



# Veiledende rammer og retningslinjer for taksering i Råde kommune i henhold til lov om eiendomsskatt til kommunene

Vedtatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i ESKAsak 006/23



13.02.2023

## Innhold

<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Takseringsmetode</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Sakkyndig nemnds hoveddrammer for taksering</b> .....	<b>5</b>
3.1. Gruppering av eiendommer .....	5
3.2. Sjablongverdier for eiendomsgruppene.....	5
3.3. Etasjefaktorer.....	6
3.4. Sonefaktorer/Sonekart .....	7
<b>4. Retningslinjer for takseringer</b> .....	<b>7</b>
4.1. Bruk av forhold omkring eiendom – og forhold ved bygg .....	7
4.2. Fritidseiendommer .....	8
4.3. Landbrukseiendommer.....	8
4.4. Næringseiendommer .....	9
4.5. Seksjonerte eiendommer.....	9
4.6. Dokumentasjon av faktafeil .....	9
4.7. Andre avklaringer.....	9
<b>5. Kvalitetssikring</b> .....	<b>10</b>
5.1. Dokumentasjon .....	10
5.2. Kvalitetssikring metode.....	10
5.3. Riktig eiendomsskattesone.....	10
5.4. Riktig eiendomsregister.....	10
5.5. Riktige arealer.....	10
5.6. Riktige vurderinger.....	10
5.7. Riktig saksbehandling.....	10
<b>6. Klager på verdsettelsen</b> .....	<b>11</b>



## 1. Innledning

Kommunestyret i Råde kommune har vedtatt at det skal skrives ut eiendomsskatt på fast eiendom i hele kommunen.<sup>1</sup> Samtlige skattepliktige eiendommer skal få fastsatt en ny kommunal eiendomsskattetakst med virkning fra 2023.<sup>2</sup> Takstene skal normalt stå fast i en periode på 10 år<sup>3</sup>.

Eiendommene blir besiktiget i forbindelse med takseringen. Den som befarer eiendommen, inngir forslag til takst som sakkyndig nemnd vurderer og vedtar.

Dette dokumentet fastsetter retningslinjer for hvilke forhold/faktorer som skal legges til grunn for takseringen.

Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for det administrative arbeidet, herunder også saksforberedelse og oppfølging av vedtak i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt (eiendomsskattetakstnemnd) og klagenemnda for eiendomsskatt (Overskattetakstnemnd).

Lovverket, rettsavgjørelser og uttalelser fra Finansdepartementet og andre juridiske miljøer er grunnlaget for de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt (eigedomsskattelova).

Alle faste eiendommer i Råde kommune skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak for eiendomsskatt etter § 5 i eiendomsskatteloven. Eiendommer som kommunestyret gir fritak etter § 7, takseres heller ikke. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom fritak ikke lenger skal gjelde.

I sak (Ksak 066/22) har kommunestyret, med referanse til § 7 i eiendomsskatteloven gjort unntak for følgende kategorier eiendommer fra eiendomsskatt i Råde kommune:

- Eiendommer tilhørende lag og foreninger som driver på ideell basis til gagn for kommunens innbyggere - herunder samfunnshus og grendehus. Unntatt fra disse er eiendommer som i hovedsak drives kommersielt
- Skoler og barnehage som drives av andre enn kommunen
- Bedehus og andre religiøse forsamlingslokaler
- Museumsbygg og historiske bygg

Kommunen benytter fagprogrammet «Nye KOMTEK eiendomsskatt» for eiendomsskatt. KOMTEK tar utgangspunkt i matrikkelen og samspiller med andre systemer som kommunen benytter. (Matrikkelen er det offisielle register over grunneiendommer, adresser og bygninger.)

---

<sup>1</sup> Jf. eiendomsskatteloven § 3 a

<sup>2</sup> Ksak 072/21 den 09.12.21

<sup>3</sup> Jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2)

## 2. Takseringsmetode

Takstene bygger på faktaopplysninger om eiendommene og en vurdering av eiendommene. Takstene skal gjenspeile en antatt omsetningsverdi per 1. januar 2023.

Faktaopplysningen om bygninger hentes fra matrikkelen. Registeringer i matrikkelen skjer i henhold til registeringsinstruksen utgitt av Statens kartverk.

Når det gjelder areal på bygning, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygning. Arealet måles for hver etasje i bygning. Etsjene grupperes i samme gruppering som matrikkelen benytter:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftetasje

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i NS3940 (avsnitt 3.3)

Vurdering ved besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer som sakkyndig nemnd har trukket opp. Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelses-/takstmann om det er:

- Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (forhold omkring eiendom)
- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (forhold ved bygg)



### 3. Sakkyndig nemnds hoveddrammer for taksering

#### 3.1. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningenes anvendelighet. Oppregningen i pkt. 3.2 er ikke ment å være uttømmende om bygningstypene i matrikkelen endres eller tilføyes.

Enkelte eiendommer i Råde har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

#### 3.2. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

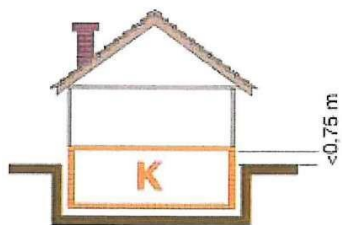
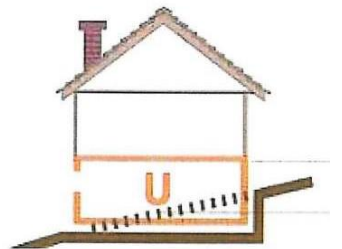
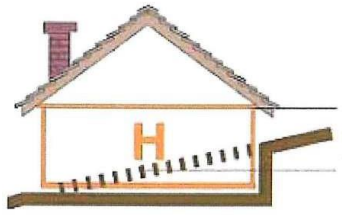
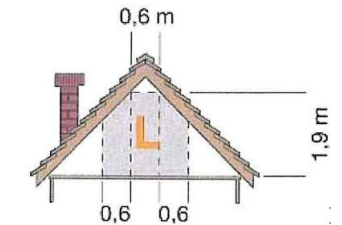
Sakkyndig nemnd tar i utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2022 når den fastsetter sjablonger. Sakkyndig nemnd fastsetter sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor. Listen viser hovedtyper av bygninger, men er ikke uttømmende.

Bygningstype	Tomter og bygning		kr pr kvm
111, 112, 113, 121, 122, 123, 124, 723	Enebolig, Enebolig m/hybel/sokkelleilighet, tomannsbolig og våningshus inkl tomt		33 000
131, 133	Rekkehus, kjedehus, andre småhus inkl tomt		33 000
181, 182, 183	Garasje, anneks og naust		5 000
135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 152, 159	Leilighet, terrassehus, boligbygg og blokker inkl tomt og ev garasje/uthus		42 000
161, 162, 163, 171, 172	Fritidsboliger inkl tomt		57 000
211, 212, 214, 216, 219, 231, 232, 233, 239, 244, 245	Industri og lagerbygg		7 000
511, 512, 519, 521, 522, 524, 529, 531, 532, 533, 539, 193	Hotell og restaurant		10 000
311, 312, 313, 319	Kontorbygg		10 000
321, 322, 323, 329, 330	Forretning/Kjøpesenter		10 000
710, 719, 721, 722, 723, 729, 731, 732, 739	Helse og omsorg		10 000
	Ubebygde tomter		Skjønn
	Campingplasser		Skjønn



### 3.3. Etasjefaktorer

Ved å multiplisere etasjefaktor med antall m<sup>2</sup> BRA i hver etasje kommer man fram til beregningsgrunnlaget for den enkelte bygning. For å finne skattegrunnlaget multipliseres beregningsgrunnlaget med sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene, som vist i tabellen nedenfor.

Definisjon av etasje	Måleregler	Faktor	
Kjellerplan (K)	Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygning.	0,4	<b>Etasjetype kjeller</b> 
Underetasje (U)	Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.	0,6	<b>Etasjetype underetasje</b> 
Hovedetasjer (H)	Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde må minst være 1,9 m.	1,0	<b>Etasjetype hovedetasje</b> 
Loft (L)	Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.	0,3	<b>Etasjetype loft</b> 

#### Generelle retningslinjer for oppmålingen:

- Det vises til måleregler i gjeldene Norsk standard når målingen foretas
- Det er ikke meningen å fravike arealer fastsatt i matrikkelen, om dette ikke er åpenbart uriktig
- Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takseringsmatrise
- Tomt er i sjablongverdi



### 3.4. Sonefaktorer/Sonekart

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

Takstzone bolig	Sonefaktor bolig
Saltnes	1,25
Karlshus	1,15
Missingmyrområde	1,10
Øvrige områder	1,00

Takstzone fritid	Sonefaktor fritid
Hestholmen, Oven etc.	1,60
Saltnes	1,60
Vansjøområdet og Øst for E6	0,75
Øvrige områder	1,25

Detaljert kart finnes på kommunens hjemmeside.

## 4. Retningslinjer for takseringer

For å sikre mest mulig likebehandling trekker Sakkyndig nemnd opp rammer og retningslinjer for besiktigelse samt taksering av enkelteiendommer. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

### 4.1. Bruk av forhold omkring eiendom – og forhold ved bygg

Sakkyndig nemnd benytter forhold omkring eiendom og forhold ved bygg i takseringsarbeidet.

#### *Forhold omkring eiendom*

Forhold omkring eiendom er faktorer som påvirker eiendommen som ikke eier har påvirkningsmulighet over, altså faktorer utenfor/omkring eiendommen som støy fra vei, høyspent, solforhold, utsikt, nærhet til vann med mer.

#### *Forhold ved bygg*

Ved besiktigelse vurderes forhold ved bygg ut fra forhold på eiendommen. Alder, standard, areal og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom.

Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn på bygningsmassens standard. Faktor 1 benyttes derfor som utgangspunkt for den skjønsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Byggeår	Faktor
Bygninger ferdigstilt til og med 1969	0,8
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1970 - 1986	0,85
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1987 - 1997	0,9
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1998 - 2010	0,95
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 2011 -	1,0

Boliger med stort bruksareal har en lavere markedspris regnet per kvadratmeter enn boliger med mindre bruksareal. Denne reduksjonen på verdien av bruksareal



bakes inn i vurderingen på forhold ved bygg, og blir en del av den skjønsmessige vurderingen som besiktiger gjør (markedstilpasning).

## 4.2. Fritidseiendommer

Det vil som hovedregel framgå av matrikkelen om det er en fritidseiendom.

Standard og kvalitet vurderes på samme måte som andre bygninger. Dette håndteres gjennom bruk av soner, sjablongverdi, forhold omkring eiendom- og forhold ved bygg.

## 4.3. Landbrukseiendommer

Driftsdelen av landbrukseiendommer har obligatorisk fritak. Imidlertid gjelder det skatteplikt for alle bygninger ment for boligformål med tilhørende tomt, samt garasjer m.v og bygninger for annen næringsvirksomhet enn det som naturlig har utgangspunkt i gårds- og skogsdriften.

Det kan være en utfordring å avklare hvilke eiendommer som har funksjon som landbrukseiendommer. Med dette menes både dyrket mark, utmark og bygninger som inngår i landbruksvirksomheten. Disse retningslinjene er lagt til grunn:

- Fradelte tomter i LNF-område takseres når disse er tatt ut av landbruksdriften slik at fritaksparagrafen i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h) ikke lenger gjelder
- Landbruksbygninger eller deler av disse, som ikke anvendes til landbruk, takseres etter formål det anvendes til
- Våningshus, kårbolig og fritidshus takseres på samme måte som bolig- og fritidseiendommer
- Deler av landbrukseiendommen som benyttes til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) takseres som ordinær fritidsbolig eller næringseiendom

Skattepliktig del av landbrukseiendommer verdsettes noe lavere grunnet konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger<sup>4</sup>.

For at få til en enkel og håndterbar løsning, velger sakkyndig nemnd en reduksjon som omfatter hele den konsesjonspliktige eiendommen, som trekkes fra i utlignet eiendomsskatt. Dette omfatter våningshus, kårboliger, hytter, garasjer og lignende.

Korreksjon for våningshus på gårdsbruk	Reduksjon
Konsesjonspliktige landbrukseiendommer	Eiendomsskattetaksten reduseres med 30 %

### *Næringsdelen på landbrukseiendommer*

Landbruksnæringsen er i sterk utvikling. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri og sagbruksvirksomhet.

I utgangspunktet vurderer sakkyndig nemnd slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Eiendom knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer legges fram som enkeltsaker.

<sup>4</sup> Jf. Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006





### ***Utbyggingsområder på landbrukseiendommer***

Det finnes i dag områder på landbrukseiendommer som er avsatt til utbygging, hvor utbyggingen ikke er påbegynt. Disse områdene vurderes etter driftskriteriet i eiendomsskattelovens § 5 h. Dersom det ikke foreligger en aktiv landbruksdrift på disse områdene, takseres disse på vanlig måte.

Arealene vil også være skattepliktig på det tidspunktet skatteobjektet er delt fra driftsenheten og hjemmelsoverført til ny eier som ikke driver landbruksvirksomhet.

### **4.4. Næringseiendommer**

Næringseiendom takseres ved at det beregnes en sjablongtakst med utgangspunkt i areal og en kvadratmeterpris, som varierer med type næring.

Sjablongberegnet verdi justeres ved utvendig befaring, basert på forhold ved eiendommen og dens omgivelser.

Produksjonsutstyr og -installasjoner skal ikke regnes med i skattegrunnlaget for næringseiendommer. Eiendommer som har både næringsfunksjon og boligfunksjon får to takster, én takst for næringsdelen og én takst for boligdelen av eiendommen.

Kraftoverføringslinjer og anlegg takseres etter gjeldene praksis. Her benyttes det fagkyndige takstmenn til takseringen.

### **4.5. Seksjonerte eiendommer**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Tomtearealer, fellesarealer, garasjer og boder til eierseksjonsleiligheter er inkludert i sjablongverdien og takseres ikke.

### **4.6. Dokumentasjon av faktafeil**

Dersom besiktinger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktinger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

### **4.7. Andre avklaringer**

#### ***Det er eiendommen som objekt som skal takseres***

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår på takseringspunktet, som takseres.

#### ***Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering***

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

#### ***Festeeiendommer og punktfeiter***

Festeeiendommer og punktfeite skal takseres likt som eiendom som ikke festes.



### ***Ikke måleverdig areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi***

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

## **5. Kvalitetssikring**

### **5.1. Dokumentasjon**

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

### **5.2. Kvalitetssikring metode**

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for taksering som er gitt av sakkyndig nemnd.

### **5.3. Riktig eiendomsskattesone**

Se punkt 3.4.

### **5.4. Riktig eiendomsregister**

Kommunen har digital eiendomskart. Kartet vaskes mot matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor sonen identifiseres.

### **5.5. Riktige arealer**

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter i forbindelse med utsendelse av skattsedel og gis anledning til å melde eventuelle avvik. Eiendomsbesitter kan dermed kontrollere om taksten bygger på riktig faktagrunnlag og melde eventuelle feil.

### **5.6. Riktige vurderinger**

Det må legges stor innsats med hensyn til å oppnå vurderinger knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere, medlemmene i sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd.

Dette dokumentet skal bidra til riktig taksering gjennom riktig:

- Gruppering av eiendommer
- Fastsetting av gjennomsnittverdier på eiendomsgrupper (sjablonger)
- Valg av sonefaktorer
- Retningslinjer for bruk av forhold omkring eiendom og forhold ved bygg ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterene skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

### **5.7. Riktig saksbehandling**

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforsalg. Når det foreligger foreløpig vedtak på alle eiendommer vurderer



sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttaksering er riktige. Sakkyndig nemnd kan justere rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelig takstvedtak.

## 6. Klager på verdsettelsen

Om klage på takst (takstvedtak) og utskrevet skatt (utskrivningsvedtak) vises det til eiendomsskatteloven §§ 19 og 20. Det kan klages på eiendomsskattetaksten hvert år i de årene taksten gjelder for, men eier kan ikke klage på samme grunnlag to ganger. Klagefristen er 6 uker fra den dagen de ble kunngjort at eiendomsskattelista ble utlagt eller skatteseddelen ble sendt fra kommunen.

Klagen må være skriftlig og skal grunngis. Gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt seksjon- eller festenummer må opplyses, slik at klagen kan identifiseres.

Klager sendes til:

Råde kommune, eiendomsskattekontoret, Skråtorpveien 2 A, 1640 Råde.

E-post: [postmottak@rade.kommune.no](mailto:postmottak@rade.kommune.no)

Eiendomsskattekontoret oversender til sakkyndig nemnd klager som gjelder verdsettelsen (takstvedtak). Sakkyndige nemnd kan endre taksten til klagers gunst eller oversende klagesaken til klagenemnda for endelig behandling. Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken og kan avgjøre klagen både til klagers gunst og ugunst.

Eiendomsskatten må betales til fastsatt tid selv om det er sendt inn klage<sup>5</sup>. Fører klagen fram, vil for mye betalt eiendomsskatt bli tilbakebetalt med renter (jf. renteforskrift).

For søksmål i eiendomsskattesaker gjelder fristene i skatteforvaltningsloven § 15-4 første ledd. Dette følger av eiendomsskatteloven § 23. Søksmålsfristen er seks måneder etter at vedtaket ble sendt skattyteren.

-o0o-

---

<sup>5</sup> Jf. Eiendomsskattelovens § 25

