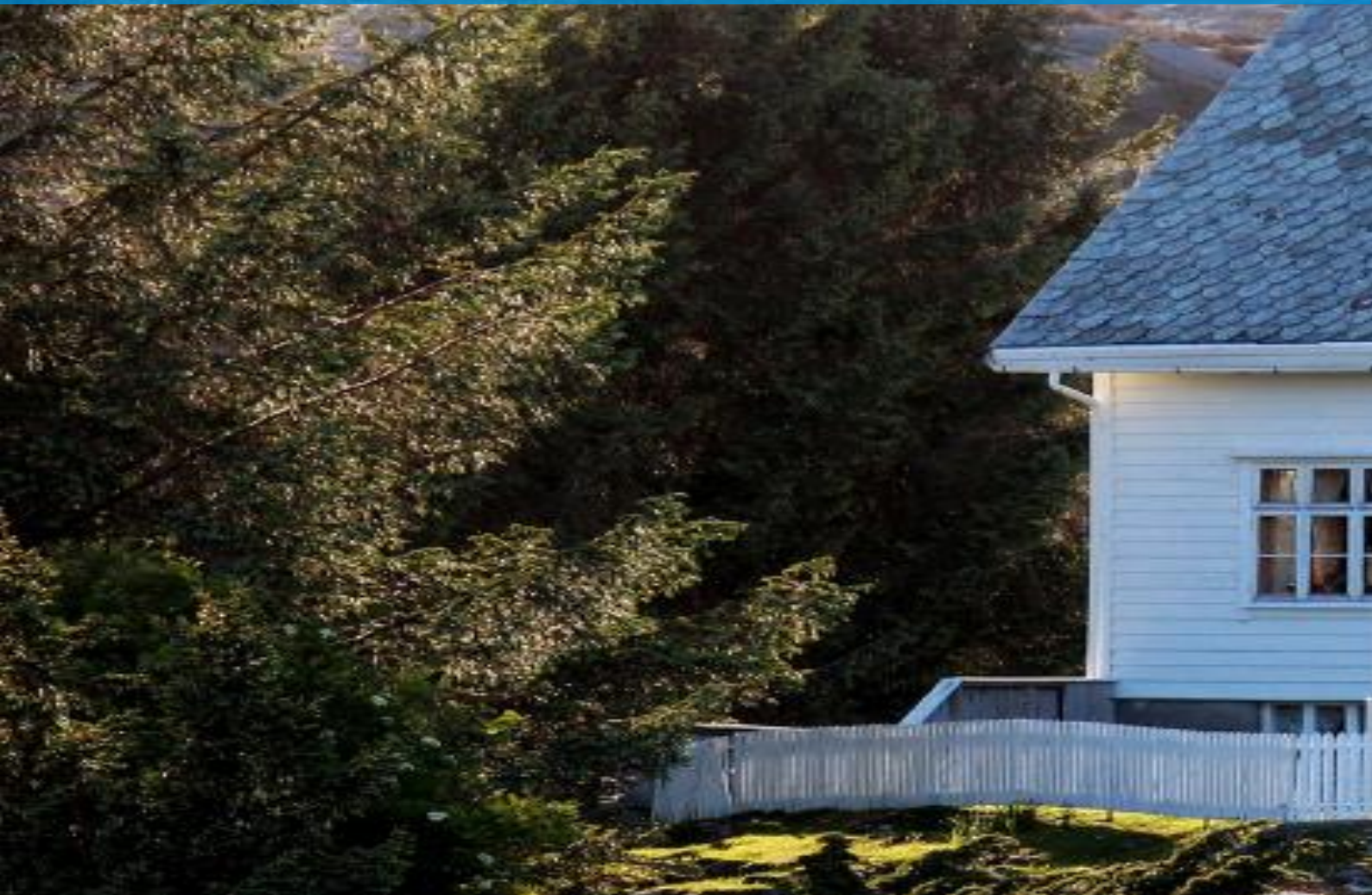




Eiendoms-
skatteforum

Taksering av fast eiendom for eiendomsskatteformål



Utgitt: Oktober 2018

Revidert: Januar 2019

Sist revidert: Desember 2023

KOMMUNESEKTORENS ORGANISASJON

The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

Innhold

Forord	7
DEL I: FORBEREDELSE AV TAKSERINGSPROSJEKTER	8
1 Kommunestyrets vedtak om alminnelig taksering og/eller utvidelse av eiendomsskatteområdet	8
2 Etablering av prosjektorganisasjon og utarbeidelse av prosjektplan	9
2.1 Anbefalt modell for organisering av prosjekt for eiendomsskattetaksering	9
2.2 Framdrift	10
2.3 Informasjon om prosjektet til skattyterne og media	11
2.3.1 Aktiv bruk av media	11
2.3.2 Informasjonsskriv om prosjektet før igangsetting	11
2.3.3 Utsending av matrikelopplysninger til skattyterne	12
2.3.4 Orientering om forestående besiktigelse	12
2.4 Informasjonsarbeid innad i kommunen	12
2.5 Opplæring av servicepersonell	13
2.6 Henvendelser fra media	13
3 Oppdatering av matrikkelen	13
3.1 Matrikkelens betydning ved eiendomsskattetaksering	13
3.2 Nærmere om oppdatering av matrikkelen	14
3.3 Krav til saksbehandlingen ved endringer i matrikkelen	16
4 Anskaffelse av fagsystemer for eiendomsskatt	17
4.1 Leverandører	17
4.2 Kort om fagsystemene	18
4.3 Anskaffelse av fagsystem	19
4.3.1 Regelverket for offentlige anskaffelser	19
4.3.2 Organisering av anskaffelsesprosjektet	19
4.3.3 Krav til fagsystem	20
5 Anskaffelse av takstfaglige tjenester	22
5.1 Hva man kan få takstfaglig bistand til	22
5.2 Kort om regelverket ved anskaffelse av takstfaglig bistand	23
5.3 Krav som bør stilles til takseringsfirmaer	24
5.4 Hensyn for og imot å benytte takseringsfirmaer	25
6 Sakkyndig nemnds oppgaver og ansvar	26
6.1 Sakkyndig nemnds ansvar for takseringsretningslinjene, forholdet til klagenemnda	26
6.2 Takseringsretningslinjenes status	26

6.3	Innsyn i takseringsretningslinjene.....	26
DEL II:	PRAKTISK TAKSERING.....	27
7	Normer og prinsipper som er felles for alle eiendomskategorier	27
7.1	Lovens verdsettelsesnorm	27
7.2	Eiendomsskattetaksering er sjablongbasert	28
7.3	Prissjablongene skal gjenspeile en forsiktig fastsatt omsetningsverdi	28
7.4	Bruk av reduksjonsfaktor	29
7.4.1	Lokal reduksjonsfaktor	29
7.4.2	Obligatorisk reduksjonsfaktor for bolig- og fritidseiendommer	30
7.5	Bygg og anlegg under oppføring	30
II.I	TAKSERING AV BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER.....	31
8	Takseringsmetoden og hvilke typer eiendom som omfattes	31
8.1	Eiendomstypene som inngår i utskrivingsalternativene for bolig- og fritidseiendommer.....	31
8.2	Sjablongtaksering – unntaksvis individuell verditaksering.....	32
8.3	Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved taksering av boligeiendommer	33
8.4	Taksering ved bruk av maskinlæring	34
9	Kilder for innhenting av prisopplysninger	34
9.1	Betydningen av gode prisopplysninger	34
9.2	Kilder for innhenting av prisopplysninger	35
9.2.1	Databaser	35
9.2.2	Data fra offentlige instanser	37
9.2.3	Lokale eiendomsmeglere og takseringsfirma	38
9.3	Hvilke kilder bør benyttes?	38
10	Analyse av innhentede prisopplysninger og foreløpig fastsetting av prissjablonger	39
10.1	Sortering etter bygningstype	39
10.1.1	Eneboliger.....	40
10.1.2	Bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom	40
10.1.3	Tomannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg	41
10.1.4	Fritidsboliger.....	42
10.1.5	Garasjer, naust ol	42
10.2	Omregning fra P-rom til BRA, bruk av BYA.....	43
10.3	Ubebygde tomter for helårsbolig og fritidsbolig	44
10.4	Arealfaktor eller etasjefaktor for nedjustering av tellende bruksareal (BRA)	45
10.4.1	Arealfaktor.....	45
10.4.2	Etasjefaktor	46
10.5	Verdien av grunnen på bebygd eiendom – eiet og festet grunn	47
10.6	Foreløpig fastsetting av sjablonger og generelle faktorer	48
10.7	Foreløpig fastsetting av individuelle faktorer	48
10.7.1	Faktor for vurdering av forhold på den enkelte eiendom	48

10.7.2	<i>Faktor for vurdering av forhold omkring den enkelte eiendom</i>	49
11	Prøvetaksering	49
12	Besiktigelse av eiendommene og utarbeidelse av takstforslag	50
12.1	Hva besiktigelse innebærer	50
12.2	Krav til opplæring og kvalifikasjoner	52
12.3	Sakkyndig nemnds videre behandling.....	53
II.II	TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER	53
13	Takseringsmetodene og hvilke eiendomstyper som omfattes	53
13.1	Hvilke eiendommer som er å anse som næringseiendommer	53
13.2	Trinnene i takseringsprosessen.....	54
13.3	Leieverdimetoden – generelt om metoden	54
13.4	Begrepet netto årsleie.....	55
13.4.1	<i>Eiendommens leieinntekter</i>	55
13.4.2	<i>Eierkostnader og arealledighet</i>	56
13.5	Kapitaliseringsrente	56
13.5.1	<i>Fastsetting av kapitaliseringsrente på grunnlag av kjente omsetningsdata</i>	58
13.5.2	<i>Fastsetting av kapitaliseringsrente basert på beregning av realavkastningskrav</i>	58
13.6	Ulike metoder for beregning av leieverdi	60
13.6.1	<i>Nettokapitaliseringsmetoden</i>	60
13.6.2	<i>Bruk av kapitaliseringsfaktor</i>	60
13.6.3	<i>Kontantstrømanalyse</i>	61
13.7	Praktisk eksempel på en leieverdivurdering	61
13.8	Sjablongtaksering	62
13.9	Valget mellom leieverditaksering og sjablongtaksering.....	63
13.10	Teknisk verdi	63
13.11	Avkastningsverdi	64
13.12	Særlig om verdsettelse av ressursforekomster	64
14	Kilder for innhenting av prisopplysninger	66
14.1	Betydningen av gode prisopplysninger	66
14.2	Kilder for innhenting av prisopplysninger og andre grunnlagsdata	66
14.2.1	<i>Eiendomsmeglere</i>	66
14.2.2	<i>Markedsrapporter</i>	67
14.2.3	<i>Observerte salgs- og leiepriser</i>	67
14.2.4	<i>Prisopplysninger fra eier</i>	67
14.2.5	<i>Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi på næringseiendommer</i>	68
14.2.6	<i>Eiendomsverdi næringseiendom</i>	69
14.3	Hvilke kilder bør benyttes?	69
14.4	Bruk av takseringsfaglig bistand	69
15	Analyse av innhentede prisopplysninger	70

15.1	Gruppering av næringseiendommer – areal typer.....	70
15.2	Foreløpig fastsetting av normal leiepris og kapitaliseringsrente mm	71
15.3	Foreløpig fastsetting av matrise for korreksjonsfaktorer.....	71
15.4	Særlig om ubebygde næringstomter	72
15.5	Festeforhold	73
16	Prøvetaksering – næringseiendom	73
17	Besiktigelse av eiendommene og utarbeidelse av takstforslag	74
17.1	Hva besiktigelse innebærer	74
17.2	Kontakt og samarbeid mellom besiktigerne og sakkyndig nemnd.....	75
17.3	Sakkyndig nemnds videre behandling.....	75
II.III	TAKSERING AV ENERGIANLEGG OG OPPDRETTSANLEGG	76
18	Reglene om energianlegg omfatter fire typer næringseiendom	76
19	Takseringsmetodene for energianlegg.....	77
19.1	Teknisk verdi	78
19.1.1	Fastsetting av gjenanskaffelsesverdi.....	78
19.1.2	Fradrag for slit og elde	79
19.1.3	Fradrag for utidsmessighet	80
19.2	Avkastningsverdi	80
20	Særlig om verdsettelse av oppdrettsanlegg	81
21	Taksering av energianlegg og oppdrettsanlegg i praksis	82
DEL III: FELLES SPØRSMÅL.....		82
22	Sakkyndig nemnds saksbehandling og takstvedtak ved alminnelig taksering	82
22.1	Generelt om arbeidsmetodene ved alminnelig taksering.....	82
22.2	Praktisk arbeid i nemnda.....	83
23	Kommunestyrets utskrivningsvedtak det året nye takster tas i bruk	85
24	Eiendomsskattekontorets skatteutskrivning på grunnlag av nye takster.....	86
25	Arkivering av innhentede data om omsetningsverdier mm	86
26	Taksering av enkelteiendommer i takstperioden	87
26.1	Verdinivået ved siste alminnelige taksering legges til grunn	87
26.2	Betydningen av samarbeid mellom fagavdelingene i kommunen	87
26.3	Hvordan fange opp endringer på eiendommene.....	88
26.4	Besiktigelse og varsel om besiktigelse	89



Har du spørsmål?

Spørsmål kan rettes til
advokat Hakon Huus-Hansen, hakon.huus-hansen@ks.no, tlf. 415 65 790

Bilde forside: Flickr

Forord

Denne veilederen er ment å være et hjelpemiddel for kommunene og takseringsfirmaer ved forberedelse og gjennomføring av alminnelig taksering av all skattepliktig eiendom, ved taksering av nye eiendomsgrupper i forbindelse med endring av utskrivingsalternativ, og ved taksering av enkelteiendommer gjennom takstperioden.

Til veilederen er det utarbeidet en anbefalt standard for takseringsretningslinjer, tilpasset eiendomsskattelovens utskrivingsalternativer. Et viktig siktemål med veilederen og retningslinjene er å bidra til bedre kvalitet i takseringsarbeidet og saksbehandlingen, og til større likhet i takseringen kommunene imellom. Dette er viktig for skattyterne, men også for tilliten til eiendomsskatten som en frivillig kommunal skatteordning. Vi oppfordrer derfor kommunene til å ta veilederen og retningslinjene i bruk, og til å bruke KSEs medlemservice aktivt, for spørsmål og tilbakemeldinger.

Kommunene bruker i varierende grad profesjonelle takseringsfirmaer ved alminnelig taksering. KSE vil sterkt anbefale kommunene å stille krav om at takseringsfirmaer som engasjeres forplikter seg til å benytte KSEs takseringsretningslinjer og følge de anvisningene som gis i veilederen hva gjelder metodikk, saksbehandling, dokumentasjon og arkivering. Det er varierende kvalitet på det arbeidet firmaene leverer, og en enhetlig standard vil framtvinge forbedringer der det er nødvendig.

Veilederen er forsøkt bygd opp kronologisk sånn at fasene i takseringsprosessen kommer i en logisk rekkefølge, og med mest mulig selvforklarende overskrifter. KSE vil svært gjerne ha tilbakemeldinger fra medlemmene og takseringsfirmaer, slik at vi raskt kan få luket bort eventuelle feil og misforståelser, og få et bedre produkt.

Veilederen er lagd med sikte på kommuner som benytter den nemndsmodellen som er hjemlet i eiendomsskatteloven § 8 A-3 fjerde ledd, hvor eiendomsskattekontoret i samråd med nemnda engasjerer eget personell eller et takseringsfirma til å besiktige eiendommene. Med hjemmel i § 8 A-3 andre ledd kan det alternativt benyttes en modell der nemnda selv besiktiger alle eiendommene. Denne modellen benyttes så å si ikke i dag.

DEL I: FORBEREDELSE AV TAKSERINGSPROSJEKTER

1 Kommunestyrets vedtak om alminnelig taksering og/eller utvidelse av eiendomsskatteområdet

Beslutning om innføring av eiendomsskatt, om ny alminnelig taksering i en kommune som har eiendomsskatt, og om endring av utskrivingsalternativ, treffes av kommunestyret. Det må unngås at det fastsettes for korte frister før nye takster skal være på plass. Taksering av eiendomsmassen er en omfattende prosess, og det må stilles strenge krav til kvalitet ettersom takstene skal stå fast i 10 år.

I saksframlegg til kommunestyret må administrasjonen beskrive i grove trekk det arbeidet som er nødvendig og hvordan det tenkes organisert, og sette opp et kostnadsoverslag og en framdriftsplan. Det vil gjøre kommunestyret i stand til å foreta en vurdering og bevilge nødvendige midler til en forsvarlig gjennomføring av prosessen, og treffe et prinsippvedtak om hvilket skatteår nye takster skal gis virkning fra.

KSE anbefaler som en tommelfingerregel at beslutning om alminnelig taksering treffes minimum 18 måneder før skatt skal skrives ut på grunnlag av nye takster. Behovet for tid vil naturligvis variere ut fra kommunens størrelse og valg av utskrivingsalternativ, og kompetanse og tilgjengelige ressurser. Det kan også ha betydning om kommunen skal bruke Skatteetatens formuesgrunnlag eller taksere boliger selv. Hovedpoenget er at man må unngå hastebehandling med dårlig kvalitet på takstene til følge.

I sak om utvidelse av skatteområdet i takstperioden til å omfatte nye eiendomsgrupper, må det gjøres klart om administrasjonen anbefaler ny taksering av alle eiendommer, eller å begrense takseringen til de eiendommene som kommer til som følge av utvidelsen. Valg av alternativ kan ha stor betydning for det samlede skattegrunnlaget, ettersom ny alminnelig taksering skjer på grunnlag av verdinivået ved omtakseringen, mens man skal bruke verdinivået ved siste alminnelige taksering dersom takseringen begrenses til de eiendommene som kommer til. Administrasjonen bør derfor i sin anbefaling til kommunestyret gi anslag på forskjell i samlet skattegrunnlag hvis det er mulig.

I saker som omfatter taksering av boligeiendommer, må administrasjonen også redegjøre for

den alternative takseringsmåten for boliger som eiendomsskatteoven åpner for, med bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag, og gi sin anbefaling med hensyn til valg av metode. Se kap. 8.3 om bruk av formuesgrunnlag.

2 Etablering av prosjektorganisasjon og utarbeidelse av prosjektplan

2.1 Anbefalt modell for organisering av prosjekt for eiendomsskattetaksering

Taksering av eiendomsmassen i en kommune er et stort og kostbart prosjekt, som skal gjennomføres innenfor gitte tidsrammer. En kvalitativt god gjennomføring krever innsats fra flere fagavdelinger i kommunen. Budsjett- og kostnadssiden i prosjektet og framdriften må styres, og prosjektet må ha nødvendig forankring hos kommunens administrative ledelse.

Hvilke krav som må stilles til organiseringen av prosjektet kan avhenge av om det gjelder innføring av eiendomsskatt i kommunen, endring av utskrivingsalternativ eller retaksering av all skattepliktig eiendom. I sistnevnte tilfeller vil kommunen gjerne ha kompetanse internt, noe som kan forenkle prosjektet.

Kommunedirektøren må oppnevne en prosjektgruppe med ansvar for plan, framdrift og økonomi. En prosjektgruppe har gjerne deltakere fra eiendomsskattekontoret, plan eller byggesak, kart og oppmåling og økonomiavdelingen – eller fra noen av disse. Det kan være hensiktsmessig at lederen av eiendomsskattekontoret eller en av de andre fagavdelingene pekes ut som prosjektleder. Det er viktig å ha kompetanse på ledelse av prosjektarbeid. Prosjektleder kan også være en innleid konsulent. Prosjektlederen vil normalt ha ansvar for prosjektadministrasjonen, innleide taksatorer og annet personale.

Prosjektleder bør jevnlig rapportere til kommunedirektøren om framdrift og økonomi.

I større kommuner anbefales at det oppnevnes en egen styringsgruppe som er overordnet prosjektgruppen. I styringsgruppa bør kommunedirektør / assisterende kommunedirektør eller annen fra kommunens administrative ledelse, samt kommunalsjef for virksomhetsområdet hvor eiendomsskattekontoret er organisert, delta. Det er hensiktsmessig at prosjektleder er sekretær for styringsgruppa.

Prosjektgruppas hovedoppgave er kartlegging av eiendomsmassen og oppdatering av matrikkelens eiendomsopplysninger, dvs. klargjøring for selve takseringsarbeidet. Det er derfor ikke nødvendig at medlemmer av eiendomsskattenemndene deltar i prosjektgruppa. Det er normalt heller ikke å anbefale fordi disse vanligvis har et sivilt yrke og derfor begrenset med tid. Men prosjektleder bør orientere sakkyndig nemnd om sider ved arbeidet som kan ha innvirkning på gjennomføringen av takseringsarbeidet, f.eks. spørsmål om hva slags ekstern bistand som bør engasjeres.

Enkelte kommuner velger i dag å sette bort deler eller hele takseringsprosjektet til eksterne firmaer som tilbyr å forestå organisering, informasjonsarbeid, taksering, utskriving og klagebehandling. Slike løsninger reiser spørsmål i forhold til kommunens ansvar som skattemyndighet og forvaltningsmyndighet. Man risikerer at kommunen ikke opparbeider eierskap til prosjektet og kompetanse internt til å forestå forvaltningen av eiendomsskatten i takstperioden. KSE anbefaler ikke slike totalløsninger. Viktig kunnskap om takseringsprosessen bør bli i kommunen, og ikke «forsvinne ut døren» når prosjektet er over. Dersom hele prosjektgjennomføringen settes bort, må administrasjonen sikres nødvendige ressurser for opplæring under prosessen for å kunne videreføre takseringsarbeidet i den kommende 10-årsperioden, se kap. 5.4.

Prosjektgruppa utarbeider en prosjektplan, på grunnlag av utkast fra prosjektleder. Planen framlegges for kommunedirektøren til godkjenning. I det følgende beskrives elementer som det er særlig viktig inngår i planen.

2.2 Framdrift

En gjennomarbeidet tidsplan med godt vurderte tidsrammer og milepæler er et nødvendig verktøy i arbeidet. Tre faktorer er særlig sentrale ved utarbeidelse av en tidsplan:

- Matrikkelens tilstand
- Antall eiendommer som skal takseres, fordelt på lovens kategorier (bolig, fritidsbolig, næringseiendommer og energianlegg mv)
- Hvilke ressurser man har til disposisjon

Det er viktig at framdriftsplanen er koordinert med eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd, slik at man har sikkerhet for at det blir avsatt tilstrekkelig tid til takseringsarbeidet og utskrivingsprosessen.

2.3 Informasjon om prosjektet til skattyterne og media

God og rettidig informasjon til skattyterne er viktig for å unngå unødvendig mediestøy om prosjektet, og for å få god og nødvendig medvirkning fra innbyggerne til å framskaffe så riktige opplysninger om eiendommene som mulig. I et omtakseringsprosjekt bør derfor informasjonsarbeidet være godt planlagt og være tilført tilstrekkelige ressurser.

Informasjon bør dels kommuniseres gjennom media, og dels direkte til den enkelte innbygger. Det er viktig at de som deltar i prosjektet, og som har kontakt med media, er bevisste på at informasjon om enkelteiendommer er taushetsbelagt.

2.3.1 Aktiv bruk av media

En effektiv måte å informere innbyggerne på, er å informere media om prosjektet. Det kan resultere i artikler og intervjuer om det som skal skje, og ved å ta initiativet får kommunen bedre styring på hva slags informasjon som gis.

I tillegg til dette bør prosjektet naturligvis omtales med jevne mellomrom på kommunens hjemmeside.

2.3.2 Informasjonsskriv om prosjektet før igangsetting

Målgruppen er eierne av de eiendommene som skal takseres – skattyterne. De må gis informasjon om at eiendommene skal takseres, og at kommunen i den prosessen må oppdatere opplysninger om eiendommenes bebyggelse og gjennomføre en utvendig besiktigelse av alle skattepliktige eiendommer. Det bør også informeres om tidsplanen, og eventuelt varsles om at det vil bli sendt ut et skjema med opplysninger om eiendommene som eierne bes om å kontrollere og eventuelt korrigere, jf. kap. 2.3.3 nedenfor. Det kan være fornuftig at det også redegjøres for hovedtrekkene i eiendomsskatten, herunder hvilke regler som gjelder for fritak etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7, og hva skatteinntektene bidrar til.

Et informasjonsbrev kan enten sendes som adressert post, ved bruk av SvarUt, eller utarbeides som en informasjonsfolder og publiseres på kommunens hjemmeside. Det ene utelukker ikke det andre så lenge informasjonen som gis er likelydende. Generelt informasjonsskriv som beskrevet her bør sendes ut relativt tidlig i prosjektet. Det kan også være hensiktsmessig å informere politiet når et takseringsarbeid settes i gang. Erfaring viser at noen kan bli bekymret når de ser besiktigere/taksatorer fotografere og gjøre oppmålinger i nabolaget.

2.3.3 Utsending av matrikkelopplysninger til skattyterne

Ved å sende utskrift av matrikkelen til eierne med anmodning om at opplysningene kontrolleres og eventuelt korrigeres, vil skattyterne bidra til at takseringen baseres på et riktig faktisk grunnlag. Det er samtidig en effektiv arbeidsmetode for kommunen, såfremt det organiseres på en fornuftig måte. Ved utsendelsen må det enten vedlegges informasjon eller henvises til informasjon om de måleregler og definisjoner som gjelder for faktaopplysninger om eiendommen i matrikkelen.

Kommunen kan utforme anmodningen som et pålegg etter reglene i eiendomsskatteloven § 31, og vise til at unnlattelse av å svare innen fristen som settes, kan føre til forsinkelsesavgift. Avgiften er ikke det sentrale, men bruk av § 31 antas å gi høyere svarprosent. Utsendelse av skjema med eiendomsopplysninger bør skje i en tidlig fase av prosjektet. Ved utsendelsen bør det være lagt en plan for saksbehandlingen av de svarene som kommer inn. Innrapportering bør skje digitalt.

2.3.4 Orientering om forestående besiktigelse

For bolig- og fritidseiendommer og standardiserte næringseiendommer anbefales det at skattyterne orienteres 2-3 uker på forhånd om i hvilket tidsrom eiendommene i deres område vil bli besiktiget. Skattyterne kan da ta kontakt hvis de ønsker å være til stede. Ved en alminnelig taksering må skattyterne tilpasse seg besiktigelsesplanen. Arbeidet vil ellers ikke være praktisk gjennomførbart. Ved å gi varsel 2-3 uker i forveien, får de skattyterne som ønsker å være til stede tilstrekkelig tid til å innrette seg. Orienteringen bør ikke formuleres slik at den oppfordrer til at skattytere tar kontakt. Det vises til at bolig- og fritidseiendommer og standardiserte næringseiendommer normalt bare besiktiges utvendig, jf. kap. 12 og 17 om besiktigelse av eiendommene.

Forhåndsvarsling gjøres vanligvis ved bruk av SvarUt-tjenesten eller en SMS-tjeneste.

For mer kompliserte næringseiendommer, og energianleggene, blir situasjonen noe annerledes. For slike eiendommer vil det ofte være behov for innvendig besiktigelse og for å kunne stille spørsmål til eieren eller eierrepresentant underveis. Her bør det følgelig forhåndsavtales besiktigelse hvor eier eller eierrepresentant deltar eller kan være tilgjengelig for eventuelle spørsmål. Det vil være arbeidskrevende å skulle identifisere på forhånd de næringseiendommene hvor man vil ha behov for å kontakte eierrepresentant under besiktigelsen. Men dette kan selvsagt variere fra kommune til kommune.

2.4 Informasjonsarbeid innad i kommunen

Når kommunestyret har fattet vedtak om taksering, og prosjektorganisasjonen er under oppbygging, er det viktig å informere relevante avdelinger i kommunen og få tydelig fram hvilke avdelinger som antas å kunne bidra med viktig kunnskap og informasjon i prosjektet. Det kan være

hensiktsmessig å etablere en ressursgruppe hvor de aktuelle avdelingene er representert. For avdelinger som er representert i prosjektgruppa er det naturligvis ikke det samme behovet for intern informasjon.

2.5 Opplæring av servicepersonell

Prosjektleder og den avdeling som har ansvaret for takseringsprosjektet bør på et tidlig tidspunkt etter at kommunestyret har fattet vedtak om taksering, legge en plan sammen med servicesenter/-torg i kommunen. Dersom én eller flere medarbeidere ved servicetorget gis nødvendig opplæring og lesetilgang til kommunens eiendomsskatteprogram, vil mange henvendelser kunne håndteres av dem, noe som vil avlaste eiendomsskattekontoret i en hektisk arbeidsperiode, spesielt i den første tiden etter utsendelse av nye takster. Det kan også avtales med takseringsfirmaet at henvendelser som gjelder besiktigelsesarbeidet, og som er vanskelig for servicetorget å svare på, kan henvises til takseringsfirmaet.

2.6 Henvendelser fra media

Prosjektleder bør i samarbeid med kommunedirektøren avklare hvem som skal besvare henvendelser fra media, om det skal stilles krav overfor media om gjennomlesning av artikler og intervjuer før publisering osv.

3 Oppdatering av matrikkelen

3.1 Matrikkelens betydning ved eiendomsskattetaksering

Ved eiendomsskattetaksering tas de sentrale faktaopplysningene om hver eiendom – eiendomstype, adresse, bygningstype, byggeår og arealdata – fra kommunenes eiendomsregister, matrikkelen. En oppdatert matrikkel er derfor av grunnleggende betydning for et vellykket takseringsprosjekt.

Det bør på et så tidlig stadium som mulig gjennomføres en analyse av matrikkelen for å kunne vurdere ressursbehovet for å bringe registeret ajour. Analysen må være utført før administrasjonen framlegger sak om alminnelig taksering for kommunestyret. Oppdatering av matrikkelen er en hovedoppgave i prosjektet, og det må kunne gis en realistisk og godt underbygget behovsvurdering til kommunestyret.

Alle kommuner er ved matrikkelloven pålagt å oppdatere matrikkelen i samsvar med Kartverkets Føringinstruks for matrikkelen – ved endringer av grunneiendommen, dens adresse eller bygninger på eiendommen. Det vil også være behov med hensyn til hva som skal registreres i den lokale tilleggsdelen i matrikkelen. Det bør utarbeides en lokal instruks (rutine) som ivaretar dette behovet.

Registreringsplikt for bygninger kom først med delingsloven i 1983. De fleste bygninger er oppført før 1983, og for disse vil det kunne mangle opplysninger om blant annet bruksarealer og etasjer som er vesentlige i takseringsprosessen. I tillegg er erfaringene at mange kommuner ikke var like nøye med opplysninger som ble lagt inn etter 1983. Det var først og fremst sentrale myndigheter som ønsket registreringene for å følge med på utviklingen i arbeidsmarkedet tilknyttet byggeaktiviteten. Disse forholdene understreker viktigheten av at matrikkelens tilstand undersøkes og at det settes av tilstrekkelige ressurser til oppdatering.

Også boligeiendommer som skattlegges ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag må oppdateres i matrikkelen når man oppdaterer de øvrige eiendommene – som skal takseres av kommunen. Det vises til at takseringsmetoden for boliger kan endres fra det ene året til det neste, og at endringer på eiersiden kan medføre at Skatteetaten ikke leverer et formuesgrunnlag. Under enhver omstendighet har en oppdatert matrikkel betydning for en rekke kommunale oppgaver. Hvis opplysningene om eiendommene oppdateres, kan matrikkelen også brukes til å påvise feil i Skatteetatens formuesgrunnlag. Erfaring viser at formuesgrunnlagene relativt ofte er basert på uriktige eller utdaterte arealopplysninger.

Også opplysninger for fritatte eiendommer etter §§ 5 og 7 bør oppdateres. For eksempel kan det på eiendommer som er fritatt etter § 5 være enkeltbygninger eller deler av en bygning som er skattepliktig. Også eierskifte kan medføre skatteplikt, for eksempel ved salg av kommunal eiendom til private. Tilsvarende kan også gjelde for landbrukseiendommer dersom driftsbygninger blir tatt i bruk til andre formål enn landbruk.

Anbefalingen er således at alle eiendommer gjennomgås når matrikkelen oppdateres.

3.2 Nærmere om oppdatering av matrikkelen

Følgende metoder og prosedyrer kan benyttes ved oppdatering av matrikkelen:

- Oppdatering av matrikkelen som ledd i takseringsarbeidet

Oppmåling av manglende arealer samt retting av feil arealer og etasjedefinisjoner kan gjøres når besiktigerne befarer eiendommene og utarbeider forslag til takst. Besiktigerne legger inn forslag

til retting. Det må være etablert arbeidsrutiner i kommunen for fortløpende vurdering av opplysningene som besiktigerne sender inn, og for oppdatering av matrikkelen. Metoden forutsetter at besiktigerne under besiktigelsen benytter dataverktøy som har tilgang til matrikkelen.

- Innhenting av eiendomsinformasjon fra eierne

Det kan sendes utskrift av matrikkelen til eierne med anmodning om at opplysningene kontrolleres og eventuelt korrigeres. Se kap. 2.3.3 om utsendelse av opplysningsskjema og bruk av eiendomsskatteloven § 31. I utsendelsen må det opplyses om eller henvises til de målereglene som gjelder bruksareal, bebyggd areal og etasjedefinisjoner.

Innhenting av eiendomsinformasjon fra eierne bør som nevnt skje i en tidlig fase av prosjektet. Brukes metoden, kan mange feil lukes bort før takseringsarbeidet påbegynnes. Erfaring viser at det er en forutsetning for et vellykket resultat at det lages et spørreskjema som gjør det enkelt for skattyterne å svare. Det anbefales at kommunen bruker en digital innmeldingsplattform på sine nettsider. Dataene som mottas bør bli lagret i en database, noe som gjør det mulig for brukeren å hente ut eiendomsinformasjonen enkelt og oversiktlig.

- Oppdatering av matrikkelen som eget prosjekt

Hvis den innledende analysen viser at matrikkelen har svært omfattende feil og mangler, kan det være hensiktsmessig å organisere oppdateringen som et eget prosjekt som gjennomføres før takseringsarbeidet tar til.

Kommunen foretar her oppdatering av matrikkelen ved å gjennomgå eiendommene i matrikkelen og besiktige eiendommer hvor bygningsarealer mangler for å legge inn antatt bruksareal ut fra utvendig oppmåling. Utsendelse av skjema med eiendomsopplysninger til eierne kan inngå i et slikt prosjekt, men det vil da skje på et tidligere stadium enn der matrikkelen oppdateres som ledd i takseringsprosessen.

Alternativt kan hele arbeidet med å oppdatere matrikkelen settes bort som et eget prosjekt eller inngå i tilbudsforespørselen for takseringsarbeidet. Flere konsulenter har gjennomført Kartverkets kurs for matrikkelføring slik at de på vegne av kommunen som de arbeider for vil kunne legge inn oppdaterte opplysninger.

I matrikkelen registreres det enkelte bygg i samsvar med hva det er tillatt brukt til – ved valg av én av 127 forskjellige bygningstypekoder. Der man har blandet formål benytter man den bygningstypen som beslaglegger mest areal. Det medfører at man for boligbygg kan legge inn arealer som

benyttes til annet formål, uten at det framgår hva dette formålet er. Tilsvarende prinsipp gjelder for næringsbygg.

Matrikkelen har i den kommunale tilleggsgdelen på etasjeplan tilrettelagt for føring av egne arealer som Alternativt areal og Alternativt areal 2, se bilde under fra matrikkelen.

I kap. 10.2 er det redegjort for hvordan kommunen kan anvende dette i beregningen av bygningens takst. Ved valg av fagmodul for eiendomsskatt er det viktig at modulen er tilrettelagt for en slik beregning.

Endre bygning 15451947

Byggingstype: 111 - Enebolig

Næringsgruppe: X - Bolig

Bygningsstatus: TB - Tatt i bruk

Opprinnelseskode: V - Vanlig registrering

Registerte bygningsstatus

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1974	24.02.1992

Br.enheter (1) Etasjer (2) Detaljer1 Detaljer2 Kontaktpersoner (0) Kommentarer (0) Referanser (0) Koordinater

!	Etasje	Ant. boenh.	BRA Bol.	BRA Ann.	Sum BRA	Alt. ar.	Alt. ar. 2	BTA Bol.	BTA Ann.	Sum BTA
	H01	1	141	0	141	0	0	0	0	0
	U01	0	135	0	135	0	0	0	0	0

3.3 Krav til saksbehandlingen ved endringer i matrikkelen

Matrikkelloven gir eieren rett til å uttale seg om og å klage på endringer. Uansett om endringer gjennomføres som ledd i takseringsarbeidet (ved besiktigelsen), eller om oppdatering av matrikkelen er skilt ut som eget prosjekt, må kommunen passe på at matrikkellovens regler blir fulgt slik at eieren kan få uttale seg om påtenkte endringer og blir orientert om klageretten.

Det er matrikkelmyndighetene som har siste ord når det gjelder hva som skal stå i matrikkelen (kommunens matrikkelfører med statsforvalteren som klageinstans). Hvis et spørsmål er undersøkt og klagebehandlet av matrikkelmyndighetene, bør eiendomsskattenemndene normalt rette seg etter det.

Det er imidlertid eiendomsskattenemndene som bestemmer hva som skal legges til grunn for verdsettelsen. I prinsippet vil eiendomsskattenemndene derfor kunne legge andre data til grunn for takseringen enn de som står i matrikkelen.

For eksempel kan en bygning kodet som 181 Garasje/uthus/anneks i matrikkelen, framstå som en fritidsbolig under besiktigelsen av eiendommen. Da kan eiendomsskattenemnda velge å takserer bygningen som en fritidsbolig. Et annet eksempel er en enebolig i matrikkelen som står til nedfalls og benyttes som uthus/lager. Da kan eiendomsskattenemnda velge å takserer bygningen som et uthus. Ulovlig oppsatte bygg eller tilbygg skal også tas med i eiendomsskattegrunlaget.

Et ytterligere eksempel er driftsbygninger i landbruket som tas i bruk til andre næringsformål, som utleie til lager eller annet. Da bortfaller retten til fritak etter landbruksfritaket (esktl. § 5 h).

Når eiendommene besiktiges eller eier gir tilbakemelding på de registreringer som kommunen har gjort, er det viktig at kommunen foretar en vurdering av bygningens arealbruk blant annet ved å se på hvilke planer som er godkjent i byggesaksarkivet, før registreringene oppdateres. Matrikkelens registreringer er basert på bygningsmyndighetenes godkjenning av arealbruken. Hvis det ikke er samsvar, må det gis en kommentar til arealbruken i henhold til føringsinstruksen. Også bygninger som er ulovlig oppført skal registreres i matrikkelen, takseres og tas til beskatning. I føringsinstruksen for matrikkelen kap. 6.2.29 Etterregistrering av gamle bygninger, framgår det blant annet at ulovlige bygg kan registreres. Det anbefales at det blir påført en merknad i kommunal tilleggsdel om at bygget ikke er godkjent. Bygningsmyndighetene bør varsles dersom det er mistanke om, eller det kan konstateres, at det foreligger ulovlige byggearbeider, eller at ikke søknadspliktige byggearbeider ikke er innrapportert.

KSE har utarbeidet en egen veileder om bruk av matrikkelen ved eiendomsskattetaksering.

4 Anskaffelse av fagsystemer for eiendomsskatt

4.1 Leverandører

Ved taksering og utskrivning av eiendomsskatt benyttes programvare som er spesielt utviklet for dette formålet.

Det er i dag tre leverandører i markedet:

- Norkart AS
- Norconsult AS
- Cubit AS

Norkart og Norconsult er etablerte leverandører og har en rekke kommuner på kundelisten. Begge har lang erfaring med å levere programvare for eiendomsskatt, kommunale avgifter og annen kommunalteknisk forvaltning.

Cubit er en forholdsvis nyetablert leverandør, som har utviklet et fagsystem for eiendomsskatt. Fra tidligere har Cubit erfaring med programvare for el-tilsyn og feiing- og tilsyn.

4.2 Kort om fagsystemene

- Norkart leverer løsningen KOMTEK eiendomsskatt
- Norconsult leverer løsningen ISY ProAktiv eiendomsskatt
- Cubit leverer løsningen Cubit Skatt

Alle fagsystemene baserer seg på eiendomsinformasjon fra matrikkelen, og har nødvendig funksjonalitet for besiktigelse av eiendom, taksering av eiendom, bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdier), beregning og utskrivning av eiendomsskatt, håndtering av fritak og produksjon av fakturagrunnlag.

Det som typisk skiller fagsystemene fra hverandre er hvordan arbeidsprosesser er satt opp, grad av automatisering, brukervennlighet, hvilke tilpasninger kommunen selv kan legge inn, og integrasjoner mot andre systemer i kommunen.

En annen relevant forskjell er om fagsystemet er en såkalt «skyløsning» eller ikke. Cubit Skatt er en skyløsning, og Norkart har nylig utviklet en skyløsning som er i bruk hos enkelte kunder.

At et fagsystem er en skyløsning innebærer at fagsystemet driftes over internett, istedenfor i kommunens eller leverandørens egne IKT-miljø. Tilgang til fagsystemet skjer via en nettleser, og det vil typisk fungere så lenge man har tilgang til internett. Dermed kan fagsystemet benyttes på ulike enheter som pc, nettbrett og mobil, og krever ikke installering av egen programvare. Skyløsninger kan også være mer fleksible når det gjelder kapasitet og datakraft, da dette kan tilpasses etter behov hos tilbyderer av skytjenestene. Samtidig er skyløsningene forholdsvis nyutviklede, og kan i startfasen ha enkelte begrensninger i funksjonalitet. Kommunen må her vurdere hvilken type løsning som best løser kommunens behov.

Det finnes også eksempler på kommuner som velger å ikke benytte seg av et dedikert fagsystem for eiendomsskatt. Da må kommunen holde oversikt over eiendomsskattegrunnlagene i en egen database, for eksempel i Microsoft Excel. Dette er en løsning som KSE i utgangspunktet ikke anbefaler, da fordelene ved et fagsystem i de fleste tilfeller vil være større enn kostnadene.

4.3 Anskaffelse av fagsystem

Anskaffelse av et nytt fagsystem skjer ofte i forbindelse med innføring av eiendomsskatt, eller ved en ny alminnelig taksering. Dette fordi det kan være praktisk å starte med «blanke ark» i det nye fagsystemet. Det er selvsagt også mulig å kjøpe inn nytt fagsystem midt i en takstperiode, men da vil man få et større arbeid med konvertering av data fra gammelt til nytt system. Det nye fagsystemet må være anskaffet og operativt før takseringsarbeidet starter.

4.3.1 Regelverket for offentlige anskaffelser

Innkjøp av nytt fagsystem er en offentlig anskaffelse og må, så lenge anskaffelsen har en verdi på kr. 100 000 eller mer, følge regelverket for offentlige anskaffelser. Det innebærer at kommunen må forholde seg til [Lov om offentlige anskaffelser](#) og [Anskaffelsesforskriften](#).

Anskaffelsen skjer gjennom en anbudskonkurranse. Regelverket sier blant annet noe om hvilke anskaffelsesprosedyrer kommunen kan velge mellom, hvordan konkurransen skal gjennomføres, hvordan kravspesifikasjon skal utformes, og hvordan konkurransen skal avsluttes.

IKT-anskaffelser er ofte komplekse, og det anbefales at kommunen tidlig i prosessen tar kontakt med ressurser som har innkjøpsfaglig kompetanse. Dette kan være ressurser internt i kommunen, eller eksterne rådgivere dersom kommunen ikke selv har denne type ressurser.

Det kan være verdt å merke seg at en endring fra gammel til ny løsning hos samme leverandør, i mange tilfeller også er å regne som en ny anskaffelse. Dette er spesielt aktuelt i dag, da mange eldre systemer oppgraderes til nyere skyløsninger. Det er kommunen som tar risiko dersom det anskaffes ny løsning fra eksisterende leverandør uten å følge regelverket for offentlige anskaffelser. Dersom en er usikker, bør dette avklares med innkjøpsavdelingen i kommunen.

4.3.2 Organisering av anskaffelsesprosjektet

Anskaffelse av nytt fagsystem bør organiseres som et eget prosjekt eller som et delprosjekt i arbeidet med ny taksering. Det må gjennomføres tidlig i prosessen, slik at nytt fagsystem er på plass og i drift før takseringsarbeidet påbegynnes.

Det bør tidlig settes sammen en prosjektgruppe og en styringsgruppe. Dersom prosjektet er lite i omfang, kan prosjektgruppen eventuelt også fungere som styringsgruppe.

Det er viktig at prosjektgruppen består av ressurser med fagkompetanse om eiendomsskatt, IKT-kompetanse og innkjøpsfaglig kompetanse. Det bør også være en prosjektleder som kan prosjektmetodikk og som har erfaring med prosjektledelse.

Prosjektgruppen bør i en tidlig fase avklare hvem som er interessenter i prosjektet. Mange kommuner velger å benytte samme leverandør til håndtering av eiendomsskatt, kommunale avgifter og fakturering. Det er derfor viktig å avklare om anskaffelsen kun skal gjelde fagsystem for eiendomsskatt, eller om det også samtidig skal anskaffes løsninger som håndterer andre kommunale tjenester.

Videre må prosjektgruppen ta stilling til hvilken anskaffelsesprosedyre som skal benyttes, vurdere gevinster, foreta en risikoanalyse og sette opp en tidsplan med milepæler. Det bør avklares om det vil være behov for bistand når det gjelder ting som universell utforming av fagsystemet, personvern og informasjonssikkerhet og tekniske spørsmål i forbindelse med integrasjoner og implementering av det nye systemet.

Når anskaffelsesprosedyre er valgt og avklaringer er gjort, må prosjektgruppen utarbeide en kravspesifikasjon som beskriver kommunens behov og krav til det nye systemet. Det må også avgjøres eventuelle kvalifikasjonskrav og hvilke tildelingskriterier som skal ligge til grunn.

Det er svært viktig å gjøre en grundig jobb med kravspesifikasjonen, kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier, da disse vil ligge til grunn for leverandørenes tilbud og kommunens evaluering av tilbudene.

4.3.3 Krav til fagsystem

Når krav skal utformes er det et skille mellom såkalte minimumskrav (må-krav) og evalueringskrav (bør-krav). Minimumskrav skal oppfylles, og dersom et tilbud har vesentlige avvik på minimumskrav, innebærer det en plikt til avvisning av tilbudet. Minimumskrav bør benyttes til å sikre at helt nødvendig funksjonalitet er på plass, men det bør ikke stilles for mange eller for strenge minimumskrav. Det kan føre til at kommunen ikke får inn de tilbudene man ønsker. Evalueringskravene benyttes til å beskrive ønsket funksjonalitet, og spiller en sentral rolle i selve vurderingen og rangeringen av tilbudene.

Overordnet er det viktig at kommunen stiller krav som sikrer at fagsystemet har funksjonalitet til å håndtere eiendomsskatten på en god og effektiv måte. Dette innebærer blant annet at fagsystemet må kunne hente eiendomsinformasjon fra matrikkelen, ha gode løsninger for behandling av bilder og annen dokumentasjon, og for besiktigelse og taksering av eiendommer, mulighet til å behandle takster i nemndsmøter, kunne beregne og skrive ut eiendomsskatt for alle eiendommer i

kommunen, håndtere fritak og produsere fakturagrunnlag m.m. Husk at takstene skal stå i 10 år og kan bli påklaget gjennom hele takstperioden.

Videre er det viktig at løsningen fungerer på kommunens IT-plattform, slik at data enkelt kan overføres mellom fagsystemet, matrikkelen, karttjenester, KS SvarUT, MinSide, saks- og arkivsystem og faktureringsystem. Fagsystemet må også kunne håndtere formuesgrunnlag (boligverdier) fra Skatteetaten. Hvilke integrasjoner det er behov for kan variere, og det er derfor lurt at prosjektgruppen rådfører seg med tekniske ressurser i kommunen for å avklare behovet.

Kravspesifikasjonen bør også inneholde krav som sikrer at lovkrav og kommunens behov er oppfylt når det gjelder håndtering av personvern og informasjonssikkerhet, universell utforming og brukervennlighet i systemet.

Når det gjelder mer spesifikk beskrivelse av kommunens behov, er det enkelte punkter som kan være spesielt relevant å få med:

- Synkronisering av data mellom fagsystemet og matrikkelen bør i stor grad være automatisert, slik at man slipper manuelle operasjoner og at samme data må legges inn flere ganger.
- Det bør være en god og brukervennlig løsning for besiktigelse og taksering. I dag gjøres alle nedtegnelser under besiktigelsen elektronisk. Det bør derfor stilles krav om at besiktigelser kan gjennomføres med mobile enheter som nettbrett eller mobiltelefon. Den som gjennomfører besiktigelsen bør ha tilgang til informasjon om eiendommen, bygninger, kart og annen informasjon som kan være relevant for takseringen. Videre bør det være lagt til rette for at man kan ta bilder av eiendommen, og at man kan legge inn vurderinger og kommentarer. Skyløsninger vil ikke fungere under besiktigelse uten mobildekning. I kommuner hvor svak eller manglende mobildekning er et kjent problem i enkelte områder, bør man ha en reserveløsning. Det kan stilles som et krav i tilbudsforespørselen, eller kommunen kan utarbeide det selv. Eksempelvis bruk av offline-kart på PC med påskrift av tilhørende gnr/bnr og bygningsnummer.
- Fagsystemet bør kunne tilpasses nemndenes takseringsretningslinjer, blant annet ved at man kan legge inn sjablonger for ulike eiendomstyper, herunder seksjonerte eiendommer og borettslagsleiligheter. Det samme gjelder soner, vurderingsfaktorer for den enkelte eiendom og andre takstkorreksjoner. I dag er situasjonen i for stor grad at nemndene må tilpasse retningslinjene til fagsystemet, både når det gjelder begrepsbruk og metodikk. Dette er uheldig. Vi oppfordrer kommunene til å benytte KSEs mal for takseringsretnings-

linjer. Hvis mange kommuner tar dem i bruk, vil leverandørene bli tvunget til å tilpasse sine fagsystemer.

- Det må stilles krav om at fagsystemet forvalter data om seksjonert eiendom og nærings-eiendom på en tilfredsstillende måte. Hvordan seksjonssameier og næringseiendom registreres og beregnes i fagsystemet kan innvirke på hvilke opplysninger som kommer med i takstdokumentet som systemet genererer.
- Ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag, bør fagsystemet støtte effektiv innlastning av formuesgrunnlagene og behandling av endringer. Innlastning av formuesgrunnlag bør i stor grad automatiseres, slik at saksbehandler kan fokusere på å behandle avvik.
- Fagsystemet bør ha en god og effektiv løsning for utskrivning av eiendomsskatt, som innebærer produksjon av den årlige skattelisten og skattesedler. Skattelisten bør kunne produseres både digitalt og i papirformat. Skattesedlene bør kunne tilpasses kommunens behov og masseutsendes digitalt, for eksempel via KS SvarUt-løsningen.

Oppsummert er det viktig at kommunen stiller krav som sikrer nødvendig funksjonalitet, effektive og brukervennlige arbeidsprosesser, tilpasningsmuligheter, at lovkrav oppfylles, samt velfungerende integrasjoner mot andre systemer i kommunen og mot nasjonale fellesløsninger. Det er ved anskaffelsen at kommunene har mulighet for å påvirke funksjonalitet og utvikling av nye løsninger i programvaren.

5 Anskaffelse av takstfaglige tjenester

I dette kapitlet omtales bruk av sakkyndig bistand i forbindelse med takseringsprosjekter, og med sakkyndig bistand menes her profesjonelle takseringsfirmaer. Det kan videre oppstå behov for juridisk, økonomisk eller regnskapskyndig bistand i forbindelse med taksering av enkelteierdommer.

5.1 Hva man kan få takstfaglig bistand til

Slik eiendomsskatteoven er utformet står kommunene relativt fritt til å avgjøre hvilken sakkyndig bistand som skal engasjeres og hvordan arbeidet skal organiseres. I praksis benyttes takstfaglige tjenester både ved første gangs taksering og ved ny alminnelig taksering, som er store prosjekter,

og ved taksering av enkelteiendommer i takstperioden. For enklere eiendommer som bolig- og fritidseiendommer og standardiserte næringseiendommer der man har lagt til grunn sjablonger, er det vanlig at eiendomsskattekontoret ivaretar besiktigelsen i takstperioden.

Kommunene organiserer takseringen på forskjellig måter. For å takserer energianlegg må kommunene som oftest engasjere sakkyndige med spesialkompetanse til å foreslå verdi på skatteobjektet. De fleste kommuner bruker også sakkyndige til å takserer næringseiendommer, men noen kommuner kan ha egne ansatte som har kompetanse til å foreslå takst på næringsbygg. En god del kommuner benytter også profesjonelle takseringsfirmaer i forbindelse med taksering av bolig- og fritidseiendommer.

Det må avklares i prosjektplanen om og i tilfelle hvilken sakkyndig bistand som skal engasjeres. Det er i denne tidlige fasen det må avklares hvordan takseringen skal utføres.

Det må tas stilling til hvilke eiendomstyper det skal bes om bistand til, og hva takseringsfirmaet konkret skal bistå med. Bistanden vil alltid bestå i å besiktige eiendommene og utarbeide takstforslag. Mange firmaer tilbyr imidlertid mer enn det, typisk kommunikasjon med skattyterne i takseringsprosessen, utarbeidelse av takseringsretningslinjer, oppdatering av matrikkelen, frammøte i nemndas møter, ulike saksbehandlingsoppgaver og bistand ved klagebehandling. Det vises i denne sammenheng til kap. 5.4 om hensynet til kommunens egenkompetanse.

5.2 Kort om regelverket ved anskaffelse av takstfaglig bistand

Kjøp av takstfaglige tjenester er også en offentlig anskaffelse, og følger samme regelverk som nevnt i kap. 4.3.1 om anskaffelse av nytt fagsystem. Anskaffelse av takstfaglige tjenester vil normalt være av mindre omfang og kompleksitet enn en IKT-anskaffelse. Det gjør at valg av anskaffelsesprosedyre, kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier kan bli annerledes.

Det er likevel viktig at kommunen rådfører seg med ressurser som har innkjøpsfaglig kompetanse, for å sikre at riktig anskaffelsesprosedyre benyttes og at konkurransen gjennomføres i tråd med regelverket.

Det bør gjøres et grundig arbeid ved utarbeidelse av kravspesifikasjon, kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier, slik at man får inn relevante og gode tilbud.

Pris bør ikke være den mest tungtveiende faktoren i tilbudsforespørselen, for det vil i tilfelle være til fordel for aktører som fokuserer på rask gjennomføring framfor kvalitet. Det kan gi store kostnader for kommunene. Og det kan føre til mange klagesaker hvor kommunen får kostnader

til juridisk bistand, eller det kan føre til takstene settes klart for lavt, for å unngå klager, noe som påfører kommunen et inntektstap. Man ser også i slike tilfeller at kommunene ikke får den dokumentasjonen de har blitt lovet. De får ikke datagrunnlaget for sjablongene og de får minimalt med datagrunnlag for takstene. Dette er alvorlige mangler med tanke på at takstene skal virke i minimum 10 år.

5.3 Krav som bør stilles til takseringsfirmaer

Det er viktig at eiendomsskattekontoret nøye vurderer hvilken kompetanse de sakkyndige skal ha og hvilke objekter de skal takserer, da det kreves forskjellig kompetanse for ulike skatteobjekter, for eksempel energianlegg og oppdrettsanlegg. Eiendomsskattekontoret kan engasjere forskjellige sakkyndige for ulike skatteobjekter, men mange takseringsfirmaer tilbyr taksering av alle objekter. Det er vanlig i dag ved alminnelig taksering at eiendomsskattekontoret engasjerer ett firma til å ta all taksering som skal utføres av eksterne.

Det er nødvendig at takseringsfirmaet kan benytte det fagsystemet som kommunen benytter for eiendomsskatt, og har tilgang til matrikkelen hvis oppgavene omfatter taksering av bolig- og fritidseiendommer. Flere takseringsfirmaer har gjennomgått opplæring med Kartverket slik at de har adgang til å oppdatere matrikkelen gjennom avtale med kommunen.

Videre er det helt nødvendig at firmaet kan vise hvordan det vil dokumentere sitt arbeid.

For energianlegg (dvs. vindkraftverk, kraftnettet, petroleumsanlegg) må det kreves at alle ledd i takseringen kan dokumenteres. Dette omfatter hvordan anskaffelsesverdien (teknisk verdi) er framkommet, hvordan eventuell indeksregulering er gjennomført, hvordan fradrag for slit og elde er beregnet, og det bør foreligge en oversikt over alle bygninger og alt skattepliktig produksjonsutstyr.

For næringseiendommer må datagrunnlaget for gjennomsnittlige leieverdinivåer kunne dokumenteres. Det samme gjelder grunnlaget for fradragssatsene for eierkostnader og arealledighet, og for kapitaliseringsrenten. Disse datagrunnlagene må kunne dokumenteres uansett om kommunen takserer til leieverdi eller har omregnet leieverdiene til salgspris-sjablonger. Det må stilles uttrykkelig krav om at datagrunnlagene avgis til kommunen slik at de kan bli arkivert for senere bruk i takstperioden.

For bolig- og fritidseiendommer må alle omsatte eiendommer og annet kildemateriale som danner grunnlag for foreslåtte prissjablonger kunne dokumenteres, dersom dette er utarbeidet av takseringsfirmaet. Der takseringsfirmaet skal utføre besiktigelsen, må det stilles de samme krav til

dokumentasjon som man får ved å bruke lokale besiktere, det vil si dokumentasjon av faktoring, bilder og tekstlig begrunnelse i saker hvor det er nødvendig.

For å sikre nødvendig kompetanse hos kommunen, må det stilles krav om at takseringsfirmaet gir eiendomsskattekontoret og nemnda den informasjon og opplæring som måtte være nødvendig for å kunne sette seg inn i og forstå hvordan takstforslagene er framkommet. Det kan også være nyttig at eiendomsskattekontoret deltar sammen med takseringsfirmaets folk ved besiktigelse av enkelte større og spesialiserte eiendommer.

Det er viktig å kunne gjøre en forsvarlig vurdering av tidsbehovet for gjennomføring av et takseringsprosjekt, jf. kap. 2.2. Når større eller mindre deler av arbeidet i prosjektet settes bort til et takseringsfirma, må den tidsplanen som firmaet setter opp vurderes kritisk. Det finnes eksempler på at firmaer angir tidsrammer som ikke vil være mulig å holde dersom det skal gjøres et faglig forsvarlig arbeid.

5.4 Hensyn for og imot å benytte takseringsfirmaer

Innføring av eiendomsskatt og ny alminnelig taksering er store, arbeidskrevende prosjekter. Kjøp av takseringstjenester kan være nyttig dersom kommunen selv mangler faglige ressurser som kan gjennomføre takseringen. Det kan også være tidsbesparende, da man slipper å hente inn ressurser og drive opplæring.

På den andre siden, vil kommunen ved å sette bort takseringen til takseringsfirma, lett miste muligheten til å selv opparbeide kompetanse på taksering og eiendomsskatt. Generelt er det KSEs syn at kommunene bør opparbeide egen kompetanse på eiendomsskatt, og da er et takseringsprosjekt en effektiv læringsarena. Hvis eiendomsskattekontoret og prosjektorganisasjonen legger vekt på dette, vil kommunene kunne gjøre deler av arbeidet selv. Hvis man setter alle arbeidsoppgavene i prosjektet til takseringsfirmaer opparbeides det ingen kompetanse i kommunen, og verken nemnda eller eiendomsskattekontoret får det nødvendige eierskapet til prosjektet. Det er uheldig i selve prosessen fordi nemnda i praksis ofte får en mer uselvstendig rolle. Det er også uheldig i ettertid fordi kunnskapen og kompetansen sitter hos en ekstern aktør, som man kan bli avhengig av i klagesaker – som kan oppstå gjennom hele takstperioden. Det er også grunn til å være bevisst at det er kommunen som har ansvaret for de takstvedtakene som treffes, og for at all saksbehandling og klagebehandling skjer i samsvar med forvaltningslovens og eiendomsskatteovens krav, selv om oppgaver overlates til et takseringsfirma.

Det anbefales at det tas inn i tilbudsforespørselen og avtalen hvordan eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd skal samarbeide og fordele oppgaver, herunder hvordan kontoret og nemnda skal involveres i arbeidet med innhenting av grunnlagsdata og utarbeiding av sjablonger mv.

6 Sakkyndig nemnds oppgaver og ansvar

6.1 Sakkyndig nemnds ansvar for takseringsretningslinjene, forholdet til klagenemnda

Det er sakkyndig nemnd som etter loven fastsetter takst på eiendommene, og blir ansvarlig for de takseringsretningslinjene som fastsettes. Klagenemnda er overordnet sakkyndig nemnd i den enkelte sak, og avgjør i siste instans hvilken takst som skal fastsettes på en eiendom hvor det er inngitt klage. Takseringsretningslinjene setter imidlertid, så lenge de er i samsvar med eiendomsskatteloven, også rammer for klagenemnda. Klagenemnda må for eksempel respektere det takstnivået som er etablert. Hvis ikke vil nivået brytes opp, og det vil kunne oppstå store problemer i forhold til likebehandlingsprinsippet.

Når det gjelder sammensetningen av sakkyndig nemnd, bør det legges vekt på at man også får med noen som har jobbet med fast eiendom, eller på annen måte har en viss kompetanse eller kjennskap til eiendomsmarkedet.

Erfaring viser at det er fornuftig å trekke klagenemnda eller nemndas leder med i arbeidet med takseringsretningslinjene. Samarbeid og involvering vil bidra til felles forståelse av retningslinjene, og til at man unngår uenigheter mellom nemndene om prinsipper og takstnivåer. KSE anbefaler at det etableres et samarbeid som skissert her.

6.2 Takseringsretningslinjenes status

Takseringsretningslinjene er et verktøy i takseringsarbeidet, som blant annet skal sikre likebehandling og oversikt. Men de inneholder ikke juridisk bindende regler. De er nettopp retningslinjer.¹ Det vil si at nemndene kan fravike dem når det er nødvendig for å fastsette riktig takst. De kan følgelig heller ikke påberopes å være juridisk bindende av skattyterne. Men takseringsretningslinjene vil kunne ha juridisk betydning ved at det kan bli anført å innebære brudd på likebehandlingsprinsippet hvis retningslinjene fravikes uten saklig grunn.

6.3 Innsyn i takseringsretningslinjene

Merk at takseringsretningslinjene med sjabloner og faktorer mv, er uferdige dokumenter inntil

¹ Se Eidsivating lagmannsretts dom 20.05.2021 (21-017866ASD-ELAG)

de blir endelig vedtatt. De fungerer gjennom takseringsprosessen som arbeidsdokumenter for sakkyndig nemnd. Nemnda har på dette stadiet behov for å arbeide uforstyrret. Det kan bli gjort mange endringer i retningslinjene før de blir endelig vedtatt, se kap. 22 om nemndas arbeidsmåte. I denne fasen har offentligheten ikke rett til innsyn i retningslinjene, og det anbefales heller ikke å gi innsyn. Hjemmel for å gjøre unntak fra innsynsretten er offentlighetsloven § 5 første ledd. Også § 14 første ledd kan brukes, under henvisning til at retningslinjene har karakter av interne arbeidsdokumenter inntil de blir endelig vedtatt av nemnda.

Fra det tidspunkt takstene er endelig vedtatt med grunnlag i retningslinjene, og skattelisten legges ut, kan retningslinjene ikke lenger unntas offentlighet. Da skal de være tilgjengelige for skattyterne slik at de kan etterprøve takstene som de har mottatt og ta stilling til om det er grunnlag for å klage.

DEL II: PRAKTISK TAKSERING

7 Normer og prinsipper som er felles for alle eiendomskategorier

7.1 Lovens verdsettelsesnorm

Verdsettelsesnormen for eiendomsskattetakster er eiendommens omsetningsverdi. Normen framgår av eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd:

Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Eiendomsskatten er en objektskatt, og man sier at det er den objektive verdien man skal fram til. Det betyr at man ved takseringen skal se bort fra hvilken subjektiv nytteverdi eiendommen måtte ha for dagens eier og hvordan eiendommen benyttes. Man skal også se bort fra privatrettslige avtaler som hviler på eiendommen (for eksempel veiretter, leieretter og pantegjeld). Den objektive verdien kan vanligvis forstås som eiendommens normale salgsverdi i markedet ut fra objektive kriterier – eiendommens innretning, bruksegenskaper og lokalisering – som det står i loven.

Det er viktig å være oppmerksom på at verdsettelsesnormen er den samme uansett hvilken takseringsmetode som benyttes. Siktemålet er hele tiden å finne eiendommens objektive omsetningsverdi. Vi kommer tilbake til takseringsmetodene i kapitlene om taksering av de ulike eiendomstypene.

7.2 Eiendomsskattetaksering er sjablongbasert

Det at man skal fram til normalverdier, legger til rette for bruk av sjablonger – det vil si gjennomsnittspriser for ulike eiendomstyper i kommunen, eventuelt i ulike prissoner i kommunen.

Prissjablonger brukes ved taksering av alle typer eiendom, ikke bare bolig- og fritidseiendommer. Ved taksering av næringseiendommer etter leieverdimetoden er det normale leiepriser, altså leieprissjablonger, som anvendes, og ved taksering etter teknisk verdi tas det ofte utgangspunkt i normale byggekostnader fra ulike databaser og statistikker.

7.3 Prissjablongene skal gjenspeile en forsiktig fastsatt omsetningsverdi

Prissjablongene er gjennomsnittlig salgspris per kvadratmeter per eiendomskategori i et definert geografisk område. Hvis utvalget av eiendommer som ligger til grunn for gjennomsnittsberegningen er representativt for området, vil, med en normalfordeling, 50 % av eiendommene ha en verdi som ligger lavere og 50 % en verdi som ligger høyere enn gjennomsnittet. Når datagrunnelaget er omsetninger i et fritt marked, vil altså bruk av gjennomsnittspriser uten noen justeringer føre til at 50 % av eiendommene får en sjablongtakst (takst før besiktigelse) som ligger over omsetningsverdien.

I et sjablongbasert verdsettelsessystem hvor takstene ikke skal overstige et bestemt verdimål, må det følgelig tas grep for å unngå for høye (og dermed delvis ugyldige) takster.

Ved kommunal eiendomsskattetaksering har man alltid gjort korreksjoner eller justeringer for å unngå for høye takster. Det er ikke regelfestet noe sted at dette skal gjøres, men det følger som en logisk konsekvens av at takseringen er basert på prissjablonger og at takstene etter loven ikke kan overstige omsetningsverdi. Det er ikke vanlig at eiendomsskattenemndene vedtar en bestemt reduksjon i sjablongene. Ved en alminnelig taksering gjennomføres det en prosess hvor man innhenter omsetningsdata og foretar prøvetakseringer. Arbeidet munner ut i sjablonger som etter innarbeidet praksis skal gi en «forsiktig fastsatt» omsetningsverdi. Da får kun et mindre antall eiendommer en sjablongtakst som ligger høyere enn omsetningsverdien. Ved besiktigelsen kan sjablongtaksten justeres ut fra konkrete forhold. Dette arbeidet blir enklere når det er innbakt en

forsiktighetsmargin i sjablongene. I en tid med vedvarende prisstigning på fast eiendom, slik vi har hatt her i landet i flere tiår, vil forsiktighetselementet ofte bli ivaretatt allerede ved at gjennomsnittsprisene regnes ut på basis av omsetningsdata fra ett til tre, og noen ganger fire år tilbake i tid.

Det er følgelig helt nødvendig å legge sjablongene noe under 100 % markedsverdi. Gjør man ikke det, vil et stort antall eiendommer få takst over markedsverdien. Noe kan korrigeres ved besiktigelsen, men det vil bare gjelde de eiendommene som framstår som klart feiltaksert. Besiktigerne skal jo ta utgangspunkt i det nivået som er etablert gjennom sjablongene. Sjablongene må følgelig legges på et nivå slik at de fleste takstene ikke overstiger den objektiviserte omsetningsverdien.

Normalt pleier man å si at det vil være fornuftig om sjablongene ligger mellom 85 % og 90 % av omsetningsverdi.

Det gjelder generelt at jo bedre datagrunnlag man har, jo tryggere vil man være på at sjablongene treffer. Treffsikkerheten testes ut under prøvetakseringen, jf. kap. 11 (bolig- og fritidseiendom) og kap. 16 (næringseiendom). Skattytere som mener at taksten ligger vesentlig for høyt, vil som regel klage på taksten. De store avvikene eller feilutslagene vil derfor bli rettet opp i klageomgangen.

7.4 Bruk av reduksjonsfaktor

7.4.1 Lokal reduksjonsfaktor

Det gjelder som en ulovfestet ordning i eiendomsskatten at kommunestyret kan treffe vedtak om at skattegrunnlaget skal settes til en viss prosentandel av de takstene som nemnda fastsetter. Dette kalles en reduksjonsfaktor («lokal reduksjonsfaktor»), og må ikke blandes sammen med det forsiktighetsprinsippet som gjelder ved nemndas fastsetting av prissjablongene og som er faglig begrunnet. En eventuell lokal reduksjonsfaktor vil være politisk begrunnet. Den vedtas av kommunestyret og forholder seg til det ferdige takstresultatet. Det følger av likebehandlingsprinsippet at en eventuell lokal reduksjonsfaktor må omfatte all skattepliktig eiendom, med lik prosentsats.

Finansdepartementet har tidligere uttalt at et vedtak om (lokal) reduksjonsfaktor ikke kan reverseres, det vil si at den ikke kan fjernes eller settes ned i takstperioden. Hvis departementets uttalelse legges til grunn, vil en lokal reduksjonsfaktor redusere kommunens handlingsrom ved skatteutskrivningen inntil 10 år framover i tid. Finansdepartementet har ikke begrunnet sitt standpunkt nærmere, og etter vårt syn er det ikke sterke argumenter for det, ettersom både skattesatser, bunnfradrag og utskrivingsalternativ kan endres fra år til år. Spørsmålet har ikke vært

prøvd for domstolene. På grunn av den usikkerheten som foreligger, anbefaler KSE at ordningen ikke benyttes.

7.4.2 Obligatorisk reduksjonsfaktor for bolig- og fritidseiendommer

For bolig- og fritidseiendommer er det fra 2020 lovfestet at det skal fastsettes en reduksjonsfaktor på 30 % i takstene, jf. eiendomsskatteoven §§ 8 A-2 og 8 C-1. Heller ikke denne lovpålagte reduksjonsfaktoren må blandes sammen med det forsiktighetsprinsippet som gjelder ved fastsetting av prissjablonger.

Det har vært hevdet at det ikke er noen grunn til å legge sjablongene på bolig- og fritidseiendommer lavere enn 100 % etter innføringen av den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 % i takstene på slike eiendommer. KSE er ikke enig i dette. Regelen om reduksjonsfaktor sier at skattegrunnlaget skal settes til 70 % av taksten. Og taksten skal etter loven fortsatt settes til omsetningsverdien. Hvis man unnlater å anvende forsiktighetsprinsippet ved fastsetting av sjablongene, vil et stort antall takster bli liggende over omsetningsverdi – selv om skattegrunnlaget blir lavere.

7.5 Bygg og anlegg under oppføring

Eiendomsskatteoven § 4 første ledd bestemmer at eiendomsskatten skal skrives ut på de faste eiendommene ut fra forholdene per første januar i skatteåret. Det innebærer at også bygninger og anlegg under oppføring er gjenstand for eiendomsskatt.

For bolig- og fritidseiendommer er allikevel vanlig praksis at eiendommene først takseres og skattlegges som bebygd eiendom når bygget er ferdig. Når det foreligger ferdigattest eller det av andre grunner er klart at bygget er ferdig, gjennomføres taksering og skatt skrives ut fra det påfølgende år. Fram til da skattlegges eiendommen som ubebygd tomt.

Ved utbygging av boligfelt eller hyttefelt, leilighetskomplekser osv, vil forholdene ligge bedre til rette for å kunne skattlegge verdiene som tilføres den eller de faste eiendommene hvert år. Men det kan komme i konflikt med likebehandlingsprinsippet om man skattlegger større utbyggingsprosjekter gjennom byggetiden, men ikke private byggeprosjekter.

Ved utbygging av næringseiendom har man ikke dette skillet mellom utbygging i privat regi og i næring, og her er det mer utbredt å skattlegge prosjekter under utbygging. En slik praksis forutsetter at man har rutiner for å fange opp den verdien eiendommen tilføres det enkelte år. Det kan gjøres ved besiktigelse og ved å få opplysninger fra utbygger, eller det kan gjøres sjablongbasert slik at taksten, basert på oppgitt byggetid, økes med en prosent av antatt omsetningsverdi som ferdig utbygd næringseiendom.

Energianleggene er vanligvis meget store og kostbare anlegg med lang byggetid. For denne eiendoms-kategorien er det fast praksis i kommunene å ta til beskatning de verdiene som tilføres anleggene hvert år gjennom byggetiden. Disse anleggene takseres til teknisk verdi. Normalt anvendes byggeregnskapene som viser siste års byggekostnader.

II.I TAKSERING AV BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER

8 Takseringsmetoden og hvilke typer eiendom som omfattes

8.1 Eiendomstypene som inngår i utskrivingsalternativene for bolig- og fritidseiendommer

Utskrivingsalternativet i eiendomsskatteloven § 3 bokstav g omfatter all fast eiendom unntatt nærings-eiendom og spesifikke energianlegg. For enkelhets skyld sier vi at alternativet gjelder utskrivning på «bolig- og fritidseiendommer», men det er altså negativt avgrenset. Alternativet i § 3 g omfatter mer enn rene boliger og fritidsboliger og grunnen under dem. Det omfatter også ubebygd grunn til slike formål, samt garasjer, naust, uthus ol som ikke har karakter av nærings-eiendom. Det samme gjelder boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer. De er ikke omfattet av landbruksfritaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h.

Det understrekes at det ikke er anledning til å holde ubebygd grunn utenfor skatteplikten – verken utparsellerte tomter eller større grunnarealer som ikke er oppdelt. Det vil være i strid med loven og likebehandlingsprinsippet.

Ved avgrensningen mot nærings-eiendommer og energianlegg, tas det for bebygd eiendom utgangspunkt i inndelingen i Kartverkets Føringsinstruks for matrikkelen. Alle bygg registrert med bygningsnummer under «BOLIG» i Føringsinstruksen (byggningsnummer 111 til 199) takseres. Det er uten betydning for klassifiseringen om eieren leier ut boligen eller fritidsboligen og utleien er næringsvirksomhet for eieren. Det er objektet som skal takseres.

For kombinerte bygg takseres den del av eiendommen som anvendes til boligformål. Hvor det ikke er samsvar mellom bygningstype i matrikkelen og de faktiske forhold, legges de faktiske forhold til grunn.

For ubebygd eiendom tas det utgangspunkt i reguleringsformålet. Er området uregulert, tas det utgangspunkt i kommuneplanens arealdel. Regulering til offentlige formål likestilles med næringsformål. Hvis verken reguleringsplan eller kommuneplan gir veiledning, må det foretas en konkret vurdering. Hvis bruk av eiendommen til boligbygg eller fritidsbebyggelse er mest sannsynlig, omfattes eiendommen av utskrivingsalternativet i § 3 g.

Ved vurdering av enkelteiendommer kan det være grunn til å undersøke om det er truffet vedtak om dispensasjon eller lignende. Merk at grunneiendom som en entreprenør skal bebygge med boliger eller fritidseiendommer vil være omfattet av skatteplikt etter § 3 g.

Ubebygd grunn i LNFR-områder (områder lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift) har normalt lav verdi grunnet de begrensinger som påhviler eiendommen knyttet til de reguleringsmessige forhold. Skattyters muligheter for å utnytte grunnen til utbygging vil normalt være svært begrenset. Også slike grunnarealer skal likevel verdsettes og skattlegges – med mindre de inngår i en driftsenhet i landbruket og som følge av det er omfattet av landbruksfritaket i eiendomsskatteoven § 5 bokstav h. Merk at LNFR-områder også kan være underlagt ytterligere begrensinger. Arealer som ligger i nedbørsfelt for drikkevannskilder er et eksempel på det.

Firmaer som jobber med landbrukstaksering vil kunne gi opplysninger om nivåer på grunnverdier i skogsområder med lav bonitet. Det kan gi en viss veiledning.

8.2 Sjablongtaksering – unntaksvis individuell verditaksering

Ved taksering av bolig- og fritidseiendommer, som definert i foregående avsnitt, benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og opplysninger fra for eksempel eiendomsmeglere som kjenner markedet, for å finne gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hver eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Gjennomsnittsprisene settes med forsiktighet, se kap. 7.3. Resultatet blir de prissjablongene som nemnda til slutt vedtar. Det er gjerne eiendomsskattekontoret og / eller takseringsfirma kommunen har inngått avtale med, som utfører arbeidet med å innhente og analysere data-grunnlaget, og setter forslag til sjablonger. Normalt vil også sakkyndig nemnd være engasjert i dette arbeidet. Sakkyndig nemnd bør styre arbeidet. Det er nemnda som står ansvarlig for arbeidet og de sjablongene som til slutt blir vedtatt.

Ved sjablongtaksering kan det ikke kreves millimeterrettferdighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove. Dette er akseptert av domstolene, og innebærer at ikke enhver påstand om at egen eiendom er taksert strengere enn andre gir grunnlag for å

foreta endringer eller for å gjøre nærmere undersøkelser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.

De grunnlagsdataene som innhentes må systematiseres og arkiveres på en slik måte at de er gjenfinnbare gjennom takseringsperioden. Nærmere om dette i kap. 25.

Unntaksvis kan det bli spørsmål om å verdsette en bolig eller en fritidsbolig individuelt, mer eller mindre frikoblet fra sjablongene i takseringsretningslinjene. Dette gjelder for eiendommer som er helt spesielle bygningsmessig eller med hensyn til beliggenhet. Et eksempel kan være tidligere fyrboliger som bruksendres til fritidseiendommer. Også strandeieendommer kan være en utfordring.

8.3 Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved taksering av boligeiendommer

Siden 2014 har kommuner som ønsker det kunnet benytte Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdier) ved taksering av helårsboliger, jf. eiendomsskatteoven § 8 C-1.

Denne veilederen gjelder kommunal eiendomsskattetaksering, så vi skal ikke redegjøre nærmere her for ordningen med bruk av Skatteetatens takster. Men forholdet mellom kommunale takster og Skatteetatens formuesgrunnlag reiser enkelte spørsmål.

Ikke alle helårsboliger får formuesgrunnlag fra Skatteetaten. Det gjelder blant annet boliger på gårdsbruk og boliger som eies av foreninger og enkelte typer selskaper. Boliger får heller ikke formuesgrunnlag det første året etter at de er ferdigstilt. Andelen boliger som ikke får formuesgrunnlag kan variere fra 4-5 % og helt opp mot 30 %. Disse helårsboligene må takseres kommunalt, og kommunene må følgelig ha takseringsretningslinjer også for boliger selv om de har tatt i bruk Skatteetatens formuesgrunnlag.

Dersom de kommunale takstene legges på et annet nivå enn formuesgrunnlagene, vil samme eiendomstype få ulik takst og skattetrykk avhengig av om de får formuesgrunnlag eller takseres kommunalt. Dette er i utgangspunktet i strid med likebehandlingsprinsippet, men det er en forskjellsbehandling som er lovbestemt og som derfor ikke kan angripes rettslig. Dette er også uttalt i forarbeidene til § 8 C-1.² Kommunene behøver derfor ikke å tilpasse det kommunale takstnivået for helårsboliger til formuesgrunnlagene. Mange kommuner gjør det likevel, fordi det ikke føles riktig å ha forskjellig takstnivå for samme type eiendom. Det er ikke noe til hinder for en slik tilpasning, men man bør være oppmerksom på at likebehandlingsprinsippet gjelder fullt ut

² Prop. 1 LS (2012-2013)

kommunalt takserte eiendommer imellom. Takstene på boliger, fritidsboliger osv skal stå i samme forhold til eiendommenes omsetningsverdi. Man bør derfor unngå åpenbare forskjeller den veien.

8.4 Taksering ved bruk av maskinlæring

Et tilskudd til tradisjonell taksering, som den siste tiden har blitt mer aktuelt, er bruk av maskinlæring.

Maskinlæringsmodeller verdsetter eiendommer basert på ulike variabler, som for eksempel areal, beliggenhet, alder og bygningstype. Litt forenklet, kan man si at maskinlæringsmodellen «trenes» på et utvalg kjente omsetninger, og «lærer seg» hvordan de ulike variablene påvirker verdien. Datagrunnlaget er helt essensielt, slik at en maskinlæringsmodell vil ikke fungere godt i mindre kommuner.

En slik modell kan, dersom den er riktig satt opp og trent på gode og tilstrekkelig store data, gi gode verdsettelsler for en stor andel av kommunens eiendommer, med forholdsvis lav ressursbruk knyttet til selve takseringen. De eiendommene som modellen ikke klarer å fastsette en «sikker» verdi på, kan kommunen selv takserer etter vanlig metode.

Bruk av maskinlæringsmodeller til eiendomsskatteformål er helt nytt, og det er fortsatt mange usikkerhetsmomenter. Det å få utviklet, satt opp og tatt i bruk en slik modell vil kreve kompetanse og ressurser. Fagsystemene for eiendomsskatt er heller ikke nødvendigvis satt opp til å fungere med slike verdsettelsler, så det kan være nødvendig med tilpasninger.

Kommuner som måtte ønske å ta i bruk maskinlæring, bør ta kontakt med sekretariatet i KSE for nærmere informasjon og rådgivning.

9 Kilder for innhenting av prisopplysninger

9.1 Betydningen av gode prisopplysninger

Det må legges stor vekt på arbeidet med innsamling av prisopplysninger. Hvis det ikke innhentes tilstrekkelig med opplysninger om salgspriser, er risikoen stor for at de sjablongene som utarbeides ikke treffer prisnivået. Nemndene vil heller ikke ha et faktagrunnlag for sjablongene å vise til ved senere klager.

9.2 Kilder for innhenting av prisopplysninger

For bolig- og fritidseiendommer finnes det flere gode kilder til prisopplysninger. Hvert år omsettes et stort antall boliger og fritidsboliger, og salgene blir som hovedregel tinglyst i grunnboken. De fleste eiendommer som legges ut for salg blir også publisert på FINN.no eller lignende portaler. Det er derfor flere aktører i markedet som kan levere gode prisopplysninger, fordelt på ulike geografiske områder og tidsperioder.

For utarbeidelse av sjablonger for bolig- og fritidseiendommer, er det viktig å få tilgang til omsetninger i kommunen de to til tre siste år før takseringen, fordelt på type eiendom og beliggenhet i kommunen. Dataene brukes til å finne prisnivå på ulike eiendomstyper per kvadratmeter, hvordan priser varierer i ulike områder av kommunen, og hvordan standard og eventuelt alder påvirker pris. Ved få omsetninger kan det være nødvendig å se på salg flere år tilbake i tid, og eventuelt korrigere for prisstigning. Det kan også være aktuelt å se på prisnivå i omkringliggende kommuner.

Noen leverandører tilbyr også et statistisk verdiestimat (antatt markedsverdi) på eiendommer som ikke er solgt, se nærmere kap. 9.2.1. Dette gjelder hovedsakelig boligeiendommer. Verdiestimatene er satt på grunnlag av oppnådde priser fra tidligere salg i området, og en del andre parametere.

Vi har nedenfor listet opp kilder som kan benyttes ved innhenting av prisopplysninger for boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer som ikke regnes som næringseiendom. Listen er ikke uttømmende.

9.2.1 Databaser

Det eksisterer flere databaser som lar deg søke opp omsetningsverdier, prisstatistikk og eiendomsinformasjon. Noen av databasene er betalingstjenester, mens andre er gratis.

Betalingstjenestene har som regel avansert funksjonalitet, der det kan hentes ut skreddersydde rapporter og prisstatistikk fordelt på ulike områder, type eiendom og en rekke andre filtre. Gratistjenestene er som regel begrenset til å søke opp omsetningsverdier på enkelte eiendommer, og det er få eller ingen muligheter til å filtrere og til å hente ut rapporter.

I de fleste tilfeller vil betalingstjenestene være best og mest praktiske for prisopplysninger som skal ligge til grunn for sjablonger. Der kan kommunen selv styre hvilke data som hentes ut, og dataene kan sammenstilles til rapporter som senere kan benyttes som dokumentasjon. Gratistjenestene fungerer bra til å teste sjablonger mot faktiske omsetningsverdier, men det vil være meget tidkrevende å hente ut og sammenstille tilstrekkelig gode prisopplysninger derfra.

Eiendomsverdi.no

Databasen inneholder en daglig oppdatert kopi av nasjonal matrikkel med informasjon om alle eiendommer. I tillegg oppdateres databasen daglig med utfyllende informasjon fra alle omsetninger gjennom autoriserte eiendomsmeglere. Databasen har funksjonalitet for blant annet å finne informasjon om hver enkelt eiendom, og kartløsning for soneinndeling, segmentering og analyse. Databasen omfatter alle typer bolig- og fritidseiendommer, samt ubebygde tomter.

Databasen gir mulighet for å foreta verdiestimer på bolig- og fritidseiendommer. Modellen hensyntar blant annet tidligere omsetninger av eiendommen og faktiske omsetningspriser for lignende boliger i boligens nærområde.

Kommunene kan tegne abonnement på tilgang til databasen eller bestille bestemte uttrekk fra den.

Ambita

Ambita (tidligere Norsk Eiendomsinformasjon) tilbyr flere ulike tjenester knyttet til eiendom, og har et datavarehus med informasjon om blant annet omsetningsverdier og bygningsinformasjon. Det kan bestilles rapporter og analyser tilpasset etter behov, og det er mulig å kjøpe uproesserte data som kommunen selv kan bearbeide og filtrere.

Norkart eiendomsdatabase

Norkart har en lokal synkronisert kopi av matrikkel og grunnboken fra Kartverket. Databasen inneholder alle eiendomsomsetninger som er tinglyst. Databasen omfatter boliger, fritidseiendommer og tomter. Selskapet tilbyr oversikter og analyser for kommunene til bruk ved eiendomsskattetaksering.

Kommunene kan tegne abonnement på tilgang til databasen eller bestille bestemte uttrekk fra den.

Eiendomspriser.no (Digitale medier 1881)

Databasen inneholder alle eiendommer som er publisert på FINN.no og omsatt gjennom autoriserte eiendomsmeglere. Dette omfatter bolig- og fritidseiendommer og tomter.

Det er støtte for å søke opp enkelte eiendommer. Man betaler per eiendom, eller for ubegrenset tilgang over en tidsperiode. Det er ikke muligheter for å hente ut rapporter direkte fra løsningen.

Hjemla.no

Databasen inneholder informasjon om fast eiendom i Norge, blant annet eiendomspriser, nylig solgte boliger, boliger som kommer for salg og diverse annen data. Det er gratis å søke opp

enkelteiendommer via nettsiden. Det er mulig å kontakte leverandør for bestilling av data på andre format.

FINN.no

Via karttjenesten til FINN.no kan man søke opp enkelteiendommer som er solgt det siste året. Når man har søkt opp en eiendom kan man også få enkel prisstatistikk for sammenlignbare eiendommer. Det er gratis å bruke tjenesten.

9.2.2 Data fra offentlige instanser

Flere offentlige instanser samler inn og tilgjengeliggjør data om eiendom og omsetninger. Dataene er ofte sammenstilt på et mer overordnet nivå, slik at man kan få oversikt over priser i en kommune eller et fylke, men ikke nødvendigvis i et område av en kommune.

Statistisk sentralbyrå (SSB)

I SSB sin statistikkbank kan man finne informasjon om omsetninger av boligeiendommer fordelt på kommune og fylke. Man kan også finne prisindeks for boliger og noe statistikk på kvadratmeterpriser. Tilgang til SSBs statistikkbank er gratis.

Kartverket (Seeiendom.kartverket.no)

På Kartverkets tjeneste Seeiendom kan man søke opp hva som er registrert på enkelteiendommer i grunnboken. Her framkommer blant annet tinglyste salgsverdier på eiendommer som omsettes. Ved omsetninger mellom nærstående kan salgsverdi være oppgitt til kr. 0,-. Tilgang krever innlogging.

Skatteetaten (formuesgrunnlag)

Siden 2014 har kommunene kunnet velge om de vil takserer boligeiendommer selv, eller benytte Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdier). Kommunene har hittil fått tilgang til formuesgrunnlagene uavhengig av om det er besluttet å ta dem i bruk. I arbeidet med å fastsette sjablonger på boligeiendommer har det vært nyttig å kunne innhente data fra Skatteetaten for sammenligning med de prisopplysningene som hentes inn fra andre kilder, og med de sjablongene som blir fastsatt. Merk at ikke alle boligeiendommene får formuesgrunnlag. Andelen kan variere fra 4-5 % og helt opp mot 30 %. Skatteetaten har i mars 2023 gitt uttrykk for at personvernreglene kan være til hinder for å gi slik tilgang uten et kommunestyrevedtak om at takseringen skal baseres på boligens formuesgrunnlag.

I dag får kommunene tilgang til formuesgrunnlag ved å skrive under på en datautleveringsavtale med Skatteetaten. Datautleveringsavtale og skjema for brukeropplysninger fås ved å sende e-post til: brukerstotte.datasamarbeid@skatteetaten.no .

2024 er det siste året dagens delingsløsning skal benyttes. Etter at utskrivningen for 2024 er gjennomført, i april-mai 2024 antar Skatteetaten, skal også formuesgrunnlag leveres i det nye felles systemet som er etablert for alle Skatteetatens delingstjenester med kommunene. De fleste kommuner har signert på en tilslutningserklæring som gir kommunene tilgang til Skatteetatens delingstjenester – herunder deling av boligens formuesgrunnlag.

For mer informasjon se KS hjemmeside:

<https://www.ks.no/fagomrader/digitalisering/felleslosninger/deling-av-opplysninger-fra-skatteetaten/bruk-av-skatteetatens-formuesgrunnlag-for-boligeiendommer-for-eiendomsskatteutskrivning/>

9.2.3 Lokale eiendomsmeglere og takseringsfirma

I tillegg til prisstatistikk som kan hentes ut fra databaser og andre offentlige instanser, er eiendomsmeglere og takseringsfirma en viktig kilde til informasjon om prisnivåer i de forskjellige områdene av kommunen. De kjenner markedet og er gode på å vurdere betydningen av forhold som beliggenhet, standard og bygningenes alder.

KSE anbefaler derfor at det tas kontakt med én til to meglerforetak eller takseringsfirma som kjenner markedet i kommunen, for å få deres vurdering av:

- Kvadratmeterpriser (nivå) for hver enkelt eiendomstype, herunder ubebygde tomter
- Bruk av prissoner for henholdsvis boliger og fritidsboliger
- Hvordan bygningers alder innvirker på markedsprisen

Det kan være nyttig at sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret/prosjektleder har ett eller flere møter med meglerforetaket eller takseringsfirmaet. Her kan kommunen klargjøre hva som er nemndas behov og hva sjablongtaksering betyr, og få synspunkter og vurderinger fra meglernes. Det anbefales også at meglerforetak og takseringsfirma gir en skriftlig vurdering, som vil kunne inngå som en del av grunnlaget for nemndas fastsettelse av sjablonger.

Det anbefales at en eiendomsmegler eller en taksator også konsulteres senere i prosessen, under arbeidet med prøvetaksering, jf. kap. 11.

9.3 Hvilke kilder bør benyttes?

Det vil avhenge av forholdene i den enkelte kommune hvor mange kilder det er nødvendig å benytte for å få et forsvarlig datagrunnlag for å fastsette sjablongpriser. I kommuner med stor omsetning vil det gjennomgående være enklere å finne gjennomsnittspriser både for de ulike

eiendomstypene og for ulike områder i kommunen. Da behøver man ikke å benytte alle tilgjengelige informasjonskilder. Er antall omsetninger lite, slik at omsetningene alene ikke gir et like sikkert grunnlag for å fastsette gjennomsnittspriser, vil det være større behov for å samarbeide med eiendomsmeglere, se på flere databaser og sammenligne med nabokommuner.

Det anbefales likevel alltid at det – foruten innhenting av opplysninger om omsatte eiendommer – etableres et samarbeid med eiendomsmeglerforetak eller takseringsfirma. De er fagfolk på området og vil gi nemnda bedre innsikt og forståelse av verdinivåer og hvilke faktorer som særlig påvirker prisene lokalt.

Både innhenting av opplysninger fra databaser som nevnt ovenfor, og samarbeid med meglerforetak, vil medføre en del kostnader. Det må være avsatt nok midler i prosjektbudsjettet til disse kostnadene. Gode prisopplysninger er som nevnt helt avgjørende for et vellykket prosjekt.

10 Analyse av innhentede prisopplysninger og foreløpig fastsetting av prissjablonger

10.1 Sortering etter bygningstype

Som første steg må omsatte eiendommer deles inn etter bygningstype og type tomt. Det tas utgangspunkt i bygningskodene i føringsinstruksen for matrikkelen.

- Eneboliger (111, 112)
- Bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom (113)
- Tomannsboliger (121, 122)
- Rekkehus (131, 133, 135, 136)
- Leilighetsbygg (141-146)
- Fritidsboliger (161, 162)
- Fritidsbolig på konsesjonspliktig landbrukseiendom (163)
- Garasjer for bolig og fritidsbolig (181, 182)
- Naust for bolig og fritidsbolig (183)
- Ubebygde tomt helårsbolig
- Ubebygde tomt fritidsbolig

Det vil variere fra kommune til kommune hvilke og hvor mange bygningsgrupper det er naturlig å dele bygningsmassen inn i.

10.1.1 Eneboliger

En mye benyttet metode er å skille ut det området i kommunen som har hatt flest omsetninger de siste to til tre år. Normalt vil det være et sentrumsområde.

Blant disse plukker man ut de eiendommene som med hensyn til standard, størrelse og alder framstår som normale for området. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for disse eiendommene gir en foreløpig sjablongpris for eneboliger i kommunen.

Prissjablongen prøves ut på andre omsatte eiendommer i det samme området av kommunen for å se hvilket resultat det gir sammenlignet med salgsprisen. Se nærmere om prøvetaksering i kap. 11.

Videre prøves sjablongen på omsatte eneboliger i andre områder av kommunen. Det gir grunnlag for å vurdere om det er behov for å inndele kommunen i prissoner og hvilke sonefaktorer som i tilfelle bør benyttes.

Kvadratmeterprisen på en normalbolig i et sentrumsområde vil regelmessig ligge høyere enn kvadratmeterprisen på tilsvarende boliger i mer spredtbebygde deler av kommunen. Normalt settes sonefaktoren i sentrumsområdet til 1,0, og lavere i mer spredtbebygde områder. Men hvordan faktormatrisen er satt opp kan naturligvis variere.

Arbeidet som er beskrevet her bør skje i samarbeid med et meglerforetak eller en taksator med lokalkunnskap.

10.1.2 Bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Bolighusene på et gårdsbruk er ikke omfattet av landbruksfritaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h, og skal takseres. Med bolighus menes først og fremst våningshus og kårboliger, men også andre helårsboliger og fritidsboliger som ikke er skilt ut fra landbrukseiendommen skal takseres. Det samme gjelder uthus, garasjer og anneks som hører til bygninger ment for boligformål.

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer kan ikke omsettes fritt i markedet, men er underlagt prisregulering. Bolighus som ligger på konsesjonspliktige landbrukseiendommer kan heller ikke uten videre fradeles. Mange eiendomsskattekommuner gir et særskilt fradrag ved taksering av bolighusene på konsesjonspliktige landbrukseiendommer på grunn av dette. Det tas normalt utgangspunkt i prissjablongen for frittliggende eneboliger og gis et prosentvis fradrag på grunn av redusert omsettelighet som følge av konsesjonsplikten og delingsrestriksjonene som gjelder for landbrukseiendom. Det varierer hvor stort fradrag nemndene setter.

Sivilombudet har gitt uttrykk for at det er riktig å ta hensyn til de prisdempende virkningene av konsesjonsplikten mv.³ Det foreligger imidlertid ingen domstolsavgjørelse som tar stilling til om det er riktig å gi fradrag for denne type restriksjoner ved taksering for eiendomsskatt, som er en objektskatt.

Dersom sakkyndig nemnd vedtar å gi et særskilt fradrag, bør dette etter KSEs syn ikke settes for høyt. Gårdstun blir stadig mer attraktive både som boliger og fritidsboliger, samtidig som priskontrollen ved konsesjon og restriksjonene på fradeling er trappet ned av lovgiver de siste årene. Og det grunnleggende spørsmålet er om bolighusene på et konsesjonspliktig gårdsbruk har lavere omsetningsverdi enn en frittliggende enebolig i det samme området. Mange steder er det ikke lenger tilfelle. Merk også at konsesjonsgrensen for dyrket mark er hevet fra 25 til 35 mål ved lovendring i 2017. Ved vurderingen av om det skal gis et særskilt fradrag, og hvor stort et slik fradrag bør være, må det også tas hensyn til eventuell sonefaktor. Hvis de fleste gårdstun ligger i områder med lav sonefaktor, kan summen av faktorene gi kunstig lave takster.

Opplysninger om omsetning og priser på landbrukseiendommer kan fås hos lokale landbruksmyndigheter, ved søk på markedsplasser som FINN.no og ved henvendelse til meglerfirmaer som driver med landbrukstaksering.

På samme måte som for andre korreksjonsfaktorer, må også et eventuelt særskilt landbruksfritak framgå av takseringsretningslinjene og av takstvedtaket.

10.1.3 Tomannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg

Her benyttes samme metode som for eneboliger. Det oppstår en del spesielle problemstillinger for større leilighetsbygg, som omtales i det følgende.

Toppleiligheter med takterrasse vil ofte ha en markert høyere kvadratmeterpris enn andre leiligheter i bygget.

Seksjonssameier er i dag organisert etter to ulike modeller. I seksjonssameier som ble etablert før 1997 fikk den enkelte sameier eiendomsrett til egen seksjon i sameiet. I sameier som er etablert senere har den enkelte sameier en ideell eierandel i sameiet, men kun en bruksrett til sin seksjon. Der sameieren har eiendomsrett til egen seksjon, må kommunen taksere den enkelte seksjon særskilt og skrive ut skatt til seksjonseieren. Der sameieren kun har bruksrett til seksjonen, kan kommunene velge om de vil taksere den enkelte seksjon og skrive ut skatt til hver enkelt sameier, eller å sette én takst på hele eiendommen og skrive ut skatt til sameiet ved styret.⁴ I praksis velger kommunene stort sett å taksere og å skrive ut skatt på hver enkelt seksjon.

³ Sivilombudets brev 17.11.2011

⁴ Se uttalelse av Finansdepartementet i Utv 2005 s 1247 Utskriving av eiendomsskatt på eierseksjoner

Ved seksjonsvis taksering legges sameiebrøken til grunn for beregning av taksten for den enkelte seksjon så lenge den samsvarer med de faktiske forhold. Der dette ikke er tilfelle, beregnes taksten ut fra faktisk bruk av arealet.

Ved taksering av seksjonssameier med blandet bruksformål (bolig / fritidsbolig / kontor / forretning etc.), benyttes prissjablone som gjelder for den enkelte bygningstype.

Fellesarealer fordeles forholdsmessig på seksjonene ut fra sameiebrøkens størrelse.

Det gir en enkel løsning for kommunen dersom man benytter samme metode på alle seksjonssameier – det vil i tilfelle si seksjonsvis taksering. På den annen side kan det være en fordel for kommunen å slippe å gå inn i tvister om fordeling av takst og skattebyrde på den enkelte seksjon.

I borettslag ligger eiendomsretten til den faste eiendommen hos borettslaget, mens den enkelte andelseier har boret til egen leilighet. Her vil kommunene være henvist til å sette én takst på hele eiendommen og skrive ut skatt til borettslaget ved styret.

10.1.4 Fritidsboliger

Prisdannelsen på fritidsboliger bestemmes av andre forhold enn helårsboliger. Viktigst er beliggenhet i forhold til fjell, sjø eller alpinanlegg, adkomstforhold og standard (strøm, helårsvann, avløpsforhold). Det danner seg gjerne prisnivåer i det enkelte hyttefelt, eller innenfor ulike områder i kommunen.

Dersom det er stor forskjell på prisnivået i ulike felt eller områder, kan det være hensiktsmessig å benytte prissoner også for fritidsboliger. Sonefaktoren er en priskorreksjon for beliggenhet som fastsettes med utgangspunkt i prisnivået på fritidsboliger som har en normal standard og beliggenhet i sonen. Avvik fra normal standard og beliggenhet innenfor sonen skal vurderes ved besiktigelsen ved bruk av egne korreksjonsfaktorer for individuelle forhold ved den enkelte eiendom.

Bruk av prissoner på fritidsboliger krever en ganske grundig analyse av omsetningsdata. Hvis sakkyndig nemnd finner at det er grunnlag for å benytte prissoner, er anbefalt framgangsmåte den samme som for helårsboliger; man finner gjennomsnittsprisen for normale fritidsboliger i det dyreste området og setter sonefaktoren der til 1,0. Sonefaktoren trappes så ned i områder hvor snittprisen ligger lavere på det som er en normal-fritidsbolig i vedkommende område.

10.1.5 Garasjer, naust ol

Også garasjer, sjøboder og naust og lignende som ligger på en bolig- eller fritidseiendom, anbefales taksert på grunnlag av en kvadratmeterpris, som vanligvis settes relativt lavt. På den måten fanges det opp en merverdi, samtidig som denne ikke settes for høyt. Det er vanskelig å

vurdere den konkrete merverdien en garasje eller et naust gir en bolig- eller fritidseiendom. Garasjer og boder mindre enn 15 m² kan man velge å ikke prissette da disse representerer en liten verdi og ofte faller utenfor søknadsplikten og dermed kommunens kontroll på hva som bygges.

Garasjer som tilhører en bolig- eller fritidseiendom, men som er skilt ut som egen grunnboks-enhet, kan normalt takseres etter samme regler og satser som hovedeiendommen. Men dersom tomten har utbyggingspotensiale, bør grunnen takseres særskilt etter retningslinjene for ubebygde tomt.

Sjøboder og naust som er skilt ut som egne grunnboksenheter kan omsettes for seg, ha betydelig verdi, og bør vurderes individuelt, eller etter en egen sjablong hvis det foreligger omsetningsdata som gir grunnlag for det.

Også for disse eiendomstypene minnes det om at individuelle forhold fanges opp og priskorrigeres på grunnlag av observasjoner og vurderinger som gjøres ved besiktigelsen.

10.2 Omregning fra P-rom til BRA, bruk av BYA

Leverandørene av eiendomsinformasjon oppgir gjerne areal i antall kvadratmeter «P-rom» (primærrom), mens matrikkelen hvor arealdataene hentes fra ved eiendomsskattetaksering benytter «BRA» (bruksareal). Eiendomsverdi AS oppgir også antall kvadratmeter BRA.

Ettersom bruksareal omfatter mer enn primærrom, vil antall kvadratmeter BRA i eneboliger og småhus normalt være større enn antall kvadratmeter P-rom. Dette må det tas hensyn til ved fastsettelse av prissjablonger for disse eiendomstypene.

Forskjellen vil variere fra bolig til bolig. Det anbefales at kvadratmeterpriser som i utgangspunktet er oppgitt for P-rom, reduseres med 10 % for å komme fram til kvadratmeterprisen for BRA. Det gir gjennomgående en riktig korreksjon.

På leiligheter og fritidsboliger er det gjennomgående liten forskjell mellom antall kvadratmeter P-rom og BRA, slik at det her ikke er grunnlag for å foreta korreksjon.

Deler av en bygning som ikke har omsluttende vegger (typisk carport), medregnes ikke i boligens bruksareal og registreres derfor ikke i matrikkelen. Dette kan være alt fra mindre carporter til større lagerkonstruksjoner. Slike bygningskonstruksjoner har imidlertid et bebygd areal - BYA, som i føringsinstruksen for matrikkelen er definert som «*det arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk)*». For beregning av bebygd areal brukes mål fra ytterveggs ytterside». Slike arealer kan føres i den kommunale tilleggsdelen til bygningen under «Alternativt areal2». Man

velger da en bygningstypekode som passer, og arealene får da tilsvarende m²-pris. Alternativt kan m²-prisen ytterligere reduseres for slike arealer.

For boliger og fritidsboliger som har bygd inn et areal til garasje/bod, kan eventuelt dette arealet også skilles ut i matrikkelen i den kommunale tilleggsdelen under «Alternativt areal». Beregningsprogrammet for eiendomsskatt kan ta hensyn til slike arealer og gi dem en lavere verdi enn den verdien som ellers er fastsatt for bygningstypen (for eksempel enebolig).

10.3 Ubebygde tomter for helårsbolig og fritidsbolig

Som redegjort for under kap. 10.1.5 skal også ubebygd grunn som kan utnyttes til bolig eller fritidsbolig, og til garasje, naust ol, takseres og skattlegges.

Det vil være en viss omsetning av byggetomter i alle kommuner. Omsetningsdata sammen med informasjon og vurdering fra meglere, vil derfor gi grunnlag for å fastsette en kvadratmeterpris på tomtegrunn for bolig- og fritidseiendommer. Normalt gis tomter samme sonefaktor som bebygd eiendom.

Noen kommuner setter stykkpris på tomter på basis av omsetningsdata mv. Det er en forenkling, men metoden har den svakhet at også svært små grunnstykker får stykkpris og derved for høy takst dersom de er skilt ut som egne grunnboksenheter. Det anbefales derfor i stedet at man for boliger finner gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en normaltomt i kommunens sentrumsområde, og for fritidsboliger snittprisen på tomtegrunn i det dyreste hytteområdet. Prisen korrigeres så med de sonefaktorene som måtte være fastsatt for bebygd eiendom.

Bruk av kvadratmeterpris kan kombineres med en maksimalgrense for hva som skal regnes med av arealer i skattegrunnlaget. Det er vanlig å sette grensen til ett mål, noe som kan forsvares innenfor et system med sjablongtaksering. Men i pressområder hvor grunnens verdi er betydelig, vil en maksimalgrense for areal slå feil ut. Dette er altså et spørsmål som må vurderes konkret ut fra forholdene i den enkelte kommune.

Det anbefales å benytte samme kvadratmeterpris (sjablong) på alle tomter som er skilt ut som egne grunnboksenheter, uavhengig av om de er byggeklare eller ikke. Ved besiktigelsen vil det kunne tas hensyn til individuelle forskjeller som vurderes å innvirke på omsetningsverdien.

Det forekommer at det ligger utskilte byggetomter i områder med byggeforbud. Med mindre det er helt kurant å få dispensasjon, vil slike tomter ha lav omsetningsverdi. Da kan den alminnelige sjablongen ikke benyttes. Man må i stedet fastsette en lav takst på skjønnsmessig grunnlag, eller fastsette en egen prissjablong.

Det forekommer også at større grunnstykker som ikke er utparsellert ligger i områder som er regulert til bygging av bolig eller fritidsbolig. Heller ikke i disse tilfellene vil sjablongtaksering treffe riktig, slik at det må fastsettes en takst på skjønnsmessig grunnlag.

Landbruksfritaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h vil ofte omfatte de større grunnarealene, slik at de ikke skal takseres. Merk i den sammenheng at landbruksfritaket står ved lag så lenge jorda og skogen *drives*. Det er ikke avgjørende i forhold til fritaksretten at området er omregulert til utbyggingsformål så lenge grunneieren velger å drive jorda videre. Det presiseres at mindre bruk som drives på hobbybasis ikke omfattes av landbruksfritaket.

10.4 Arealfaktor eller etasjefaktor for nedjustering av tellende bruksareal (BRA)

Det er sikkert statistisk belegg for at boliger og fritidsboliger med stort bruksareal har en lavere markedspris regnet per kvadratmeter, enn boliger og fritidsboliger med mindre bruksareal.

Det har vært en innarbeidet praksis ved eiendomsskattetaksering å redusere tellende bruksareal på boliger ved bruk av etasjefaktorer, med den begrunnelse at arealer i kjeller og loft har lavere verdi enn arealer i hovedetasjer.

En etasjefaktor fanger opp noe av det samme som en arealfaktor, ettersom store boliger normalt får større arealreduksjon enn små ved bruk av etasjefaktor. Ut fra de analysene vi har fått gjennomført, synes imidlertid en arealfaktor å være mer treffsikker og derfor en mer velegnet metode for å unngå ulikheter i takstnivået mellom små og store boliger. KSE vil derfor på et rent verdsettelsesfaglig grunnlag anbefale kommunene å benytte arealfaktor framfor etasjefaktor ved taksering av helårsboliger og fritidsboliger.

10.4.1 Arealfaktor

I tabellene nedenfor er angitt en arealavtrapping som kan være veiledende. Den er basert på en analyse av ca. 185 000 eiendomssalg.⁵ Det understrekes at kommunen som ledd i prøvetakseringen må undersøke hvilken avtrapping som passer på de omsetningsdataene som er innhentet. Dataene kan både gi grunnlag for å endre trappetrinnene for areal og faktorenes størrelse.

⁵ Analyse utført av Eiendomsverdi AS

Tabeller for arealavtrapping (veiledende)**Eneboliger**

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

Leiligheter

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,8
101-120	0,7
121-150	0,6
150-200	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
150-200	0,3
201-	0,2

Fritidsboliger

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

Malen for takseringsretningslinjer er utformet i tråd med dette. Tilfeller hvor arealfaktoren gir klart uriktige utslag vil kunne fanges opp og korrigeres ved besiktigelsen.

Merk at faktorene skal brukes innad i intervallene, slik at for eksempel en enebolig på 250 kvm enebolig bruker faktoren 1 på arealet opp til 80, faktoren 0,8 fra arealet mellom 81 og 100 osv.

10.4.2 Etasjefaktor

Som alternativ til arealfaktor kan kommunene redusere tellende bruksareal på boliger ved bruk av etasjefaktorer. Vår vurdering er som nevnt at en arealfaktor er en mer treffsikker metode for nedjustering av areal og takstverdi. Men fordi etasjefaktor har vært vanlig å benytte, veileder vi også om bruk av denne faktortypen.

Eksempel:

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

Det gjelder for etasjefaktorer som for arealfaktor at tilfeller hvor faktoren gir et klart uriktig utslag vil kunne fanges opp og korrigeres ved besiktigelsen.

Ved taksering av usedvanlig store bygninger vil en etasjefaktor alene kunne gi en for høy takst. Slike tilfeller må man være spesielt oppmerksom på ved den individuelle faktorsettingen under besiktigelsen, slik at nødvendige korreksjoner kan bli gjort.

I enkelte kommuner som har mange gårdsbruk med store våningshus, har nemnda fastsatt en særskilt reduksjons- eller avtrappingsfaktor for arealer ut over for eksempel 250 kvadratmeter.

10.5 Verdien av grunnen på bebygd eiendom – eiet og festet grunn

Det har vært innarbeidet praksis ved eiendomsskattetaksering av bolig- og fritidseiendommer å sette en verdi på grunnen i tillegg til den takstverdien som framkommer ved sjablongtaksering av bygningsarealene. Det har vært stilt spørsmål ved riktigheten av dette, ettersom prissjablongene lages på grunnlag av omsetningsdata der hele eiendommens verdi deles på antall kvadratmeter bygningsareal (BRA eller P-rom). Sjablongene tar således opp i seg verdien av grunnen. Tillegget for grunnens verdi settes derfor gjerne lavt.

Etter de undersøkelsene som er gjort, er det vår vurdering at det ikke bør settes en verdi på grunnen særskilt ved taksering av bebygd eiendom. Det betyr som nevnt lite for skatteinntekten fordi tillegget normalt settes svært lavt, og det innebærer en forenkling av takseringsprosessen å la det være. Malen for takseringsretningslinjer er utformet i tråd med dette.

I pressområder kan grunnverdien utgjøre en stor andel av eiendommens samlede verdi. Hvis eiendommen har et utbyggingspotensiale, kan det i noen områder betales like mye for ubebygd som for bebygd grunn. Antall kvadratmeter BRA på eiendommen er i slike tilfeller av liten eller ingen betydning for omsetningsverdien. Følgelig kan to like verdifulle eiendommer bli taksert forskjellig, alt etter størrelsen på bygningene.

I områder hvor dette er en aktuell problemstilling bør det vurderes å se hen til retningslinjene for taksering av ubebygd grunn ved fastsettelse av taksten.

Det som er sagt her om verdsettelse av grunnen, gjelder også der grunnen er festet. Det er eiendommen som objekt man skal fram til, uavhengig av påheftede avtaler om utnyttelsen. Noe annet er at det i festeforhold kan oppstå spørsmål om hvem som er ansvarlig for eiendomsskatt på grunnen. Ved feste av grunn til bolig og fritidsbolig – og tilhørende bygg, som garasje, naust ol – oppstår det imidlertid ikke slike spørsmål. Her blir festeren også ansvarlig for eiendomsskatt av

grunnverdien. Det skyldes at festeren etter tomtefesteloven har en rett til tidsubegrenset forlengelse av festet. Vedkommende anses derfor som skattemessig eier av grunnen.

KSE har utarbeidet en egen veileder om eiendomsskatt på festetomter.

10.6 Foreløpig fastsetting av sjablonger og generelle faktorer

På grunnlag av det arbeidet som er beskrevet i dette kapitlet, kan sakkyndig nemnd legge foreløpige prissjablonger, arealfaktorer og eventuelt geografiske prissoner med sonefaktorer, inn i takseringsretningslinjene. De legges også inn i det fagsystemet for eiendomsskatt som kommunen benytter. På det grunnlaget framkommer foreløpige takstverdier på eiendommene. Dette er takstverdier før besiktigelse, og før prøvetaksering. Prøvetakseringen har til formål å teste om sjablonger og de generelle faktorene (arealfaktor og sonefaktor) treffer riktig. Prøvetaksering er nærmere beskrevet i kap. 11.

På dette stadiet i prosessen, det vil si før prøvetaksering, fastsettes det også foreløpige faktormatriser for individuelle forhold på og omkring eiendommen, som innarbeides i takseringsretningslinjene. Disse faktorene forklares i neste avsnitt.

10.7 Foreløpig fastsetting av individuelle faktorer

Taksering innbefatter besiktigelse av den enkelte eiendom for vurdering av standard, tilstand, beliggenhet osv. For det formålet utarbeider sakkyndig nemnd en tabell som besiktigerne skal benytte, hvor for eksempel «lav standard» eller «dårlig beliggenhet» kan gi faktor 0,9 eller 0,8. En nedslitt bolig på en skyggefull tomt kan for eksempel få faktor 0,8 samlet. Det betyr at kvadratmeterprisen og dermed taksten reduseres med 20 %.

Man skiller ved besiktigelsen mellom forhold på eiendommen og forhold omkring eiendommen.

10.7.1 Faktor for vurdering av forhold på den enkelte eiendom

Standard, vedlikehold og alder er bygningmessige forhold som kan påvirke salgsverdien av en eiendom. Med standard forstås gjerne slikt som materialvalg, arkitektonisk utforming og lignende. Med vedlikehold forstås graden av slitasje. Når det gjelder alder, er forholdet at det er solid statistisk belegg for at nye boliger prises høyere per kvadratmeter enn eldre boliger. Ved faktorsettingen bør det derfor legges noe vekt på om man står overfor et nybygg eller et bygg som er 30-40 år gammelt. Men dersom eldre bygg er totalrenovert får alderen ikke den samme betydningen. Dette blir en del av den skjønnsmessige vurderingen ved besiktigelsen av den enkelte eiendom, og en del av opplæringen og kalibreringen av besiktigerne. Eiendomsmeglere eller takstmenn som kjenner markedet for boliger og fritidsboliger i kommunen vil ha god

kunnskap om hvordan bygningens alder og andre faktorer påvirker salgsverdien, og bør konsulteres, jf. kap. 9.2.3.

Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien, men normalt i mindre grad. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien.

10.7.2 Faktor for vurdering av forhold omkring den enkelte eiendom

Også eiendommens beliggenhet kan ha betydning for omsetningsverdien. Vi tenker her på den konkrete beliggenheten – ikke hvilken prissone eller del av kommunen eiendommen ligger i, men forhold som utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer oa. Det er denne typen individuelle forhold som her skal vurderes. Spørsmålet er om slike forhold må antas å påvirke eiendommens salgsverdi sammenlignet med normalnivået for eiendomstypen i det aktuelle området.

11 Prøvetaksering

Når sjabloner og faktorer er lagt inn i takseringsretningslinjene, jf. kap. 10.6, har man kommet så langt i prosessen at det kan gjennomføres mer omfattende prøvetakseringer av et utvalg av eiendommer.

Dette er nødvendig for å få rimelig sikkerhet for at prissjablonen treffer i nærheten av omsetningsverdi. Med prøvetaksering menes at et utvalg av omsatte eiendommer besiktiges og takseres på grunnlag av de prissjablonene og faktormatrisene som foreløpig er fastsatt. Takstene sammenlignes så med kjøpesummen for eiendommene.

Utvalget av eiendommer som inngår i prøvetakseringen bør være omsatt i tid så nær takseringsåret som mulig. Utvalget bør omfatte alle de boligtypene som nemnda har fastsatt foreløpige sjabloner for (eneboliger, rekkehus, leiligheter osv.). Det bør også omfatte eiendommer beliggende i forskjellige deler av kommunen, slik at både områder med høyt, middels og lavt prisnivå representeres i utvalget. Utvalget bør fortrinnsvis omfatte «normaleiendommer», dvs. eiendommer som med hensyn til standard og størrelse er normale for vedkommende eiendomstype i det enkelte område.

Når aktuelle eiendommer er plukket ut, besiktiges hver eiendom, og det foretas en vurdering av hvilken betydning eiendommens standard, alder og individuelle beliggenhet antas å ha for markedsverdien. Nemnda vil på dette tidspunktet ha fastsatt en foreløpig faktormatrise for

vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom. Individuelle opplysninger og vurderinger noteres for hver eiendom og det settes faktorer for individuelle forhold ved eiendommen. Det bør også tas bilder som underbygger opplysningene og faktorsettingen. Prøvetakstene samles f.eks. i et Excel-regneark og fordeles geografisk med tanke på eventuell soneinndeling, og etter eiendomstype.

Prøvetakstene sammenholdt med salgssummen for eiendommene vil vise hvor treffsikker prissjablongen er, og hvordan faktormatrisene fungerer. Dette arbeidet kalles ofte for kalibrering. Resultatet av prøvetakseringene vil kunne gi grunnlag for justering av prissjablongen eller faktormatrisen.

Det er sakkyndig nemnd som skal vurdere om resultatet fra prøvetakseringen og kalibreringen er tilfredsstillende, og om prissjablongen skal vedtas som grunnlag for takseringsarbeidet. Det vil på dette stadiet være et midlertidig vedtak som treffes, idet nemnda i løpet av prosessen kan (og må kunne) justere sjablonger og faktormatriser dersom et større bilde etter hvert viser at det er nødvendig. Sakkyndig nemnd bør i alminnelighet ta aktivt del i arbeidet med prøvetaksering. Det gir nemnda, spesielt i mindre kommuner, et større eierskap til takseringen og en bedre forståelse av hvordan sjablongen er bygget opp og hvordan sjablonger og faktorintervaller mv fungerer i praksis.

Som nevnt i kap. 9.2.3 anbefales det at en eiendomsmegler med kjennskap til eiendomsmarkedet i kommunen, eventuelt en taksator med lokalkunnskap, også involveres i prøvetakseringen.

Når resultatene er tilfredsstillende, legges de foreløpige prissjablongene og den foreløpige faktormatrisen inn i takseringsretningslinjene, som på dette stadiet er et internt arbeidsdokument, jf. kap. 6.3. Endelig vedtak av sjablonger og retningslinjer bør først treffes i slutfasen av takseringen, fordi det som nevnt også i løpet av selve takseringen kan vise seg at det er behov for å foreta justeringer.

12 Besiktigelse av eiendommene og utarbeidelse av takstforslag

12.1 Hva besiktigelse innebærer

Besiktigelse innebærer at personer med nødvendige kvalifikasjoner eller opplæring reiser ut og ser på eiendommene. Det tas bilder av bygningsmassen, og det gjøres kontroll av om det er samsvar

mellom matrikelopplysningene og den fysiske eiendommen. Besiktigelse av bolig- og fritidseiendommer er en *utvendig* besiktigelse.

De foto- og videodatabasene over fast eiendom som er tilgjengelige i dag, og teknologiutviklingen med droner som både kan ta meget gode bilder og gjøre arealmålinger, reiser spørsmål om fysisk besiktigelse helt eller delvis vil kunne erstattes av en digital besiktigelse. Det har en viss betydning i denne sammenheng at det ikke er et uttrykkelig lovkrav at det skal gjennomføres fysisk besiktigelse som ledd i takseringen. Kravet er at man skal ha et så godt avgjørelsesgrunnlag som mulig, jf. forvaltningsloven § 17. Hvis det er fastsatt gode saksbehandlingsrutiner og man har solid bildeinformasjon og oppmålingsdata mv. om hver enkelt eiendom, og de som måtte ønske det kan kreve fysisk besiktigelse, er det vanskelig å se at digital besiktigelse ikke skulle være rettslig holdbart. Foreløpig anbefaler KSE likevel at det gjennomføres fysisk besiktigelse fordi man ikke kan vite med sikkerhet hva utfallet ville bli av en tenkt tvist om gyldigheten av takster basert på digital besiktigelse.

Ved taksering av bolig- og fritidseiendommer benytter mange kommuner personer med lokal tilhørighet og god lokalkunnskap til å gjennomføre besiktigelsen av eiendommene. Det kan være personer som har spesielle kvalifikasjoner (f.eks. kjennskap til boligmarkedet i kommunen, erfaring fra byggebransjen ol), men dette er ikke noe krav. Det viktigste er at det velges ut personer som har forutsetninger for å kunne gjennomføre et større besiktigelsesarbeid og innrette seg etter de retningslinjer som gis om faktorsetting og bruk av dataverktøyet. Det inngås en oppdragsavtale med besiktigerne som beskriver oppgaven og har bestemmelser om godtgjøring for arbeidet. Antallet som engasjeres bestemmes av antall eiendommer som skal besiktiges og den tid som står til rådighet.

Prosjektleder har normalt ansvaret for utvelgelse og opplæring av besiktigere. Besiktigerne er nemndas hjelpere og skal samarbeide tett med nemnda og eiendomsskattekontoret. Derfor er det viktig at lederen av sakkyndig nemnd konsulteres underveis og at utvelgelsen skjer i samråd med nemndas leder.

I kommuner som har engasjert et takseringsfirma til å bistå ved takseringen, vil takseringsfirmaet selv forestå besiktigelsen, ved egne ansatte eller ved personer firmaet selv engasjerer. Se nærmere kap. 5. Eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd må likevel sette seg inn i hvordan firmaet vil legge opp besiktigelsesarbeidet, hvilke krav firmaet stiller til besiktigerne, og følge med på hvordan arbeidet gjennomføres. Det vises til at det er sakkyndig nemnd som blir stående ansvarlig for takstene, selv om grunnlagsarbeidet settes bort.

12.2 Krav til opplæring og kvalifikasjoner

Besiktigerne skal framskaffe det grunnlaget sakkyndig nemnd må ha for å kunne vurdere om individuelle forhold ved eiendommene tilsier at beregnet forslag til takst på eiendommene bør korrigeres. Besiktigelsen er således en sentral del av takseringsarbeidet. For å sikre ensartet taksering, må besiktigerne ha en felles oppfatning av hvordan faktormatrisen skal benyttes, herunder hvor store tillegg eller fradrag som skal gjøres for ulike forhold.

Besiktigerne gis en felles grunnopplæring i eiendomsskattetaksering slik at alle får en forståelse av metoden (sjablongtaksering hvor ikke enhver detalj kan tas hensyn til), og blir bevisst at oppgaven er å framskaffe et grunnlag for nemndas vurdering, noe som stiller krav til dokumentasjon og begrunnelse. Det må også inngå i grunnopplæringen viktigheten av at faktorsettingen blir ensartet. Dette oppnås ved at nemnda gir retningslinjer til besiktigerne, som prøves ut gjennom takseringene.

Det anbefales at det før takseringen påbegynnes, gjennomføres et felles møte mellom besiktigerne og nemnda hvor den praktiske gjennomføringen av besiktigelsen og andre spørsmål kan diskuteres.

Når takseringen starter vil det være en fordel at besiktigerne den første uka er to sammen på besiktigelsen. I tillegg kan det være fornuftig om alle som er engasjert møtes regelmessig den første tiden for å diskutere eksempler som man er usikker på. Det vil bidra til en mer enhetlig forståelse av hvordan skjønnet skal anvendes. Dette er viktig når det engasjeres flere personer til å gjennomføre besiktigelsen.

Det kan bli behov for flere møter alt etter hvordan resultatene av takseringene blir. Takseringene vil vise om besiktigerne er tilstrekkelig samordnet i sine vurderinger («kalibrert»), og om det er behov for å gjøre endringer i faktormatrisen.

Besiktigerne benytter nettbrett både til å ta bilder, til faktorsetting og til å skrive en tekstlig begrunnelse i tilfeller hvor det er nødvendig. Nettbrettene skal være online med eiendoms-skatteprogrammet og matrikkelen. Det vil være en viktig del av opplæringen å gjøre besiktigerne i stand til å bruke nettbrettene.

For å få en best mulig oversikt over den enkelte eiendom ved besiktigelsen bør også følgende være tilgjengelig for besiktigerne, i tillegg til forslaget til ny takst: Siste registrerte omsetning ved fritt salg, gjeldende eiendomsskattetakst og eventuelle korrigeringer som ble gjort ved den forrige takseringen.

12.3 Sakkyndig nemnds videre behandling

På grunnlag av forslag fra lokale besiktigere eller et takseringsfirma, foretar sakkyndig nemnd sin vurdering og treffer takstvedtak. Dette arbeidet er nærmere beskrevet i kap. 22.

II.II TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER

13 Takseringsmetodene og hvilke eiendomstyper som omfattes

13.1 Hvilke eiendommer som er å anse som næringseiendommer

Næringseiendom er definert som en egen eiendomskategori i eiendomsskatteloven § 3 bokstav d. Kategorien må avgrenses mot bolig- og fritidseiendommer, og mot energianlegg.

Ved avgrensningen mot bolig- og fritidseiendommer kan føringsinstruksen for matrikkelen være et egnet hjelpemiddel. Der grupperes næringseiendommene ganske detaljert, og man ser at svært mange typer eiendom omfattes av kategorien. Merk at bygg som eies av staten inngår i kategorien næringseiendommer – bortsett fra boligbygg og fritidsboliger, som omfattes av utskrivingsalternativet i eiendomsskatteloven § 3 bokstav g. En del statlig eiendom er obligatorisk fritatt for eiendomsskatt, se eiendomsskatteloven § 5 med tilhørende forskrift.

For kombinerte bygg takseres den del av eiendommen som anvendes til næringsformål som næringseiendom. Hvis det ikke er samsvar mellom bygningstype i matrikkelen og de faktiske forhold, legges de faktiske forhold til grunn.

For ubebygde eiendom tas det utgangspunkt i reguleringsformålet. Er området uregulert tas det utgangspunkt i kommuneplanens arealdel. Regulering til offentlige formål likestilles med næringsformål. Hvis verken reguleringsplan eller kommuneplan gir veiledning (det vil sjelden være tilfellet), må det foretas en konkret vurdering, og næringsutnyttelse må være overveiende sannsynlig for at eiendommen skal anses som næringseiendom. Ved vurdering av enkelteieendommer kan det være grunn til å undersøke om det er søkt om byggetiltak.

Merk at grunneiendom som en entreprenør skal bebygge med boliger eller fritidseiendommer vil være omfattet av skatteplikt etter § 3 g.

13.2 Trinnene i takseringsprosessen

Trinnene i takseringsprosessen for næringseiendommer er de samme som for bolig- og fritidseiendommer.

- Innhenting og analyse av prisopplysninger og andre grunnlagsdata
- Analyse av dataene og foreløpig fastsetting av normale leiepris- eller salgssprissjablonger
- Prøvetakseringer
- Besiktigelse og utarbeidelse av takstforslag
- Sakkyndig nemnds vurdering og vedtak om takst

I små kommuner med få næringseiendommer vil man ikke følge disse stegene, men gå mer rett på takseringsarbeidet, hovedsakelig på grunnlag av opplysninger fra eierne og fra næringsmeglere om nivåene.

I dette kapitlet gjennomgås takseringsmetodene for næringseiendom. I kapitlene deretter følger vi trinnene i takseringsprosessen.

13.3 Leieverdimetoden – generelt om metoden

Når næringseiendommer skal eiendomsskattetakseres, benyttes normalt leieverdimetoden. Det er den samme metoden som næringslivet selv og næringsmeglere oftest benytter ved individuell verditaksering. I eiendomsskattesammenheng brukes metoden for å finne gjennomsnittsverdier.⁶

Metoden går ut på å beregne eiendommens verdi ved å se på hvilke framtidige leieinntekter eiendommen kan skape, og omregne disse til en verdi i dag, en såkalt nåverdi.

Framtidige inntekter omregnes til en nåverdi ved å «kapitalisere» inntektene ved bruk av en kapitaliseringsrente. Kapitaliseringsrenten tar hensyn til at inntektene ligger fram i tid, og til at det er en risiko for at fremtiden blir annerledes enn forventet. Inntekter som ligger langt fram i tid, eller som regnes som risikable, vil dermed få en lavere nåverdi. Mer om dette i kap. 13.5.

⁶ I kommuner med få næringseiendommer, kan det være nødvendig å takserer den enkelte eiendom ut fra de konkrete forhold.

Det er flere årsaker til at man hovedsakelig bygger på leieverdier ved verdsetting av nærings-eiendom. En årsak er at den løpende avkastningen er helt sentral for en investor. En annen viktig årsak er at omsetning av næringsseiendom oftest skjer ved salg av aksjer i eiendomsselskaper, hvor vederlaget ikke er offentlig tilgjengelig. Og der vederlaget er kjent kan det inngå gjeldsposter og andre elementer i avtalen som gjør det vanskelig å bestemme hva partene har ansett som eiendommens markedsverdi. Det er dermed vanskelig å verdsette næringsseiendommer utelukkende basert på omsetningsdata.

De sentrale faktorene som inngår i en leieverdiberegning er

- Eiendommens netto avkastning per år («netto årsleie»)
- Risikograden ved investeringen, uttrykt som en rente («kapitaliseringsrente»)

Vi skal forklare disse begrepene litt nærmere.

13.4 Begrepet netto årsleie

13.4.1 Eiendommens leieinntekter

Med leieinntekter menes alle inntekter som eiendommen skaper, og som tilfaller eier av eiendommen. Det vil si inntekter som eier mottar ved utleie av eiendommen til én eller flere leietakere. Inntekter som leietakerne har ved å drive virksomhet på eiendommen skal ikke tas med i beregningen av eiendommens verdi.⁷ Dette er brutto årsleie.

Det er vanlig at man beregner en årsleie per kvadratmeter («leiemeterpris»). Den vil normalt være forskjellig for ulike typer næringsareal. Ved taksering av næringsbygg som brukes til flere næringsformål, må det innhentes opplysninger om hvilke arealer som benyttes til de forskjellige formålene – handel, kontor, lager osv. Eierne er normalt behjelpelige med å gi informasjon om dette. Også kommunens byggesaksarkiv er en viktig kilde for informasjon.

Ved eiendomsskattetaksering er det eiendommens objektive omsetningsverdi man skal komme fram til. Derfor skal det legges til grunn objektiv markedsleie ved beregningen. Med objektiv markedsleie menes den leien man kan forvente å få fra utleie av den aktuelle type eiendom i det aktuelle området, i et fritt leiemarked under normale forhold. Denne verdien er ikke nødvendigvis lik leien som er fastsatt i leiekontraktene på eiendommen. De faktiske leiekontraktene kan være fastsatt tilbake i tid, ha ulike klausuler eller være inngått mellom parter som ikke er uavhengige av hverandre m.v.

⁷ Merk at i noen leiekontrakter er leien fastsatt til en gitt prosent av omsetningen som leietaker har fra sin virksomhet på eiendommen, såkalt omsetningsbasert leie. Da vil leietakers inntekter implisitt inngå i beregningen av eiendommens verdi, men dette trenger man sjelden å forholde seg til ved eiendomsskattetaksering.

Det er ikke relevant om eiendommen faktisk er leid ut eller om den brukes av eier i egen virksomhet. Man legger uansett til grunn objektiv markedsleie i beregningen.

13.4.2 Eierkostnader og arealledighet

Eierkostnader er kostnader som eier har, knyttet til eierskap, drift og utleie av eiendommen. Dette vil typisk være forsikring, administrasjonskostnader, festeavgift, eiendomsskatt, ytre vedlikehold og eiers andel av felleskostnadene.

Merk at eierkostnader er kostnader som eier er ansvarlig for. Kostnader leietaker har ved å drive sin virksomhet på eiendommen skal ikke inngå i beregningen.

Også for eierkostnader er det viktig at man ved eiendomskattetaksering tar utgangspunkt i objektive, normale kostnader. Kostnader til vedlikehold og forvaltning vil typisk variere over tid, og da er det viktig at man tar utgangspunkt i et normalnivå.

Et annet poeng, er at det er nødvendige eierkostnader som skal legges til grunn. Om eier velger å betale ekstra for å få profesjonelle firma til å ta seg av for eksempel drift, vedlikehold og forvaltning, så skal dette ikke legges til på toppen av de nødvendige eierkostnadene. Kostnader til investeringer, utbedringer og utvikling av eiendommen skal heller ikke regnes som eierkostnader.

I tillegg til fradraget for eierkostnader, gjøres det normalt også et fradrag for at man ikke vil kunne leie ut alle arealer hele tiden. Man må regne med noe arealledighet. Det er forventet arealledighet over tid som skal legges til grunn, ikke hvilke arealer som ikke er utleid på takseringstidspunktet. Ved eiendomsskattetaksering er det vanlig å anslå både eierkostnader og arealledighet som en prosentverdi av leieinntektene på eiendommen. Det er normale eierkostnader man skal fram til ved eiendomsskattetaksering.

Etter fradrag for eierkostnader og arealledighet fremkommer netto årsleie.

13.5 Kapitaliseringsrente

For at en investor skal være interessert i å kjøpe en eiendom til en gitt pris, må de framtidige leieinntektene på eiendommen gi en avkastning som er større enn den avkastningen investoren kan få ved å plassere det samme beløpet i mindre risikofylte investeringer (f.eks. i bank, obligasjoner, aksjer eller andre eiendommer).

For å kunne sammenligne en investering i eiendommen med andre alternative investeringer, må verdien av leieinntektene på eiendommen justeres for tidspunktet som investoren mottar leieinntektene på, og for risiko ved investeringen. Disse forholdene fanges opp gjennom kapitaliseringsrenten.

Hva gjelder tidspunkt for når leieinntektene mottas, så er det generelt slik at verdien av et pengebeløp i dag er større enn verdien av det samme pengebeløpet utbetalt på et senere tidspunkt.

For eksempel, om en får valget mellom å motta et pengebeløp i dag, eller det samme pengebeløpet om ett år, så vil det normalt være best å motta pengene i dag. Pengene kan deretter plasseres (tilnærmet) risikofritt i statsobligasjoner⁸ eller på en sparekonto, og etter et år vil man sitte igjen med det opprinnelige beløpet pluss renter. Jo lenger fram i tid et pengebeløp forventes å bli utbetalt, jo lavere blir nå verdien av det framtidige beløpet. Dette kalles gjerne pengers tidsverdi.

Om man er interessert i hvor mye *kjøpekraft* et pengebeløp utgjør, altså hvor mye varer og tjenester som kan kjøpes for beløpet, må det også tas høyde for inflasjon. Da ser man på pengebeløpet pluss renteavkastningen på beløpet, minus inflasjon. Renten justert for inflasjon kalles for «realrenten». Dersom inflasjonen er høyere enn den risikofrie renten, blir realrenten negativ, noe som innebærer at pengene mister sin kjøpekraft over tid.

Den andre faktoren som reflekteres i kapitaliseringsrenten er risiko, altså muligheten for at framtiden blir annerledes enn forventet. Når man vurderer risiko i forbindelse med eiendom og leieverdiberegninger, så er det hovedsakelig risikoen for at framtidige netto leieinntekter fra eiendommen blir lavere enn forventet. Dette vil kunne avhenge av flere forhold, blant annet utvikling i rentenivåer og inflasjon, forhold i eiendomsmarkedet, eiendommens kvaliteter, kvalitet på leietakere og lengde på leiekontraktene.

For et nybygg med attraktiv beliggenhet som leies ut til solide leietakere på lange leiekontrakter, vil risikoen typisk være lav. Motsatt vil et gammelt bygg med dårlig beliggenhet som leies ut til et enkeltmannsforetak typisk innebære høy risiko.

Lav risiko betyr lav risikopremie, det vil si lavt påslag i kapitaliseringsrenten, og motsatt. Vi skal se at lav kapitaliseringsrente, som indikerer lav risiko, gir høy leieverdi (salgspris), og motsatt.

⁸ En statsobligasjon er, noe forenklet, et lån til staten hvor du mottar renter på lånet. Obligasjoner er omsettelige, det vil si at de kan kjøpes og selges i et marked.

Det finnes flere måter å fastsette kapitaliseringsrenten på. Det viktigste er at kapitaliseringsrenten blir så riktig som mulig, altså at den reflekterer risiko og tidsverdien av penger så godt som mulig. Fastsettelse av kapitaliseringsrenten er ikke en eksakt vitenskap med to streker under riktig svar. Det er en vanskelig oppgave som krever både erfaring og kunnskap.

13.5.1 Fastsetting av kapitaliseringsrente på grunnlag av kjente omsetningsdata

Hvis man kjenner kjøpesummen for en næringseiendom, og eiendommens netto leieinntekter, kan man finne den kapitaliseringsrenten som er anvendt (eller det kjøpesummen tilsvarer), ved følgende formel:

$$\text{Kapitaliseringsrenten} = \frac{\text{Netto leieinntekter}}{\text{Eiendommens verdi}}$$

Økonomer kaller gjerne forholdet mellom netto leieinntekter og eiendommens verdi for «yield». I denne veilederen benyttes kapitaliseringsrente for enkelhets skyld.

Om en eiendom har kr. 800 000 i netto leieinntekter og omsettes for kr. 10 000 000, gir det en kapitaliseringsrente på 8 %.

Ved å se til omsetninger i markedet der omsetningsverdi og leieinntekter er kjent eller kan estimeres, kan man følgelig beregne hvilken kapitaliseringsrente som markedet legger til grunn for eiendommer med ulik grad av risiko. Næringsmeglere, taksatorer eller andre som er involvert i omsetninger av næringseiendom, kan ha gode data på disse nivåene. Flere næringsmeglere rapporterer også estimater på kapitaliseringsrentenivåer i sine markedsrapporter.

Kommunen kan ved hjelp fra næringsmeglere eller taksatorer få utarbeidet en oversikt over normale rentenivåer for næringseiendommer med ulik grad av risiko i kommunen. Dersom man får satt opp et intervall som dekker ulike typer næringseiendommer med lav, normal og høy risiko, så har man et godt utgangspunkt.

Men som nevnt innledningsvis er det sjelden offentlighet omkring salg av næringseiendommer, og tilgang til sikre data kan være vanskelig. I mindre kommuner eller grisgrendte områder vil datagrunnlaget normalt være sparsomt. Det antas at det hovedsakelig er i de store næringskommunene det vil være mulig å fastsette renteintervaller utelukkende på grunnlag av data om kjente omsetninger.

13.5.2 Fastsetting av kapitaliseringsrente basert på beregning av realavkastningskrav

Dersom det ikke er mulig å få tak i gode nok data fra omsetninger i markedet, eller om det av andre grunner ikke gir et riktig resultat å sette kapitaliseringsrenten basert på slike data, kan

man beregne en kapitaliseringsrente basert på de ulike elementene som inngår i investors realavkastningskrav.

Kapitaliseringsrenten beregnes da med utgangspunkt i avkastningen ved risikofri pengeplassering, normalt uttrykt i renten på 10 års statsobligasjoner. Deretter korrigeres det for inflasjon, før det gjøres påslag ut fra ulike risikoelementer. Summen av faktorene gir kapitaliseringsrenten.

Eksempel som viser elementene som typisk inngår i en kapitaliseringsrente (tallene er tilfeldig satt):

Rente 10 års statsobligasjoner	2,3 %
- Inflasjon	3,8 %
=Kalkulert realrente	-1,5 %
+Realrenterisiko	3 %
+Objektrisiko	2 %
+Markedsrisiko	1,5 %
+Byggrisiko / kurans	2,5 %
=Kapitaliseringsrente / realavkastningskrav	7,5 %

Realrenterisiko er risikoen for framtidig renteøkning i samfunnet. Økt realrente reduserer nåverdien av framtidige leieinntekter – det vil si leieverdien.

Objektrisiko er risikovurderinger knyttet til den konkrete eiendommens attraktivitet, beliggenhet og eksponering.

Markedsrisiko er risikovurderinger knyttet til markedsutviklingen generelt for næringseiendom eller for den aktuelle type næringseiendom.

Byggrisiko / kurans er risikovurderinger knyttet til bygningens standard og modernitet.

Kommunen kan utarbeide et intervall for kapitaliseringsrenten basert på realavkastningsberegninger for et representativt utvalg eiendommer med ulik grad av risiko. Ved taksering av de resterende næringseiendommene, gjøres en skjønnsmessig vurdering av eiendommens kvaliteter og risiko, og kapitaliseringsrenten settes innenfor intervallet som er utarbeidet.

Alternativt kan det gjøres en realavkastningsberegning for hver enkelt næringseiendom når den takseres.

Fastsetting av realavkastningskrav forutsetter at taksator har fagkunnskap og helst erfaring med denne type beregninger. Det å summere ulike risikoelementer er en vanskelig og komplisert oppgave, da mange risikoelementer ofte kan samvarierte og fange opp de samme forholdene.

13.6 Ulike metoder for beregning av leieverdi

Beregning av eiendomsverdi ved bruk av leieverdimetoden kan gjøres på ulike måter, og med ulik grad av kompleksitet.

13.6.1 Nettokapitaliseringsmetoden

Den enkleste metoden, som også er mye brukt ved eiendomsskattetaksering, er nettokapitaliseringsmetoden. Der beregnes eiendommens verdi ved å ta eiendommens netto leieinntekter delt på kapitaliseringsrenten. Formelen for eiendommens verdi kan dermed skrives slik:

$$\text{Eiendommens verdi} = \frac{\text{Netto årsleie}}{\text{Kapitaliseringsrenten (\%)}}$$

Kapitaliseringsrenten uttrykkes her som en prosentsats (%), det vil si som et desimaltall. Er kapitaliseringsrenten 8 %, så tilsvarer det 0,08.

Eksempel: Hvis eiendommens netto leieinntekt er kr. 800 000 og kapitaliseringsrenten er 8 %, blir eiendommens leieverdi kr. 10 000 000. (800 000 delt på 0,08).

Metoden forutsetter at leieinntekter, eierkostnader og ledighetsgrad er konstante. Det er dermed vanskelig å ta hensyn til endringer fram i tid og til mulig utvikling av eiendommen. Metoden er også forholdsvis sensitiv, på den måten at små endringer i variablene kan gi store utslag på eiendommens verdi. Når metoden likevel er mye benyttet, skyldes det at eiendomsskattetaksering er grovmasket og sjablongbasert, samtidig som det gjelder et forsiktighetsprinsipp.

13.6.2 Bruk av kapitaliseringsfaktor

En variant av nettokapitaliseringsmetoden som også er mye brukt, går ut på å regne om kapitaliseringsrenten til en faktor, som man så multipliserer netto årsleie med for å finne leieverdien. Merk at dette kun er en matematisk omskrivning. Man får nøyaktig samme resultater ved bruk av denne formelen som ved bruk av formelen for nettokapitalisering. Man kan si at denne varianten er mer transparent, og for mange mer intuitiv – den viser på en tydeligere måte elementene i regnestykket. Formelen skrives slik:

$$\text{Eiendommens verdi} = \text{Netto årsleie} \times \left(\frac{1}{\text{Kapitaliseringsrenten}} \right)$$

Kapitaliseringsfaktoren er «1 over kapitaliseringsrenten», som stort sett vil være lik et tall mellom 5 og 50. Kapitaliseringsrenten uttrykkes her som en prosentsats (%), det vil si som et desimaltall. Er kapitaliseringsrenten 8 %, så tilsvarer det 0,08.

Man kan regne seg fram til hvilke faktorer ulike kapitaliseringsrenter tilsvarer.⁹

Kapitaliseringsrente	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	11 %
Kapitaliseringsfaktor	33,3	25	20	16,7	14,3	12,4	11,0	10	9,1

En måte å tenke på kapitaliseringsfaktoren på, er at den sier noe om forholdet mellom eiendommens verdi og eiendommens leieinntekter. En kapitaliseringsfaktor på 11, medfører at eiendommens verdi blir 11 ganger høyere enn leieinntektene på eiendommen.

Det er opp til nemnda å velge om det skal benyttes en formel basert på kapitaliseringsfaktor eller ikke. Som nevnt vil begge formlene gi samme resultat.

Det som kan være verdt å merke seg, er at om man utelukkende bruker kapitaliseringsfaktorer i hele tall (9, 10, 11 osv.), så vil det gi relativt grovkornede beregninger.

13.6.3 Kontantstrømanalyse

Et mer avansert alternativ til nettokapitaliseringsmetoden, er å sette opp en fullstendig «kontantstrømanalyse» for eiendommen. Da estimerer man kontantstrømmene (inn- og utbetalinger) til en eiendom over en gitt tidshorisont. Inntekter og kostnader kan da spesifiseres for hver periode, noe som gjør det mulig å legge inn endringer i variablene over tid. Det kan for eksempel tas hensyn til høyere vedlikeholdskostnader enkelte år, eller forventet utvikling i leieinntekter.

Ved eiendomsskattetaksering brukes kontantstrømanalyser sjeldent, da det krever en annen type detaljkunnskap om eiendommen, men det hender at slike verdivurderinger legges ved som dokumentasjon i klagesaker.

13.7 Praktisk eksempel på en leieverdivurdering

I en middels stor by ligger et stort næringsbygg på 3 000 kvadratmeter BRA. Eiendommen benyttes til forretning (1 000 kvadratmeter) og kontor (2 000 kvadratmeter). I sakkyndig nemnds takseringsretningslinjer er normaleie for forretningslokaler satt til kr. 900 per kvadratmeter, og for kontorer kr. 600. Brutto årsleie for eiendommen blir kr. 2 100 000.¹⁰

⁹ Eks: Om kapitaliseringsrenten = 0,09, blir formelen: $\frac{1}{0,09} = 11$

¹⁰ (1 000 kvm x kr. 900) + (2 000 kvm x kr. 600) = kr. 2 100 000

Eier av næringsbygget har kostnader til løpende vedlikehold og til forsikringer, eiendomsskatt og kommunale avgifter. Normalt ligger eierkostnadene i området 10-25 % av brutto leieinntekter. I dette tilfellet setter nemnda fradraget til 15 %. Nemnda baserer ikke vurderingen på en gjennomgang av utleiers regnskaper eller lignende, men på sin kunnskap om normale eierkostnader for eiendomstypen sammenholdt med normaleien ut fra eiendommens beliggenhet og attraktivitet.

Det er normalt at det er en viss utskiftning av leietakere i bygget slik at det må regnes inn en arealledighet. Nemnda setter fradraget for arealledighet skjønnsmessig til 5 %. Det samlede fradraget for eierkostnader og ledighet blir dermed 20 %.

Samlet gir dette en netto årsleie for eiendommen på kr. 2 100 000 x 0,80 = kr. 1 680 000.

Næringsbygget er et moderne kontorbygg, sentralt plassert i byen med god parkering. Næringsbygget blir regnet å være en trygg og god investering med liten risiko for eier. Dette tilsier at det bør fastsettes en lav kapitaliseringsrente. I takseringsretningslinjene er det inntatt en matrise som viser kapitaliseringsrenten for ulike typer næringsseiendom ut fra deres beliggenhet (sentralt og usentralt). Nemnda setter kapitaliseringsrenten til 5 %.

Eiendommens verdi blir dermed:

$$\text{Eiendommens verdi} = \frac{\text{kr. 1 680 000}}{5\%} = \text{kr. 33 600 000}$$

13.8 Sjablongtaksering

Som vi har sett, innebærer bruk av leieverdimetoden at det foretas en leieverdiberegning av hver enkelt eiendom, på basis av gjennomsnittlige leiepriser.

Noen kommuner benytter i stedet ren sjablongtaksering også på næringsseiendom. Med ren sjablongtaksering menes at sakkyndig nemnd fastsetter gjennomsnittlige salgspriser per kvadratmeter for ulike typer næringsseiendom, eventuelt i kombinasjon med sonefaktorer (prissoner). Det vil si samme metode som benyttes ved taksering av bolig- og fritidseiendommer.

Kommuner som velger sjablongtaksering har ikke tilgang til andre prisopplysninger enn kommuner som benytter leieverdimetoden. Datagrunnlaget vil derfor også i disse tilfellene hovedsakelig bestå av opplysninger om leiepriser, kanskje supplert med noen enkeltopplysninger om salgspriser og statistikk mv, se nærmere om dette i kap. 14.

Metoden går ut på å leieverdivurdere et representativt utvalg næringseiendommer, omregne resultatene til salgspris per kvadratmeter, og på det grunnlaget fastsette normalpriser (sjablonger). Det er viktig at det gjøres en grundig jobb når man "omregner" fra leieverdier til salgsprissjablonger. For noen eiendomstyper vil datagrunnlaget kunne være tynt, det kan for eksempel gjelde hotell og kjøpesenter. Da kreves det større grad av individuell vurdering og skjønn.

13.9 Valget mellom leieverditaksering og sjablongtaksering

Fordelen med sjablongtaksering er at det gir en enklere taksering enn leieverdimetoden. Svakheten med metoden er at den gir grovere taksering og mindre grad av individuell vurdering av eiendommene. For at sjablongmetoden skal fungere, er det helt nødvendig at det foreligger gode leieprisopplysninger mv (et solid datagrunnlag), og at det foretas et tilstrekkelig antall leieverdivurderinger.

Det følger av dette at sjablongtaksering kan fungere godt i store kommuner med mange næringseiendommer. Men uten et stort datagrunnlag, vil en gjennomsnittsberegning bli svært usikker. I kommuner med få næringseiendommer bør derfor leieverdimetoden anvendes. Etter det KSE kjenner til, er dette i tråd med de sentrale takseringsfirmaenes anbefaling og praksis.

Industrielle anlegg er ofte lite egnet for sjablongtaksering. Her kan teknisk verdi bli benyttet på hele eller deler av anlegget.

13.10 Teknisk verdi

Som redegjort for innledningsvis i dette kapittelet, brukes normalt leieverdimetoden ved taksering av næringseiendommer. Men det gjelder ikke unntaksfritt. Det følger av eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd siste setning at teknisk verdi skal benyttes hvis det ikke er mulig å fastsette eiendommens objektive omsetningsverdi på basis av opplysninger om salgs- eller leiepriser. Bestemmelsen kom inn i loven da verk og bruk fra 2019 ble omklassifisert til næringseiendom, og markerer at det skal være en høy terskel for å bruke teknisk verdi.

KSE har lagt til grunn at teknisk verdi skal benyttes dersom det ikke foreligger salgs- eller leiepriser på sammenlignbare eiendommer som gir grunnlag for å fastsette en normal salgsverdi med rimelig grad av sikkerhet. Teknisk verdi kan etter KSEs syn være aktuelt for eiendommer som ligger veldig isolert, eller har en helt særegen utforming.¹¹

¹¹ Hvordan bestemmelsen skal forstås er per mars 2023 tema i flere saker som står for domstolene. I saker hvor dette spørsmålet oppstår, anbefaler vi kommunene om å kontakte KSEs sekretariat.

Teknisk verdi finnes ved å beregne dagens byggekostnad for et tilsvarende nytt bygg, og så gjøre fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet. Metoden er nærmere beskrevet i kap. 19.

Også ved bruk av teknisk verdi er det eiendommens objektive omsetningsverdi som er verdimålet, se kap. 7.1.

13.11 Avkastningsverdi

Med avkastningsverdi forstås verdsettelse av en eiendom på basis av det den virksomheten som drives på eiendommen kaster av seg. Metoden er reservert for bedrifter som varig driver uten lønnsomhet.

De nærmere vilkårene for å kunne kreve taksering basert på driftens avkastning er utviklet i rettspraksis om verk og bruk.

I forbindelse med at verk og bruk opphørte som egen eiendomskategori fra 2019, ble det for energianleggene (jf. esktl. § 3 c), hvor takseringsreglene for verk og bruk skulle videreføres, lovfestet at avkastningsverdi skal anvendes «*når det gir best uttrykk for verdet*».

Regelen er ikke forklart i forarbeidene (Prop. 1 LS (2017–2018)), ut over at det står at man for energianleggene vil videreføre gjeldende verdsettelsesmetode (prop. s 116).

Det kan ikke antas at lovregelen skal forstås motsetningsvis, slik at avkastningsverdi er utelukket som metode for annet enn energianlegg. Etter at alle produksjonsbedrifter er omklassifisert til næringseiendom, vil det også for næringseiendommer kunne oppstå behov for å anvende denne metoden. Men avkastningsverdi vil bare kunne være aktuelt for næringseiendommer som er taksert til teknisk verdi. Hvis eiendommen er taksert til omsetningsverdi, vil den verdien være laveste mulige takstverdi.

De nærmere vilkårene for å kunne kreve avkastningsverdi, og hvordan lovregelen skal forstås, blir gjennomgått noe nærmere i kap. 19.2.

13.12 Særlig om verdsettelse av ressursforekomster

Sand- og grustak, steinbrudd og mineralforekomster (gruver), kalles med en fellesbetegnelse for ressursforekomster.

Ressursforekomster som er i drift, er å anse som næringseiendommer. Følgende elementer inngår i skattegrunnlaget for slike anlegg:

- Bygninger og eventuelle andre faste installasjoner som ikke er å anse som produksjonsutstyr eller produksjonsinstallasjoner. Knuseverk og transportbaner er eksempler på produksjonsinstallasjoner
- Tomtegrunn for bygninger, parkering og lignende
- Ressursforekomsten i grunnen

Bygninger og tomtegrunn takseres likt som andre næringseiendommer og reiser ikke spesielle spørsmål.

Selve ressursforekomsten verdsettes etter en avkastningsverdimetode, hvor siktemålet er å finne nåverdien av grunneiers framtidige inntekter fra forekomsten.

Grunnlagsdataene som behøves er størrelsen på forekomsten, årlig uttak i tonn, gjenværende driftstid og grunneiervederlaget per tonn. Vanligvis inngår grunneieren en bergleieavtale med en entreprenør, som driver uttaket.

- Volumet på forekomsten som entreprenøren tillates å ta ut blir målt og tatt inn i avtalen.
- Ved fastsettelse av årsproduksjon / årlig uttak benyttes gjerne gjennomsnittet for de fem-seks siste årene. En eiendomsskattetakst skal normalt stå fast i 10 år, og uttaket kan variere betydelig fra år til år. Ved å bruke et gjennomsnitt jevnes årsvariasjonene ut, og man får et sikrere uttrykk for årsproduksjonen over tid.
- Gjenværende driftstid finnes ved å dividere gjenstående ressurs med årlig uttak.
- Avtalt grunneiervederlag vil framgå av bergleieavtalen.

Direktoratet for mineralforvaltning fører statistikk over gjennomsnittlig vederlag til grunneier («tonnøre») for ulike typer forekomster.¹² Det kan være fornuftig å sammenligne avtalt vederlag med gjennomsnittlig vederlag. Hvis det er stort avvik kan det være grunn til å undersøke hva som er årsaken, jf. at eiendomsskattetaksten skal gi uttrykk for den objektive verdien.

Ved verdsettelsen benyttes normalt denne matrisen:¹³

Gjenværende brukstid	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50+
Kapitaliseringsfaktor	3,79	6,14	7,62	8,51	9,08	9,43	9,64	9,78	9,86	10,0

Avkastningsverdien framkommer ved å multiplisere årsleien med kapitaliseringsfaktoren.

¹² <https://dirmin.no/harde-fakta-2021>

¹³ Utarbeidet av Skattedirektoratet i 1983

Etter eiendomsskatteloven er «eieren» debitor for eiendomsskatten. For masseuttaket – ressursforekomsten – har det vært antatt at eiendomsskattemyndighetene må kunne velge om man vil holde seg til grunneieren eller innehaveren av uttaksretten.¹⁴

14 Kilder for innhenting av prisopplysninger

14.1 Betydningen av gode prisopplysninger

Næringseiendommer omfatter en vid gruppe eiendommer, alt fra små uisolerte lagerlokaler til kjøpesentre og store industrieiendommer. Både størrelse og innretning kan variere stort. For å treffe godt med takseringen av næringseiendommer, er det derfor svært viktig med gode prisopplysninger. Ved eventuelle klager, må nemnda kunne gå tilbake og se hvordan takstene er fastsatt og hva som ligger til grunn for beregningene, jf. at takstene skal stå i 10 år og at skattyterne kan klage gjennom hele takstperioden.

14.2 Kilder for innhenting av prisopplysninger og andre grunnlagsdata

Næringseiendommer takseres normalt ved bruk av leieverdimetoden, jf. kap. 13. Som redegjort for der, er årsaken at det er vanskelig å få tak i gode omsetningsdata for næringseiendommer.

Prisopplysninger og andre grunnlagsdata til bruk for taksering av næringseiendommer vil derfor i hovedsak være:

- Normale leiepriser (årsleie per kvadratmeter) for ulike typer næringseiendom
- Normale eierkostnader (%) for ulike typer næringseiendom
- Normal arealledighet (%) for ulike typer næringseiendom
- Et intervall eller normalnivå for kapitaliseringsrenten

I det følgende gjennomgås de viktigste kildene for innhenting av prisopplysninger for næringseiendom. Listen er ikke uttømmende.

14.2.1 Eiendomsmeglere

Det er som nevnt vanskelig å få tilgang til gode data om salg av næringseiendommer. Det samme gjelder til en viss grad data om leiepriser, eierkostnader, arealledighet og kapitaliseringsrenten.

¹⁴ Se KSEs veileder om masseuttak hvor debitorspørsmålet behandles

Lokale næringsmeglere kjenner markedet og er ofte involvert i prosesser med kjøp og salg av næringseiendommer. De har kjennskap til faktiske omsetningsverdier og gode data på de ulike verdiparameterne som brukes ved leieverdivurdering.

Det anbefales at kommunen tar kontakt med lokale næringsmeglere for å få et samlet inntrykk av hvordan de som jobber i markedet vurderer ulike markedssegmenter og områder i kommunen. Mindre kommuner vil gjerne måtte kontakte næringsmeglere som dekker et større område eller holder til i nærliggende kommuner.

14.2.2 Markedsrapporter

Større næringsmeglere og såkalte «eiendomshus» publiserer regelmessig markedsrapporter og nyheter om eiendomsmarkedet på sine nettsider. Disse inkluderer ofte informasjon om normalnivåer for leiepriser, arealledighet og kapitaliseringsrente. Ved å sammenstille informasjon fra flere markedsrapporter, vil kommunen kunne få et godt inntrykk av hva som er normalnivåer for de ulike parameterne i kommunen.

Markedsrapportene må imidlertid vurderes kritisk. Man bør undersøke om data kun er hentet fra byområder og sentra, om datagrunnlaget er stort eller lite for de forskjellige eiendomstypene, og om det skilles mellom ulike deler av kommunen (soner). Markedsrapporter vil ikke fungere som eneste kilde til prisopplysninger, men kan være et fint supplement.

14.2.3 Observerte salgs- og leiepriser

Hvis eiendomsskattekontoret har ressurser til det, bør man forsøke å lage en oversikt over kjente salgs- og leiepriser for næringseiendommer i kommunen for de to-tre siste år før takseringen. Noen opplysninger kan innhentes ved søk på internett eller gjennom medieoppslag. Kommunen er ofte part i transaksjoner som gjelder fast eiendom (som kjøper, selger, leietaker eller utleier). De som jobber med fast eiendom i kommunen vil derfor kunne være en viktig kilde til konkrete prisopplysninger mv. Næringsmeglere vil også i noen tilfeller kunne dele prisinformasjon om konkrete salgs- eller leiepriser.

En slik oversikt er nyttig fordi den vi kunne brukes til avstemming mot andre, mer generelle prisopplysninger, som for eksempel markedsrapporter.

14.2.4 Prisopplysninger fra eier

En metode er å be eiere av næringseiendom om å rapportere inn informasjon om leieinntekter, eierkostnader og ledighet på sine eiendommer. Dette vil kunne gi kommunen et stort datagrunnlag, som videre kan benyttes til å estimere normale leiepriser, eierkostnader og ledighet mv.

Det er utfordringer med en slik løsning. Ikke alle næringseiendommer leies ut, og det er heller ikke alltid at faktiske leiekontrakter reflekterer normale leie. Det kan også være vanskelig å kontrollere at

opplysningene som meldes inn stemmer. En innrapporteringsløsning kan være tidkrevende for kommunen, og det kreves gode løsninger for dialog med eierne.

Generelt vil vi likevel anbefale at det lages en ordning for innrapportering fra eierne. Man vil raskt kunne danne seg et bilde av riktigheten av det som innrapporteres, og hvis oppslutningen er god, får man et solid grunnlag for fastsetting av gjennomsnittspriser og nivåer. Hvorvidt det skal bes om dokumentasjon ved innrapporteringen (kontrakter ol), bør diskuteres med det takseringsfirmaet som kommunen har engasjert. Det vil uansett være fornuftig å få takseringsfirmaet og eventuelt en næringsmegler til å vurdere de leieprisnivåene og kostnadsnivåene som kommer fram av de innrapporterte opplysningene.

Dersom kommunen velger å hente inn opplysninger fra eiere, er det viktig å komme tidlig i gang med arbeidet. God informasjon ut til eierne, og en enkel måte å innrapportere opplysningene, vil være avgjørende for å få inn tilstrekkelig med data. Utsendelse til skattyterne bør utformes som et pålegg etter eiendomsskatteoven § 31. Det kan være hensiktsmessig å kombinere en anmodning om prisopplysninger med anmodning om kontroll av matrikelopplysninger, jf. kap. 2.3.3.

Også her minnes det om at de opplysningene / grunnlagsdataene som innhentes av kommunens takseringsfirma, også må sendes kommunen for bruk og arkivering, jf. kap. 25.

14.2.5 Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi på næringseiendommer

Til beregning av formuesverdi for ikke-utleide næringseiendommer, har Skatteetaten en kalkulator som baserer seg på en leieverdivurdering.

I kalkulatoren legger man inn kommune, eiendomstype og areal, og får ut en verdi.

Bak beregningen ligger forutsetninger om:

- Leiepriser i kommunen for ulike typer næringseiendom, basert på innrapporterte data om utleide næringseiendommer
- Eierkostnader på 10 %
- Kapitaliseringsrente som fastsettes hvert år av Skattedirektoratet

Kalkulatoren er tilgjengelig på Skatteetatens nettsider (skatteetaten.no), og kan være et nyttig hjelpemiddel i arbeidet med å kvalitetssikre verdiparametere og eventuelle sjabloner. Men det er viktig å være oppmerksom på at formuesverdiene er grove estimater, som blir beregnet uten at det gjennomføres besiktigelse eller noen individuell vurdering av eiendommene.

14.2.6 Eiendomsverdi næringseiendom

Selskapet Eiendomsverdi har lansert en ny tjeneste for næringseiendom, hvor man kan få tilgang til blant annet utleieannonser fra FINN.no, virksomheter på eiendommen, regnskapstall og verdivurderingsverktøy.

14.3 Hvilke kilder bør benyttes?

Det bør alltid etableres kontakt med eiendomsmeglere som jobber med næringseiendom i kommunen og omkringliggende kommuner. Også lokale taksatorer kan ha god kunnskap om markedet.

Andre kilder, som markedsrapporter, observerte salgs- og leiepriser, opplysninger fra eier og Skatteetatens formuesverdikalkulator er også viktige, og bør anvendes så langt kommunen har ressurser.

14.4 Bruk av takseringsfaglig bistand

I kap. 5 har vi skrevet generelt om anskaffelse av takseringsfaglige tjenester.

Det vil variere ut fra kommunen størrelse, interne ressurser og så videre, hvor mye av arbeidet med en alminnelig taksering kommunen vil kunne utføre selv, og hva som bør settes bort til eksterne.

Det er ikke fastsatt regler om kompetansekrav eller annet for å kunne utføre taksering. Kommunene kan følgelig velge å gjøre hele arbeidet med egne ressurser, eller sette bort alt eller deler av det.

Det er en krevende oppgave både å innhente og analysere opplysninger om leiepriser og kapitaliseringsrenter, og å fastsette normalverdier for ulike typer næringseiendom i kommunen eller i ulike prissoner i kommunen. Vi vil derfor ikke anbefale kommuner å gjøre dette arbeidet selv med mindre man er trygg på egne ressurser og egen kompetanse.

KSEs syn er at kommunene ikke bør sette bort alle deler av arbeidet med en alminnelig taksering. Det har å gjøre med eierskap til takseringen og hensynet til å opparbeide kompetanse i kommunen. Se nærmere i kap. 5.4 om dette temaet.

15 Analyse av innhentede prisopplysninger

15.1 Gruppering av næringseiendommer – arealtyper

Begrepet næringseiendom omfatter mange eiendomstyper. For å komme fram til riktige takster er det derfor nødvendig å foreta en inndeling etter type næringseiendom. Det er vanlig å ta utgangspunkt i inndelingen i føringsinstruksen for matrikkelen.¹⁵

Følgende hovedgrupper i instruksen dekker de fleste typer næringseiendom:

- Industri og lagerbygning (211-249)
- Kontor og forretning (311-330)
- Kultur og forskning (611-679)
- Samferdsel og kommunikasjon (411-449)
- Hotell og restaurant (511-539)
- Helsebygning (710-739)
- Fengsel og beredskap (819-829)

Vi har ikke tatt med her de bygningstypene som er oppført under hver av disse hovedgruppene i føringsinstruksen. Det vil variere fra kommune til kommune både hvor mange hovedgrupper det er grunn til å ta med, og hvor mange bygningstyper det er grunn til å dele næringseiendommene inn i.

Bygningstyper som det ofte er hensiktsmessig å ta med, er parkeringshus, dukhaller, marina/ flytebrygge, skole/helse, barnehage, selskapslokaler, brakker, idrettsbygg, masseuttak og gruver («ressursforekomster»), deponier, oppdrettsanlegg, og ubebygde næringstomter inklusive avgiftsbelagte parkeringsplasser, se kap. 15.4. Haller av duk eller folie er normalt søknadspliktige når de skal stå i lengre tid enn 2 år, og de kan da registreres i matrikkelen med den bygningstypekode som passer.

I takseringsretningslinjene kan man legge disse bygningstypene inn under hovedkategoriene, til informasjon for skattyterne, dersom de har samme prissjablong som hovedkategorien.

For næringsbygg må det i forbindelse med innhenting av opplysninger avklares hvilke andre formål bygningen eventuelt benyttes til, og størrelsen og plasseringen av disse i bygget. Matrikkelen vil

¹⁵ <https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen>

kun angi hovedformålet til bygget (bygningstypekode). I tillegg kan kommunen benytte kommunal tilleggsdel på samme måte som for boliger, og kode ut den delen av bruksarealet som benyttes til garasje, lager etc., se kap. 3.2 avslutningsvis og kap. 10.2. Programvaren som benyttes må da tilpasses dette.

15.2 Foreløpig fastsetting av normal leiepris og kapitaliseringsrente mm

På grunnlag av prisopplysningene og andre grunnlagsdata som er innhentet etter kap. 14, foretas en sortering og deretter en første beregning og fastsetting av følgende:

1. Gjennomsnittlig leiepris for de ulike eiendomstypene
2. Geografiske prissoner for leienivå hvis datagrunnlaget tilsier det
3. Normalområde (spenn) for kapitaliseringsrente for de ulike eiendomstypene
4. Alminnelig nivå for arealledighet og eierkostnader for de ulike eiendomstypene

Vurderingen av datagrunnlagene forutsetter markedskompetanse og skjønn. Det kan også i denne sammenhengen være nyttig å få en vurdering fra en megler som kjenner markedet.

De foreløpige fastsettingene legges inn i sakkyndig nemnds takseringsretningslinjer, som på dette stadiet er et internt arbeidsdokument, som stadig kan bli endret og justert, jf. kap. 6.3. Fastsettningene legges også inn i det fagsystemet for eiendomsskatt som kommunen benytter.

15.3 Foreløpig fastsetting av matrise for korreksjonsfaktorer

Både leieverditakster og rene sjablongtakster angir en gjennomsnittsverdi eller normalverdi før besiktigelse. Det må derfor fastsettes hvordan takstene skal prisjusteres hvis individuelle forhold ved eiendommene tilsier det.

For det formålet utarbeides det gjerne en tabell eller matrise som besiktigerne skal benytte. Man skiller også for næringseiendom mellom forhold på den enkelte eiendom som kan påvirke omsetningsverdien (standard, alder, parkeringsmuligheter osv), og forhold omkring eiendommen (nærhet til offentlig kommunikasjon og beliggenhet i sone osv).

Hvis kommunen benytter leieverditaksering, er det normalt kapitaliseringsrenten som justeres hvis det etter besiktigelsen vurderes at den foreløpige taksten er for høy eller for lav. Takseringsretningslinjene bør angi et spenn som renten bør holdes innenfor. I det spennet utøver besiktigerne og nemnda sitt verdsettelsesskjønn.

Hvis kommunen benytter sjablongtaksering, brukes samme metode som ved taksering av bolig- og fritidseiendommer – en matrise for justering av sjablongtaksten på grunn av forhold på og omkring eiendommen. Individuelle forhold som påvirker verdien av en næringseiendom, kan være andre enn for bolig- og fritidseiendommer.

Det kan variere med bygningstypen hvilke forhold som antas å påvirke omsetningsverdien. Nedenfor er inntatt en liste over korreksjonsfaktorer som er mye brukt ved taksering av næringseiendommer:

Faktor for vurdering av forhold på den enkelte eiendom	Forhold for vurdering av forhold omkring den enkelte eiendom
Tilstand og vedlikehold	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
Standard og kvalitet	Nærhet til parkering
Parkering kjeller / tomt	Nærhet til hovedfartsåre
Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a)	Eksposering (synlighet)
Takhøyde	Beliggenhet i sone
Etasjustering	
Manøvreringsforhold / parkering på tomt	
Restaurant / bevertning	

Oversikten over er veiledende og ikke uttømmende. Alt etter forholdene i kommunen kan det være hensiktsmessig at det utarbeides egne sett korreksjonsfaktorer for ulike typer nærings- eiendom, som for eksempel kontor, lager, handel, hotell, parkeringshus m.m.

15.4 Særlig om ubebygde næringstomter

Ubebygde næringstomter verdsettes vanligvis på grunnlag av en kvadratmeterpris for henholdsvis opparbeidet og ikke opparbeidet tomt – en sjablongpris. Det vil ofte være behov for en sonefaktor ut fra beliggenhet sentralt / usentralt. Kildeinnhenting etter kap. 14 er avgjørende for hvordan takseringen kan legges opp. Det er igjen grunn til å peke på betydningen av å ha et godt samarbeid med næringsmeglere som kjenner det lokale markedet for næringseiendom.

Som næringstomt regnes grunnarealer som er disponert til næringsutbygging i kommunalt planverk (reguleringsplan, kommuneplan), eller som ellers ligger slik til at næringsutbygging er klart påregnelig.

Også for ubebygde næringstomter kan det være aktuelt å bruke individuelle korreksjonsfaktorer.

Forhold på den enkelte næringstomt som kan påvirke verdien kan være for eksempel påregnelig utnyttelse og hvilke kostnader som vil påløpe med å gjøre tomten byggeklar.

Forhold omkring den enkelte næringstomt som kan påvirke verdien kan for eksempel være nærhet til offentlig kommunikasjon, parkering, hovedfartsårer og beliggenhet i sone.

15.5 Festeforhold

Eiendomsskatt på næringstomter som er festet, skal betales av grunneieren med mindre avtalt festetid er mer enn 99 år, eller avtalen har bestemmelser om en ubetinget forlengelsesrett for fester som vil gi samlet festetid på mer enn 99 år. Regelen gjelder både for bebygd og ubebygd grunn. For bebygd næringseiendom på festet grunn med kortere samlet festetid enn 100 år, må altså grunn og bygninger verdsettes hver for seg. Det kan også være avtalt i kontrakten hvem som skal betale eiendomsskatten. Da legges avtalen til grunn også av eiendomsskattemyndighetene.

16 Prøvetaksering – næringseiendom

På grunnlag av de foreløpige fastsettingene av leiepriser, kapitaliseringsrente mv etter kap. 15.2, og korreksjonsfaktorer etter kap. 15.3, kan det gjennomføres prøvetakseringer.

Formålet med prøvetaksering er å teste om verdiene som er lagt inn i takseringsretningslinjene gir takster som treffer nær omsetningsverdi, og om de gir jevne nivåer som ivaretar likebehandlingsprinsippet. Prøvetaksering er nærmere beskrevet i kap. 11. Beskrivelsen gjelder prøvetaksering av bolig- og fritidseiendommer, men mye gjelder tilsvarende ved taksering av næringseiendommer.

Det vil ha størst verdi å prøvetaksere eiendommer som har vært omsatt de to-tre siste år og hvor omsetningsverdien er kjent. Men også andre eiendommer må prøvetakseres.

Prøvetakseringen bør være såpass omfattende at man kan se hvilke prisnivåer som framkommer – per eiendomstype og eventuelt per område.

I kommuner som vil benytte ren sjablongtaksering av næringseiendommene, jf. kap. 13.4, er det særlig viktig at prøvetakseringen er grundig. For i disse kommunene vil resultatene fra prøvetakseringen danne grunnlaget for omregning fra leieverdier til sjablonger for salgspris per kvadratmeter.

Også i kommuner som vil benytte leieverdimetoden har prøvetakseringen stor betydning. Prøvetakstene gir et bilde av leieverdinivåene i kommunene, som særlig lokale næringsmeglere

vil ha gode forutsetninger for å kunne vurdere hvor ligger sammenlignet med antatt omsetningsverdi.

I kommuner med svært få næringseiendommer kan prøvetaksering bli overflødig. Man innhenter tilgjengelig datagrunnlag og danner seg et bilde av leiepris- og rentenivåer. Deretter gjennomføres taksering med grunnlag i de nivåene.

17 Besiktigelse av eiendommene og utarbeidelse av takstforslag

17.1 Hva besiktigelse innebærer

Besiktigelse innebærer at personer med nødvendige kvalifikasjoner eller opplæring reiser ut og ser på eiendommene. Det tas bilder av bygningsmassen, og det gjøres kontroll av om det er samsvar mellom matrikelopplysningene og den fysiske eiendommen. Som redegjort for under kap. 12.1 er besiktigelse av bolig- og fritidseiendommer og standardiserte næringseiendommer nesten unntaksfritt en utvendig besiktigelse.

For mer komplekse og spesialiserte næringseiendommer, slik som industrielle anlegg, kan det oftere være behov for innvendig besiktigelse.

Det nevnes også her, som i kap. 12.1, at de foto- og videodatabasene over fast eiendom som er tilgjengelig i dag, og teknologiutviklingen med droner som både kan ta meget gode bilder og gjøre arealmålinger, reiser spørsmål om fysisk besiktigelse helt eller delvis vil kunne erstattes av en digital besiktigelse. Det har en viss betydning i denne sammenheng at det ikke er et uttrykkelig lovkrav at det skal gjennomføres fysisk besiktigelse som ledd i takseringen. Kravet er at man skal ha et så godt avgjørelsesgrunnlag som mulig, jf. forvaltningsloven § 17. Hvis det er fastsatt gode saksbehandlingsrutiner og man har solid bildeinformasjon og oppmålingsdata mv om hver enkelt eiendom, og de som måtte ønske det kan kreve fysisk besiktigelse, er det vanskelig å se at digital besiktigelse ikke skulle være rettslig holdbart. Foreløpig anbefaler KSE likevel at det gjennomføres fysisk besiktigelse fordi man ikke kan vite med sikkerhet hva utfallet ville bli av en tenkt tvist om gyldigheten av takster basert på digital besiktigelse.

Ved alminnelig taksering av næringseiendommer benytter de fleste kommuner profesjonelle taksatorer til å besiktige eiendommene og utarbeide takstforslag. Det er naturlig, ettersom skjønsmessige verddivurderinger gjennomgående er mer krevende for næringseiendom enn for bolig- og fritidseiendommer. Spesielt gjelder dette for kommuner som bruker leieverdimetoden.

Det gjelder i like stor grad her, som for bolig- og fritidseiendommer, at eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd setter seg inn i hvordan takseringsfirmaet vil legge opp besiktigelsesarbeidet, hvilke krav det stiller til besiktigerne osv. Dette skal være regulert i oppdragsavtalen, men det må likevel følges med på hvordan arbeidet gjennomføres. Det er sakkyndig nemnd som blir stående ansvarlig for takstene, selv om grunnlagsarbeidet settes bort.

17.2 Kontakt og samarbeid mellom besiktigerne og sakkyndig nemnd

Besiktigerne skal framskaffe det grunnlaget sakkyndig nemnd må ha for å kunne vurdere om individuelle forhold ved eiendommene tilsier at beregnet forslag til takst på eiendommene bør korrigeres. Dette er en viktig del av takseringsarbeidet.

Det anbefales at det før takseringen påbegynnes, gjennomføres et felles møte mellom takseringsfirmaet og nemnda hvor den praktiske gjennomføringen av besiktigelsen og andre spørsmål kan diskuteres.

Ut fra erfaring anbefaler vi at eiendomsskattekontoret og nemnda allerede i oppstartmøtet ber om å bli vist hvordan besiktigelsen er tenkt gjennomført, og stiller konkrete krav til bildetaking – av både bygningene og beliggenheten – og til nedtegning av faktorer, begrunnelse ved store avvik og arealkorleksjoner. Også krav til dokumentasjon skal være regulert i oppdragsavtalen, men erfaring viser at det er helt nødvendig at eiendomsskattekontoret og nemnda fortløpende påser at takseringsfirmaet oppfyller avtalen.

Det bør unngås at takseringsfirmaet framlegger alle takstforslag samlet, tett opp til utskrivingsfristen. Sakkyndig nemnd vil da ikke få tid til en grundig gjennomgang av takstforslagene. Det bør derfor legges opp til at takseringsfirmaet orienterer nemnda underveis og viser eksempler på takstforslag. Videre bør det stilles krav om at samtlige takstforslag skal være ferdigstilt i alle fall to måneder før utskrivingsfristen.

17.3 Sakkyndig nemnds videre behandling

På grunnlag av forslag fra lokale besiktigere eller et takseringsfirma, foretar sakkyndig nemnd sin vurdering og treffer takstvedtak. Dette arbeidet er nærmere beskrevet i kap. 22.

II.III TAKSERING AV ENERGIANLEGG OG OPPDRETTSANLEGG

18 Reglene om energianlegg omfatter fire typer næringseiendom

Anlegg for produksjon og transport av energi medfører store naturinngrep og beslaglegger store arealer for kommunene, samtidig som de gjennomgående er svært inntektsbringende for eierne. Stortinget besluttet derfor at fire typer slike anlegg, som med en fellesbetegnelse kalles energianlegg, skulle holdes utenfor da de tidligere verk og bruk ble omklassifisert til alminnelige næringseiendommer fra 2019. I energianleggene skulle produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner fortsatt tas med i skattegrunnlaget. Energianleggene er listet opp i eiendomsskatte-loven § 4 andre ledd fjerde og femte setning:

Til næringseigedom vert ikkje rekna kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal arbeidsmaskinar og tilhøyrsløysle og ting som kan setjast i klasse med slikt ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.

Kraftanlegg

Med «kraftanlegg» menes vannkraftanlegg som reguleres av eiendomsskatte-loven § 8 B. Det burde ha vært presisert i loven, men følger klart av lovforarbeidene.

Gasskraftverk, energigjenvinningsanlegg for produksjon av fjernvarme og strøm, samt bølgekraftverk og solkraftanlegg, er eksempler på kraftverk som faller utenfor gruppen energianlegg og derfor skal skattlegges som alminnelig næringseiendom. Det betyr i praksis at bare bygninger og grunnen kan tas med i skattegrunnlaget for slike anlegg.

Vindkraftverk

Vindkraftverk reiser ikke spesielle avgrensings spørsmål. I anleggene inngår turbinene, all infrastruktur i anleggsområdet (vindparkene), adkomstveier og grunnen i vindparkene. Hvorvidt grunnen inngår i anlegget kan avhenge av de avtalene som er inngått mellom energiselskapet og grunneierne.

Kraftnettet

Med «kraftnettet» menes alle nett for overføring av elektrisk strøm. Nettet er delt i tre nivåer – transmisjonsnettet, regionalnettet og distribusjonsnettet. I nettanleggene inngår master, liner og grunnen i traseene, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner mm.¹⁶

KSE har utgitt en egen veileder om taksering av kraftnettet. Det vises til den for nærmere detaljer om takseringsmåten og ulike problemstillinger.

Anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

Virkeområdet for petroleumsskatteloven er anlegg for leting, utvinning og rørledningstransport av petroleum, jf. petroleumsskatteloven § 1. Dette avgrenser mot anlegg for foredling, slik som raffinerier, og for lagring.

19 Takseringsmetodene for energianlegg

Verdsettelsen av energianlegg er regulert i eiendomsskatteloven § 8 A-2 annet ledd:

Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.

Årsaken til at «kraftanlegg» ikke er tatt med først i oppregningen her, er at vannkraftanlegg takseres av sentrale skattemyndigheter etter en særskilt avkastningsverdiberegning, jf. eiendomsskatteloven § 8 B.

Teknisk verdi er den faste verdsettelsesmetoden for de øvrige energianleggene. Avkastningsverdi er en unntaksregel for anlegg som vedvarende driver uten lønnsomhet.

Merk at skattegrunnlagene for vannkraftanlegg, som kommer fra Skatteetaten, ikke alltid omfatter bygninger som kontorer, lager, verksteder og lignende. Slike bygninger må da takseres kommunalt.

¹⁶ Hvorvidt nettanlegg som betjener en bedrift og eies av bedriften inngår i kraftnettet er per mars 2023 tema i flere saker som står for domstolene. I saker hvor dette spørsmålet oppstår, anbefaler vi at kommunene kontakter KSEs sekretariat.

19.1 Teknisk verdi

Teknisk verdi finnes ved å beregne dagens byggekostnad for et tilsvarende nytt anlegg («gjenanskaffelsesverdien»), og så gjøre fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet. Metodikken må følges. Det vil ikke holde overfor domstolene å bare gjøre et grovt skjønn over anleggets tekniske verdi slik det framstår. Det skal fastsettes en nyverdi og en antatt levetid på objektet, og så foretas en avskrivning for slit og elde.

19.1.1 Fastsetting av gjenanskaffelsesverdi

Gjenanskaffelsesverdien er bygge- og anleggskostnadene for et tilsvarende nytt anlegg på takseringstidspunktet.

Det man skal fram til er nyverdien av et ferdig bygd og driftsklart anlegg. Det vil si kostnader til materialer og andre innsatsvarer, og alle arbeidskostnader, herunder til grunnopparbeidelser, utredning og prosjektering, klargjøringer og eventuell prøvedrift. Også en stipulert rentekostnad inngår i gjenanskaffelsesverdien.

Ved fastsettingen legger man normalt til grunn de byggtekniske kravene som gjelder på takseringstidspunktet.

Mange kilder for prisopplysninger benyttes:

Byggeregnskaper

Energianleggene er sterkt spesialiserte anlegg. På slike anlegg gir faktiske byggekostnader normalt et relativt sikkert uttrykk for anleggets objektive verdi – med mindre helt spesielle forhold ved byggemåten, konjunkturer eller andre subjektive elementer har innvirket vesentlig på kostnadene. Dette er klarest for nye anlegg. Ved taksering av nyoppførte eller relativt nye anlegg tas det derfor ofte utgangspunkt i byggeregnskapene. For eldre anlegg gir teknologiutviklingen og prisutviklingen en noe større usikkerhet.

Det bryter ikke med kravet til objektivisering av takstverdiene å ta utgangspunkt i faktiske byggekostnader. Objektivisering betyr at man skal fram til en normal kostnad for å bygge det aktuelle anlegget. Hvis det er betalt unormalt lite eller mye for leveranser eller arbeid, skal man se bort fra det ved takseringen. Men kostnader som knytter seg til beliggenheten av et anlegg kan ikke kreves objektivisert i den forstand at skattyter kan kreve at det legges til grunn en form for gjennomsnittskostnad. Eiendommens lokalisering er et eget verdiparameter ved fastsetting av omsetningsverdi etter eiendomsskatteoven § 8 A-2 første ledd, og vil også være det ved fastsetting av teknisk verdi etter andre ledd. Grunnarbeider og andre anleggskostnader kan variere veldig etter grunnforholdene og avstand til leverandører og transportører osv.

Generelt er bruk av gjennomsnittspriser / -kostnader best egnet for standardiserte komponenter og arbeider – typisk innkjøpskostnader og monteringskostnader.

Historiske kostpriser

En mye brukt metode er å ta utgangspunkt i historiske kostpriser i bedriftens anleggsregister, og prisjustere dem til takseringstidspunktet, ved bruk av prisindekser.

Erfaringspriser

En annen metode er å ta utgangspunkt i erfaringspriser, det vil si kostnadskataloger for ulike typer bygninger og anlegg. Det er gjerne bransjeorganisasjoner og større konsulentselskaper som utarbeider slike kataloger.

Forsikringspoliser

Bedriftens forsikringspoliser kan også anvendes. Forsikringsverdiene skal uttrykke antatt kostnad ved nyoppføring av bygninger og anlegg. På større bedrifter oppdateres polisene jevnlig.

Det som her er sagt om bruk av forskjellige kilder for prisopplysninger gjelder generelt for eiendomsskattetaksering, ikke bare ved bruk av teknisk verdi. Det er ikke ufravikelige «regler» for hvilke prisopplysninger (kilder) som skal brukes som grunnlag for taksten. For bolig- og fritids-eiendommer skal det nok mye til før nemnda vil be om å få se for eksempel et byggeregnskap eller en kjøpekontrakt, for på dette området er sjablongtaksering helt dominerende. Men i unntakstilfeller, for eksempel en usedvanlig påkostet bolig, må nemnda kunne be om slike opplysninger dersom det vurderes å være relevant. For andre eiendomstyper vil det regelmessig kunne være behov for å få oppgitt konkrete leiepriser eller konkrete byggekostnader.

Eiendomsskattenemndene (som taksatorene) står fritt til å vurdere hvilken eller hvilke kilder for prisopplysninger som skal benyttes, og er ikke bundet til et bestemt type data- eller prisgrunnlag ved verdsettelsen. Nemndene har et valg hvis de har tilgang både til erfaringspriser og konkrete kostnader. Nemndene er heller ikke tvunget til å velge det ene eller det andre for hele anlegget. Det kan være at byggeregnskapene anses å gi det sikreste kostnadsgrunnlaget for deler av et anlegg, mens sjablonger (i betydningen erfaringspriser) er best egnet for å taksere andre komponenter og anleggsdeler.

19.1.2 Fradrag for slit og elde

Hovedregelen er at verdireduksjon for slit og elde på anlegget avskrives lineært over anleggets, eller objektets, levetid.

I eiendomsskatten er levetiden den tiden eiendelen normalt kan brukes i anlegget før den må skiftes ut. Hvis bedriften eller produsenten har erfaringstall, teknisk dokumentasjon eller lignende

som angir normal levetid, skal den legges til grunn. Taksatorene som jobber med energianlegg har gjennomgående god kunnskap om normale levetider på bygninger og hovedkomponenter, og kan vurdere riktigheten av levetider som bedriftene oppgir.

Eksempel på lineær avskrivning: Hvis levetiden er 70 år og objektet er 40 år gammelt ved takseringen, avskrives 4/7 av gjenanskaffelsesverdien for slit og elde.

Avskrivningen regnes fra første hele driftsår. Hvis anlegget settes i drift i februar i 2023, regnes anleggets levetid fra 2024.

19.1.3 Fradrag for utidsmessighet

Hvis et anlegg benytter gammeldagse eller lite hensiktsmessige produksjonsmetoder, eller er bygd på en måte som man ikke ville ha valgt på takseringstidspunktet, er det grunnlag for å gi et særskilt fradrag i gjenanskaffelsesverdien for utidsmessighet. Dette fradraget settes skjønnsmessig, basert på taksators og nemndas undersøkelser og vurdering.

19.2 Avkastningsverdi

Avkastningsverdi i eiendomsskattesammenheng betyr verdsettelse av en eiendom på basis av den virksomheten som drives på eiendommen kaster av seg. Også leieverdien av en eiendom er en avkastningsverdi, nemlig verdsettelse på basis av det eiendommen kaster av seg som utleieobjekt. Dette er imidlertid to helt forskjellige verdsettelsesmetoder som må holdes fra hverandre.

Leieverdien knytter seg til objektets avkastning, og gir grunnlag for å sette en objektiv verdi slik eiendomsskatteoven gir anvisning på. Leieverdimetoden er hovedmetode for verdsettelse av næringseiendommer, jf. kap. 13.3.

Avkastningsverdien knytter seg til virksomhetens avkastning. Denne verdien avhenger av eierens eller driverens egenskaper og forutsetninger, og er i stor grad en subjektiv verdi. De nærmere vilkårene for å kunne kreve taksering basert på driftens avkastning er utviklet i rettspraksis om verk og bruk. Vilrårene er strenge. Avkastningsverdien, som må bygges på prognoser over framtidig drift, må kunne beregnes med en rimelig grad av sikkerhet. Det er i seg selv krevende. Videre må det være åpenbart at det ikke kan regnes med lønnsom drift i takstperioden. Metoden er ment å være en sikkerhetsventil for bedrifter som sliter.

Som redegjort for i kap. 19 innledningsvis, ble det i 2019 tatt inn i eiendomsskatteoven § 8 A-2 at energianlegg skal takseres til teknisk verdi, eller til avkastningsverdi «*når det gir best uttrykk for verdet*». Ingen av metodene var tidligere omtalt i loven. Formuleringen kan gi inntrykk av at metodene er likeverdige, men det er de altså ikke. Avkastningsverdi kan bare anvendes når de

strengte vilkårene i foregående avsnitt er oppfylt. Avkastningsverdi kan aldri anvendes der den er høyere enn teknisk verdi. For bedrifter som går godt vil det ofte være tilfellet.

Modeller og metoder for beregning av avkastningsverdier er komplekse, og en analyse av verdivurderinger som er basert på slike modeller krever faglig bistand. I saker hvor slike verdivurderinger påberopes, anbefaler vi at kommunen kontakter KSEs sekretariat.

20 Særlig om verdsettelse av oppdrettsanlegg

Frittflytende oppdrettsanlegg er skilt ut som en særskilt kategori eiendom, jf. § 4 tredje ledd i eiendomsskatteoven:

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med næringseiendom og anlegg nemnde i andre leden fjerde punktum, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret. Eigedomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer jamvel etter tilhøva denne datoen. Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.

Første setning innebærer at flytende oppdrettsanlegg skal likebehandles med næringseiendom og energianlegg hva utskrivingsalternativene angår. Men bestemmelsen gir ikke føringer for valg av verdsettelsesmetode for oppdrettsanlegg.

I siste setning er det beskrevet ganske detaljert hvilke gjenstander som kan tas med i skattegrunnlaget. Hensikten er å gjøre det klart at det kun er de fysiske installasjonene som kan tas med, ikke fisken i mærene. Heller ikke denne setningen sier helt tydelig hvilken verdsettelsesmetode som skal benyttes, men den peker mot bruk av teknisk verdi. Det er også den verdsettelsesmetoden som benyttes i praksis.

KSE har utgitt en egen veileder om taksering av frittflytende oppdrettsanlegg. Det henvises til den for detaljer om verdsettelsesmåten.

21 Taksering av energianlegg og oppdrettsanlegg i praksis

Energianleggene er ofte svært komplekse anlegg med stor økonomisk verdi. Ved taksering av slike anlegg må kommunene derfor benytte profesjonelle taksatorer.

Også oppdrettsanlegg er en spesiell type eiendom som det kan være krevende å takserer uten ekstern bistand. KSE har imidlertid utarbeidet en veileder og takseringsmal for slike anlegg, som er ment for kommuner som har ressurser og kapasitet til å takserer selv.

KSEs sekretariat følger taksatormarkedet og har oversikt over aktører som jobber med energianlegg og oppdrettsanlegg.

DEL III: FELLES SPØRSMÅL

22 Sakkyndig nemnds saksbehandling og takstvedtak ved alminnelig taksering

22.1 Generelt om arbeidsmetodene ved alminnelig taksering

På grunnlag av forslag fra lokale besiktigere eller et takseringsfirma, foretar sakkyndig nemnd sin vurdering og treffer takstvedtak. Nemnda baserer arbeidet på de metodene og prinsippene for takseringsarbeidet som er gjennomgått i kapitlene foran.

Ved alminnelig taksering framlegges takstforslagene på lister som viser eiendommenes adresse, matrikelnummer (dvs. kommunenummer og gårds- og bruksnummer) og forslag til takst. Når det gjelder bolig- og fritidseiendommer vil individuell behandling av alle takstforslag i praksis ikke være gjennomførbart. Ved sjablongtaksering av et stort antall eiendommer er individuell behandling av hver enkelt eiendom heller ikke å anbefale. Man kan lett miste oversikten, og risikerer at likebehandlingsprinsippet ikke blir ivaretatt.

Når et stort antall eiendommer av samme type skal behandles av nemnda, vil det være hensiktsmessig å dele dem inn i naturlige geografiske områder som behandles hver for seg. Dette gir et godt grunnlag for nemndas prøving av takstforslagene. Det blir enklere for nemnda å se mulige

avvik og derved ivareta likebehandling av eiendommene. En slik geografisk inndeling kan gjelde helårsboliger, fritidsboliger, næringseiendommer og ubebygde grunn. For energianlegg blir takseringen mer individuell.

Tilgjengelige hjelpemidler i nemndas møter bør være:

- Kommunens elektroniske kartverk
- Matrikkelen på skjerm
- Digitale bilder
- Besiktigernes notater
- Oversikt over faktiske omsetninger og prøvetakseringene

Nemnda fastsetter foreløpige takster for alle eiendommer innenfor hvert geografisk område, etter den valgte inndelingen i ulike eiendomstyper. Ved å sette foreløpige takster vil nemnda gjennom hele prosessen kunne gjøre endringer i grunnprinsippene, noe det vil kunne oppstå behov for. I løpet av prosessen kan det for eksempel vise seg at valgt soneinndeling ikke treffer riktig, slik at sonegrenser eller sonefaktorer bør endres. Det kan også vise seg at enkelte skjønnsfaktorer gir for små eller for store avvik slik de er anvendt.

22.2 Praktisk arbeid i nemnda

Arbeidet med takseringen må være et samspill mellom eiendomsskattekontoret, besiktigerne (lokalt engasjerte eller ansatte i takseringsfirma) og nemnda. Det er forskjellig praksis i kommunene når det gjelder hvorvidt besiktigerne møter i nemnda, i tillegg til eiendomsskattekontoret som alltid deltar i nemndas møter.

Dersom besiktigerne møter i nemnda for felles gjennomgang av enkelttakster, kan de trekke fram eiendommer med kjent omsetningsverdi og vise hvordan sjablongen treffer, og spesielle objekter hvor sjablongen ikke vurderes å gi en riktig takst. På den måten vil nemnda få et førstehånds inntrykk av hvordan skjønnsfaktorene er anvendt i praksis. En slik arbeidsform kan særlig være velegnet tidlig i takseringsarbeidet.

Her må den enkelte kommune finne den møteformen man anser er mest velegnet. Ved taksering av næringseiendommer og energianlegg bør takseringsfirmaet normalt være tilgjengelig, fysisk eller på Teams, under nemndas behandling for å svare på eventuelle spørsmål.

Anbefalt arbeidsmåte er at nemnda tar stikkprøver fra framlagt liste hvor alle takstdokumentene gjennomgås, dvs. matrikelopplysninger, bilder og besiktigelsesnotater, samt opplysninger om tidligere omsetninger av eiendommen.

Enkelteiendommer som det ved besiktigelsen er notert skiller seg ut fra den øvrige massen må på samme måte behandles individuelt med framleggelse av alle takstdokumenter.

Takstdokumentene for de takstene som trekkes fram for individuell behandling bør presenteres i en felles visning slik at hele nemnda har samme beslutningsgrunnlag.

Ved saksbehandlingen skal kommunens saksbehandlingssystem benyttes. Normalt er det den avdelingen som er delegert ansvaret for å følge opp eiendomsskatteloven («eiendomsskattekontoret») som bistår nemndene som sekretariat. I saksbehandlingssystemet vil det normalt finnes dokumentmaler for saker som skal behandles i nemnder og utvalg som er opprettet i kommunen.

Når stikkprøvekontroller er gjennomført (med eventuelle endringer i forslagene), treffes foreløpig vedtak om takst for alle eiendommene på den listen som er behandlet. Vedtaket og listen dateres og lagres i kommunens saksbehandlingssystem. Når alle områder i kommunen er ferdigtaksert og nemnda ikke ser behov for ytterligere korreksjoner eller justeringer, treffes endelig og formelt takstvedtak for alle eiendommer. Det kan også treffes endelige takstvedtak område for område (liste for liste), men fordi det som nevnt kan oppstå behov for justeringer helt til alle eiendommer er vurdert, anbefaler vi at det i tilfelle ikke gjøres før alle områder er ferdig taksert.

Når en skattyter etterspør nemndas takstvedtak, får han vanligvis tilsendt en utskrift fra eiendomsskatteprogrammet som viser selve taksten – ikke protokollen fra møtet hvor takst på hans eiendom ble vedtatt. Det er likevel viktig å ha orden på det formelle, slik at skattytere som krever det, kan få utskrift av møteprotokollen som viser at nemnda den og den datoen fastsatte takstvedtak for vedkommendes eiendom. Ved alminnelig taksering vil protokollen ikke angi hver enkelt eiendom. Det vil typisk stå at nemnda i møte (dato) fastsatte takst på alle boligeiendommer i en sone eller annet geografisk område.

Besiktigelsesrapporter, bruken av skjønnsfaktorer, bilder og detaljer om eiendommenes størrelse og bebyggelse mv. på takseringstidspunktet, må være tilgjengelig i hele takstperioden slik at all relevant informasjon om takseringen av eiendommene kan framlegges ved senere omtakseringer eller klager. Også disse underlagsopplysningene og -dokumentene må derfor arkiveres slik at de kan finnes igjen i takstperioden.

Dokumenter som skal behandles i nemndas møter bør være tilgjengelige for nemndas medlemmer i god tid før møtet, gjerne en ukes tid. I dag er det vanlig at dokumentene gjøres tilgjengelig elektronisk, ved innlogging på sikker portal.

23 Kommunestyrets utskrivingsvedtak det året nye takster tas i bruk

I forbindelse med budsjettbehandlingen året før nye takster skal gis virkning (normalt i november-desember), må kommunestyret fatte vedtak om utskrivning for kommende skatteår på grunnlag av de nye takstene. Et slikt vedtak om eiendomsskatteutskrivning må kommunestyret treffe hvert år, men etter en alminnelig taksering blir situasjonen spesiell fordi skattegrunnlagene vil være endret. Det er svært viktig at så gode inntektsanslag som mulig, basert på de nye skattegrunnlagene, foreligger til budsjettbehandlingen. Uten det vil kommunestyret ikke kunne budsjettere korrekt, og det kan føre til at det blir vedtatt skattesatser som resulterer i ikke tiltenkte økninger i skattebyrden.

KSEs anbefaling er at det normalt ikke bør legges opp til større økning i skattebyrden etter en hovedtaksering enn det skattyterne ellers må forvente, jf. at skattesatsene bare kan økes med én promille per år. Hvis for eksempel skattetakstene dobles etter en omtaksering, må skattesatsen halveres dersom skattebyrden skal være uendret. Dette er beregninger og vurderinger som kommunestyret må gjøre under budsjettbehandlingen. Det som her er sagt om forsiktighet gjelder ikke i samme grad for energianleggene, som gjennomgående er svært innbringende for eierne. I dag er det imidlertid ikke mulig å sette en særskilt skattesats på energianleggene.

Skattesatsene som blir fastsatt ved budsjettbehandlingen kan justeres i selve skatteåret fram til utskrivingsfristen, ifølge uttalelser fra Finansdepartementet. Det er heller ikke noe uttrykkelig forbud i loven mot å sette skattesatsene ned etter utskrivingsfristen, men det bryter med lovens system, og kommunene bør unngå å komme i en slik situasjon etter at skatten er skrevet ut.

KSE har utarbeidet en egen veileder om bruk av eiendomsskattesatser.

Bilag 1: Sjekkliste for kommunestyrets vedtak om innføring av eiendomsskatt

Bilag 2: Sjekkliste for kommunestyrets vedtak om skatteutskrivning for kommende skatteår

24 Eiendomsskattekontorets skatteutskrivning på grunnlag av nye takster

Ved gjennomføring av taksering av den skattepliktige eiendomsmassen, treffes det to vedtak for hver enkelt eiendom – et takstvedtak og et utskrivingsvedtak. Begge vedtak må sendes skattyterne før utskrivingsfristen i det året nye takster skal gjelde fra.

Takstvedtaket som sendes ut, skal på en klar og lettfattelig måte gi skattyteren det grunnlag som trengs for å kunne vurdere om det er feil ved taksten eller forhold det er grunnlag for å klage på. I utskrivingsvedtaket må de opplysninger som eiendomsskatteforvaltningsloven forutsetter medtas, slik som takstsum, skattesats, evt. reduksjonsfaktor og bunnfradrag samt beregnet skatt. Både takstvedtak og utskrivingsvedtak må kunne produseres i de dataprogrammene som brukes for eiendomsskatteforvaltning, jf. kap. 4, slik at utsendelse som separate dokumenter kan gjøres på en enkel måte.

Utskrivingsvedtaket (skatteseddel) produseres i fagsystemet og kan sendes ut digitalt via KS SvarUt.

25 Arkivering av innhentede data om omsetningsverdier mm

Det er i flere sammenhenger foran redegjort for krav til dokumentasjon og arkivering av de vedtakene som treffes av sakkyndig nemnd – nemndas gruppevise vedtak (lister) og underlagene for takstvedtakene for hver enkelt eiendom. Det vil si besiktigelsesrapporter, faktorsettingen og andre nedtegnelser om bruk av skjønnsfaktorer, takstforslag fra takseringsfirma, bilder og detaljer om eiendommenes størrelse og bebyggelse.

Kommunene må sørge for å ha et velfungerende arkivsystem som ivaretar disse kravene. Klage kan inngis gjennom hele takstperioden på 10 år, og hvis grunnlaget for takstvedtakene ikke nedtegnes og arkiveres, reduseres muligheten for å imøtegå klager eller for å behandle klager på en enkel måte. Dokumentasjons- og arkiveringsplikten følger av arkivloven.

Det er også svært viktig at de opplysningene som blir innhentet som grunnlag for utarbeidelse av prissjabloner arkiveres slik at de er gjenfinnbare i takstperioden. Dette gjelder data om omsatte

eiendommer og materiale som er innhentet fra andre kilder som omtalt i kap. 9 og 14. Det kommer ofte klager hvor det stilles spørsmål om grunnlaget for nemndas sjablongpriser, og da er det viktig å ha et empirisk grunnlag å kunne vise til.

Også dokumenter i klagesaker skal arkiveres. Det er viktig å sørge for at de arkiveres på saken, slik at man finner tilbake til dokumentene dersom det senere blir behov for det.

26 Taksering av enkelteiendommer i takstperioden

26.1 Verdinivået ved siste alminnelige taksering legges til grunn

I løpet av takstperioden på 10 år skjer det betydelige endringer i eiendomsmassen. Det bygges nytt, det etableres nye grunnboksenheter, bygninger rives osv. Det vil med andre ord stadig være behov for ny taksering av enkelteiendommer.

De takseringsretningslinjene (med sjablongpriser og faktormatriser) som ble benyttet ved den alminnelige takseringen, anvendes gjennom hele takstperioden. Det er fast og langvarig praksis for dette, som innebærer at taksering skjer etter det samme verdinivået gjennom takstperioden. Dette er ansett å være i tråd med likebehandlingsprinsippet.

Ved endringer på en allerede taksert eiendom, er det endringene som skal takseres og ikke den delen av eiendommen som er taksert tidligere, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd. Men hvis det er gjort meget store endringer, kan det være nødvendig å retaksere hele eiendommen. Nemnda må ta stilling til hvor stor endringen skal være før det utløser plikt til ny taksering.

26.2 Betydningen av samarbeid mellom fagavdelingene i kommunen

Det må etableres gode rutiner i kommunen mellom eiendomsskattekontoret og andre fagavdelinger slik at endringer som har betydning for eiendomskattetaksten tilflyter eiendomsskattekontoret. Følgende fagavdelinger treffer vedtak og besitter kunnskap som kan ha betydning for eiendomsskattetakseringen i takstperioden:

- Byggesak
- Oppmåling
- Plan
- Landbruk
- Brann

26.3 Hvordan fange opp endringer på eiendommene

Ved oppdatering av matrikkelen som beskrevet i kap. 3 vil de fleste endringer som har betydning for eiendomsskattetaksten fanges opp ved kjøring av avviksrapporter mellom matrikkel og eiendomsskattegrunnlag. Andre endringer som ikke registreres i matrikkelen, som for eksempel mindre bruksendringer, rehabiliteringer og tekniske anlegg i bygninger som heis, ventilasjon og sanitær, kan gi grunnlag for endret takst. Normalt vil slike tiltak også være søknadspliktige og vil kunne fanges opp i kommunens saksbehandlingssystem.

Også endringer av anlegg og maskiner i energianlegg kan medføre at taksten bør endres.

For energianlegg med områdekonsesjon for nettanlegg, vil det ikke være søknads- og meldeplikt til kommunen ved endringer, men arbeidene skal likevel skriftlig forlegges kommunen som kan komme med merknader. Eiendomsskattekontoret må benytte kommunens saksbehandlingssystem for å avklare om vedtak eller forelegg kan medføre behov for ny takst.

For de store energianleggene og næringseiendommene bør det med jevne mellomrom undersøkes om det har skjedd større endringer som gir grunnlag for ny taksering. Dette kan eiendomsskattekontoret gjøre ved å rette en henvendelse til eier, for eksempel én gang i året. Det samme gjelder sjøbaserte oppdrettsanlegg hvor det kan bli gjort store endringer fra det ene året til de andre.

Eiendomsskattekontoret må ha en rutine på at de får opplysning om alle reguleringsplaner som er vedtatt, da disse kan medføre endret takst for eiendommer. Eksempler på dette kan være endring av landbrukseiendom til boligbygging, utbygging og sikring av arealer til framtidige veier og friområder, nye byggegrenser som reduserer utbyggingsmuligheten, at eiendom blir fredet eller regulert til bevaring etc.

Landbruksmyndigheten har oversikt over endringer i drift av landbrukseiendom. Brannvesenet bør rapportere inn brannskadete eller nedbrente bygg.

Når matrikkelen holdes løpende à jour, og eiendomsskattekontoret har gode rutiner på å fange opp endringer som ikke framgår av matrikkelen, vil ny alminnelig taksering etter 10 år bli betydelig forenklet. Arbeidet vil da bli å justere takseringsreglene for å tilpasse seg de nye markedsverdiene ved takseringen.

26.4 Besiktigelse og varsel om besiktigelse

Som hovedregel skal alle eiendommer besiktiges når det settes takst. Det gjelder selvsagt også ved løpende taksering i takstperioden. Det gjelder enkelte unntak, som er beskrevet i KSEs besiktigelsesveileder, og som vi har pekt på i kap. 12.1 pågår det også en teknisk utvikling som kan redusere behovet for fysisk besiktigelse.

Dersom besiktigelse utelates bør eier gjøres oppmerksom på det så det gis mulighet til å kreve besiktigelse hvis eier mener det er nødvendig. Dette ivaretas gjennom forhåndsvarsling om takseringen. Et forhåndsvarsel kan gjerne inneholde en skjematisk oversikt over innsamlede faktagrunnlag som vil bli lagt til grunn for takseringen. Da har eier mulighet for å påpeke faktafeil før besiktigelse og taksering gjennomføres.

-oOo-