



Lesja kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 18.02.2021

Jørn Botheim
Leder sakkyndig nemnd

Elin Randi Johnson
Nestleder sakkyndig nemnd

Arne Mohn
Medlem sakkyndig nemnd

RETTSGRUNNLAG OG PRINSIPPER FOR TAKSERINGSARBEIDET

Rettsgrunnlag

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

Verdsettelsesnorm

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

Takseringsmetode

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

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

For taksering av energianlegg og masseuttak gjelder egne regler.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

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

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

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen¹. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

For setereiendommer

Vurderingen som ligger til grunn for fritak etter eiendomsskatteloven § 5h er gjort etter en vurdering av hvem som er mottaker for produksjonstilskudd i jordbruket (husdyrbruk/beitebruk) og RMP (Regionale miljøprogram for jordbruket).

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

1. FORSLAG TIL TAKST FØR VURDERING AV INDIVIDUELLE FORHOLD VED DEN ENKELTE EIENDOM

1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

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

Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn
2. Summen i punkt 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

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

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

1.2 SJABLONER KVADRATMETERPRISER

Boliger og fritidsboliger (bygningstypekoder i matrikkelen i parentes)

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpriser
Enebolig, våningshus, kårbolig (111-113)	11.000,-
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	11.000,-
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	11.000,-
Leilighetsbygg (141-146)	11.000,-
Fritidsboliger (161-163)	25.000,-
Garasje, anneks, uthus (181-182)	2.000,-
Naust, båthus, sjøbu (183)	2.000,-
Carport	1.000,-
Boligbrakker	2.000,-

Bygninger under 15 kvadratmeter takseres ikke.

Biloppstillingsplass under tak med to hele vegger eller mindre defineres som carport.

Bebyggelse innenfor snaufjellsarealer («heimraster»), naturreservat, landskapsvernområde og nasjonalpark skal i prinsippet takseres, med unntak av de som anses som en del av landbruket, eller på annen måte skal fritas for eiendomsskatt iht. eiendomsskatteloven § 5.

Setrer og fritidseiendommer som ligger nærmere kjørevei enn 300 meter skal takseres, uavhengig av vernebestemmelse.

Næringsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpriser
Kontor/forretning	4.000,-
Hotell/restaurant	4.000,-
Isolert lager	2.000,-
Uisolert lager	1.000,-
Industri/verksted	3.000,-
Samferdsel/kommunikasjon	3.000,-
Kultur/forskning	3.000,-
Helse	3.000,-

Fengsel/beredskap	3.000,-
Skole/barnehage	3.000,-
Driftsbygninger for landbruk/skogbruk	0,-
Plasthaller, åpne lagerløsninger med tak	500,-
Drivhus	500,-
Silobygg	500,-
Campinghytter	4.000,-
Utleiehytter (ikke campinghytter)	25.000,-

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt bolig	80,-
Tomt fritid	200,-
Tomt næring (opparbeidet tomt)	50,-
Tomt næring (råtomt)	25,-

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte eller regulerte tomter.

Ubebygd tomteareal som på grunn av størrelse og/eller form åpenbart ikke kan benyttes selvstendig settes til null i takst. Normalt takseres ikke ubebygd tomteareal under 300 kvm.

For bolig- og fritidstomter begrenses arealet oppad til 2 000 kvm. Næringstomter begrenses oppad til 10 000 kvm.

Ikke regulert eller utnyttet tomteareal utover begrensningene i punktene over, anses som LNF- areal uten takstverdi.

Eiendommer med både bolig- og næringsfunksjon takseres fortrinnsvis i henhold til funksjon.

1.3 Etasjefaktor

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasje type	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Lofteetasje	0,4
Underetasje (sokkel)	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,4

Etasjeinndelingen følger matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

Øvrige hovedetasjer (hovedetasje 2 og oppover) i bolighus får etasjefaktor 0,8.

Garasje og carport har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

1.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se kapittel 4.

Boligeiendom og bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

SONE	SONEFAKTOR
Hele kommunen	1,0

Fritidseiendom

SONE	SONEFAKTOR
Bjorli og Lesjaskogsvatnet	1,0
Øvrige eiendommer i kommunen	0,8

Næringseiendommer

SONE	SONEFAKTOR
Hele kommunen	1,0

Ubebygde eiendommer

SONE	SONEFAKTOR
Hele kommunen	1,0

Eiendommer innenfor verneområder

SONE	SONEFAKTOR
Innenfor verneområder	0,3

2. SKJØNNSMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM

2.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

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

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien.

For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien.

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «**indre faktor**».

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen)

Følgende aldersinndeling er retningsgivende for standard på bygningsmassen:

For boliger og fritidsboliger:

Bygning tatt i bruk i tidsrommet etter 2021: 1,1
Bygning tatt i bruk i tidsrommet 2010 – 2020: 1,0
Bygning som antas totalrehabilitert etter 2010: 1,0
Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1997 – 2009: 0,9
Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1985 – 1996: 0,8
Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1966 – 1984: 0,7
Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1920 – 1965: 0,6
Bygning tatt i bruk før 1920: 0,5

For næringsbygg:

Bygning tatt i bruk etter 2010: 1,0
Rehabilitert bygning: 1,0
Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1997 – 2009: 0,9
Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1985 – 1996: 0,8
Bygning tatt i bruk før 1985: 0,7

Listen gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene, men må ses i sammenheng med bygningenes tilstand for øvrig. For bygninger i ordinær tilstand i forhold til byggeår brukes faktoren 1,0. Avvik fra dette kan gi faktor i området 0,4 – 1,3. Indre faktor for en bygning blir produktet av alders- og tilstandsvurdering.

For eiendommer med spesielt høy standard kan besiktiger gå opp mot IF 1,3, nemnda kan øke faktoren ytterligere hvis nødvendig. Eksempler på faktorer som kan øke IF kan være eiendommer med svømmebasseng, tennisbane, alpinanlegg o.l. For toppleiligheter kan indre faktor økes med 0,2 for de enhetene dette gjelder.

I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres IF skjønsmessig.

Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4.
For rivningsobjekt settes bygningsverdi lik 0.

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (YF)

Utsikt, støy, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien.

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «**ytre faktor**».

Faktor på bolig- og fritidseiendommer benyttes for å vurdere:

- Atkomst/tilgjengelighet: Eiendommer uten kjøreveg (mer enn ca. 300 meter fra parkeringsplass/bilveg)
- Trafikksikkerhet og randbebyggelse mot hovedtrafikkåre og jernbane: Fratrett for eiendommer som ligger spesielt nær (0 – ca. 30 meter) jernbane eller hovedveier, i utgangspunktet fylkesveier og europavei med fartsgrense minimum 50 km/t, og ikke på veier i boligfelt. Terrengforhold kan være like viktig som avstand til vei, og vurderes etter skjønn
- Eiendommer med nærhet til innsjøer og til vann/elver som kan nyttes til blant annet fiske, bading, bruk av/ferdsel med båt etc., eller der bolig/fritidsbolig ligger mindre enn ca. 100 meter unna innsjø/vann
- Nærhet til tilrettelagte tur/friluft- og skiaktiviteter
- Utsikt og beliggenhet:
 - Eiendommer med spesielt god utsikt og beliggenhet kan få en økning i ytre faktor. Dette må ses i sammenheng med punktet over om beliggenhet
 - Der enkelte eiendommer ligger noe bedre i forhold til andre på boligfelt/-områder vil det kunne være riktigere å senke ytre faktor på noen fremfor å øke ytre faktor på enkelte eiendommer

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beregnet forslag til takst fra kapittel 1, multiplisert med indre og ytre faktor, gir forslag til takst.

3. SAKKYNDIG NEMNDS TAKSTVEDTAK

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

4. SONEKART

Sonekart er utarbeidet og ligger på kommunens hjemmeside.

Lenke til kommunens nettsider: <https://www.lesja.kommune.no/tenester/okonomi/eiendomsskatt/>