



Tynset kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom unntatt energianlegg

Vedtatt av sakkyndig nemnd 04.02.2020

i medhold av lov om eiendomsskatt

Dokumentet inneholder retningslinjer for takseringsarbeidet og danner
grunnlaget for all taksering som utføres i Tynset kommune i perioden
2020-2030.

Tynset, 01.03.2020

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt

Ann Kristin Øien

Bengt Sæter, leder

Jon K. Svee

INNHold

1. Juridiske og politiske rammer	3
1.1 Sammenhengen med andre lover	3
2. Metoden for fastsetting av forslag til takst	4
2.1 Fakta om eiendommen.....	4
2.2 Skjønnsmessig vurdering av eiendommen.....	5
2.3 Eiendomstyper - klassifisering	5
2.4 Verdier.....	6
3. Generelle takseringsregler	7
3.1 Etasjefaktorer:	7
3.2 Indre faktor (IF)	7
3.2.1 Praktisk bruk av indre faktor	8
3.3 Ytre faktor (YF).....	8
3.3.1 Praktisk bruk av ytre faktor	8
3.4 Sonefaktor bolig- og fritidseiendommer (SF)	9
3.5 Sonefaktor næring.....	9
3.6 Ulike bestemmelser	9
3.6.1 Eneboliger, bygNINGStype 111, 112 og 113.....	9
3.6.2 Seksjonerte eiendommer	9
3.6.3 Landbruk	9
3.6.4 Næring.....	10

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

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*»).

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§ 3 og 4 vedtatt ny hovedtaksering av alle eiendommer i hele kommunen. Nye takster skal gjelde fra 1. januar 2020.

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. Det er sakkyndig nemnd som vedtar de retningslinjer som skal benyttes ved takseringen.

For energianlegg fastsettes eiendomsskattetaksten av Sentralskattekontoret for storbedrifter.

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.

Lovverket, høyesterettsdommer, uttalelser fra finansdepartementet og praksis utgjør de viktigste juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

I tillegg til eiendomsskatteloven blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne. Retningslinjene er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Tynset kommune. Det er også et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2020 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering etter 10 år.

Retningslinjene skal legges til grunn for alle takseringer i perioden 2020-2030. Retningslinjene offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn av skattelistene 1. mars 2020.

Kommunens saksbehandling i eiendomsskattesaker beskrives i vedtekter for eiendomsskatt.

1.1 SAMMENHENG MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven *kunne* få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. METODEN FOR FASTSETTING AV FORSLAG TIL TAKST

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. Normalprisene (sjablongverdiene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

Bebygd eiendom

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

Ubebygd eiendom

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

Metoden gir et beregnet forslag til takst. Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier. Sakkyndig nemnd utøver skjønn i henhold til retningslinjene og vedtar taksten.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles per etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje

- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til *Føringsinstruks for matrikkelen*, av statens kartverk.

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

2.2 SKJØNNMESSIG VURDERING AV EIENDOMMEN

I forbindelse med nytaksering skal det foretas besiktigelse av alle bebygde eiendommer. Eiendommene besiktes utvendig og det foretas en utvendig oppmåling samt registrering av individuelle forhold på den enkelte eiendom og omgivelsene. Ved besiktigelsen vil all bebyggelse på eiendommen bli registrert. Besiktigelsen skal også innebære fotografering av bebyggelsen. Bildene er kun til kommunens eget bruk og blir lagret elektronisk i kommunens eiendoms-skatteprogram som dokumentasjon.

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- **Indre faktor – IF** er forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten, Det foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen. Bygningene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

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

- **Ytre faktor – YF** er forhold **omkring** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. For fritidsboliger vil også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Dette vurderes her som del av ytre faktor.

2.3 EIENDOMSTYPER - KLASSIFISERING

Eiendommene i kommunen relateres til matrikkelinformasjon, og klassifiseres i ulike eiendomstyper etter følgende kriterier:

Eiendomstype	Kriterium
Bolig	Kun boligbygg (111-150) og/eller garasje/uthus/anneks (181) på eiendommen
Fritid	Fritidsbygg (161-163) og/eller garasje/uthus/anneks (182) på eiendommen
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon eller fritidsbolig på landbrukseiendom
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus/kårbolig (113, 123, 124)
Landbruk – seter	Seterstue tilhørende landbrukseiendom.
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet

Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Tomt – LNF	Eiendom uten bygg i kommunens LNF-område
Tomt – bolig	Eiendom uten bygg regulert til bolig
Tomt – landbruk	Eiendom uten bygg (utmark/innmark/skog)
Tomt – fritid	Eiendom uten bygg regulert til fritid
Tomt – næring	Eiendom uten bygg regulert til næring

2.4 VERDIER

Nedenfor følger sjablongverdier på tomter og bygninger. Prisene gjelder før korreksjon for etasjefaktor, indre faktor, ytre faktor og sonefaktor. Kvadratmeterprisene relateres til bygningstyper i matrikkelen, men kan avvike under spesielle forhold.

Tomter og bygninger (bygningstyper)	Enhet	Pris
<i>Bolig og fritid</i>		
Enebolig, tomannsbolig (111-124)	kvm	12 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	kvm	13 500
Terrassehus, store boligbygg (135,141-146)	kvm	15 000
Fritidsboliger/hytter (161, 162, 163, 171, 172)	kvm	12 000
Garasje, uthus og anneks (181, 182, 183)	kvm	2 250
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	1 000
Glassveranda til bolig/vinterhage*	kvm	5000
Tomt, bebygd, bolig- og fritidseiendom	kvm	150
Garasje i landbruksbygg	stk	50 000
Ubebygd tomt regulert til bolig og fritidsboliger	kvm	100
Tomter i LNF-områder som ikke er regulert	kvm	0
<i>Næring</i>		
Industri og verksted (210-serien)	kvm	3 000
Lagerbygning (230-serien)	kvm	2 500
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	1 500
Kontor- og forretningsbygg (300-serien)	kvm	4 500
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger **	kvm	4 500
Hotell og restaurant (500-serien)	kvm	4 500
Bygning for overnatting, camping etc. (520-serien)	Kvm	4 500
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-serien)	kvm	4 500
Helsebygninger (700-serien)	kvm	4 500
Plasthall (Rubb-hall)	kvm	1 000
Tomt bebygd næringseiendom	Kvm	150
Tomt – ubebygd regulert til næringsformål	kvm	100
Landbruksbygg til e-skattepliktig virksomhet	Kvm	3000

* Tett bygg med isolert tak og gulv. Kun glass rundt veranda inngår ikke.

**F eks. parkeringsgarasjer for buss, med kontor i del av bygget.

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder ikke campinghytter, som *skal inngå* i taksten.
- Tomt til bolig og fritidsbolig på landbrukseiendom beregnes med 1000 kvm pr boenhet.
- Garasje i landbruksbygg takseres med sjablong pr stk faktisk garasjeplass. Det regnes 1 garasje pr boenhet.

Tomter – grunneiendommens areal

- Tomter bebygd med *bolig og fritidsbolig/hytte* blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. Areal over 4000 kvm (4 daa) takseres ikke.
- På landbrukseiendommer blir det beregnet 1,0 daa tomt pr boenhet. Næringseiendommer blir taksert etter reell tomtestørrelse.
- Nemnda vurderer særskilt en begrensning i størrelsen på taksert tomt for de *næringseiendommer* som har uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.
- Eiendommer uten kjente eiendomsgrenser (*f eks. skylddelte tomter*) takseres etter hensiktsmessig bruk og utnyttelse. Normalt takseres disse eiendommene med 1 dekar per eiendom.
- Ubebygde tomter i *regulert område* takseres ut fra reell tomtestørrelse og reguleringsformål.
- Ubebygde tomter i *ikke regulert område* takseres ikke.

3. GENERELLE TAKSERINGSREGLER

3.1 ETASJEFAKTORER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,8
Underetasje	0,6
Underetasje med egen boenhet	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Leiligheter har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Etasjer med avvikende funksjon fra kartverkets definisjon vil kunne takseres med en annen etasjefaktor. Vi benytter da korreksjonsprotokoller. For eksempel; underetasje med kjellerfunksjon vil kunne få redusert takst via endring av etasjefaktor fra underetasje = 0,6 til kjeller = 0,3.

3.2 INDRE FAKTOR (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtakst ut fra forhold **på** eiendommen. For Tynset kommune skal bygningsmassen på eiendommen være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Besiktiger benytter eiendomsfaktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Indre faktor benyttes i hovedsak i intervallet 0,6 – 1,0.

Besiktiger vurderer standard og kvalitet, opparbeidelse av tomt og funksjonalitet som kan variere fra eiendom til eiendom:

- Eksempel på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer
- Eksempel på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament
- Eksempel på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun *veiledende*, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

Bygg tatt i bruk	Lav standard / manglende vedlikehold	Normal standard og vedlikehold	Høy standard / renoveringsgrad
2010 eller senere	-	1,0	+
1998 - 2009	-	0,9	+
1986 - 1997	-	0,8	+
1968 - 1985	-	0,7	+
Før 1967	-	0,6	+

3.2.1 PRAKTISK BRUK AV INDRE FAKTOR

Generell standard og kvalitet på bygningsmassen vil innvirke på indre faktor. Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor. Faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

- Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 1,0 uavhengig av opprinnelig byggeår.
- Renoveringsobjekter – bygninger med fremskredet forfall - kan vurderes ned til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.
- Rivningsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,0 uavhengig av byggeår.

3.3 YTRE FAKTOR (YF)

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten basert på en vurdering av forhold **rundt** eiendommen. Som del av ytre faktor regnes i tillegg om eiendommen er tilkoblet strømnnett, har innlagt vann og avløp eller er tilkoblet vann og avløpsnett. Utgangspunktet er 1,0.

3.3.1 PRAKTISK BRUK AV YTRE FAKTOR

- Eiendommens avstand fra kjørbare vei vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 500 meter). Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.
- Beliggenhet tett inntil jernbane og sterkt trafikkert vei. Gjelder både bolig- og fritidseiendommer. Under 15 meter til midt veg trekk i ytre faktor på 0,1.
- Ikke tilkoblet strømnettet vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.
- Ikke innlagt vann og avløp vil kunne gi et trekk på 0,2. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.
- Andre individuelle forhold vurderes og kan vektlegges for den enkelte eiendom.

3.4 SONEFAKTOR BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER (SF)

Tynset kommune deles i 5 ulike soner for **boligeiendommer**:

Sone 1 – Tynset sentrum, Bygda, Vidsyn, Kjæreng	SF 1,0
Sone 2 – Fåset, Fådalen, Auma	SF 0,8
Sone 2 – Moan, Utby, Tunndalen, Åen	SF 0,8
Sone 3 – Tyllidalen	SF 0,7
Sone 3 – Lonåsen og Kvikne	SF 0,7
Sone 3 – Telneset, Øian, Godtlandsfloen	SF 0,7
Sone 4 – Kvikneskogen	SF 0,6
Sone 5 – Brydalen	SF 0,5

Tynset kommune deles i 2 ulike soner for **fritidseiendommer**:

Sone 1 – Savalen	SF 1,0
Sone 2 – Øvrige områder	SF 0,9

Savalen = området rundt hotell og skitrekkt o m Savalbete, Klevan og Sjølia ned til sjøen.
Øvrige områder = er resten av Tynset kommune.

Sonekart er utarbeidet og ligger som vedlegg til retningslinjene.

3.5 SONEFAKTOR NÆRING

Tynset kommune har sonfaktor 1,0 for alle næringseiendommer i kommunen. På den enkelte eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under takseringen. Disse presiseres i avsnitt 3.6.

3.6 ULIKE BESTEMMELSER

3.6.1 ENEBOLIGER, BYGNINGSTYPE 111, 112 OG 113

Avgiftsareal er bruksareal per etasje multiplisert med etasjefaktor inkludert integrert garasje.

3.6.2 SEKSJONERTE EIENDOMMER

Som et utgangspunkt vil hele den seksjonerte eiendommen bli taksert, deretter vil taksten fordeles etter eiers brøk registrert i matrikkelen og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert takst i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon.

3.6.3 LANDBRUK

Eiendomsskatteloven § 5 sier at eiendommer som er drevet som landbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt. Landbruksbygg/driftsbygninger er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h.

Fritaket fra eiendomsskatt gjelder ikke boliger på landbrukseiendommer, med garasje/uthus på naturlig arrondert tomt. Boliger, hytter, garasjer og bygg for annen næring på en landbrukseiendom takseres på normal måte. Det beregnes 1 daa (1000 kvm) tomt pr boenhet. Verdi av garasje/uthus i landbruksbygg settes til 1 stk. garasjeplass, kr. 50 000,- pr, boenhet på eiendommen dersom eiendommen ikke har egen bilgarasje til bolig (181).

Landbrukseiendommer er underlagt lovbestemmelser om blant annet deling og konsesjon (jordloven og konsesjonsloven). Deling til et formål som ikke er landbruk vil også som regel kreve dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen. Bygningene er derfor ikke fritt omsettelig slik som f eks. hytte- og boligeiendommer.

Seterstuer (171, 172) på landbrukseiendom/driftsenhet i landbruket anses ikke som bolig på linje med våningshus og kårbolig. Ei - 1 - seterstue på slik setervang vurderes som driftsbygning i landbruket og unntas fra eiendomsskatt. Seterstuer utover den ene (seterstue nr. 2 osv.) beskattes som fritidsbolig med 1 daa tomt. Det er i utgangspunktet den eldste seterstua som betraktes som driftsbygning.

Følgende bygninger på landbrukseiendom er *ikke fritatt* fra eiendomsskatt, jfr e-skatteloven § 5h:

- Våningshus, kårboliger
- Fritidsboliger og næringsbygg til formål som ikke er del av landbruksvirksomheten
- Fritidshus/-bolig på setervang tilhørende landbrukseiendom, utover 1 seterstue pr seter, skattlegges som fritidsbolig med 1 dekar tomt.

Skogs-, fiske- og utmarksbuer/gjeterbuer som tilhører landbrukseiendommer, der eiendommen eies av et realsameie (sameie mellom gardsbruk) unntas fra eiendomsskatt. Disse bygningene er fordelt med en relativt liten brøk på hver eier, er ikke fritt omsettelige og har dermed liten innvirkning på den totale taksten.

3.6.4 NÆRING

Næringseiendommer skal takseres etter sjablonger, med skjønnsmessige vurderinger gjennom indre og ytre faktor. Alternativ beregningsmetode vil kunne benyttes der dette er hensiktsmessig.

For næringseiendommer der utstyr **skal** inngå i takst (kraftnett, vindkraftverk og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum), vil dette verdsettes ved bruk av teknisk substansverdi (gjenanskaffelsesverdi). Kommunen engasjerer ekstern taksator til utarbeidelse av forslag til takst.