmen i en kontorsbyggnad. Små lagerutrymmen i en kontorsbyggnad, vilka vanligen inte är brandsektionerade, räknas inte in i lagerarealen.

Skyddsutrymmen i en kontorsbyggnad är brandsektionerade till sin struktur och följaktligen räknas de som lagerutrymmen i en byggnad. Ofta används skyddsutrymmen även som lagerutrymmen.

Tekniska utrymmen räknas inte som lagerutrymmen i en kontorsbyggnad. Dessa utrymmen är nödvändiga för byggnadens funktion och de har beaktats i grundvärdet för byggnaden.

Arealen på parkeringsutrymmen i en byggnad räknas enligt innermåtten. De parkeringsutrymmen som i vertikalt läge finns ovanför eller under byggnaden anses vara parkeringsutrymmen i en kontorsbyggnad. Parkeringsutrymmen utanför en byggnads vertikala linjer värderas som parkeringshus i enlighet med

harmoniseringsanvisningen. Parkeringsplatser på gården eller förgården räknas inte in i antalet parkeringsplatser i en kontorsbyggnad eller i ett parkeringshus.

Om det finns en (eller flera) hissar i en byggnad, räknas arealen på hisschakten (se bild 3) genom att man multiplicerar arealen på hisschaktens botten med det antal våningar till vilka hissarna leder.

Då det gäller formen på en byggnad väljs det lämpligaste alternativet ur förteckningen i punkten om kontorsbyggnader i förordningen om återanskaffningsvärdet.

Av de luftkonditioneringsalternativ som är förtecknade i förordningen om återanskaffningsvärdet väljs det alternativ som bäst motsvarar byggnadens egenskaper. Eftersom klassificeringsbegreppen endast är riktgivande, görs valet enligt kostnadsgrunder. Till exempel om det gäller en kontorsbyggnad med luftkonditionering, som kan nedkylas men inte regleras för varje rum, väljs luftkonditionering med möjlighet till nedkylning och särskild reglering för varje rum som alternativ för luftkonditioneringsutrustning. Kostnaden för en kylanordning är större än tilläggskostnaden för en särskild reglering för varje rum.

Nya kontorsbyggnader anses alltid ha maskinell insugning och utblåsning av luft samt luftkonditionering som kan regleras särskilt för varje rum.

4.6. Butiksbyggnader (16 §)

Med butiksbyggnad avses en byggnad som i huvudsak innehåller butiksutrymmen. Lagerutrymmenas andel av arealen på en byggnad kan dock vara avsevärd. Den punkt som gäller butiker i förordningen om återanskaffningsvärdet kan även tillämpas för att värdera restaurang-, bar- och cafébyggnader.

I Statistikcentralens byggnadsklassificering har butiksbyggnaderna delats in i tre klasser 111 Butikshallar, 112 Affärs- och varuhus, handelscentra, 119 övriga butiksbyggnader. Butikshallarna (111) är butiksbyggnader som vanligen har en våning och är av hallkaraktär. Deras byggnadsstandard motsvarar butiksbyggnader enligt förordningen

Avvikelsen anses normalt vara +20 % för nya affärs- och varuhus samt handelscentra enligt klass 112 i Statistikcentralens klassificering. Motiveringen är att dessa byggnader vanligen innehåller specialmaterial och mångformiga utrymmen.

Om ett butiksutrymme finns i en byggnad som i huvudsak används som bostadsbyggnad, värderas byggnaden som en bostadsbyggnad.

4.6.1. Volymen på en butiksbyggnad

Såväl varma som kalla utrymmen inkluderas i en butikbyggnads volym, räknat utifrån yttermått (se bild 4).

4.6.2. Arealen på en butiksbyggnad

Till arealen på en byggnad räknas arealen på alla våningar, källare och vindar utifrån yttermått (se bild 4). Till arealen räknas även eventuella hiss- och VVS-maskinrum på taket. Till arealen räknas inte balkonger och skyddstak eller utrymmen som är lägre än 160 cm. En vind räknas endast om den är värmeisolerad.

4.6.3. Andra faktorer som påverkar värdet på en butiksbyggnad

Även källare räknas i våningsantalet. Vindsutrymmen räknas i våningsantalet endast om de är värmeisolerade.

Arealen på en källare räknas enligt yttermåten oberoende av dess användningsändamål.

Arealen på lager som finns annanstans än i en källare räknas enligt innermåten (se bild 5).

4.7. Industribyggnader (18 §)

Med en industribyggnad avses en produktions- och lagerbyggnad för industriändamål samt därmed jämförbar byggnad, såsom reparationsverkstad, servicestation, målarverkstad, verkstad, småindustribyggnad, bageri och kvarn.

Med en servicestation avses en butik som distribuerar bränsle och som omfattar ett tvätt- och/eller serviceutrymme av hallkaraktär för fordon. Byggnader som i huvudsak innehåller butiks- och/eller restaurang-/caféutrymmen värderas som butiksbyggnader.

Förutom vanliga industriella produktions- och lagerbyggnader kan den punkt som gäller industribyggnader i förordningen tillämpas även för att värdera stora lager och idrottsbyggnader av hallkaraktär.

4.7.1. Volymen på en industribyggnad

Såväl varma som kalla utrymmen räknas in i volymen på en industribyggnad, räknat utifrån yttermåten (se bild 5).

4.7.2. Arealen på en byggnad

Till arealen på en byggnad räknas arealen på alla våningar, källare och vindar enligt yttermåten (se bild 5). Till arealen räknas även eventuella hiss- och VVS-maskinrum på taket. Till arealen räknas inte balkonger och skyddstak eller utrymmen som är lägre än 160 cm. En vind räknas in endast om den är värmeisolerad.

4.7.3. Andra faktorer som påverkar värdet på en industribyggnad

Även källare räknas in i våningsantalet för en industribyggnad. Våningsantalet behövs då man räknar hur antalet våningar påverkar grundvärdet för en kubikmeter. Om en byggnad i huvudsak har fler än två våningar, justeras grundvärdet för en kubikmeter på det sätt som anges i förordningen.

Av uppvärmnings- och vattenledningskombinationsalternativen (VV-utrustning) väljs det lämpligaste alternativet.

Av luftkonditionerings- och belysningskombinationsalternativen (SE-utrustning) väljs det lämpligaste alternativet.

Arealen på social-, kontors- och våtutrymmen räknas utifrån innermåttén då man väljer nivån på VV- och SE-utrustningen och procentandelen för utrymmena räknas från den sammanlagda arealen på byggnaden.

4.8. Övriga byggnader och konstruktioner (21 §)

4.8.1. De byggnader och konstruktioner som inte anges i förordningen

Om ingen av de ovan redogjorda punkterna i förordningen kan tillämpas för att värdera en byggnad eller en konstruktion, ska värderingen grunda sig på en utredning över byggnaden eller konstruktionen vilken har getts av ägaren samt på byggnads- eller anskaffningskostnaderna.

Till exempel en bro, en brygga, en läktare, ett bränsledistributionstak eller ett vindkraftverkstorn kan ses som en konstruktion. Med brygga avses inte en sim- eller båtbygga vid en vanlig fritidsbostad. En konstruktion kan definieras negativt som en fast anordning, som inte är en byggnad, en maskin eller en fristående anordning.

4.8.2. Vissa offentliga byggnader och andra byggnader som är i offentligt bruk

21 § 2 mom. i förordningen innehåller dessutom en förteckning över kalkylgrunderna för återanskaffningsvärdet av vissa offentliga byggnader och andra byggnader som är i allmänt bruk. Vid valet av byggnadstyp ska man i mån av möjlighet beakta byggnadens användningsändamål och struktur.

Vad gäller allaktivitets- och idrottshus ska man beakta att idrottsbyggnader av hallkaraktär kan värderas som industri- eller lagerbyggnader.

Med en läktarbyggnad avses en byggnad som också omfattar tvätt-, omklädnings-, vistelse- och hallutrymmen. Endast en läktarkonstruktion är inte en sådan läktarbyggnad som avses i förordningen.

Med en telekommunikationsbyggnad avses t.ex. en telefon-, länk- och telestationsbyggnad. Förutom utrymmen för anläggningar kan det finnas bostads-, kontors- och lagerutrymmen i en sådan byggnad. Anläggningskydd vid dessa byggnader är inte en sådan telekommunikationsbyggnad som avses i förordningen.

5. Andra omständigheter som ska beaktas vid tillämpningen av förordningen

Variationen i totalkostnaderna beror på flera delfaktorer, som kan ha en avsevärd påverkan. De viktigaste faktorerna är kvalitetsnivån på det byggnadsmaterial, den inredning och utrustning samt de anordningar som har valts.

Om användningsändamålet för en byggnad har ändrats efter att den har färdigställts (t.ex. en kontorsbyggnad har ändrats till ett bostadshöghus) och de arbeten som är nödvändiga med anledning av ändringen har utförts vid byggnaden, eller om byggnadens byggnadstyp motsvarar det ändrade användningsändamålet, värderas byggnaden enligt dess faktiska användningsändamål. Vanligen förutsätter en sådan ändring av användningsändamålet ett byggnadslov.

6. Bildbilagor

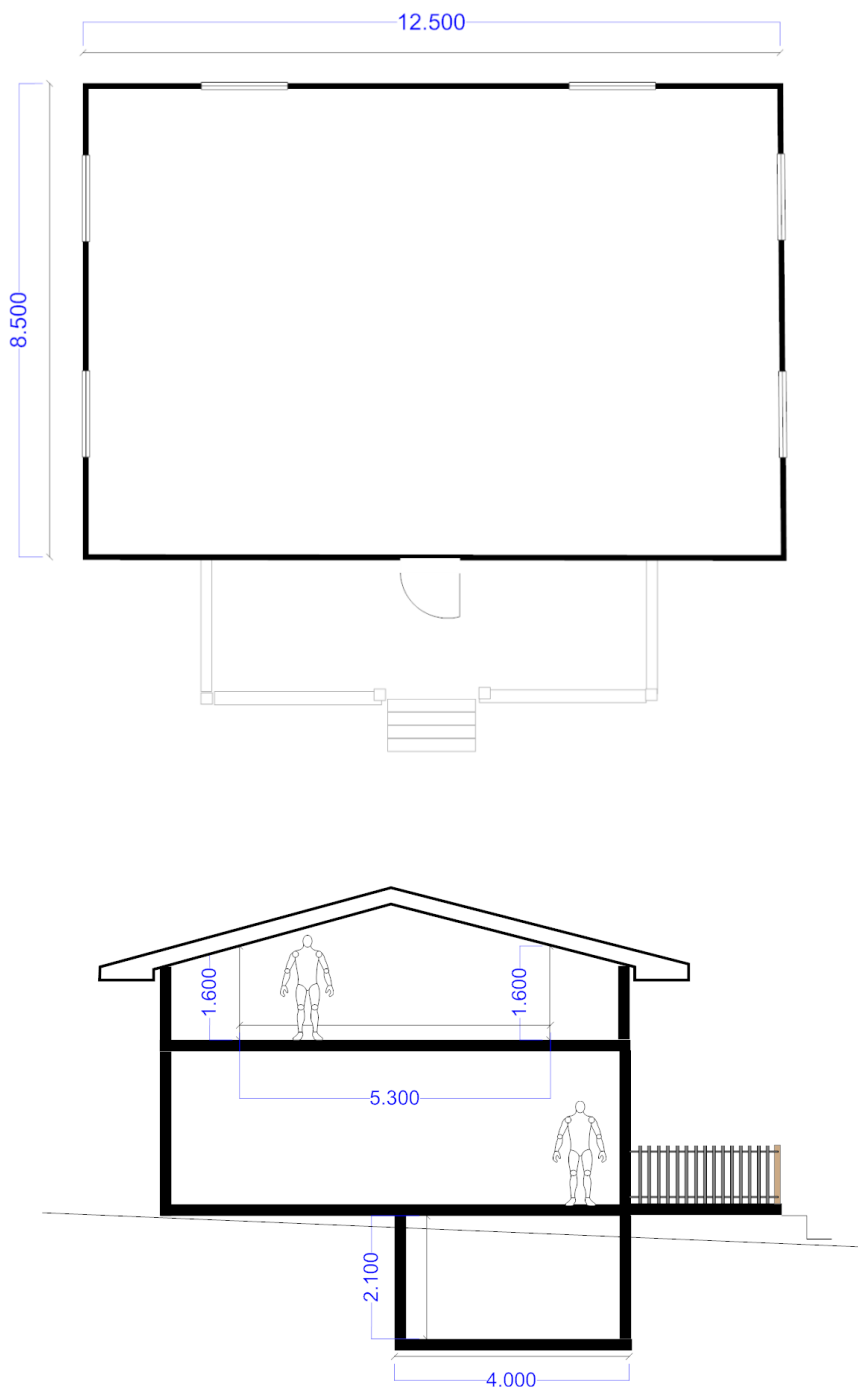
6.1. Arealen på ett småhus (bild 1)

1:a våningen: $12,50 \text{ m} * 8,50 \text{ m} = 106,25 \text{ m}^2$

2:a våningen: $12,50 \text{ m} * 5,30 \text{ m} = 66,25 \text{ m}^2$

Källare: $12,50 \text{ m} * 4,00 \text{ m} = 50,00 \text{ m}^2$

Totalt: $222,50 \text{ m}^2$



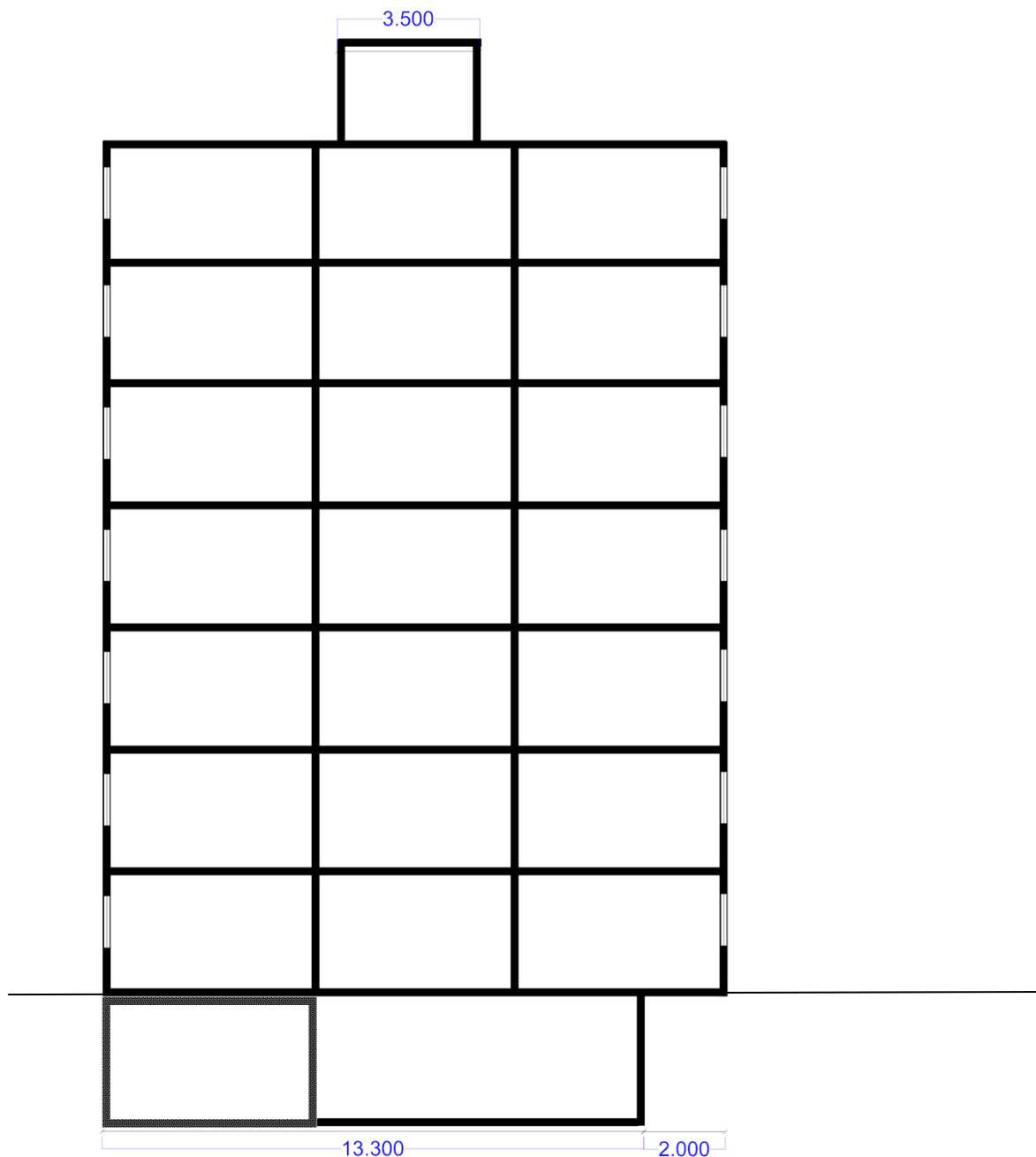
6.2. Arealen på ett bostadshöghus (bild 2)

Källare: $13,3 \text{ m} * 32,0 \text{ m}$ (byggnadens längd) = $425,6 \text{ m}^2$

Bostadsvåningar $(13,3 \text{ m} + 2,0 \text{ m}) * 32,0 \text{ m} * 7$ våningar = $3.427,2 \text{ m}^2$

Maskinrum för hissen: $3,5 \text{ m} * 3,5 \text{ m}$ (byggnadens längd) = $12,2 \text{ m}^2$

Totalt: $3.865,0 \text{ m}^2$

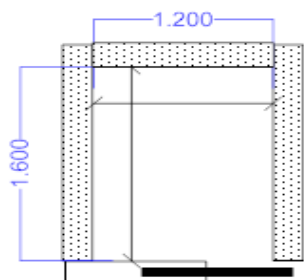
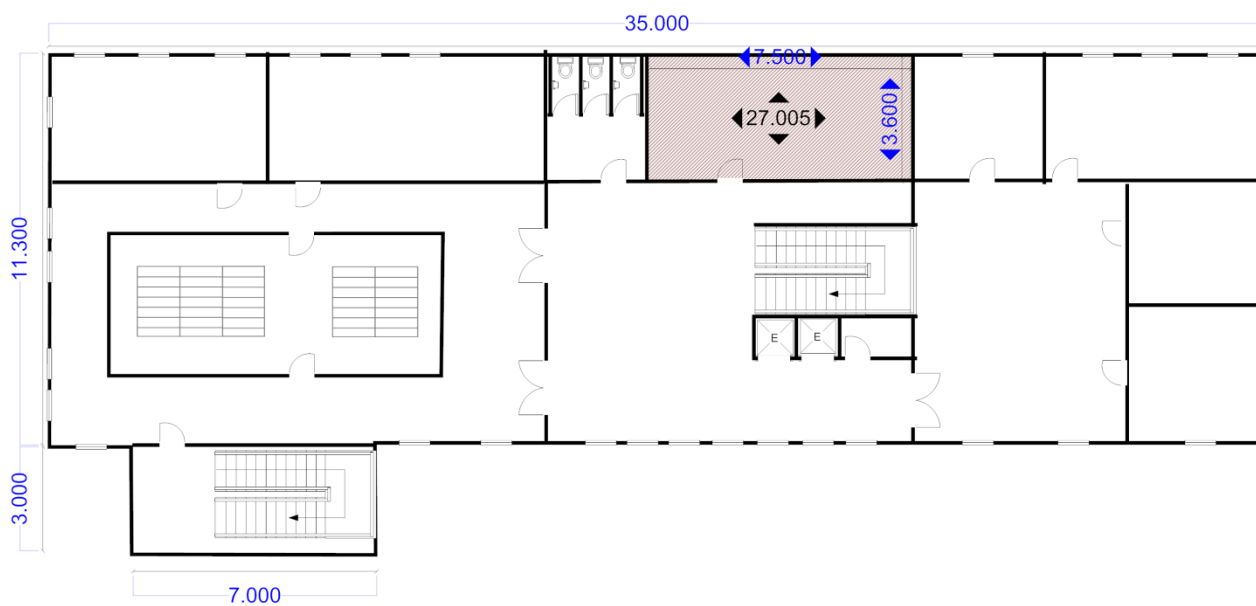
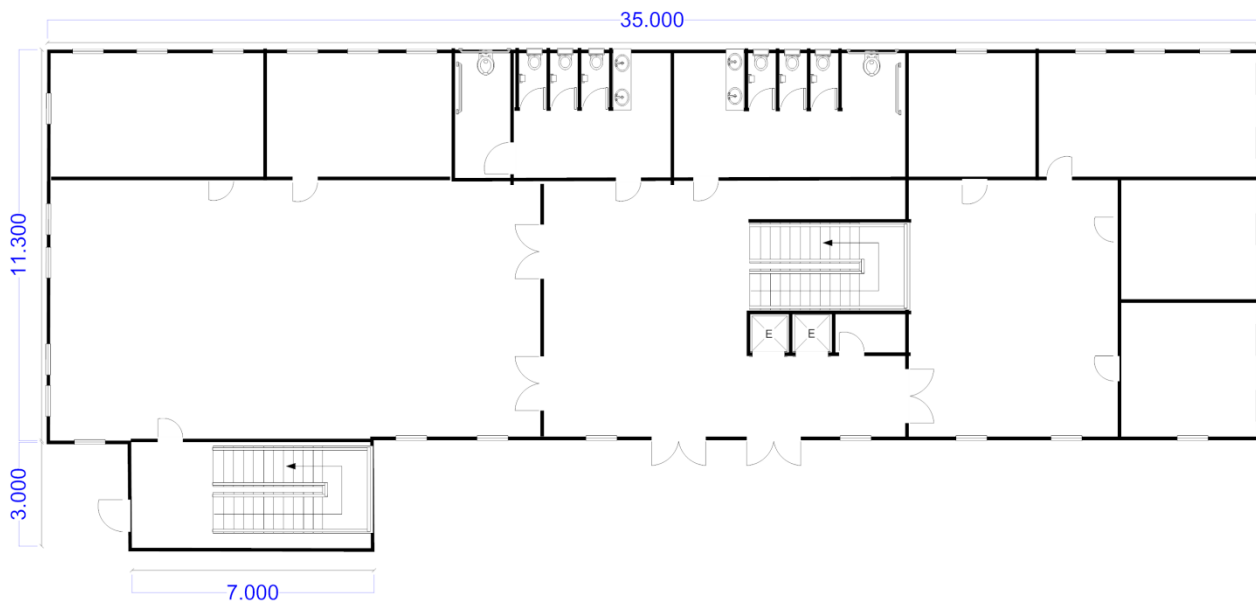


6.3. Arealen på en kontorsbyggnad (bild 3)

$$35,00 \text{ m} * 11,30 \text{ m} + 3,00 \text{ m} * 7,00 \text{ m} = 395,50 \text{ m}^2 + 21,00 \text{ m}^2 = 416,50 \text{ m}^2$$

$$* 2 \text{ våningar} = 833,00 \text{ m}^2$$

Brandsektionerade lagerutrymmen i kontorsbyggnaden $7,50 \text{ m} * 3,60 \text{ m} = 27,00 \text{ m}^2$



Arealen på ett hisschakt:
 Schaktets djup * bredd enligt innermått * antalet
 våningar till vilka hissen leder
 $1,60 \text{ m} * 1,20 \text{ m} * 2 = 1,92 \text{ m}^2 * 2 = 3,84 \text{ m}^2$

6.3. Arealen på en butiksbyggnad (bild 4)

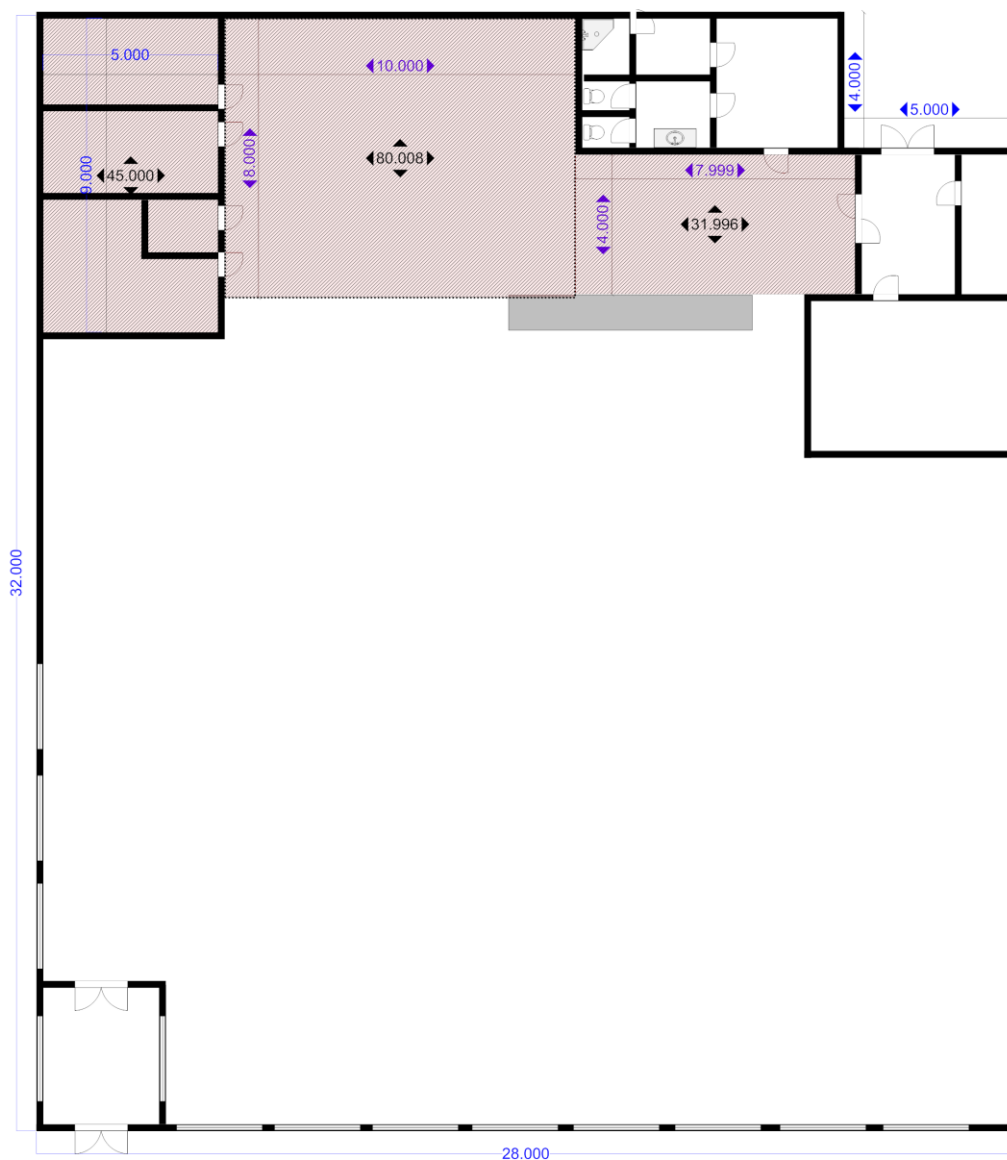
$$28 \text{ m} * 32 \text{ m} - 5 \text{ m} * 4 \text{ m} = 876 \text{ m}^2$$

Volym:

$$28 \text{ m} * 32 \text{ m} * 5 \text{ m (byggnadens höjd)} = 4.380 \text{ m}^3$$

Arealen på ett lager:

$$5,0 \text{ m} * 9,0 \text{ m} + 10,0 \text{ m} * 8,0 \text{ m} + 8,0 \text{ m} * 4,0 \text{ m} = 157 \text{ m}^2$$



6.4. Arealen på en industribyggnad (bild 5)

1:a våningen: längden på hela byggnaden 67,00 m * bredden 22,55 m = 1.510,85 m²

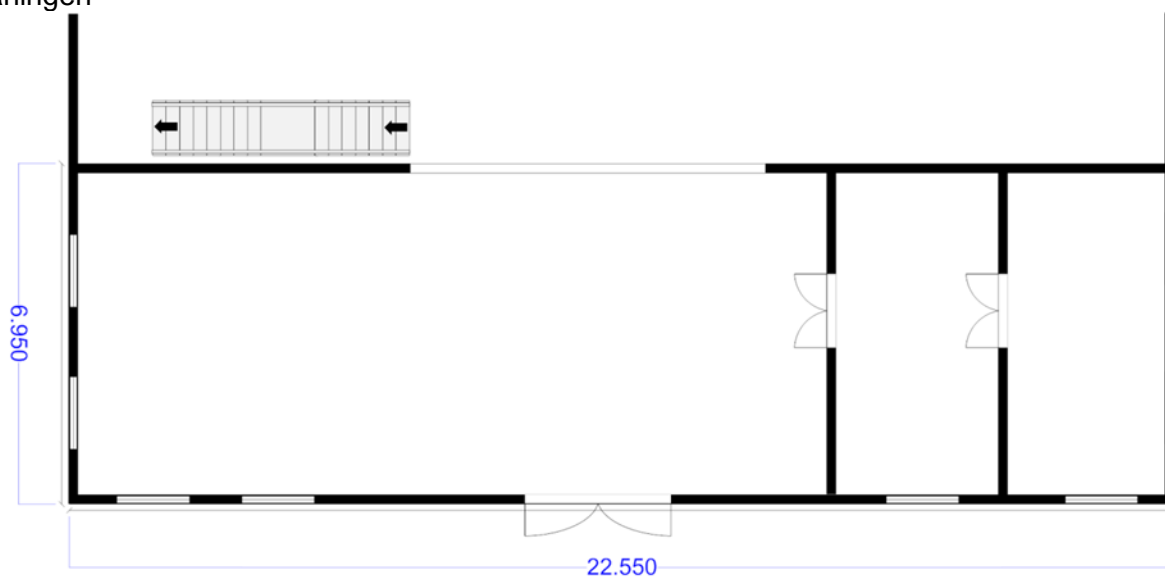
2:a våningens gavel: 6,95 m * 22,55 m = 156,72 m²

Totalt: 1.667,6 m²

Volymen på en industribyggnad:

67,00 m * 22,55 m * 7 m (höjden) = 10.576 m³

1:a våningen



2:a våningen

