



PORSGRUNN KOMMUNE

Retningslinjer for eiendoms- skattetaksering 2022

Sammen om Porsgrunn



Retningslinjer vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 28.02.2022.

Anne Margrete Blaker
Leder Sakkyndig nemnd

Stein Roger Bjerkely
Nestleder Sakkyndig nemnd

Jørn Voje
Medlem Sakkyndig nemnd



Innhold

RETTSGRUNNLAG OG PRINSIPPER FOR TAKSERINGSARBEIDET	4
Rettsgrunnlag	4
Verdsettelsesnorm	4
Takseringsmetode	4
Retningslinjenes karakter og virkeområde	4
Måleenheter	4
FORSLAG TIL TAKST FØR VURDERING AV INDIVIDUELLE FORHOLD VED DEN ENKELTE EIENDOM	5
Metode for fastsetting av forslag til takst	5
Sjablonger kvadratmeterpriser	5
Etasjefaktor	7
SKJØNNMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM	7
Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene	7
Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)	7
Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (YF)	8
Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet	8
SAKKYNDIG NEMNDS TAKSTVEDTAK	8
OMTAKSERING AV EIENDOM	8
KLAGE OG RETTING AV FEIL	8



RETTSGRUNNLAG OG PRINSIPPER FOR TAKSERINGSARBEIDET

Rettsgrunnlag

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

Verdsettelsesnorm

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

Takseringsmetode

Utgangspunktet for fastsettelse av eiendomsskattetaksten er areal-opplysningene i Matrikkelen, Norges offisielle register over all fast eiendom. Det benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen.

I tillegg gjennomføres en utvendig besiktigelse. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom. Her vurderes eiendommens beskaffenhet og beliggenhet. For taksering av energianlegg og masseuttak gjelder egne regler.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

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

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

Måleenheter

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



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

Metode for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Godkjent boenhet for beregning av eiendomsskatt skal inneholde kjøkken og bad

Ubebygd eiendom

Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn.

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer. Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen. Ved behov vil det gjøres bruk av kartdata og kontroll måling ved besiktigelse.

Sjablonger kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger (bygningstypekoder i Matrikkelen i parentes)

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Enebolig, våningshus*, kårbolig, leiligheter (111-113)	24 000
Fritidsboliger (161-163)	36 000
Garasje, anneks, uthus (181-182)	6 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	24 000
Carport	0
Boligbrakker	6 000

**Bolig landbruk skal ha 25% redusjon i takst*

Tomteverdien er inkludert i sjablongprisen.

Biloppstillingsplass under tak med mindre enn tre hele vegger defineres som carport. Garasje bygd sammen med bolighus takseres som garasje.

Bygninger takseres ut fra funksjon.

Antall kvadratmeter beregnes ut fra bruksareal multiplisert med etasjefaktor.



Næringsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpriser
Kontor/forretning	15 000
Hotell/restaurant	19 000
Verksted	8 000
Lager	8 000
Campinghytter	7 000
Helse	15 000

*Tomteverdi kr 750 per kvm kommer i tillegg på rene næringseiendommer

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt bolig	1 000
Tomt fritid	1 250
Tomt næring	750

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte eller regulerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.

Ikke regulerte eller uutnyttet tomteareal regulert som LNF areal fastsettes uten takstverdi.

Eiendommer med både bolig- og næringsfunksjon takseres slik at de ulike funksjonene legges til grunn ut fra fordelingen mellom dem.

Ubebygde tomteareal som på grunn av størrelse og/eller form åpenbart ikke kan benyttes selvstendig settes til null i takst.

Brygger

Brygger på private bolig- og fritidseiendommer takseres ikke spesielt, men inngår i totalvurderingen av ytre faktor for eiendommen.

Båthavner takseres ikke.

Masseuttak

Masseuttak takseres særskilt.



Etasjefaktor

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

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loftetasje	0,5
Underetasje (sokkel)	0,6
Kjelleretasje	0,4

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

Garasje og carport har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

SKJØNNSMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM

Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

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

Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

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

For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «**indre faktor**».

Bygg som er vurdert kondemnabelt skal ikke ha lavere indre faktor enn 0,2.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen)

Følgende aldersinndeling er retningsgivende for standard på bygningsmassen:

For boliger og boligdel av landbrukseiendommer:

- Bygning ferdigstilt etter 2010: 1,0
- Bygning som antas totalrehabilitert etter 2010: 1,0
- Bygning ferdigstilt i tidsrommet 1990 – 2010: 0,9
- Bygning ferdigstilt før 1990: 0,8



Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (YF)

Adkomst/tilgjengelighet, trafiksikkerhet, randbebyggelse mot hovedtrafikkårer og jernbane, strandlinje og nærhet til sjø, spesielt god utsikt eller beliggenhet og konsesjonsplikt på landbrukseiendommer er forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som nemnda vurderer kan påvirke salgsverdien.

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

Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

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

SAKKYNDIG NEMNDS TAKSTVEDTAK

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

OMTAKSERING AV EIENDOM

Omtaksering av eiendom etter eiendomsskattelovens § 8 A-3, 5.ledd kan gjennomføres på grunnlag av sjablong og uten besiktigelse dersom endringen kun omfatter at en eller flere bygninger er borte fra eiendommen p.g.a. rivning, brann, deling etc. eller dersom bruk av sjablong fører til økning i taksten på mindre enn kr. 350.000,-. Endringen må likevel ikke være større enn 15%. Eiendomsskattekontoret kan bestemme at besiktigelse likevel skal gjennomføres.

KLAGE OG RETTING AV FEIL

Der en klage åpenbart skyldes en feil ved beregning eller utskrivingsvedtak kan eiendomsskattekontoret rette denne uten å legge den fram for sakkyndig takstnemnd eller klagenemn for Eiendomsskatt.

Eiendomsskattekontoret kan velge å drøfte slike saker i nemndene dersom en ser behov for det.

Nemndene kan rette både til gunst og til ugunst innen 12 måneder etter utsendt skatteseddel.