

Remissvar
Skatteverket
Jonas Hagsér, Nils-Erik Ericsson och Thomas Waldton

Sollentuna 2026-05-26

Remissyttrande över förslag till föreskrifter och allmänna råd inför allmän fastighetstaxering 2027 (AFT 27)

Handläggare: Chefsjurist Ulf Stenberg



Remissyttrande

Villaägarnas Riksförbund, VILLAÄGARNA, har beretts tillfälle att yttra sig över Skatteverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd inför den kommande fastighetstaxeringen och får med anledning härav anföra följande.

Det grundläggande problemet med en modell, som bygger på schabloner, kvarstår. Ingen kan med säkerhet ange marknadspriset för ett hus förrän det har sålts. Utrymmet för felaktigheter och orättvisor vid fastställande av taxeringsvärdena är därför allttjämt betydande.

Vid den nya taxeringen är förslaget att närhet till vindkraftverk kan ge justering för säregna förhållanden enligt följande tabell.

Justeringsbelopp i procent av summan av riktvärdena för tomtmark och småhus

Avstånd i meter mellan huvudbyggnad och vindkraftverk	Vindkraftverks totala höjd (m)	
	100–180	>180
0–500	5 %	10 %
501–1 000	0	5 %

Tabellen bygger på Lantmäteriets förarbete. Värdeminskning på grund av närhet till vindkraftverk ligger i linje med vindkraftsutredningens förslag (SOU 2023:18) om intäktsdelning och rätt till inlösen samt studien "Valuating the negative externality of wind turbines: traditional hedonic and difference in difference approaches", som professorerna Hans Wilhelmsson och Mats Westlund vid KTH har gjort på uppdrag av Villaägarna.

Vindkraftsparker ger en allmänt negativ värdepåverkan på berörda fastigheter inom ett värdeområde, vilket beroende på värdeområdets utformning, kan medföra att den negativa värdepåverkan i större eller mindre utsträckning redan är inbakad i riktvärdena för tomtmark och småhus. Det avstånd till vindkraftverk som kan ge justering av taxeringsvärdet, är dock alldeles för kort i jämförelse med vad Wilhelmsson och Westlund kommit fram till om värdepåverkan i sin studie. Likaså är de justeringar som föreslås alltför små, varför procentsatserna i tabellen borde vara högre, i synnerhet med tanke på att de senast tillkomna vindkraftverken kan vara betydligt högre än 180 meter.

I sammanhanget kan noteras att vindkraftsutredningen (SOU 2023:18) föreslog intäktsdelning för småhusfastigheter upp till tio vindkraftverkshöjder från vindkraftverket, där avståndet ska mätas mellan mittpunkten på vindkraftverkets torn och bostadsbyggnadens mittpunkt. Vindkraftsutredningen föreslog även rätt till inlösen för småhusfastigheter som ligger på ett avstånd från vindkraftverket som är mindre än sex gånger verkets totalhöjd. I regeringens proposition 2025/26:239 "Vindkraft i kommuner" har avståndet för intäktsdelning bestämts till ett avstånd om nio vindkraftshöjder från vindkraftverket. Frågan om inlösen kommer enligt propositionen att utredas. Det här talar ytterligare för att de avstånd som Skatteverket föreslår i sin tabell är alltför snäva. Större avstånd till

vindkraftverk borde därför kunna ge sänkt taxeringsvärde enligt Skatteverkets tabell för fastighetstaxeringen 2027.

Skatteverket behandlar inte solcellsparker i sina förslag, men borde enligt förbundets mening göra detta. Internationella studier visar på värdenedgång för småhus med närhet till solcellsparker. Det finns i dagsläget inget lagstadgat respektavstånd mellan solcellsparker och småhus, vilket gör att parkerna i jämförelse med andra länder kan byggas närmare och värdepåverkan därför kan bli betydande.

EU:s vattendirektiv innebär att vattenmiljön i ett vattendrag ska återställas till den ursprungliga om det är lämpligt. I Sverige finns någonstans kring 10 000 konstgjorda sjöar, vilka ofta är hundratals år gamla och med tiden har blivit en naturlig del av landskapet. Alla utom 1 000 – 2 000 av dessa ligger i farozonen, när länsstyrelserna och havs- och vattenmyndigheten vill återställa vattenmiljöerna.

När fördämningar rivs och vattenståndet sänks flera meter, försvinner sjöarna såsom vi känner dem i dag. Det innebär även att den närhet till strand som funnits, inte längre kvarstår. Marknadsvärdet på närliggande småhusfastigheter påverkas därmed negativt.

Hot om att riva fördämningar – även om sjöarna i dagsläget finns kvar, kan också påverka marknadsvärdet för småhusfastigheter. Det kan därför finnas anledning att justera Skatteverkets värderingsmodell utifrån att fördämningar rivs eller kan komma rivas.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND



Erica Halling

Förbundsdirektör