



Eiendomsskattetaksering - veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg



Utgitt: Oktober 2018
Sist revidert: Januar 2019

KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON

The Norwegian Association of Local and Regional Authorities



Utgitt av KS Eiendomsskatteforum

Innhold

1. Forord	4
2. Kommunestyrets vedtak om alminnelig taksering og om utvidelse av eiendomsskatteområdet til å omfatte nye eiendomsgrupper	5
3. Etablering av prosjektorganisasjon og utarbeidelse av prosjektplan	6
3.1 Anbefalt modell for organisering av prosjekt for eiendomsskattetaksering.....	6
3.2 Fremdrift.....	7
3.3 Bruk av media	7
3.4 Informasjon til skattyterne	8
3.4.1 <i>Fase 1; Informasjonsskriv om prosjektet</i>	8
3.4.2 <i>Fase 2; Utsending av opplysningsskjema til skattyterne</i>	8
3.4.3 <i>Fase 3; Orientering om forestående befarings</i>	9
3.5 Informasjonsarbeid innad i kommunen	9
3.6 Opplæring av servicepersonell med tanke på henvendelser fra publikum i takseringsperioden.....	9
3.7 Henvendelser fra media	10
4 Oppdatering av matrikkelen	10
4.1 Matrikkelens betydning ved eiendomsskattetaksering	10
4.2 Nærmere om oppdatering av matrikkelen	11
4.3 Krav til saksbehandlingen ved endringer i matrikkelen	12
5 Dataverktøy	12
6 Innhenting av omsetningsdata, fastsetting av prissjablonger, annet grunnlagsarbeid før prøvetaksering	13
6.1 Sakkyndig nemnds ansvar for takseringsarbeidet, samarbeid med klagenemnda.....	13
6.2 Hvilke eiendommer som omfattes av eiendomsskatteloven § 3 g.....	14
6.3 Takseringsmetoden – sjablongtaksering.....	14
6.4 Kilder for innhenting av prisopplysninger	15
6.4.1 <i>Databaser</i>	15
6.4.2 <i>Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendommer</i>	16
6.4.3 <i>Samarbeid med lokale eiendomsmeglere og taksatorer</i>	17
6.4.4 <i>Hvilke kilder bør benyttes?</i>	17
6.5 Analyse av innhentede omsetningsdata og fastsetting av prissjablonger	18
6.5.1 <i>Sortering etter eiendomstype</i>	18

6.5.2	<i>Eneboliger</i>	18
6.5.3	<i>Bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom</i>	19
6.5.4	<i>Tomannsboliger, rekkehus og store boligbygg</i>	20
6.5.5	<i>Fritidsboliger</i>	21
6.5.6	<i>Garasjer, naust ol</i>	21
6.5.7	<i>Omregning fra P-rom til BRA, bruk av BYA</i>	22
6.5.8	<i>Ubebygde tomter for helårsbolig og fritidsbolig</i>	23
6.6	Arealfaktor eller etasjefaktor for nedjustering av tellende bruksareal (BRA)	24
6.6.1	<i>Arealfaktor</i>	24
6.6.2	<i>Etasjefaktor</i>	26
6.7	Verdien av grunnen på bebygd eiendom	26
6.8	Verdsettelsesnormen og bruk av forsiktighetsmargin	27
6.9	Foreløpig fastsetting av sjablonger og faktorer, innarbeiding i takseringsretningslinjene	28
6.9.1	<i>Prissjablonger, arealfaktor og sonefaktorer</i>	28
6.9.2	<i>Faktorer for vurdering av individuelle forhold på og omkring den enkelte eiendom</i>	28
6.9.3	<i>Ikke innsynsrett i takseringsretningslinjene før de er endelig vedtatt</i>	29
7	Prøvetaksering	30
8	Nærmere om besiktigelsen av eiendommene	31
8.1	Krav til besiktigere	31
8.2	Opplæring av besiktigere.....	31
9	Om bruk av takseringsfirmaer	32
9.1	Generelt om bruk av takseringsfirmaer	32
9.2	Generelt om hvilke krav som bør stilles til takseringsfirmaer.....	34
10	Nemndas takseringsvedtak ved alminnelig taksering	35
10.1	Generelt om nemndas arbeidsmetode	35
10.2	Praktisk arbeid i nemnda.....	36
11	Utskriving av eiendomsskatt på grunnlag av nye takster og utsendelse av takstvedtak	37
12	Arkivering av innhentede data om omsetningsverdier	38
13	Taksering av enkelteiendommer i takstperioden	38
13.1	Verdinivået ved siste alminnelige taksering legges til grunn	38
13.2	Betydningen av samarbeid mellom fagavdelingene i kommunen	39
13.3	Hvordan fange opp endringer på eiendommene.....	39
13.4	Besiktigelse og varsel om besiktigelse.....	40

Spørsmål ifm. veilederen kan rettes til advokat Hakon Huus-Hansen
E-post hakon.huus-hansen@ks.no
Tlf. 41 56 57 90

1. 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 for bolig- og fritidseiendom, jf. utskrivingsalternativet i eiendomsskatteloven § 3 bokstav g). Et viktig siktemål med veilederen og retningslinjene er å kunne bidra til bedre kvalitet i takstarbeidet 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 om 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 takseringsretningslinjene og følge de anvisningene som gis i veilederen både når det gjelder metodikk, saksbehandling, dokumentasjon og arkivering. Det er varierende kvalitet på det arbeidet firmaene leverer, og en enhetlig standard vil fremtvinge 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 takstfirma 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.

2. Kommunestyrets vedtak om alminnelig taksering og om utvidelse av eiendomsskatteområdet til å omfatte nye eiendomsgrupper

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 fremdriftsplan. 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, kompetanse og tilgjengelige ressurser. Hovedpoenget er at man må unngå hastebehandling med dårlig kvalitet på takstene til følge.

I sak om utvidelse av skatteområdet til å omfatte nye eiendomsgrupper, må det gjøres klart om administrasjonen anbefaler ny alminnelig taksering eller å begrense takseringen til de eiendommene som kommer til som følge av utvidelsen. Valg av metode 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 eiendomsskatteloven åpner for, med bruk av formuesgrunnlag, og gi sin anbefaling med hensyn til valg av metode.

I forbindelse med budsjettbehandlingen året før de nye takstene skal gis virkning (normalt i november-desember), må kommunestyret fatte vedtak om utskrivning for kommende skatteår på grunnlag av de nye takstene. Et utskrivingsvedtak må kommunestyret treffe hvert år, men etter en alminnelig taksering blir situasjonen spesiell fordi skattegrunnlagene vil være endret. Det er helt nødvendig at tilnærmet riktige inntektsanslag for de nye skattegrunnlagene foreligger til budsjettbehandlingen. Uten det vil kommunestyret ikke kunne budsjettere korrekt. Det kan bli vedtatt for høye skattesatser som resulterer i ikke tiltenkte økninger i skattebyrden. Skattesatsene som blir fastsatt ved budsjettbehandlingen kan riktignok justeres i selve skatteåret frem til utskrivingsfristen, ifølge uttalelser fra

Finansdepartementet. Det er 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.

Bilag 1: Sjekkliste for kommunestyrets vedtak om innføring av eiendomsskatt

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

3. Etablering av prosjektorganisasjon og utarbeidelse av prosjektplan

3.1 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 fremdriften 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.

Rådmannen må oppnevne en prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi. Det vil normalt være hensiktsmessig at prosjektleder (leder av prosjektgruppa) er leder av eiendomsskattekontoret, leder av plan eller byggesak, leder av kart og oppmåling/geodata eller leder av økonomiavdelingen. 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 takstmenn og takseringspersonale.

Prosjektleder bør jevnlig rapportere til rådmannen om fremdrift og økonomi.

I større kommuner anbefales at det oppnevnes en egen styringsgruppe som er overordnet prosjektgruppen. I styringsgruppa bør rådmann / assisterende rådmann 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.

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

3.2 Fremdrift

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, og hvilke ressurser man har til disposisjon.

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

3.3 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.

3.4 Informasjon til skattyterne

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 fremskaffe så riktige opplysninger om eiendommene som mulig. I et omtakseringsprosjekt bør derfor informasjonsarbeidet være godt planlagt og være tilført tilstrekkelige ressurser.

3.4.1 Fase 1; Informasjonsskriv om prosjektet

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 befarings 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 kapittel 3.4.2. 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, 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.

3.4.2 Fase 2; Utsending av opplysningsskjema 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 målregler og definisjoner som gjelder for faktaopplysninger om eiendommen i matrikkelen.

Kommunen kan i utsendelsen vise til at unnlattelse av å svare kan føre til forsinkelsesavgift, jf. kravene i eiendomsskatteloven § 31. Avgiften er ikke det sentrale, men bruk av § 31 antas å gi høyere svarprosent.

Utsendelse av opplysningsskjema bør skje i en tidlig fase av prosjektet. Ved utsendelsen bør det være lagt en plan for saksbehandlingen av de svarene som kommer inn.

Det anbefales å benytte SvarUt eller andre elektroniske løsninger som tilfredstiller e-forvaltningsforskriften. Det gir mulighet til å sende ut opplysnings skjemaene elektronisk. SvarUt-tjenesten sørger for at adressater som ikke benytter elektronisk kommunikasjon automatisk får skjemaet og veiledning tilsendt i papirpost.

3.4.3 Fase 3; Orientering om forestående befaring

Skattyterne bør orienteres 2-3 uker på forhånd om i hvilket tidsrom eiendommene i deres område vil bli befart. Skattyterne kan da ta kontakt for nærmere informasjon om tidspunkt hvis de ønsker å være tilstede. 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 tilstede tilstrekkelig tid til å innrette seg. Orienteringen bør ikke formuleres slik at den oppfordrer til at skattytere tar kontakt.

Forhåndsvarsling bør skje elektronisk, ved bruk av SvarUt-tjenesten eller en SMS-tjeneste.

3.5 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 frem 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.

3.6 Opplæring av servicepersonell med tanke på henvendelser fra publikum i takseringsperioden

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.

3.7 Henvendelser fra media

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

4 Oppdatering av matrikkelen

4.1 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 fremlegger sak om alminnelig taksering for kommunestyret. Som redegjort for i kapittel 3 er oppdatering av matrikkelen 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 Statens Kartverk sin Føringsinstruks 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.

Ved bruk av formuesgrunnlag for boliger bør klart også disse eiendommene oppdateres i matrikkelen når man oppdaterer de øvrige eiendommene – som skal takseres av kommunen. En oppdatert matrikkel har betydning for mange 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.

4.2 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. Dette krever at dataverktøyet besiktigerne benytter kan kobles mot matrikkelen. Det må være etablert arbeidsrutiner i kommunen for fortløpende vurdering av opplysningene besiktigerne sender inn og for oppdatering av matrikkelen.

KSE anbefaler at denne metoden normalt benyttes.

- *Innhenting av eiendomsinformasjon fra eierne*

Det kan sendes utskrift av matrikkelen til eierne med anmodning om at opplysningene kontrolleres og eventuelt korrigeres. Se kapittel 3 om elektronisk utsendelse av opplysningsskjema og bruk av eiendomsskatteloven § 31. I utsendelsen må det opplyses om de målreglene som gjelder for beregning av bruksareal.

Innhenting av eiendomsinformasjon fra eierne bør 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.

- *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 befare eiendommer hvor bygningsarealer mangler for å legge inn antatt bruksareal ut fra utvendig oppmåling. Utsendelse av opplysningsskjema 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.

4.3 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 oppdatering av matrikkelen er skilt ut som eget prosjekt, må kommunen passe på at matrikkellovens regler blir fulgt slik at eieren får 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 fylkesmannen som klageinstans). Hvis et spørsmål er undersøkt og klagebehandlet av matrikkelmyndighetene, bør eiendomsskattenemndene normalt rette seg etter det.

Det er forskjellige koder for ulike bygningstyper i Matrikkelen, f.eks. 161=Fritidsbolig, 181= garasje/uthus. Disse kodene skal, ifølge Matrikkelinstruksen, være innenfor rammen av hva bygningen er tillatt brukt til.

Det er 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. Et eksempel er en bygning kodet som uthus i Matrikkelen, men som fremstår som en fritidsbolig under befaringen av eiendommen. Da kan eiendomsskattenemnda velge å takserer det 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.

Dersom det under befaring i forbindelse med eiendomsskattetaksering oppdages opplagt ulovlig byggearbeid, bør det finnes rutiner for varsling til bygningsmyndigheten.

5 Dataverktøy

Ved eiendomsskattetaksering benyttes programvare som er spesielt utviklet for taksering og utskrivning av eiendomsskatt. Det er i 2018 følgende leverandører i markedet:

- Norkart AS, leverandør av Komtek Eiendomsskatt
- Powel AS, leverandør av Gemini Eiendomsskatt
- Norconsult AS, leverandør av ISY ProAktiv

Ved anskaffelse må det stilles krav om at programvaren vil fungere på kommunens IT-plattform, slik at data enkelt kan overføres mellom eiendomsskatteprogrammet, matrikkelen og kommunens saksbehandlings- og arkivsystem. Man slipper da manuelle operasjoner og at samme data må legges inn flere ganger. I dag gjøres alle nedtegnelser under besiktigelsen elektronisk. Det må derfor også stilles krav om at programvaren som benyttes på mobile enheter er online med øvrig programvare som beskrevet.

Det er nødvendig at programvaren kan anvende de takseringsretningslinjene eiendoms-skattenemndene vedtar. I dag er situasjonen i for stor grad at nemndene må tilpasse retningslinjene til programvaren, både når det gjelder begrepsbruk og metodikk. Dette er uheldig, og skyldes at de fleste kommuner ikke har nødvendig tyngde hver for seg til å tvinge gjennom programvareendringer.

6 Innhenting av omsetningsdata, fastsetting av prissjablonger, annet grunnlagsarbeid før prøvetaksering

6.1 Sakkyndig nemnds ansvar for takseringsarbeidet, samarbeid med 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.

Erfaring viser at det er fornuftig å trekke klagenemnda med i arbeidet med takseringsretningslinjene. Det kan gjøres ved at nemndene i fellesskap utarbeider og vedtar retningslinjene, eller ved at klagenemndas leder og / eller nestleder involveres i arbeidet uten at klagenemnda vedtar retningslinjene som sine.

Samarbeid vil bidra til felles forståelse av retningslinjene og til at man unngår uenigheter mellom nemndene om prinsipper og nivåer. KSE anbefaler at det etableres et samarbeid som skissert her.

6.2 Hvilke eiendommer som omfattes av eiendomsskatteloven § 3 g

All fast eiendom som ikke er næringseiendom eller energianlegg, omfattes av utskrivingsalternativet i eiendomsskatteloven § 3 g. Det vil i all hovedsak si bolig- og fritidseiendommer og ubebygd grunn til slike formål, inklusive boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer. Det er ikke 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 med likebehandlingsprinsippet.

Ved avgrensningen mot næringseiendommer og energianlegg, tas det for bebygd eiendom utgangspunkt i inndelingen i bygningsnummer 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 vurderes.

Offentlig eide bygg som ikke er bolig eller fritidsbolig er å anse som næringseiendom. 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 av eierens utnyttelsesplaner, og næringsutnyttelse må være overveiende sannsynlig for at eiendommen ikke skal takseres ved utskrivning av eiendomsskatt etter § 3 g. Ved vurdering av enkelteierendommer 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.

6.3 Takseringsmetoden – sjablongtaksering

Ved taksering av bolig- og fritidseiendom (og ubebygde tomter til slike byggeformål) benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og opplysninger fra eiendomsmeglere som kjenner markedet, for å finne gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hver eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i pris-soner). Gjennomsnittsprisene reduseres med en liten forsiktighetsmargin. Det er sakkyndig nemnd som med hjelp fra eiendomsskattekontoret utfører og står ansvarlig for dette arbeidet.

Det må legges stor vekt på dette grunnleggende arbeidet. Hvis det ikke innhentes tilstrekkelig med prisopplysninger, megleropplysninger osv, er risikoen stor for at utarbeidede sjablonger ikke treffer prisnivået. Nemndene vil heller ikke ha et faktagrunnlag for sjablongene å vise til ved senere klager.

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 påpeking eller anførsel 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 dataene som innhentes må systematiseres og arkiveres på en slik måte at de er gjenfinnbare gjennom takseringsperioden. Nærmere om dette i kapittel 12.

6.4 Kilder for innhenting av prisopplysninger

6.4.1 Databaser

Det er flere leverandører av eiendomsinformasjon i markedet. Det er varierende hva de tilbyr. For utarbeidelse av sjablonger er det viktigste å få tilgang til omsetninger i kommunen de to til tre siste år før takseringen, fordelt på type eiendom og beliggenhet i kommunen. Noen leverandører tilbyr også et statistisk verdiestimat (sannsynlig markedsverdi) på ikke solgte eiendommer. Disse er maskinelt utarbeidet på grunnlag av oppnådde priser fra tidligere salg i området, og en del andre parametere.

Nedenfor er det listet opp en del leverandører som benyttes. Listen er ikke uttømmende.

- Eiendomsverdi AS

Deres database 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 statistiske verdiestimater 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.

- Norkart AS

Norkart har en lokal synkronisert kopi av matrikkel og grunnboken fra Statens kartverk. Databasen inneholder alle eiendomsmønstre som er tinglyst. Basen omfatter bolig, næring, 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.

- FINN.no

Deres database inneholder alle eiendommer som til enhver tid ligger ute for salg, og som enten er lagt inn av selger eller autorisert eiendomsmegler. Man får tilgang til tidligere salg. FINN.no er en markeds plass, og bruk av databasen er gratis.

- Digitale medier 1881, Eiendomspriser

Deres database inneholder alle eiendommer som er publisert på FINN.no og omsatt gjennom autoriserte eiendomsmeglere. Dette omfatter bolig- og fritidseiendommer og ubebygde tomter. Også dette er en gratistjeneste.

- Statistisk Sentralbyrå (SSB)

SSB har statistikk over kvadratmeterpriser for eneboliger. Tilgang til SSBs statistikkbank er gratis.

6.4.2 Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendommer

Siden 2014 har kommunene kunnet velge om de vil taksere boligeiendommer selv, eller benytte Skatteetatens formuesgrunnlag. Også kommuner som benytter kommunal taksering har tilgang til formuesgrunnlagene i egen kommune, og i arbeidet med å fastsette sjablonger på boligeiendommer kan det være nyttig å innhente data fra Skatteetaten for sammenligning med de prisopplysningene som innhentes fra andre kilder og de sjablongprisene som blir fastsatt. Merk at ca 15 % av boligeiendommene ikke har formuesgrunnlag, de må få en kommunalt fastsatt takst.

Tilgang til formuesgrunnlagene fås ved å skrive under på en såkalt datautleveringsavtale. Datautleveringsavtale og skjema for brukeropplysninger fås ved å sende e-post til brukerstotte.datasamarbeid@skatteetaten.no. Se for øvrig lenke:

<https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/starte-og-drive/bestill-attester-og-tilgang-pa-data/skatteetatens-datasamarbeid/grunnlag-for-eiendomsskatt/>

6.4.3 Samarbeid med lokale eiendomsmeglere og taksatorer

Lokale eiendomsmeglere og taksatorer er en viktig kilde til informasjon om prisnivåer i de forskjellige områdene av kommunen. De kjenner markedet på pulsen og vil ha det beste grunnlaget for også å kunne vurdere betydningen av forhold som eiendommenes beliggenhet i kommunen, bygningenes alder mv.

KSE anbefaler derfor at det tas kontakt med ett eller et par meglerforetak 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 meglerforetakene, for å klargjøre nemndas behov og hva sjablong-taksering betyr, og få synspunkter og vurderinger fra meglerne. Men meglerforetakene bør også bes om å gi en skriftlig vurdering. Den vil inngå som en del av grunnlaget for nemndas fastsettelse av sjablonger.

Det anbefales at en eiendomsmegler eller en taksator også konsulteres i arbeidet med prøvetaksering, jf. kapittel 7.

6.4.4 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, sammenligne med nabokommuner osv.

Det anbefales likevel alltid at det – foruten innhenting av opplysninger om omsatte eiendommer – etableres et samarbeid med eiendomsmeglerforetak eller taksatorfirma. 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 mv fra databaser som nevnt ovenfor, og samarbeid med meglerforetak, vil medføre en del kostnader. Det må være avsatt tilstrekkelige midler i prosjekt-budsjettet til disse kostnadene. Grunnarbeidet er som nevnt helt avgjørende for et vellykket prosjekt.

6.5 Analyse av innhentede omsetningsdata og fastsetting av prissjablonger

6.5.1 Sortering etter eiendomstype

Som første steg må omsatte eiendommer deles inn etter bygningstype med 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, naust ol for bolig og fritidsbolig (181,182,183)

- 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.

6.5.2 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 fremstår 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 kapittel 7.

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.

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

6.5.3 Bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Bolighusene på et gårdsbruk er ikke omfattet av landbruksfritaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h), og skal takseres. (Skatteplikten for *alle* bygninger ment for boligformål vil foreligge også når disse leies ut.) Med bolighus menes først og fremst våningshus og kårboliger, men også andre helårsboliger og fritidsboliger som ikke er skilt ut fra landbrukseiendommen.

I dag varierer praksis en del når det gjelder takseringen av slike eiendommer. Ca 70 % av kommunene tar utgangspunkt i prissjablongen for frittliggende eneboliger og gir et særskilt fradrag fra 15 og helt opp til 50 % på grunn av redusert omsettelighet som følge av konsesjonsplikten og delingsrestriksjonene som gjelder for landbrukseiendom. De øvrige kommunene gir ikke fradrag.

Det foreligger 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. Finansdepartementet har imidlertid i flere uttalelser gitt uttrykk for at det er riktig å ta hensyn til de prisdempende virkningene av konsesjonsplikten mv.

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 boligen på et gårdsbruk har lavere omsetningsverdi enn en frittliggende enebolig i det samme område. Mange steder er det ikke lenger tilfellet. 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 sonfaktor. Hvis de fleste gårdstun ligger i områder med lav sonfaktor, 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 firmaer som driver med landbrukstaksring.

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

6.5.4 Tomannsboliger, rekkehus og store boligbygg

Her benyttes samme metode som for eneboliger. Det oppstår en del spesielle problemstillinger for større boligbygg, 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.¹

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 prissjablongene som gjelder for den enkelte bygningstype.

Fellesarealer fordeles forholdsmessig på seksjonene ut fra sameiebrøkens størrelse.

¹ Se uttalelse av Finansdepartementet i Utv 2005 s 1247 Utskriving av eiendomsskatt på eierseksjoner

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.

6.5.5 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 fremgangsmåte 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 på det som er en normal-fritidsbolig i vedkommende område ligger lavere.

6.5.6 Garasjer, naust ol

Også garasjer, sjøboder og naust ol som ligger på en bolig- eller fritidseiendom, anbefales taksert på grunnlag av en kvadratmeterpris. Denne bør settes lavt, f.eks. til 10 % av kvadratmeterprisen på boligen eller fritidsboligen. 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 unnta 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 grunnboksenhet, kan normalt takseres på samme måte. 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 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.

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

Leverandørene av eiendomsinformasjon oppgir antall kvadratmeter «P-rom» (primærrom), mens matrikkelen hvor arealdataene hentes fra ved eiendomsskattetaksering benytter «BRA» (bruksareal). Eiendomsverdi AS oppgir fra 2018 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 den kvadratmeterprisen som fremkommer ved bruk av data fra leverandørene av eiendomsinformasjon som er basert på P-rom, økes med 10 % for å komme frem til BRA. Det gir gjennomgående en riktig korleksjon.

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 korleksjon. 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 bygningen får da tilsvarende m²-pris. Alternativt kan m²-prisen ytterligere reduseres for slike bygninger.

For boliger og fritidsboliger som har bygd inn et bruksareal til garasje/bod, kan 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).

6.5.8 Ubebygde tomter for helårsbolig og fritidsbolig

Som redegjort for under kapittel 6.2 skal også ubebygd grunn som kan utnyttes til bolig eller fritidsbolig, og til garasje, naust ol, takseres.

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 i skattegrunnlaget. Det er vanlig å sette denne 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 sjablong.

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 normalt omfatte de større grunnarealene, slik at de ikke skal takseres. Merk i den sammenheng at landbruksfritaket står ved lag så lenge jorda *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 bruk som er under konsesjonsgrensen og som drives på hobbybasis, ikke omfattes av landbruksfritaket.

6.6 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 fremfor etasjefaktor ved taksering av helårsboliger og fritidsboliger.

Norconsult AS, som leverer ISY ProAktiv, har opplyst at en arealfaktor relativt enkelt kan implementeres i deres løsning. Norkart AS, leverandør av Komtek Eiendomsskatt, har imidlertid opplyst at det per desember 2018 ikke er mulig å benytte arealfaktor i Komtek. Situasjonen er altså at en av de store leverandørene av eiendomsskatteprogramvare ikke kan håndtere arealfaktor i dag. Det er beklagelig. KSE arbeider aktivt overfor Norkart for å få dette endret.

Inntil videre vil vi veilede både om arealfaktor og etasjefaktor.

6.6.1 Arealfaktor

I tabellene nedenfor er angitt en arealavtrapping som kan være veiledende. Den er basert på en analyse av ca 185 000 eiendomssalg. 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 trappe-trinnene for areal og faktorenes størrelse.

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

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

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

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.

6.6.2 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 arealfaktor som nevnt ikke kan benyttes i Komtek på en enkel måte, veileder vi også om bruk av etasjefaktorer.

Det følgende er en vanlig inndeling:

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 blir 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.

6.7 Verdien av grunnen på bebygd eiendom

Det har vært innarbeidet praksis ved eiendomsskattetaksering av bolig- og fritidseiendommer å sette en verdi på grunnen i tillegg til den takstverdien som fremkommer ved sjablongtaksering av bygningsarealene. Også dette har det vært stilt spørsmål ved riktigheten av, 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 av den grunn gjerne lavt.

Etter de undersøkelser 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 provenymessig 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.

6.8 Verdsettelsesnormen og bruk av forsiktighetsmargin

Verdsettelsesnormen for eiendomsskatt fremgår 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, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Det er altså eiendommens alminnelige salgsverdi på takseringstidspunktet man skal frem til. For bolig- og fritidseiendommer, som omsettes jevnlig i det åpne marked, byr det sjelden på problemer å fastslå hvilken verdi det er man skal frem til.

I kapittel 6.3 er det kort redegjort for hva sjablongtaksering går ut på. Det følger av metoden at noen eiendommer vil bli liggende høyere og noen lavere enn det målet man sikter mot. For å unngå at mange eiendommer blir liggende over alminnelig omsetningsverdi, legges det derfor inn en forsiktighetsmargin i de gjennomsnittsprisene man regner seg fram til på grunnlag av data fra omsatte eiendommer. Prisen på fritt omsatte eiendommer er i prinsippet markedsverdien. Forsiktighetsmarginene fastsettes skjønnsmessig og den blir vanligvis ikke tallfestet eller nedtegnet noe sted.

KSE anbefaler at nemnda legger inn en forsiktighetsmargin i sjablongene. Den behøver ikke tallfestes i takseringsretningslinjene, ettersom marginen inngår i det faglige skjønnnet som utøves når nemnda arbeider frem sjablongene. Normalt pleier man å si at det vil være fornuftig om sjablongene ligger på 80-85 % av omsetningsverdi. Da har man relativt god sikkerhet for at eiendommer som kommer høyt ut, likevel ikke får en takst som er høyere enn antatt omsetningsverdi. Skattytere som opplever at de kommer vesentlig for høyt ut vil som regel klage på taksten. De store avvikene eller feilutslagene vil derfor bli rettet opp i klageomgangen.

Den forsiktighetsmarginen som er valgt – eller det nivået prissjablongene er lagt på sammenlignet med antatt omsetningsverdi – bør imidlertid nedtegnes i møteprotokoll for sakkyndig nemnd, slik at det ikke senere hefter tvil om hva som er vedtatt. Se i denne sammenheng også kapittel 12 om arkivering av grunnlagsdata for prissjablonger.

Det gjelder som en ulovfestet ordning i eiendomsskatten at kommunestyret kan treffe vedtak om at skattegrunnlaget skal settes til en %-andel av takstene på eiendommene. Dette kalles en reduksjonsfaktor (lokal reduksjonsfaktor), og må ikke blandes sammen med den forsiktighetsmarginen nemnda legger inn ved utarbeidelse av prissjablonger. Nemndas forsiktighetsmargin er faglig begrunnet i den takseringsmetoden som benyttes, og skal anvendes. En eventuell reduksjonsfaktor vedtatt av kommunestyret forholder seg til det ferdige takstresultatet og vil være politisk begrunnet.

For ordens skyld tilføyes at et kommunestyrevedtak om bruk av reduksjonsfaktor vil gjelde for hele takstperioden. Finansdepartementet har uttalt at et slikt vedtak ikke kan reverseres, det vil si at en lokal reduksjonsfaktor ikke kan fjernes eller settes ned i takstperioden. Bruk av reduksjonsfaktor reduserer derved kommunens handlingsrom ved skatteutskrivningen inntil 10 år fremover i tid. KSE anbefaler derfor at ordningen ikke benyttes. Skattetrykket bør i stedet reguleres gjennom skattesatsen og bruk av bunnfradrag, som kan endres fra år til år.

6.9 Foreløpig fastsetting av sjablonger og faktorer, innarbeiding i takseringsretningslinjene

6.9.1 Prissjablonger, arealfaktor og sonefaktorer

På grunnlag av det arbeidet som er beskrevet i kapittel 6.4 til 6.8, kan sakkyndig nemnd legge foreløpige prissjablonger, arealfaktor og eventuelt prissoner med sonefaktorer, inn i takseringsretningslinjene. De legges også inn i det dataprogrammet for eiendomsskatt som kommunen har anskaffet.

6.9.2 Faktorer for vurdering av individuelle forhold på og omkring den enkelte eiendom

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 brukte boliger. Ved faktorsettingen bør det derfor legges 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 skjønsmessige vurderingen ved besiktigelsen av den enkelte eiendom, og en del av opplæringen og kalibreringen av besikterne. 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 kapittel 6.4.3 og 6.4.4.

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

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 pris-sone 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.

På grunnlag av det datagrunnlaget man har og de analysene som er gjort, fastsettes det også foreløpig faktormatriser for individuelle forhold på og omkring eiendommen, som innarbeides i takseringsretningslinjene.

6.9.3 Ikke innsynsrett i takseringsretningslinjene før de er endelig vedtatt

Merk at takseringsretningslinjene og sjablongene i dem er uferdige dokumenter inntil 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 kapittel 10 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. De skal da være tilgjengelige for skattyterne slik at skattyterne kan etterprøve takstene de har mottatt og ta stilling til om det er grunn til å klage.

7 Prøvetaksering

Når sjabloner og faktorer er lagt inn i takseringsretningslinjene, jf kapittel 6.8 og 6.9, 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 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 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, befares 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 prissjablonen er, og hvordan faktormatrisene fungerer. Dette arbeidet kalles ofte for kalibrering. Resultatet av prøvetakseringene vil kunne gi grunnlag for justering av prissjablonen eller faktormatrisen.

Det er sakkyndig nemnd som skal vurdere om resultatet fra prøvetakseringen og kalibreringen er tilfredsstillende, og om prissjablonen 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 sjabloner 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 sjablonen er bygget opp og hvordan sjabloner og faktorintervaller mv fungerer i praksis.

Som nevnt i kapittel 6.4.3 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. kapittel 6.9.3. Endelig vedtak av sjablonger og retningslinjer bør først treffes i sluttfasen av takseringen, fordi det som nevnt også i løpet av selve takseringen kan vise seg at det er behov for å foreta justeringer.

8 Nærmere om besiktigelsen av eiendommene

8.1 Krav til besiktigere

Ved taksering av bolig- og fritidseiendommer benytter mange kommuner personer som er bosatt i kommunen, gjerne med 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.

8.2 Opplæring av besiktigere

Besiktigerne skal fremskaffe 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 settes 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 fremskaffe 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 befaringen. I tillegg kan det være fornuftig om alle som er engasjert møtes hver morgen de to første ukene å 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 befaringen.

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 eiendomsskatteprogrammet 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 siste takseringen.

9 Om bruk av takseringsfirmaer

9.1 Generelt om bruk av takseringsfirmaer

Slik eiendomsskatteoven er utformet står kommunene relativt fritt å avgjøre hvilken sakkyndig bistand som skal engasjeres og hvordan arbeidet skal organiseres. I praksis benyttes sakkyndig bistand 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 fritidseiendom, men også næringseiendommer der man har lagt til grunn sjablonger, er det vanlig at eiendomsskattekontoret ivaretar befaringen i takstperioden.

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

Kommunene organiserer takseringen på forskjellig måter. For å takserer energianlegg må kommunene nesten alltid 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 utarbeide takstforslag. Mange firmaer tilbyr imidlertid mer enn det, typisk kommunikasjon med skattyterne i takseringsprosessen, utarbeidelse av takseringsretningslinjer, oppdatering av matrikkelen, fremmøte i nemndas møter, ulike saksbehandlingsoppgaver og bistand ved klagebehandling.

Hvordan en anskaffelse kan og bør spesifiseres og begrenses, gjennomgås ikke nærmere i denne veilederen. Informasjon og veiledning om hvordan kommunene bør gå frem ved kjøp av takseringstjenester fra takstfirmaer er behandlet i en egen veileder.²

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

² KSEs veileder om Innkjøp av takseringstjenester for eiendomsskatteformål

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 eiendoms-skattelovens krav, selv om oppgavene overlates til et takstfirma.

9.2 Generelt om hvilke 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 takstfirma 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 eksternt.

Det er nødvendig at takseringsfirmaet kan benytte det dataprogrammet kommunen benytter for eiendomsskatt, og til matrikkelen hvis oppgavene omfatter taksering av bolig- og fritidseiendommer. Flere takseringsfirmaer har gjennomgått opplæring med Statens Kartverk 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 (vindkraftverk, kraftnettet, petroleumsanlegg) må alle ledd i takseringen kunne dokumenteres. Dette omfatter hvordan anskaffelsesverdien (teknisk verdi) er fremkommet, 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 grunnlaget for eventuelle leieverdisjablonger og den foreslåtte kapitaliseringsrenten dokumenteres. Benyttes individuell verdsetting må eventuelle leiekontrakter og annet kildemateriale dokumenteres.

For bolig- og fritidseiendommer må alle omsatte eiendommer og annet kildemateriale som danner grunnlag for foreslåtte prissjablonger kunne dokumenteres. Der takseringsfirmaet skal utføre besiktigelsen, må det stilles de samme krav til dokumentasjon som man får ved å bruke lokale besiktigere, dvs. dokumentasjon av faktorsetting, bilder og tekstlig begrunnelse i saker hvor det er nødvendig.

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

Det er viktig å kunne gjøre en forsvarlig vurdering av tidsbehovet for gjennomføring av et takseringsprosjekt, jf. kapittel 3.2 om dette. Når større eller mindre deler av arbeidet i prosjektet settes bort til et takseringsfirma, må den tidsplanen firmaet setter opp vurderes kritisk. Det finnes mange eksempler på at firmaer angir tidsrammer som ikke vil være mulig å holde dersom det skal gjøres et faglig forsvarlig arbeid.

10 Nemndas takseringsvedtak ved alminnelig taksering

10.1 Generelt om nemndas arbeidsmetode

På grunnlag av forslag fra lokale besiktere 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 kapittel 6 og 7.

Ved alminnelig taksering fremlegges takstforslagene på lister som viser eiendommens 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 risikere at likebehandlingsprinsippet ikke blir ivaretatt.

Når et stort antall eiendommer skal behandles av nemnda, vil det være hensiktsmessig å dele disse opp i naturlige geografiske områder som behandles hver for seg. Det anbefales å dele den geografiske gruppen inn i undergrupper etter den valgte inndelingen i ulike bygningstyper, samt fritidsboliger og ubebygde tomter. Dette gir et godt beslutningsgrunnlag og gjør det enklere for nemnda å se avvik og derved ivareta likebehandling av eiendommene.

Tilgjengelige hjelpemidler i nemndas møter bør være:

- Kommunens elektroniske kartverk
- Matrikelopplysninger
- Digitale bilder
- Tilhørende verdivurderinger / notater fra befaring
- Oversikt over faktiske omsetningsverdier / prøvetakseringer i området

Nemnda fastsetter foreløpige takster for alle eiendommer innenfor hvert geografiske 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, se kapittel 7. I løpet av prosessen kan det f.eks. 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.

10.2 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 enkelt-takster, kan de trekke fram eiendommer med kjent omsetningsverdi og vise hvordan sjablongen treffer, og spesielle objekt 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, se kapittel 7 og 8.

Her må den enkelte kommune finne den møteformen man anser er mest velegnet.

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

Enkelteiendommer som det ved befaringen er notert skiller seg ut fra den øvrige massen må på samme måte behandles individuelt med fremleggelse 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 eiendomsskatteoven («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 samlet på én liste. Det er denne listen som legges ut til offentlig ettersyn innen 1. mars. Det kan også treffes endelige takstvedtak område for område (liste for liste), men det anbefales at dette ikke gjøres før alle områder er ferdig taksert.

Når en skattyter etterspør nemndas takstvedtak, får han vanligvis tilsendt en utskrift fra eiendomsskatteprogrammet som viser hvordan taksten på hans eiendom er bygd opp – 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 hans eiendom.

Befaringsrapporter, bruken av skjønnsfaktorer, bilder og detaljer om eiendommens størrelse og bebyggelse m v på takseringstidspunktet, må være tilgjengelig i hele takstperioden slik at all relevant informasjon om takseringen av eiendommene kan fremlegges ved senere omtakseringer eller klager. Også disse underlagsopplysningene og – dokumentene må derfor arkiveres slik at de er gjenfinnbare i takstperioden.

11 Utskriving av eiendomsskatt på grunnlag av nye takster og utsendelse av takstvedtak

I år hvor kommunen foretar taksering av den skattepliktige eiendomsmassen, treffes det to vedtak for hver enkelt eiendom – et takstvedtak og et utskrivingsvedtak. Begge vedtak må sendes skattyterne.

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 eiendomsskatteoven forutsetter medtas, slik som takstsum, skattesats, evt. reduksjonsfaktor og bunnfradrag samt beregnet skatt vises. Både takstvedtak og utskrivingsvedtak må kunne produseres i de dataprogrammene som brukes for eiendomsskatteforvaltning, jf. kapittel 5, slik at utsendelse som separate dokumenter kan gjøres på en enkel måte.

Utsendelse kan gjøres enkelt og relativt rimelig ved å benytte KS sin svartjeneste SvarUt.

12 Arkivering av innhentede data om omsetningsverdier

I kapittel 10 er det redegjort for hvilke krav til dokumentasjon og arkivering som gjelder de vedtakene som treffes av sakkyndig nemnd – nemndas gruppevise vedtak (lister) og underlagene for takstvedtakene for hver enkelt eiendom. Det vil si befaringsrapporter, 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 kapittel 6.4. Det kommer ofte klager hvor det stille spørsmål om grunnlaget for nemndas sjablongpriser, og da er det viktig å ha et empirisk grunnlag å kunne vise til.

13 Taksering av enkelteiendommer i takstperioden

13.1 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. 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. Kommunen må ta stilling til hvor stor endringen skal være før det utløser plikt til ny taksering.

Det er de takseringsretningslinjene (med sjablongpriser og faktormatriser) som gjaldt ved siste alminnelige taksering som skal benyttes også ved løpende taksering i takstperioden. På den måten sikres at taksering skjer etter det samme verdinivået gjennom takstperioden. Dette er viktig av hensyn til likebehandlingsprinsippet.

13.2 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 eiendomskattetakseringen i takstperioden:

- Byggesak
- Oppmåling
- Plan
- Landbruk
- Brann

13.3 Hvordan fange opp endringer på eiendommene

Ved oppdatering av Matrikkelen som beskrevet i kapittel 4 vil de fleste endringer som har betydning for eiendomskattetaksten 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 vil det ikke være søknads- og meldeplikt til kommunen, 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, f.eks. en gang i året.

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 fremtidige 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 andre endringer som ikke fremgår av denne, 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.

13.4 Besiktigelse og varsel om besiktigelse

Som hovedregel skal alle eiendommer besiktiges. Det gjelder enkelte unntak, som er beskrevet i KSEs befaringsveileder³. Dersom besiktigelse utelates må eier gjøres oppmerksom på dette og få anledning til å kreve befaring. Dette ivaretas gjennom forhåndsvarsling om takseringen. Forhåndsvarsel bør inneholde en skjematisk oversikt over innsamlede faktagrunnlag som vil bli lagt til grunn for takseringen. Da har eier mulighet for å påpeke faktafeil før befaring og taksering gjennomføres.

-oOo-

Utgitt: Oktober 2018

Sist revidert: Januar 2019 (lagt inn etasjefaktor som alternativ til arealfaktor)

Kontoradresse: Haakon VII's gate 9, 0161 Oslo
Postadresse: Postboks 1378 Vika, 0114 Oslo
Telefon: 24 13 26 00
E-post: ks@ks.no
Nettside: www.ks.no

Bilde forside: Flickr

³ Veileder om befaring av eiendommer ifm fastsettelse av eiendomsskattetakster