

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom unntatt næringseiendom og energianlegg¹

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd¹ i møte DATO

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og beliggenhet», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, dvs eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.²

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

¹Se takseringsveilederen kapittel 6.1 angående samarbeid med klagenemnda ved utarbeidelse av takseringsretningslinjer

² Se takseringsveilederen kapittel 6.8

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringinstruks for Matrikkelen³. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

1. Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med arealfaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn, alternativt nyttes stykkpris for tomt
2. Summen i pkt 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer.

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier.⁴

³ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

⁴ Se takseringsveilederen kapittel 4

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper ⁵	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113)	
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	
Leilighetsbygg (141-146)	
Fritidsbolig (161-163)	
Garasje, anneks, uthus (181-182)	
Naust, båthus, sjøbu (183)	
Carport ⁶	

Garasje, anneks og uthus under 15 kvadratmeter takseres ikke.

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris eller stykkpris ⁷
Tomt helårsbolig	
Tomt fritidsbolig	

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.⁸

⁵ Her medtas de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen. Se takseringsveilederen kap. 6.5.1

⁶ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.7

⁷ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.8

⁸ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.8

1.3 Arealfaktor, alternativt etasjefaktor⁹

AREALFAKTOR

Eneboliger

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,8
101-120	0,7
121-150	0,6
151-200	0,5
201-	0,4

Tomannsboliger og rekkehus

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,6
101-120	0,5
121-150	0,4
151-200	0,3
201-	0,2

Leiligheter

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,8
101-120	0,7
121-150	0,6
151-200	0,5
201-	0,4

⁹ Se takseringsveilederen kapittel 6.6

Fritidsboliger

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,9
101-120	0,8
121-150	0,7
151-200	0,6
201-	0,5

ETASJEFAKTOR

Kommuner som ikke har programvare som kan håndtere arealfaktor, kan benytte etasjefaktor i stedet.

Etasjetype	Etasjefaktor	
Hovedetasjer	1,0	
Loftsetasje	0,8	
Underetasje (sokkel)	0,6	
Egen boenhet i underetasje	0,8	
Kjelleretasje	0,4	

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

1.4 Sonefaktorer¹⁰

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se pkt IV.

Boligeiendom og boligtomter, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Soner ¹¹	Sonefaktor
Sone A (typisk sentrumsområder, forsteder)	1,0
Sone B (typisk spredtbygde områder, småsentra)	0,...
Sone C (typisk grisgrendte områder)	0,...

¹⁰ For kommuner som benytter pris-soner. Se takseringsveilederen kapittel 6.5.2, 6.5.3 og 6.5.5

¹¹ Det som står i parentes uttrykker en typisk soneinndeling, og fjernes i de retningslinjene som blir vedtatt

Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom

Soner	Sonefaktor
Sone A	1,0
Sone B	0,...
Sone C	0,...

2. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

2.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst.¹² Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger: ¹³

Høy standard	1,1 – 1,...
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 – 0,...

¹² Se takseringsveilederen kap. 10 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysninger fra besiktigelsen

¹³ Se takseringsveilederen kapittel 6.9.2

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger: ¹⁴

God beliggenhet	1,1 – ...
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – ...

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

3. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.¹⁵

4. Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet:

.....

Lenke til kommunens nettsider: ...

-oOo-

¹⁴ Se takseringsveilederen kapittel 6.9.2

¹⁵ Se takseringsveileder kapittel 10 om nemndas saksbehandling