



Hábmera suohkan  
Hamarøy kommune

# Rammer og retningslinjer for taksering iht. Lov om eigedomsskatt til kommunane

Utarbeidet og vedtatt av Sakkyndig takstnemnd for eiendomsskatt i forbindelse med ny alminnelig taksering perioden 2021-2031.  
Endelig vedtatt sak 32/21 møte 18.02.21



## Innhold

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet .....	3
Rettsgrunnlag .....	3
Verdsettelsesnorm .....	3
Takseringsmetode .....	3
Retningslinjenes karakter og virkeområde .....	3
1. Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom .....	3
1.1. Metoden for fastsetting av forslag til takst .....	3
Bebyggd eiendom .....	3
Ubebyggd eiendom .....	3
1.2. Sjablong kvadratmeterpriser .....	4
1.3. Etasjefaktor .....	5
1.4. Sonefaktorer .....	5
2. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom .....	5
2.1. Metode for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene .....	5
2.2. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen .....	5
3. Skjønnsmessig vurdering av andre forhold – alder, tilstand og kvalitet .....	6
3.1. Aldersfaktor .....	6
3.2. Bygningsmessig tilstand .....	6
4. Bruk av protokolltakst .....	6
5. Juridiske avklaringer .....	6
6. Kommunikasjon og informasjon .....	7
6.1. Håndtering av uforutsette hendelser .....	7
7. Saksbehandling av takstforslag .....	7
8. Kvalitetssikring .....	7
8.1. Dokumentasjon .....	7
8.2. Riktig saksbehandling .....	7
9. Behandling av klager på takst, oppretting av feil .....	7
9.1. Feil og feiloppretting .....	8

## Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom unntatt større næringseiendommer og energianlegg

Retningslinjer er foreløpig fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 26.05.20, sak 13/20.  
Endelig vedtatt i møte 18.02.21 sak 32/21.

## 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 de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

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.

### 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. Takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

## 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 (BRA) multipliseres med etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med 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.

## 1.2. Sjablong kvadratmeterpriser

### Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper	Bygn.type i matrikkelen	Kvadratmeterpris
Enebolig	111 - 113	9500
Tomannsbolig, rekkehus, andre	121 - 136	9500
Fritidsbolig	161 - 163	7000
Våningshus på gårdsbruk i drift *)	113	8500
Garasje, anneks, uthus	181 - 182	1900
Naust, båthus, sjøbu	245 - 248	1900
Driftsbygg på nedlagt gårdsbruk settes til maks 50 kvm	241 - 244, 248 - 249	1900

Bygg under 10 kvadratmeter takseres ikke.

\*) Gårdsbruk i drift: Gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd.

### Tomter

Boligtomt	95000
Tomt fritidsbolig	50000
Punkt feste	25000

### Næringseiendommer som ikke skal takseres særskilt

Bygningsgruppe	Bygn.type i matrikkelen	Kvadratmeterpris
Kontor- og forretningsbygg	311 – 319, 321 – 330	6000
Samferdsel og kommunikasjon	411 – 419, 429	6000
Verksted og industribygg	211 – 219	4000
Lager, parkeringshus	231 – 239, 431	2500
Hotell- og restaurantbygning	511 – 523, 529 – 539	6000
Campinghytter – enkel standard	524	2000
Campinghytter – selvstendige boenheter *)	Takseres som fritidsbolig	7000
Servicebygg på campingplasser		6000
Tilleggsbygg – fastsettes som for hovedbygg		
Garasje, uthus, naust etc.		1500

\*) iht. uttalelse fra Finansdep. til KS 20.11.2014.

### Næringstomter

Grunnpris pr. kvadratmeter	20
----------------------------	----

### 1.3. Etasjefaktor

#### Etasjefaktorer

Hovedetasje (H01, H02 osv.)	1,0
Underetasje, sokkeetasje (U01, U02...)	0,7
Loftsetasje (L01...)	0,7
Kjelleretasje (K01...)	0,2

### 1.4. Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor:

Område	Sonefaktor
Oppeid, Presteid, Uteid, Hjelseng (gnr. 13 – 16, 35)	1
Drag, Helland (gnr. 258 – 260)	1
Skutvik (gnr. 55), Ness (gnr. 59)	0,8
Tranøy (gnr. 26)	1
Ulvsvåg, Nausthågen (gnr. 9)	1
Sørkil (gnr. 8)	0,9
Innhavet sentrum inkl. Steinbakk, Straumsnes	1
Storjord, Korsnes, Bognes	0,8
Øvrige områder i kommunen	0,7
Fritidsboliger	1
Næringseiendommer	1

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

Betegnelsen som benyttes i Komtek er «ytre faktor».

### 2.1. Metode 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. Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

### 2.2. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessig 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».

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».

Høy standard og beliggenhet	1,1 – 1,3
Normal standard og beliggenhet	1,0
Noe lavere standard og beliggenhet	0,8
Lav standard og beliggenhet	0,6 – 0,3

### 3. Skjønnsmessig vurdering av andre forhold – alder, tilstand og kvalitet

Betegnelsen som benyttes i Komtek er «indre faktor».

#### 3.1. Aldersfaktor

Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk. Dersom bygningen er renoveret, kan taksten økes med en faktor.

Bygg i perioden	2000 -	1,0
Bygg i perioden	1980 – 1999	0,9
Bygg i perioden	1960 – 1979	0,8
Bygg i perioden	Eldre enn 1960	0,7

#### 3.2. Bygningmessig tilstand

Høy standard	1,1
Normal/vanlig standard	1,0
Lavere standard	0,8
Restaureringsobjekt	0,5
Rivningsobjekt	0,0

**Indre faktor = (Aldersfaktor + bygningmessig tilstand) / 2**

### 4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten kan få egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten, eller erstatter denne.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst:

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk eller har ulik funksjon
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. For eksempel eiendom med mange bygninger med stor variasjon i standard
- Eiendommer med flere funksjoner, eks. næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen
- Større næringseiendommer, fabrikker og industrielle anlegg.

### 5. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig i forbindelse med den alminnelige takseringen:

- Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial – det er eiendommen slik den fremstår på taksttidspunktet som takseres.
- Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering.
- Statlige og kommunalt eide AS: Organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift ikke entydig sier noe annet
- Fritak iht. Eiendomsskatteloven § 5 er definert i loven.

- Fritak iht. Eiendomsskatteloven § 7: Kommunestyret gjør årlige vedtak om hvilke eiendommer som skal fritas iht. eiendommer nevnt i § 7.

## 6. Kommunikasjon og informasjon

Sakkyndig takstnemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Det er i nemndas interesse at eiendomsbesitterne har kunnskap om hvordan takseringen er lagt opp. Disse retningslinjene gjøres derfor offentlig tilgjengelig etter at takseringsprosessen er ferdig 28.02.2021.

### 6.1. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Det må trekkes opp rammer for å sikre at hendelser blir håndtert på riktig nivå og at informasjon blir gitt.

Den som registrerer uforutsette hendelser melder fra slik at prosjektledelse, kommunedirektør og leder i sakkyndig takstnemnd får informasjon om hendelsen. Disse avklarer på hvilken måte hendelsen skal håndteres.

## 7. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd blir forelagt takstlister for kontroll/gjennomgang. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene avgjør selv hvilke eiendommer de ønsker skal gjennomgås spesielt i møtene.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
- Sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og fotos som viser den enkelte eiendom gjennomgås også om nødvendig for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres og legges fram for Sakkyndig takstnemnd til behandling.

## 8. Kvalitetssikring

### 8.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

### 8.2. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig takstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer vurderer nemnda prinsipper, takstnivå og takstforskjeller på nytt. Det gjøres en vurdering om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Nemnda kan så foreta justeringer gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

## 9. Behandling av klager på takst, oppretting av feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Iht. Eiendomsskatteloven § 19 kan skattyter klage på taksten hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatten, så fremt det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år. Klagen skal være skriftlig.

Formannskapet har også klagerett.

Klager og klagebehandling registreres i kommunens saksbehandlingssystem.

### 9.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. I slike tilfeller gis skattyter nye seks ukers klagefrist på taksten.

I saker hvor det er feil i faktagrunnlaget gis eiendomsskattekontoret rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av sakkyndig takstnemnd. Også her gis ny klagefrist iht. lovens bestemmelser.

Klager der sakkyndig takstnemnd opprettholder sitt standpunkt, dvs. at klager ikke får medhold, oversendes til endelig behandling i klagenemnda.



