

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom unntatt næringseiendom og energianlegg

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 25.2.2019

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.

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

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 Matrikkelen¹.

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

Generelt om Farsund kommunes omtaksering av alle eiendommer

Kommunens innleide takstfirma har besiktiget samtlige eiendommer i Farsund kommune. Kommunen sendte ut en orientering (via tjenesten SvarUt for personer som har tilgang til denne tjenesten, øvrige hjemmelshavere som ikke har slik tilgang vis 'Smarttelefon – mottok brev i vanlig postgang) til samtlige hjemmelshavere til eiendommer og opplyste at utvendig befarings ville bli gjennomført uten at eier trengte å være tilstede. De eiere som ønsket å være tilstede eller hadde opplysninger som de følte var relevante for verdifastsettelse av sin eiendom ble oppfordret til å ta kontakt med takseringsfirmaet.

Farsund kommune inviterte lokalavisen Lister mtp en reportasje vedrørende den forestående omtakseringen. Lister hadde artikkelen på nett/trykk 21.08.2018

¹ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>



Befaring av alle eiendommer ble gjennomført i perioden august – oktober 2018.

[Generelt om sjablongtaksering](#)

Takstfirmaet skal fastsette eiendommens markedsverdi iht Eiendomsskattelovens § 8 A-3 (gjengitt nedenfor).

§ 8 A-3. Verdsetjing

(1) Eigedomen skal verdsetjast ved takst.

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

(3) Formannskapet eller skattytar kan krevje overtakst.

(4) Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

(5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

- a) eigedomen er delt,
- b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller
- d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

(6) Dersom verdet til ein eigedom er vesentleg forandra i høve til andre eigedomar, kan formannskapet så vel som skattytar krevje særskild taksering i tida mellom dei allmenne takseringane. Skattytar som krev omtaksering etter dette og førre ledd, må sjølv dekkje kostnadene med takseringa. Krav om omtaksering må være stilt innan 1. november i året før skatteåret.

0 Føyd til med [lov 22 juni 2012 nr. 44](#) (f o m skatteåret 2013), tidlegare § 8A-3 endra paragrafnummer til § 8B-4.

Takseringen/verdisettingen baseres på:

1. Sjablongverdi (dvs hva er verdien av en m² av bygningen (boligen/fritidsboligen)
2. Boligens bruksareal BRA
3. Indre faktor
4. Ytre faktor
5. Sone faktor
6. Tomteverdi kr 200.000 / tomt (boligtomt/fritidsboligtomt)

Indre faktor: Vurderingsfaktor for elementer som ligger PÅ eiendommen (ref KSE's (byggets og tomtens tilstand) – knyttet direkte opp mot teknisk forskrift (som legger føringer for byggemåte) – eks TEK 97, TEK 10:

- Byggeår 2010 eller nyere – faktor 1,1
- Byggeår 1998 – 2009 – faktor 0,9
- Byggeår 1987 –1997 – faktor 0,8
- Byggeår 1970 – 1986 – faktor 0,7
- Byggeår før 1970 – faktor 0,6

Ytre faktor: Vurderingsfaktor for elementer som ligger OMKRING eiendommen (for eksempel støy, solforhold mm)

Sone faktor: Hvor er eiendommen plassert i forhold til kommunes sonekart (utarbeidet og vedtatt sav sakkyndig takstnemnd se s. 8)

Eiendommens takstverdi fremkommer slik:

Sjablongverdi x boligens bruksareal x indre faktor x ytre faktor x sonefaktor + tomteverdi = TAKSTVERDI

Lovens krav til begrunnelse er ofte omtalt som 'stutt grunngjeving'. KomTek-metoden (som de aller fleste kommuner i dag benytter til eiendomsskattetaksering er krav til stutt grunngjeving oppfylt ved at taksten angir faktor både for INDRE og YTRE.

Det vil si at for det store flertallet av de ca 7.000 takstene er indre faktor, ytre faktor ikke kommentert spesifikt i taksten. Dersom det er spesielle forhold ved en eiendom som ikke fremkommer av innholdet i disse takseringsretningslinjer, vil dette bli kommentert særskilt i taksten.

Eksempel 1:

En eiendom ligger meget tett til en høyspenttrase og åpenbart påvirket av denne vil ytre faktor være mindre enn 1,0 (for eksempel 0,9) – Spesifikk tekst kan da være: Beliggende tett til høyspent-trase

Eksempel 2:

En fritidseiendom ligger meget tett til en høyspenttrase og geografisk ligger i vindparknærhet (krf sonekart for boliger) har faktor 0,85 for sistnevnte forhold. Spesifikk tekst kan da være: Beliggende tett til høyspent-trase faktor 0,9. Samlet ytre faktor vil da være 0,75 (fradrag: 0,10+0,15)

For å finne frem til relevant sjablongverdi for Farsund kommune mtp boliger og fritidsboliger har sakkyndig takstnemnd med bistand fra takseringsfirmaet hentet ut omsetningsstatistikk fra eiendomsverdi.no. Verdiene er hentet ut siste 5 år og representerer gjennomsnittsverdier pr m². Metoden har ett element som legger til grunn 'verdiforsiktighet':

Gjennomsnittspriser siste 5 år i et eiendomsmarked som har steget noe disse årene

1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt 2 multipliseres med eventuell sonefaktor
4. Sakkyndig takstnemnd i Farsund kommune har vedtatt tomteverdi kr 200.000/tomt (uavhengig av tomtestørrelse)

Farsund kommune benytter følgende etasjefaktorer for beregning av bruksareal som skal danne grunnlag for taksten:

- Hovedetasje 1,0 (dvs hele bruksarealet legges til grunn for etasjen/etasjene)
- Underetasje 0,5 (dvs 50% av bruksarealet legges til grunn for etasjen)
- Kjelleretasje 0,2 (dvs 20% av bruksarealet legges til grunn for etasjen)
- Loftsetasje 0,3 (dvs 30% av bruksarealet legges til grunn for etasjen)
-

Ubebygd eiendom

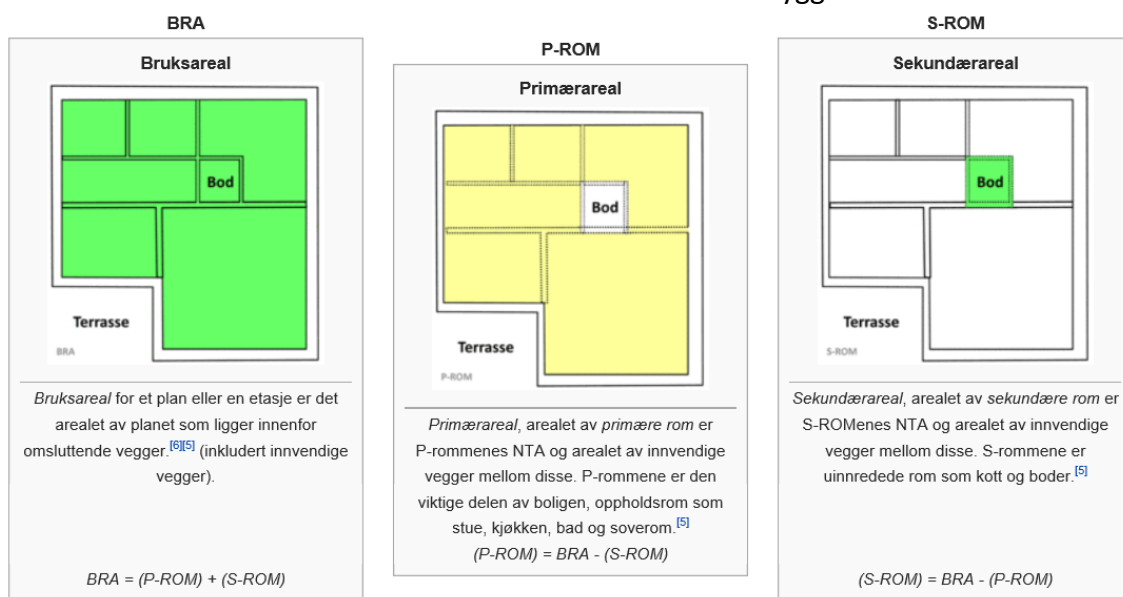
1. Sakkyndig takstnemnd i Farsund kommune har vedtatt tomteverdi kr 200.000/tomt for tomter hvor det foreligger Rammetillatelse
2. Summen i pkt 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

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

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen. Dersom bygningsmassen på en eiendom ikke har Matrikelareal måles arealet i GIS Kartportal.

Eiendomskattetaksering gjennomføres ved såkalt 'utvendig befaring' og kommunens taksator måler det utvendige areal og trekker skjønsmessig fra et areal for yttervegger (basert på vurdering av byggets byggemåte/ byggeår).

BRA kan kun fastslås med 100% sikkerhet når man er inne i bygget som skal måles.



P-rom og S-rom er begreper som ikke er relevant i eiendomskattesammenheng.

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper	Pris pr m ² BRA
Enebolig (111-113)	12.000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	12.000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	12.000
Leilighetsbygg (141-146)	20.000
Fritidsbolig (161-163)	26.000
Garasje, anneks, uthus (181-182)	2.000
Naust, båthus, sjøbu (183)	2.000
Carport	2.000

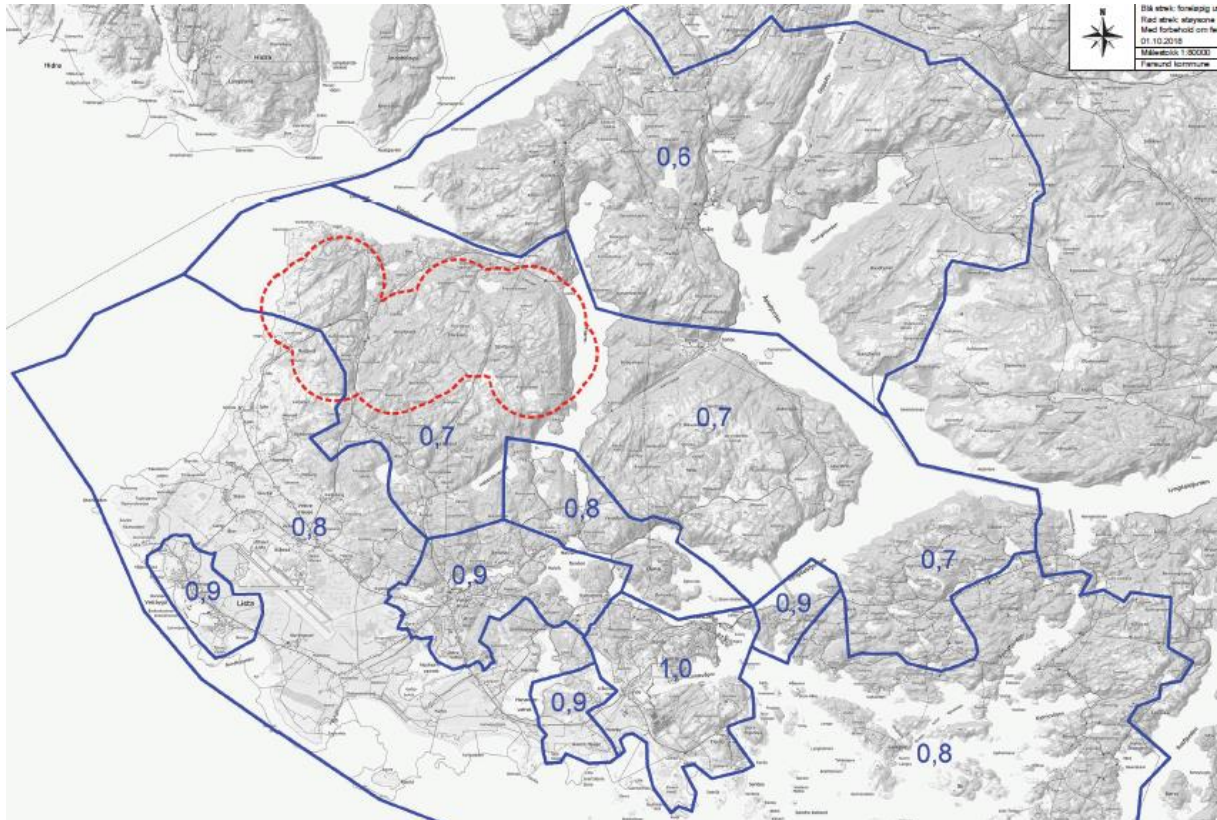
Ubebygde tomter (forutsatt at det foreligger Rammetillatelse til oppføring av bygg)

Tomtekategori	Stykkpris (kr)
Tomt helårsbolig	200.000
Tomt fritidsbolig	200.000

1.3 Sonefaktorer

Boligeiendommer

For boligeiendommer og boligdel av landbrukseiendommer er Farsund kommune inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av kartet nedenfor.



NB!

Den røde markeringen vider et område som er influert av Vindparken, og har 0,6 i sonefaktor

Sonefaktor for den enkelte eiendom fremkommer ikke på skatteyers skatteseddel. Eier av eiendommen må sjekke kommunens sonekart og ut fra dette bestemme hvilken sone 'sin' eiendom ligger i.

En boligeiendom (før faktorsetting) vil:

- i sone 1,0 vil ha sjablongpris kr 12.000/BRA
- i sone 0,9 vil ha sjablongpris kr 12.000/BRA x 0,9 = 10.800
- i sone 0,8 vil ha sjablongpris kr 12.000/BRA x 0,8 = 9.600
- i sone 0,7 vil ha sjablongpris kr 12.000/BRA x 0,7 = 8.400
- i sone 0,6 vil ha sjablongpris kr 12.000/BRA x 0,6 = 7.200

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer

Boligdel- og (evt fritidsbolig) på konsesjonspliktige landbrukseiendommer er underlagt beskatning i eiendomsskattesammenheng. Farsund kommune har vedtatt å redusere sjablongprisen med 20% i forhold til boligeiendommer. Dette for å hensynta at en slik eiendom ikke er fritt omsettelig. Reduksjonsfaktor (0,8) legges på 'Ytre faktor'.

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. Etter at besiktigelse av alle eiendommer er gjennomført fastsettes 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. Eiendommene fotograferes. Dersom bygninger ikke skulle ha Matrikkelareal måles arealet i GIS kartportal. For å komme frem til et riktigst mulig bruksareal (BRA) fratrekkes areal av yttervegg (dvs antatt tykkelse av veggen multiplisert med omkretsen av bygningen)

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (Indre faktor)

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard». Indre faktor er knyttet direkte opp mot teknisk forskrift (som legger føringer for byggemåte) – eks TEK97, TEK 10 (se for øvrig side 4).

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (Ytre faktor)

Bolig- og fritidseiendommer

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

For fritidseiendommer spesielt

Fritidseiendommer i kommunen er ikke underlagt sonefaktor, men eiendommer som geografisk ligger i 'Vindpark-området' (se rød markering i kartet over) skal ha en verdireduksjon på 15% (0,85 Ytre faktor).

Eksempler:

- Dersom en fritidseiendom i dette aktuelle område skal ha en Ytre faktor på 1,0 blir denne redusert til 0,85.
- Dersom en fritidseiendom i dette aktuelle område på grunn av andre forhold enn Vindparken for eksempel skal ha en Ytre faktor på 0,9 blir denne derfor ytterligere redusert.

Kun for fritidseiendommer gjelder følgende:

- 'Standard' beliggende eiendom – faktor 1,0
- Strandeendom fastlandet – faktor intervallet 1,2 – 1,9
- Strandeendom fastlandet uten veiforbindelse – faktor 1,2
- Strandeendom øyene – faktor 1,2
- Eiendom m/ utsikt til sjø – faktor 1,0
- Eiendommer uten utsikt – faktor 0,8
- For eiendommer som åpenbart verdimesig er påvirket negativt eller positivt av en såkalt 'ytre faktor'.

3. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst (utarbeidet av takstfirmaet kommunen har engasjert til å besiktige samtlige eiendommer, samt å legge frem forslag til takst). Alle eiendommene er fotografert og bildene er knyttet til den enkelte eiendom i skattetakstberegningsprogrammet KomTek Eiendomsskatt. Takstforslaget fremkommer slik: Areal (bruksareal – BRA) for det enkelte bygg multiplisert med indre faktor, multiplisert med ytre faktor, multiplisert med sone faktor. Faktorsetting er basert på de faktorer takstfirmaet har satt på den enkelte eiendommen.