

# Takseringsregler

Rammer og retningslinjer for taksering  
i medhold av Lov om eideomsskatt



Balsfjord kommune

2020 – 2029

Vedtatt av sakkyndig nemnd, 24.02.2020

Dette dokumentet inneholder rammer og retningslinjer og danner grunnlaget for all taksering som utføres av sakkyndig nemnd i Balsfjord kommune i perioden 2020 – 2030

Storsteinnes, 24.02.2020



Arnhild Lindholm

Leder, sakkyndig nemnd



Ellinor Jacobsen

Nestleder, sakkyndig nemnd



Stig Aasnes

Medlem sakkyndig nemnd

## Innhold

1. Politiske vedtak.....	5
2. Innledning.....	5
3. Rammer for takseringen.....	5
3.1. Juridiske rammer.....	6
3.2. Politiske rammer.....	6
3.3. Teknologiske rammer.....	6
4. Takseringsmetode.....	6
4.1. Fakta om eiendommen.....	7
4.2. Vurdering av eiendommen.....	7
5. Generelle retningslinjer for takseringen.....	8
5.1. Eiendommene som skal takseres.....	8
5.2. Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom».....	8
5.3. Gruppering av eiendommer.....	8
6. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper.....	8
6.1. Boligeiendommer.....	8
6.2. Fritidseiendommer.....	9
6.3. Seksjonerte bygg.....	10
6.4. Festetomter.....	10
6.4.1. Tomter til bolig og fritidsbygg.....	10
6.4.2. Feste for annet enn bolig- og fritidseiendom.....	10
6.5. Ubebygde tomter.....	10
6.6. Landbrukseiendommer.....	10
6.7. Våningshus, bolighus på landbrukseiendom.....	11
6.8. Garasjer, naust, annekst og andre uthus.....	11
6.9. Næringseiendommer.....	12
6.10. Håndtering av avvik.....	12
7. Sjablongverdier for eiendomsgruppene.....	12
7.1. Sonefaktorer.....	15
8. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer.....	15
8.1. Innledning.....	15
8.2. Protokolltakst.....	15
8.3. Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris.....	16
8.4. Andre rammer for taksering.....	16
9. Saksbehandling av takstforslag.....	16
10. Saksbehandling av klager på takst.....	16

11. Juridiske avklaringer .....	17
11.1. Det er eiendommen som objekt som skal takseres .....	17
11.2. Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering.....	17
11.3. Statlige og kommunalt eide AS .....	17
12. Annet .....	17
12.1. Dokumentasjon og behandling av avvik med hensyn til fakta.....	17
12.2. Ikke godkjente bygg.....	18
12.3. Flere eiere.....	18
Vedlegg/linker .....	18

## 1. Politiske vedtak

Kommunestyret vedtok, med hjemmel i eieendomsskattelova §§ 2 og 3, å innføre eiendomsskatt på alle eiendommer i hele Balsfjord kommune 01.01.2007.

Takseringsgrunnlaget settes for en 10-års periode og skulle bety ny alminnelig taksering i 2016 med gyldighet fra 01.01.2017. Denne takseringen ble utsatt og det ble bestemt kontorjustering i inntil 3 år. Ny taksering gjøres gjeldende fra 01.01.2020.

I kommunestyre sak 95/18 ble det bestemt at det skal benyttes boligverdi hentet fra Skatteetaten der hvor dette finnes. For de eiendommene som ikke har boligverdigrunnlag vil det bli gjennomført en taksering av sakkyndig nemd.

Taksten skal, slik det går frem av eieendomsskattelova § 8A-2, avspeile markedsverdi.

Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Sakkyndig nemnd har som mål å sikre størst mulig ensartethet i vurderingene etter alminnelige retningslinjer for taksering. Det er også valgt en klagenemnd for eiendomsskattesaker.

## 2. Innledning

Takseringsreglene er det som i § 3-2 i eieendomsskattevedtektene for Balsfjord kommune betegnes som «*alminnelige retningslinjer for taksering for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen*»

Disse skal legges til grunn ved ny alminnelig taksering av eiendommer i Balsfjord kommune.

Takseringsreglene er vedtatt av sakkyndig nemnd og et grundig forarbeid er gjort for at takseringsreglene skal kunne oppfattes som rettferdige. Det er blant annet foretatt følgende arbeid:

- ✓ innhenting av data fra skatteetaten
- ✓ befaringer for å danne seg et generelt grunnlag av eiendomsmassen
- ✓ utarbeiding av sjablonger
- ✓ utarbeiding av områdefaktorer
- ✓ utarbeiding av skjønnsmessige faktorer
- ✓ prøvetaksering

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er eieendomsskattelove § 8 A-2. Verdet.

(1) Verdet av eiegedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal. Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

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

## 3. Rammer for takseringen

Takseringsreglene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesitterene sikres likebehandling når ny alminnelig taksering gjennomføres i perioden 2016 – 2019, og når enkelttakseringer gjennomføres i resten av skatteperioden 2020 – 2029.

Ut fra gjeldende regelverk, skal takstene gjelde i 10 år, og ny- eller omtakseringer i perioden skal følge de prinsipper som legges til grunn første året. Nivået på takster som fastsettes ved ny- eller omtaksering i tiårsperioden skal ha samme takstnivå som ved den alminnelige takseringen i 2020.

Takseringsreglene er dermed utarbeidet og fastsatt med bakgrunn i:

- ✓ at de er godt gjennomarbeidet og utprøvd før de fastsettes endelig
- ✓ at de reglene som gis er så klare at de kan følges i hele skatteperioden med mindre endringer i lovgiving og andre forutsetninger gjør det nødvendig med endringer/presiseringer

Det foreligger tre sett med ytre rammeforutsetninger som arbeidet må overholde. Disse er:

- ✓ de juridiske rammer som foreligger for takseringsarbeidet
- ✓ de politiske rammene kommunestyret i Balsfjord har trukket opp
- ✓ de muligheter og begrensninger teknologien gir

### 3.1. Juridiske rammer

Eiendomsskatteloven, med henvisning til flere andre lover, forskrifter og uttalelser mv. fra Finansdepartementet – og ikke minst rettspraksis, trekker opp de juridiske rammene for taksering og forvaltningsarbeidet vedr. eiendomsskatt.

Juridisk er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:

- ✓ legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhemmel)
- ✓ likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Privatrettslige avtaler og heftelser vil ikke vektlegges ved takseringen da det er eiendom som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

### 3.2. Politiske rammer

Vedtatt fattet av Balsfjord kommunestyre:

- ✓ I medhold av Eiendomsskattelovens §§ 2 og 3 er det vedtatt eiendomsskatt i hele Balsfjord kommune fra og med skatteåret 2007. Etter 3 år med kontorjustering iverksettes en ny alminnelig taksering fra 2020.
- ✓ Vedtatte «skattevedtekter for Balsfjord kommune» gir en rekke direktiver som sakkyndig nemnd og andre aktører må forholde seg til.
- ✓ Til å takserer (verdsette) eiendommene i kommunen er det valgt en sakkyndig nemnd og en klagenemnd (jf. Byskatteloven §§ 4 og 5, jf. Eiendomsskatteloven § 33) som på bakgrunn av rapport fra besiktigelsesmenn, vedtar takstene.

### 3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som samspiller med andre systemer som kommunen benytter. I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

## 4. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

#### 4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom (bolig-, landbruks-, fritids- eller næringseiendom)
- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner (identifiserte installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Beliggenhet (sonefaktor)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offentlig register over grunneiendommer, adresser og bygninger som er tilknyttet et elektronisk kartverk (DEK).

Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar takstene utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkelen.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

#### 4.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Retningslinjene:

- Retningslinjene fastsetter gjennomsnittsverdier for eiendomsgrupper som gir automatiske sjablontakster for eiendommene.

**Generelle vurderinger:**

- Hva er hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen?
- **Hvilke sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgte sonefaktorer korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

**Spesielle vurderinger:**

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *ytre faktor*)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (såkalt *indre faktor*)
- Geografisk **beliggenhet** innenfor kommunen (såkalt *sone faktor*)

- Det tas bilde av eiendommen som dokumentasjon på vurderingene jf. eiendomsskatteloven § 31 femte ledd.

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp. Ved besiktigelse vurderes hvilken anvendelighet den enkelte etasje har. (Underetasje med kjellerfunksjon, loft med hovedetasjefunksjon etc.).

## 5. Generelle retningslinjer for takseringen

### 5.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Balsfjord skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 og eiendommer som kommunestyret gir fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

### 5.2. Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler og spesielle anlegg som veier, parkeringsplasser, masseuttak etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet. I takstgrunnlaget for næringseiendommer tas ikke med faste anlegg og installasjoner som tjener produksjonen, jf. eiendomsskatteloven § 4 andre ledd tredje setning.

### 5.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningens funksjon. Dersom registrert bygningstype anses å avvike fra byggets funksjon vil takseringen gjøres ut fra antatt funksjon.

Eiendommer i Balsfjord kan ha flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

## 6. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper

### 6.1. Boligeiendommer

Som bolig defineres alle bygninger som er registrert som dette i matrikkelen. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier som er satt under kap. 7.

I de tilfeller hvor det ikke er tilgjengelig tall fra skatteetaten og taksering må gjøres av nemnda vil bygningenes alder tas med i vurderingen og gir utgangspunkt for videre taksering.

Følgende aldersinndeling gjøres:

- ✓ 1983 og eldre = faktor 0,7
- ✓ 1984 – 1997 = faktor 0,8
- ✓ 1998 – 2007 = faktor 0,9
- ✓ 2008 og nyere = faktor 1

**Skjønnsmessige faktorer:**



#### Vedlikehold

- ✓ Vedlikeholdte bygg kan få et tillegg i faktor på 0,1
- ✓ Bygninger som er dårlig vedlikeholdt kan få en faktor ned til 0,3
- ✓ Bygninger som er sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,0

#### Beliggenhet

- ✓ De fleste boliger i Balsfjord har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- ✓ Boliger som ligger innenfor oppgitte skred-/rasområder kan få en faktor ned til 0,6

### 6.2. Fritidseiendommer

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte, defineres som fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig som er tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt som fritidsbolig i eiendomsskattesammenheng til endring er gjort i matrikkelen.

Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier som er satt under kap. 7.

Bygningenes alder tas med i vurderingene og gir utgangspunkt for videre taksering.

Følgende aldersinndeling gjøres:

- ✓ 1983 og eldre = faktor 0,7
- ✓ 1984 – 1997 = faktor 0,8
- ✓ 1998 – 2007 = faktor 0,9
- ✓ 2008 og nyere = faktor 1

#### Skjønnsmessige faktorer:

##### Vedlikehold

- ✓ Vedlikeholdte bygg kan få et tillegg i faktor på 0,1
- ✓ Bygninger som er dårlig vedlikeholdt kan få en faktor ned til 0,3
- ✓ Bygninger som er sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,0

##### Standard

- ✓ Bygninger med høyere standard, eks.:
  - innlagt vann
  - innlagt strøm
  - adkomst via helårsvei (inntil ca. 150 m fra bygningen)kan få et tillegg i faktor på + 0,1 – 0,3

##### Beliggenhet

- ✓ De fleste fritidsboliger i Balsfjord har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- ✓ Bygninger med ekstra god beliggenhet, eks.:
  - nært hav/vann/vassdrag
  - god utsiktkan få et tillegg i faktor på +0,1 - + 0,2

Bygninger med høy standard og god beliggenhet kan totalt få en indre faktor på inntil 1,5.

### 6.3. Seksjonerte bygg

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk

Der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger benyttes manuell taksering.

Bygningenes alder tas med i vurderingene og gir utgangspunkt for videre taksering.

Følgende aldersinndeling gjøres:

- ✓ 1983 og eldre = faktor 0,7
- ✓ 1984 – 1997 = faktor 0,8
- ✓ 1998 – 2007 = faktor 0,9
- ✓ 2008 og nyere = faktor 1

### 6.4. Festetomter

Det vises til tomtefesteloven og til KS-veileder om eiendomsskatt på festetomter.

#### 6.4.1. Tomter til bolig og fritidsbygg

Tomtefesteloven ble endret i 2004 og 2006. Endringene hadde stor betydning for festere av tomt til bolig- og fritidshus. Utgangspunktet er nå at slike festere har ensidig rett til å forlenge festeavtalen til festeren sier opp eller krever innløsning. Det vil si at festeren har en ensidig rett til forlengelse uten tidsbegrensning. Dette fremgår av tomtefesteloven § 33. Den ensidige retten til forlengelse for fester av tomt til bolig- og fritidshus gir en klar hovedregel om at det er festeren som er ansvarlig for eiendomsskatten.

#### 6.4.2. Feste for annet enn bolig- og fritidseiendom

Når grunn er festet til andre formål enn bolig- og fritidshus, er bortfester debitor for eiendomsskatten med mindre det foreligger avtale om festetid utover 99 år eller ensidig og ubegrenset forlengelsesrett for festeren.

### 6.5. Ubebygde tomter

Det foreligger ulike ubebygde tomtetyper i kommunen som næringstomter, boligtomter, tomter til fritidsbebyggelse (hytter), landbrukstomter (arealer) samt restarealer av ulike slag. En del av arealene er regulerte områder som ikke er skilt ut/bygget ut enda.

Tomter som er fradelt og har fått egne gårds- og bruksnummer vil bli beskattet.

### 6.6. Landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens §5, h sier at «*eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule knytta til slik drift*», er fritatt for eiendomsskatt.

Unntaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje/uthus/aneks/naust inkl. tomt. Det er bolig-/fritidsdelen samt næringsvirksomhet, som ikke har med landbruksdriften å gjøre, som skal skattlegges.

I landbruksregisteret er det følgende definisjon på landbrukseiendom:

«*I prinsippet består en landbrukseiendom av de grunneiendommer som tilhører samme eier i en kommune.*»

*«I og med at en landbrukseiendom kan bestå av flere grunneiendommer, kan den ha flere sett med gårdsnr/bruksnr. I landbruksregisteret benyttes ett av disse settene med gårdsnr/bruksnr som identifikasjon for hele landbrukseiendommen under betegnelsen «Hovednummer».»*

Betydningen av dette i sammenheng med innkreving av eiendomsskatt vil bli at de landbrukseiendommene som har samme eier ikke vil kreves for tomt på flere enn en eiendom. Bygg som ikke er landbruksregistrert vil det bli utstedt eiendomsskatt på uavhengig av hvilken grunneiendom de ligger på.

Det foreligger formuesgrunnlag fra Skatteetaten på enkelte våningshus. Det ligger imidlertid en sak hos Finansdepartementet hvorvidt kommunene skal benytte disse formuesgrunnlagene eller ikke. I påvente av avklaring benytter kommunen de mottatte formuesgrunnlagene for de våningshusene dette foreligger på.

Faktorer som tilsvarende for boliger. Naturlig tilhørende tomt beregnes til 1000 m<sup>2</sup>.

Garasje/uthus/anneks/naust som for boliger. Her tas også med garasje(r) som ligger i driftsbygninger hvor det er åpenlyst at denne/disse er til bruk for boligen.

Deler av landbrukseiendommen som benyttes til fritidsformål (eget bruk eller utleie) takseres som ordinær fritidsbolig.

#### 6.7. Våningshus, bolighus på landbrukseiendom

Taksten for de skattepliktige bygninger for boligformål på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer. Dette er i samsvar med Finansdepartementets anbefalinger, jf. blant annet brev til Norges Bondelag datert 10.03.2006. Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres med å redusere valgt ytre faktor for eiendommen med -0,2 til 0,8 som følge av konsesjonsbestemmelsene som medfører lavere omsetningsverdi.

#### 6.8. Garasjer, naust, anneks og andre uthus

Alle bygg som er mindre eller lik 15 m<sup>2</sup> skal ikke takseres. Bygninger (f.eks. carport) med 3 eller færre omsluttende vegger takseres heller ikke.

I garasjer hvor arealet inngår i boligarealet, på grunn av registreringsinstruksen til Matrikkelen, kan det opprettes korreksjonsprotokoller for å ta ut dette arealet. Som standard gis enkeltgarasje en korreksjon på 20 m<sup>2</sup> og en dobbeltgarasje gis en korreksjon på 40 m<sup>2</sup>. Er det avvik mellom korreksjon og faktisk areal bes hjemmelshaver ta kontakt med eiendomsskattekontoret for å få vite hvordan dette kan rettes.

Bygningenes alder tas med i vurderingene og gir utgangspunkt for videre taksering.

Følgende aldersinndeling gjøres:

- ✓ 1983 og eldre = faktor 0,7
- ✓ 1984 – 1997 = faktor 0,8
- ✓ 1998 – 2007 = faktor 0,9
- ✓ 2008 og nyere = faktor 1

#### Vedlikehold/standard

- ✓ Vedlikeholdte bygg kan få et tillegg i faktor på 0,1
- ✓ Bygninger som er dårlig vedlikeholdt kan få en faktor ned til 0,3
- ✓ Bygninger som er sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,0

### 6.9. Næringseiendommer

Ved taksering av næringseiendommer benyttes eksterne firma.

#### Næringseiendommer

##### Metodikk for verdisetting av næringseiendommer:

Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi, jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2:

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

Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg.

Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgpris eller takst.

### 6.10. Håndtering av avvik

Eventuelle avvik fra disse retningslinjene vurderes i forbindelse med besiktigelse og behandling som enkeltsaker. Begrunnelse for avvik skal protokollføres.

## 7. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon, og omsetningspris for bygninger de siste år og antatt omsetningsverdi for noen utvalgte bygninger. På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

#### Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger:

Kode	Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
111	Enebolig	Pr m <sup>2</sup>	18 000
112	Enebolig med hybel/sokkelleilighet	Pr m <sup>2</sup>	18 000
113	Våningshus	Pr m <sup>2</sup>	18 000
121	Tomannsbolig, vertikaldelt	Pr m <sup>2</sup>	18 000
122	Tomannsbolig, horisontaldelt	Pr m <sup>2</sup>	18 000
123	Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt	Pr m <sup>2</sup>	18 000
124	Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt	Pr m <sup>2</sup>	18 000
	Tomt for boliger - maks 2 da	Pr m <sup>2</sup>	360
181	Garasje, uthus - bruksareal	Pr m <sup>2</sup>	18 000
183	Naust, båthus, sjøbu - bruksareal	Pr m <sup>2</sup>	18 000
161	Hytter, sommerhus, fritidshus	Pr m <sup>2</sup>	18 000
162	Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	Pr m <sup>2</sup>	18 000
163	Våningshus benyttet som fritidsbolig	Pr m <sup>2</sup>	18 000
	Tomt for hytter, sommerhus, fritidshus - maks 2 da	Pr m <sup>2</sup>	360

	Landbrukseiendommer (med kun landbruksbygg)	Pr m <sup>2</sup>	0
	Tomt for bolig/våningshus på landbrukseiendom (2 da)	Pr m <sup>2</sup>	360
	Verneverdige bygninger (se egne krav)	Pr m <sup>2</sup>	-

Ved taksering tar en utgangspunkt i bygningens anvendelighet. Kommunen vurderer ikke i hvor stort omfang bygningene benyttes. Det betyr:

- En opprinnelig fritidsbygning takseres som fritidsbygning
- En opprinnelig bolig takseres som bolig uten hensyntaken til eierforhold eller bruksomfang
- Opprinnelig bolig på gård takseres som bolig på gård uten hensyntaken til eierforhold eller bruksomfang

#### Faktorer

Type	Faktor
Boliger med egen tomt - Kodene 111, 112, 113, 121, 122, 123, 124	1
- Vurderingsfaktorer	0 – 1
Landbrukseiendom (uten boligverdi fra Skatteetaten)	0,8
- Vurderingsfaktorer	0 – 1
Garasje, uthus, naust, båthus, sjøbu - Kodene 181, 183	0,2
- Vurderingsfaktorer	0 – 1
Tomt uten bygg (ikke landbrukstomt)	0,5
Etasjefaktorer	
- hovedetasjer	1,0
- loft	0,5
- underetasje	0,5
- kjeller	0,2
Hytter, sommerhus, fritidshus	1
- vurderingsfaktorer	0 – 1,5

#### Etasjefaktorer

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

Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takstmatrise.

### **Arealmåling og etasjedefinisjoner**

Bruksareal (BRA) er det arealbegrepet som benyttes ved beregning av bygningens areal. Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttete vegger, dvs at for beregning av bruksareal tas mål fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel. Ved beregning av bruksareal gjøres således ikke fratrukk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940. En etasjes bruksareal deles kun i «bruksareal til bolig» og «bruksareal til annet» dersom begge formål finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal.

### **Åpent areal (OPA) NS 3940**

Beregnes for takoverbygde arealer uten eller med delvis vegger. Beregnes etter samme prinsipp som for bruksareal.

### **Definisjon av etasjetyper (NS3940)**

#### Kjellerplan:

Et plan der underkant av dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng, gjennomsnittsnivået rundt bygningen.

#### Underetasje:

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere en 0,75 m, men høyst 1,5 m over planet gjennomsnittsnivå.

#### Hovedetasje:

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må være 1,9 m.

#### Loft:

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 utenfor høyde på minst 1,9 m.

### **Måleverdig areal (NS 3940)**

En (bygning)del er måleverdig når den oppfyller følgende tre krav:

- Den har fri høyde over gulv på minst 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Del med skråtak regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyde på 1,9 m eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel. Fri høyde er høyde til underkant av himling eller underkant av konstruksjoner som hanebjelker o.l.
- Den er tilgjengelig via dør, trapp permanent eller nedfellbar stige.
- Den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv.

Loftsplan:

Loftsplan er et plan der bredden mellom de innvendige skrå takflater i høyde 1,9 m er mindre enn 1,9 m. Er bredden større, blir planet definert som etasjeplan (H2).

## 7.1. Sonefaktorer

På bakgrunn av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte sonefaktor slik:

Sone	Sonefaktor
Fritid	
Malangen, kystlinje (se kart)	1,2
Takvatn/Fjellfrosken (se kart)	1,1
Øvrige	1
Skredsoner (etter skredvurdering fra NVE)	
Årlig nominell sannsynlighet større enn 1/100	0,5
Årlig nominell sannsynlighet større enn 1/1000	0,7
Årlig nominell sannsynlighet større enn 1/5000	0,9

Skredsonene deles inn etter vurderinger fra NVE og deres anbefalinger i forhold til områder som kan være utsatt for ras/skred.

- Det vises til eget kartvedlegg som viser avgrensning av sonene (Kartgrunnlag pr 01.01.2020 er lagt til grunn.)
- I sonefaktoren er det tatt hensyn til skredfarekartlegging fra NVE
- Aktsomhetsområder er ikke tatt med
- 

## 8. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer

### 8.1. Innledning

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det kan kun gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det. For å gjennomføre en innvendig befaring bør det foreligge helt spesielle forhold for at dette ikke skal medføre forskjellsbehandling.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

### 8.2. Protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, vedlikehold eller beliggenhet takseres særskilt av sakkyndig nemnd. Årsak til fravik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

Eksempler på eiendommer som kan få særskilt takst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc. (erstatningsprotokoll)

- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise for eiendommer med slike bygninger
- Driftsbygninger i landbruket som har fått ny funksjon, takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis den har en funksjon som medfører taksering og beskatning.

Eksempel:

- 30m<sup>2</sup> garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl. hobbyverksted)
- Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

### 8.3. Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som egne saker.

### 8.4. Andre rammer for taksering

#### **Seksjonerte eiendommer:**

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

#### **«Spikertelt» tilkoplede campingvogner**

Disse byggene takseres ikke.

#### **Blandet bruk**

En bygning/eiendom kan ha blandet bruk. I registeret blir slike bygninger/eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygning. Eiendommen blir imidlertid taksert ut fra omsetningsverdi for bygningstypen.

## 9. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av faktorer for den enkelte eiendom og forslag til takst.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår alle eiendommene i plenum der nemndsmedlemmene får anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
- Eiendomsskattekontoret utarbeider kart som viser sonefaktor og foto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterene.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av eiendomsskattekontoret og legges fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker

## 10. Saksbehandling av klager på takst

- Klager over takst fastsatt av Skatteetaten må sendes direkte til Skatteetaten for behandling.
- Klager som gjelder kurante forhold rundt faktagrunnlag som areal og etasje behandles av eiendomsskattekontoret som gir svar til klager. Dersom klager gis medhold korrigeres fakta i Matrikkelen, i den grad registreringsinstruksen tillater det, og takstgrunnlaget korrigeres. Klager får likevel ny frist for å klage på den korrigerede takst. Sakkyndig nemnd informeres om slike klager.
- Andre klager behandles av sakkyndig nemnd som gjør ny vurdering.



- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir medhold oversendes til klagenemnda til endelig behandling.
- Klager der sakkyndig nemnd gir delvis medhold sendes til klager. Dersom det på ny klages over vedtak fra sakkyndig nemnd oversendes klagen til klagenemnda til endelig behandling.
- Klagenemnda kan, ved behov, be om at det gjennomføres befaring før klagen behandles.
- Et utvalg av sakkyndige kan, ved behov, innkalles for å bistå sakkyndig nemnd og klagenemnda med faglig kompetanse.

## 11. Juridiske avklaringer

Noen juridiske avklaringer er viktig i forbindelse med alminnelig omtaksering.

### 11.1. Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår ved takseringstidspunktet som skal takseres. En kan allikevel i visse tilfeller ta hensyn til at taksten skal stå uforandret i 10 år. Ved endring av eiendommen vil takstene bli endret. Dette gjelder også for endringer som ikke er omsøkt og godkjent.

### 11.2. 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 privatrettslige avtaler skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boretts ikke påvirke taksten.

### 11.3. Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som har vært en del av kommunen eller statens virksomhet og som blir omdannet til offentlig eide AS, og dermed egne juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk, eller forskrift til lovverk, ikke entydig sier noe annet.

## 12. Annet

### 12.1. Dokumentasjon og behandling av avvik med hensyn til fakta

Dersom besiktiger oppdager vesentlige avvik i fakta i forhold til Matrikkelen skal besiktiger melde dette til eiendomsskattekontoret. Dette gjelder areal og bruk av eiendom. Dagens situasjon skal i hovedsak legges til grunn for takseringen. Avvik følges opp av avdeling for byggesak/matrikkelførere i ettertid. Protokolltakst benyttes inntil byggesaken er avklart. Når byggesaken er avsluttet taksers eiendommen på nytt.

## 12.2. Ikke godkjente bygg

Det forekommer at noen bygg ikke er godkjente av bygningsmyndighetene. Bygningene blir registrert og ilagt eiendomsskatt, men dette betyr på ingen måte at bygget er godkjent. Det er eiers ansvar at dette blir rettet opp i.

## 12.3. Flere eiere

Melding om skattetakst sendes til hjemmelshaver eller den som står først oppført i grunnboken. Det samme gjelder faktura for betaling av eiendomsskatt. Dersom det er flere eiere må betalingen og fordelingen av skatten ordnes eiere imellom. Der hvor det er flere eiere av felles nausttomt kan eiendomsskatten skrives ut til flere dersom det innleveres dokumentasjon fra alle eiere om fordeling av bygg og tomt.

## Vedlegg/linker

- Rapport fra NVE (Skredfarekartlegging i Balsfjord kommune) - <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms-og-finnmark/balsfjord-kommune/>
- Sonekart, fritidseiendommer