



**ALVER**  
KOMMUNE

# Retningslinjer for eigedomsskattetaksering

## Takstperiode: 2024 – 2033

Vedteke av sakkunnig nemnd 08.02.2024

Knarvik, 08.02.2024

Leiar

Helge Fjellanger

Nestleiar

Leidulv Brunborg

Medlem

May-Eva Sandvik



## Innhold

1	Retningslinjer for eigedomsskattetaksering i Alver kommune .....	3
1.1	Rettsgrunnlag.....	3
1.2	Verdsetjingsnorm .....	3
1.3	Takseringsmetode.....	3
1.4	Karakteren og virkeområdet til retningslinjene .....	3
1.5	Måleiningar .....	4
1.6	Statlege og kommunalt eigde AS skal takserast.....	4
1.7	Samanheng med andre lover .....	4
1.8	Sakkunnig nemnds takstvedtak.....	4
2	Takseringsmetode .....	5
2.1	Fakta om bygg og eigedom .....	5
2.2	Vurderinger (gjeld ikkje teknisk verdsmedrekning) .....	5
3	Taksering av næringseigedommar.....	6
3.1	Eigdomsverdien - Kontantstraumsmetoden .....	6
3.1.1	Leigeprisar pr kvadratmeter.....	6
3.1.2	Eigarkostnader .....	6
3.1.3	Multiplikator .....	6
3.1.4	Taksering av næringstomt.....	7
3.2	Eigdomsverdien - Teknisk verdsmedrekning .....	7



# 1 Retningslinjer for eigedomsskattetaksering i Alver kommune

Retningslinjer fastsett av sakkunnig nemnd i møte 24.01.2024.

## 1.1 Rettsgrunnlag

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres dei skattepliktige eigedommane i kommunen av ei nemnd utnemnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivå og likebehandling av skattytarane. Dokumentet er eit nødvendig verktøy og dannar grunnlaget for arbeidet til nemnda.

## 1.2 Verdsetjingsnorm

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsetjast til det beløpet ein må gå ut frå at eigdommen ut frå dens «innretning, brukseigenskap og lokalisering», kan bli avhenda for ved fritt sal under vanlege omsetningsforhold. Det vil seie den alminnelege omsetningsverdien av eigdommen.

Dette betyr at eigedommane blir verdsette ut frå deira omsetningsverdi, objektivt bedømt, og ikkje ut frå den økonomiske nytta noverande eigar har av eigdommen. Siktemålet ved takseringa er den normale omsetningsverdien av eigdommen i ein fri marknad, også kalla objektivisert verdi.

Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast ved taksering. Kven som dreg nytte av eigdommen gjennom eksempelvis privatrettslege avtalar eller bruksrettar, innverkar ikkje på takstverdien.

## 1.3 Takseringsmetode

Omsetningsdata og prisstatistikkar, og dessutan lokalkunnskap dannar grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eigedommar som blir takserte av kommunen skal synfarast. For enkle nærings eigedommar vil ei utvendig synfaring var tilstrekkeleg.

Faktagrunnlag kombinert med vurderingar beskrive i dette dokumentet, bidreg til ei individuell behandling av alle eigedommar.

## 1.4 Karakteren og virkeområdet til retningslinjene

Kvadratmeterprisane og føringane til retningslinjene for faktorsettingar blir normalt lagde til grunn. Retningslinjene kan fråvikast dersom dei i enkelttilfelle vil føre til ein takst som sakkunnig nemnd vurderer er klart feilaktig sett i forhold til verdsetjingsnorma i lova eller prinsippet om likebehandling.



Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 første ledd skal eigedomsmassen som hovudregel blir taksert kvart tiande år. Retningslinjene skal nyttast gjennom heile takstperioden, inntil neste hovudtaksering (alminnelege taksering).

## 1.5 Måleiningar

Ved taksering av bygningsareal blir nytta bruksareal (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen utarbeidde av Statens kartverk.

## 1.6 Statlege og kommunalt eigde AS skal takserast

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er omdanna til offentlege eigde AS eller IKS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noko anna.

## 1.7 Samanheng med andre lover

Andre lovar som kan ha noko å seie for taksering og utskriving av eigedomsskatt er mellom anna forvaltningslova, skattelova, skatteforvaltningslova, plan og bygningslova, offentleglova og likningslova. Forvaltningslova gjeld ved saksbehandlinga etter eigedomsskattesaker, med enkelte unntak som følgjer av lova.

Offentleglova vil vere med å styre kva dokument og annan informasjon som er offentleg, og kva informasjon som bør og skal få fritak frå offentleg innsyn.

I utgangspunktet vil ein eigedom bli taksert slik han fremstår. Likevel vil arealplanane/reguleringsplanane til kommunen slik dei er vedtekne i samsvar med plan og bygningslova, kunne få noko å seie ved takseringa. Ved tvil, vil det også vere aktuelt å sjå til kva som er søkte og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

## 1.8 Sakkunnig nemnds takstvedtak

Sakkunnig nemnd fastset takstvedtak for kvar enkelt eigedom ved å vurdere fakta om eigdommen, faktorar sat på bygg og eigedom, kombinert med bilete frå synfaring.

Det blir gjort eit grundig analysearbeid ved å samanlikne takstar med omsetningstal og statistikk for samanliknbare eigedommar.

Metodikk nytta og beskrive i dette dokumentet er ein anerkjend metode. Kommunanes sentralforbundets eigedomsskatteforum (KSE) har utarbeidd ein rettleiar publisert desember 2023 som støttar opp under metoden.

Utdrag frå KSEs rettleiar, side 32 under kapittel 8.2 Sjablongtaksering:

*«Ved sjablongtaksering kan det ikkje krevjast millimeterrettferd. Det skal kunne nyttast sjablongar og faktorar som til dels vil vere grove. Dette er akseptert av domstolane, og inneber at ikkje alle påpeikingar eller merknad om at eigen eigedom er taksert strengare enn andre gir grunnlag for å gjere endringar eller for å gjere nærare undersøkingar. Det er dei klare og store avvik som gir grunnlag for undersøking og eventuelt retting.»*



## 2 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om bygg og eigedom
- Vurderingar av bygg og eigedom

Taksten er bygd opp slik:



### 2.1 Fakta om bygg og eigedom

- Eigarforhold (eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Type eigedom
- Tomtestorleik
- Bygningstypar og bygningsstorleikar med arealtal for kvar etasje
- Faste installasjonar (gjeld energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

Faktaopplysningar om tomt og bygningar blir henta frå matrikkelen. Matrikkelen er Noregs offisielle register over fast eigedom, under dette tomt, bygningar, adresser og tinglyste eigarar. Registreringar i matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruks gitt ut av Statens kartverk.

Areal på bygningar tek utgangspunkt i bruksareal (BRA). Dette betyr alt arealet innanfor omgivande yttervegg. Arealet blir målt for kvar etasje, der etasjane blir slik grupperte:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

For nærare skildring av etasjedefinisjonar og arealmåling blir det vist til Statens kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

<https://kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

### 2.2 Vurderingar (gjeld ikkje teknisk verdiberekning)

Eigedommar inkludert bygningsmasse blir vurdert gjennom hovudsakleg tre ulike forhold:

- Brutto leigeinntekter (leigeprisar blir sette etter funksjon og per etasje)
- Eigarkostnader (via faktoren *Forhold ved bygg*)
- Multiplikator (via faktoren *Forhold omkring eigedom*)

Nærare om retningslinjene for fastsetjing av leigeinntekter, eigarkostnader og multiplikator følger i kapittel 3.



### 3 Taksering av næringseigedom

Ved taksering av næringseigedom vil det fortrinnsvis nyttast ein kontantstraumsmetode (leigeverdiberekning).

Alternativt blir nytta teknisk verdi der omsetningsverdien ikkje kan fastsetjast med rimeleg grad av tryggleik basert på innretning, bruksegenskap og lokalisering.

#### 3.1 Egedomsverdien - Kontantstraumsmetoden

Næringseigedommar blir fortrinnsvis takserte etter tradisjonell metode for avkastingsverdi, via ein kontantstraumsmetode. Dette inneber å berekne leigeinntektene til eigedommen fråtrekt eigarkostnader, der ein så finn noverdien til eigedommen ved å neddiskontere dei (estimerte) framtidige kontantstraumane via eit direkteavkastingskrav (multiplikator).

$$Eiendommens\ verdi = (Inntekter - Eierkostnader) \times Multiplikator$$

Egedomsverdien, kan beskrivast som noverdien av framtidige kontantstraumar frå eigedommen.

Takseringsmetoden er sett i system, som eit utgangspunkt nyttar ein tabellane nedanfor ved vurderingar på kvar enkelt eigedom. Reelle kontantstraumar og leigeavtalar kan vektleggjast der eigar og leigetakar er utan tilknytning til kvarandre, der leia er sett til «marknadspris».

##### 3.1.1 Leigeprisar pr kvadratmeter

Prisnivå	Leieprisar pr kvadratmeter															
	Åpent lager		Rubbhall		Kaldt lager		Varmt lager		Industri		Handel/Kontor		Hotell/Overnatting		Kulturbygg	
Høy	kr	200	kr	400	kr	700	kr	1 200	kr	1 300	kr	1 800	kr	2 000	kr	1 000
Middels høy	kr	175	kr	300	kr	600	kr	1 000	kr	1 100	kr	1 600	kr	1 700	kr	800
Middels	kr	150	kr	250	kr	500	kr	800	kr	900	kr	1 400	kr	1 500	kr	600
Middels lav	kr	125	kr	200	kr	300	kr	600	kr	700	kr	1 200	kr	1 250	kr	400
Lav	kr	100	kr	150	kr	200	kr	400	kr	500	kr	900	kr	1 000	kr	200

Leigeprisar blir sette etter funksjon per bygg, fordelt per etasje.

##### 3.1.2 Eigarkostnader

Eierkostnader	Eierkostnader	Faktor pr bygg	Kommentarer
Høy	25 %	0,75	Eldre bygg/ små arealer/lave inntekter
Middels	20 %	0,80	Gjennomsnittlig
Lav	15 %	0,85	Nye bygg/ store arealer/høye inntekter

Eigarkostnader blir sette per bygning, under faktoren *forhold ved bygg*.

##### 3.1.3 Multiplikator

Multiplikator	Yield	Faktor	Kommentar
Høy	7,1 %	14,00	Lav risiko, attraktiv beliggenhet, langtidsutleie, sikre betalere
Middels høy	8,0 %	12,50	Gjennomsnittlig høy
Middels	9,1 %	11,00	Gjennomsnittlig
Middels lav	10,0 %	10,00	Gjennomsnittlig lav
Lav	11,1 %	9,00	Høy risiko, uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshorison

Multiplikatoren blir sett per eigedom, via faktoren *forhold omkring eigedom*.



### 3.1.4 Taksering av næringstomt

Næringstomter blir også takserte etter same metode, der det blir vurdert leigeinntekter i kombinasjon med ein multiplikator.

Takst for tomt blir berekna for utbygde næringseigedommar i regulerte område. Utbygde næringseigedommar med låg utnyttingsgrad, vil skjønsmessig tilleggast takst for tomt av den utbygde delen av eigedommen.

Leigepris blir sett etter følgjande trappemodell per kvadratmeter:

Areal (ant. kvm)	Pris pr kvm
0 – 5 000	Kr 40
5 001 – 10 000	Kr 30
10 001 – 20 000	Kr 20
20 001 – 100 000	Kr 10

Større eigedommar kan bli vurderte og taksert skjønsmessig.

## 3.2 Eigdomsverdien - Teknisk verdiberekning

Teknisk verdi, blir gjerne omtalt i eigedomsskattefaget som dagens gjeninnkjøpskost, redusert for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Dagens gjeninnkjøpskost er dei samla kostnadene for å byggje eller investere i eit tilsvarande anlegg på takseringstidspunktet. Eldre anlegg kan vere bygd under andre tekniske og bygningsmessige krav. Med tilsvarande siktar ein til eit funksjonelt likt anlegg, men etter kravet frå notida.

Teknisk verdi blir lagd direkte inn i gebyrprogrammet til kommunen, der detaljane i berekningane finst som vedlegg.