



Retningslinjer
for
eiendomsskattetaksering i Oppdal kommune

Juni 2022

1. Formålet med dokumentet

Oppdal kommune har eiendomsskatt i hele kommunen, og har nedsatt en takstnemnd med ansvar for å fastsette takster. Hvert tiende år blir det foretatt generell omtaksering, og i mellomtiden skal takstregisteret ajourføres når det skjer vesentlige endringer i eiendommenes verdi. Dette dokumentet gir en beskrivelse av hvordan takseringsarbeidet skal gjennomføres.

2. Ansvarsforhold

2.1 Takstnemndas ansvar

Takstnemnda har til oppgave å takserer alle skattepliktige eiendommer med unntak for kraftproduksjonsanlegg. Ved taksering skal nemnda ta stilling til om eiendommen er skattepliktig, eller om den for eksempel er fritatt som landbrukseiendom. Byskattelovens § 4 gir adgang til å organisere takstnemnda som sakkyndig nemnd, som har ansatte besiktigelsesmenn til å foreslå takster etter befarung. Oppdal bruker denne muligheten. Forslagene fra besiktigelsesmennene skal være basert de retningslinjene som takstnemnda har fastsatt.

2.2 Eiendomsskattekontorets ansvar

Funksjonene som eiendomsskattekontor er lagt til økonomikontoret, med følgende ansvar:

- ✓ Bistå takstnemnda med praktiske og administrative oppgaver under takseringen
- ✓ Bistå overtakstnemnda med klagebehandling
- ✓ Regne ut skatten, legge ut skattelister, sende skattekrav og foreta innfordring

2.3 Kommunestyrets ansvar

Kommunestyret fatter de overordnede, generelle vedtakene om eiendomsskatt, herunder:

- ✓ Vedtak om når det skal foretas generell omtaksering
- ✓ Vedtak om hvilke takstnemnder kommunen skal ha, og oppnevning av medlemmer til disse.
- ✓ Årlig utskrivingsvedtak i forbindelse med årsbudsjettet, som inneholder
 - Virkeområde
 - Skattesatser
 - Eventuelle fritaksregler
 - Eventuelt bunnfradrag

2.3.1 Rammer gitt av kommunestyret

Kommunestyret foretok høsten 2010 en gjennomgang av eiendomsskatteordningen. Det ble nedfelt følgende prinsipp for hvordan ordningen skal praktiseres:

- ✓ Alle eiendommer skal i utgangspunktet være omfattet, men fritaksreglene etter eiendomsskattelovens § 7 som allerede er etablert skal videreføres. Dette omfatter fritak for:

- Eiendommer til institusjoner som utfører funksjoner som naturlig tilhører det offentlige
 - Bygninger av historisk verdi - nærmere definert til bygninger som er fredet i medhold av kulturminneloven
 - Boliger som blir brukt til helårsboliger de 3 første årene¹ etter oppføring
 - Eiendommer som ligger i de strengest regulerte verneområdene på Dovrefjell og i Trollheimen
- ✓ Ettersom det er gått 3 år siden siste generelle taksering, skal det fastsettes nye takster med virkning fra 2012 av.
 - ✓ De nye takstene skal ta utgangspunkt i omsetningsverdi
 - ✓ Kommunestyret ønsker å benytte bunnfradrag og differensierte skattesatser for å tilpasse skattenivå og foredeling til det ønskelige

3. Juridiske rammer for takseringen

Byskattelovens § 5 sier følgende om verdsettelsen:

Ved takseringen ansettes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved frit salg.

3.1 Skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi

Utgangspunktet og hovedregelen ved eiendomsskattetaksering er en skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi. Det er rettslig akseptert at det brukes forholdsvis grove modeller for takstberegningen, hvor man ut fra normtall regner seg frem til en verdi ved hjelp av sjabloner. Men det skal uansett foretas en befaringsreise hvor det vurderes om den verdien man har kommet frem til ved hjelp av sjablonene fremstår som rimelig sett i forhold til antatt omsetningsverdi og takstnivået på tilsvarende eiendommer.

3.2 Spesielt om landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens § 5 h setter obligatorisk fritak for følgende eiendommer:

Eigedom som vert dreven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift

Takstnemnda har fastsatt følgende retningslinjer for rekkevidden av landbruksfritaket:

- ✓ Alt areal (også ubebygde fritids- og boligtomter) som ligger i kommuneplanens LNF-områder (landbruk-, natur- og friluftareal) er omfattet av fritaket, med unntak for
 - 1.000 kvm tomteareal i gårdstunet (skjønnsmessig fastsatt). Det skal ikke beregnes mer tomteareal selv om det er flere våningshus i tunet. Dersom bebyggelsen er fordelt på to eller flere klart adskilte tun, skal det beregnes 1.000 kvm tomteareal pr. tun.
- ✓ Areal tilhørende gardsbruk med stadfestede reguleringsplaner skal vurderes ut fra sin nåværende funksjon, og kommer inn under landbruksfritaket inntil arealet eller tomtene

¹ Endret fra 10 år til 3 år fra og med 2020, jfr. kommunestyrets budsjettvedtak for 2020 (sak 19/187 i møte 12.12.19, arkivsak 2019/1127)

fradeles fra gardsbruket. Eiendommer med annet formål enn landbruksdrift kan også komme inn under landbruksfritaket dersom driftskravet er oppfylt. Driftskravet anses som oppfylt i de tilfeller der landbruksmyndighetene yter arealtilskudd for eiendommen²

- ✓ Beboelseshus (våningshus og kårboliger) skal takseres, men dersom eiendommen er konsesjonspliktig skal det brukes korreksjonsfaktor 0,8 for å ta hensyn til den offentlige prisreguleringen på slike eiendommer.
- ✓ Sæterbygninger som utnyttes kommersielt skal takseres og skattelegges. Øvrige sæterbygninger fritas.
- ✓ Andre bygninger på gårdsbruket skal vurderes individuelt i forhold til sentrale føringer om rekkevidden av landbruksfritaket. Ut fra de lokale særtrekkene ved landbruket i Oppdal, legger takstnemnda til grunn en vid forståelse av hva som er å regne som landbruk.

4. Takseringsmetodikk

Takseringen skal være basert på en kombinasjon av fakta og skjønn.

Fakta skal baseres på kvalitetssikret informasjon fra matrikkelregisteret. For verker og bruk skal det i tillegg innhentes særskilte opplysninger om installasjoner.

Skjønn blir utøvd av takstnemnda ved fastsetting av takseringssjablonger og korreksjonsfaktorer for den enkelte eiendom.

Metodikken skal sikre en effektiv gjennomføring av takseringen samtidig som likebehandlingsprinsippet ivaretas på en tilfredsstillende måte. Dette gjøres ved å fastsette kvadratmeterverdier for tomt og ulike bygningsgrupper, slik at sjablongmessige takster kan genereres automatisk. Det er videre fastsatt retningslinjer for vurdering av eiendommenes standard, utforming og beliggenhet gjennom normer for bruk av korreksjonsfaktorer.

4.1 Fakta fra matrikkelregisteret

Følgende data fra matrikkelregisteret skal benyttes:

- ✓ Hjemmelshaver
- ✓ Tomtestørrelse
- ✓ Bygningsinformasjon
 - Bygningstype
 - Areal i den enkelte etasje
 - Antall bruksenheter (grunnlag for antall bunnfradrag)
- ✓ Beliggenhet (grunnlag for å plassere eiendommen i korrekt takstzone)

For data som har innflytelse på takstene skal matrikkeldata være kvalitetssikret. Kvalitetssikringen skjer på følgende måter:

² Endret etter vedtak i sak 16/5 i Sakkyndig nemnd for eiendomsskattetakst i møte 11.10.16 (arkivsak 2016/115).

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Oppdal kommune

- ✓ Oppretting av tidligere mangelfull matrikkelregistrering ved gjennomgang av byggesaksarkivet
- ✓ Kontroll av bygningsdata ved besiktigelse
- ✓ Utsending av faktaskjema til hjemmelshaverne etter besiktigelse, som blir bedt om å melde avvik.

4.2 Takstsjablonger

4.2.1 Bygningsgrupper

Sjablong	Bygningstyper i matrikkelen
Enebolig og våningshus	111, 112, 113, 123, 124
Flerboligbygg	121, 122, 125 -139
Leilighetsbygg	141-159
Fritidsbolig	161-163
Garasje, uthus og anneks	181-189
Industribygg	211-219
Lagerbygg	231-239
Kontor- og forretningsbygg	311-330, 411-429
Hotell og restaurant	511-519, 531-539
Bygning for overnatting	521-529
Andre bygningstyper	611-840

Arealbegrensing: Bygg som er under 10 kvm inngår ikke i sjablongtakseringen. For bygg mellom 10 og 15 kvadratmeter vurderes det individuelt om bygget er takseringsverdig.

Kombinasjonsbygg: Noen bygg har blandet bruk. I registeret blir slike bygninger lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Ved taksering av slike bygg vil boligdelen og andre funksjoner bli taksert selvstendig ut fra registrert areal på etasje i bygningene.

4.2.2 Tomte- og arealgrupper

Sjablong	Bruk av grunn i matrikkelen
Tomt for bolig og våningshus	B og boligdel av L
Tomt for fritidsbolig	F
Utbyggingsareal til bolig og fritidsbolig	Reguleringsplan av L
Tomte-, parkerings- og utbyggingsareal til forretning	V, O, T
Friareal i flg reguleringsplan	P
Bergverk og industri	I

Datakilde: Tomtestørrelse blir basert på matrikkeldata for beregnet areal. Det føres korreksjonsprotokoll dersom hjemmelshaveren dokumenterer at tomtens faktiske areal avviker vesentlig fra det beregnede.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Oppdal kommune

Arealbegrensing: Landbrukseiendommer takseres for 1.000 kvm pr tun. Bebygde bolig- og fritidseiendommer som ligger i LNF-sone blir taksert med maksimalt 4.000 kvm tomt.

4.3 Kvadratmeterverdier

Sjablongtakseringen tar utgangspunkt i følgende kvadratmeterverdier før korrigering for etasjefaktorer, takstzone, ytre faktor, alder og standard:

Bygninger	Kroner pr kvm bruksareal
Enebolig og våningshus	10 000
Flerboligbygg	12 000
Leilighetsbygg	16 000
Fritidsbolig	18 000
Garasje og uthus	2 000
Carport	1 000
Anneks	8 000
Industribygg	2 000
Uisolert lagerbygg	500
Isolert lagerbygg	1 500
Kontor- og forretningsbygg	5 000
Hotell og restaurant	5 000
Bygning for overnatting	4 000
Andre bygningstyper	Vurderes i hvert tilfelle
Grunnareal	Kroner pr kvm grunn
Tomt for bolig og våningshus	150
Tomt for fritidsbolig	200
Utbyggingsareal til bolig og fritidsbolig	100
Tomte-, parkerings- og utbyggingsareal til forretning	200
Utbyggingsareal ferdig utbygd ³	0
Friareal i flg reguleringsplan	50
Bergverk og industri	50

Eiendomsskattekontoret har myndighet til å vurdere om et utbyggingsareal er ferdig utbygd.

³ Vedtatt i sak 2/22 i Sakkyndig nemnd for eiendomsskattetakst 14.6.22 (arkivsak 2022/13-7)

4.4 Sonefaktorer

Dataanalyser av omsetningstall viser at beliggenheten har mye å si for eiendomsverdiene. For boligeiendommer er sentrumsnærhet den viktigste beliggenhetsfaktoren.



Takstsoner for boligeiendommer

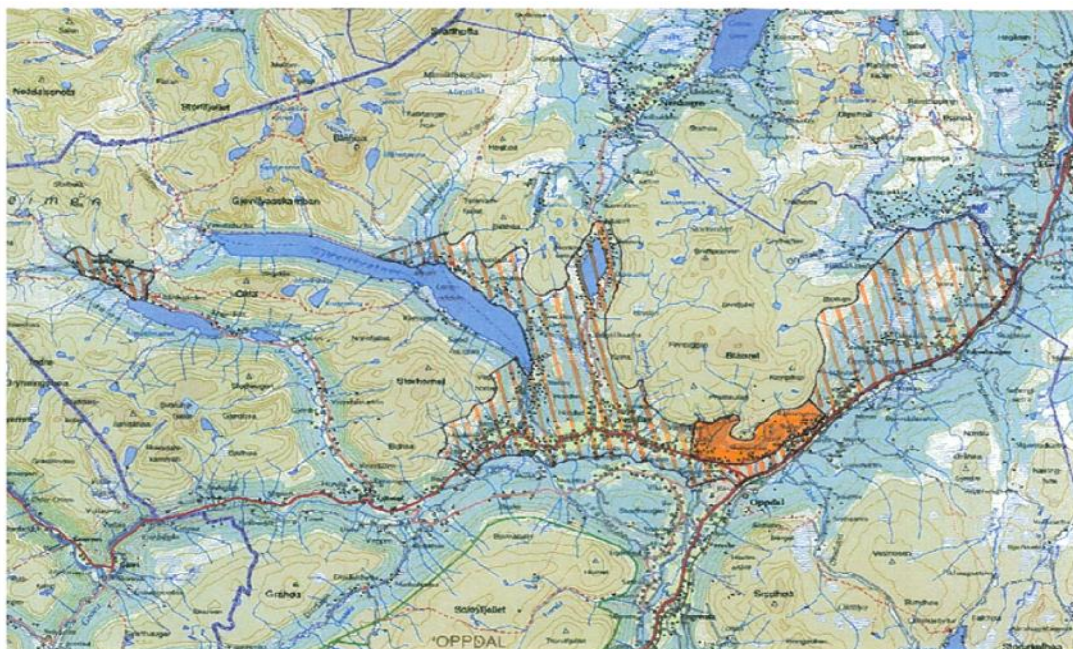
Kommunen er delt inn i to takstsoner for boligeiendommer.

Bolig sone 1 gis korreksjonsfaktor 1,0. Sonen omfatter sentrumsområdet avgrenset av private og offentlige boligfelt innenfor kartomrisset.

Bolig sone 2 gis korreksjonsfaktor 0,8. Sonen omfatter alle boligeiendommer utenfor kartomrisset.

Korreksjonsfaktorene brukes for hele eiendommens verdi - både tomteverdi og bygningsverdi

Også for fritidseiendommer har sentrumsnærhet betydning for omsetningsverdien. Men i tillegg spiller nærhet til alpinanlegg og utfartsområder, solforhold og utsikt en stor rolle. Basert på en dataanalyse om prisvariasjon, har kommunen blitt inndelt i tre soner for fritidseiendommer.



Takstsoner for fritidseiendommer

Kommunen er delt inn i tre takstsoner for fritidseiendommer, som får korreksjonsfaktorene 1,0, 0,9 eller 0,8.

Fritid sone 1. Gis faktor 1,0. Sonen omfatter det helfargede området fom Vangslia tom Rønningslia på oversiden av RV 70 og Gamle Kongeveg.

Fritid sone 2. Gis faktor 0,9. Sonen omfatter alle fritidseiendommer innenfor de skraverte områdene.

Fritid sone 3. Gis faktor 0,8. Alt utenom det helfargede eller de skraverte områdene.

Korreksjonsfaktorene brukes for hele eiendommens verdi - både tomteverdi og bygningsverdi

4.5 Etasjefaktorer for bygninger

Bruksareal (BRA) er det styrende begrepet for arealberegning av bygninger. BRA omfatter alt areal innenfor omsluttende yttervegger, definert etter NS 3940. Standarden definerer også regler for etasjebetegnelser. Areal i hovedetasjen har gjennomgående høyere omsetningsverdi enn andre etasjeplan. Derfor blir det ved arealberegningen foretatt etasjekorrigeringer.

Etasjeplan	Korreksjonsfaktor
Kjellerplan (uten boenhet)	0,3
Underetasje	0,6
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje 2, 3 osv	0,9
Loftsetasje	0,4

En bygning over flere etasjer vil dermed få beregnet sjablongtaksten etter et lavere avgiftsareal enn det reelle bruksarealet.

Korreksjonene gjelder ikke for leilighetsbygg, forretningsbygg og industri. For disse skal alle hovedetasjer settes til faktor 1,0.

Etasjedefinisjonen fra Matrikkelen er kun et hjelpemiddel i sjablontakseringen, det er etasjens faktiske funksjon/bruk som vil styre den endelige etasjefaktoren.

4.6 Korreksjonsfaktor for alder og standard

De tekniske kravene til konstruksjon og utførelse har blitt endret flere ganger. Dette reflekteres som oftest i omsetningsverdien. Noen eldre bygg kan likevel fremstå som nye pga renovering eller ekstra godt vedlikehold. Derfor skal det ikke utelukkende fokuseres på byggets alder, men se det i sammenheng med den standarden som bygget fremstår med i dag.

Aldersgrupperingen tar utgangspunkt i endringstidspunktene for plan- og bygningslov og byggteknisk forskrift.

Ved vurdering av standard skal det tas utgangspunkt i hvilken tilstand man normalt kan forvente med et bygg av aktuell alder. Dette skal sammenstilles med hvordan bygget fremstår. Den normale

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Oppdal kommune

justeringsfaktoren for aldersgruppen skal opp- eller nedjusteres dersom det er store avvik i forhold til normalen når det gjelder

- ✓ Opprinnelig utførelse
- ✓ Vedlikeholdsnivå
- ✓ Renoveringer og påkostninger etter at bygget opprinnelig ble tatt i bruk

Korreksjonsfaktorer for bygningens alder og standard. Gjelder ikke forretningseiendommer.

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1967 - 1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986 - 1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998 - 2012	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2013 eller senere	1,2-1,3	1,1	0,9-1,0

Korreksjonsfaktorene skal fastsettes med én desimal. Bygninger med ekstremt fremskredet forfall og manglende vedlikehold kan vurderes i området 0,0 (rivningsobjekt) til 0,4 (restaureringsobjekt). Slike tilfeller skal dokumenteres godt og fremlegges for nemnda spesielt.

For eiendommer med flere bygg med ulik faktor for alder og standard beregnes det et vektet gjennomsnitt.

Korreksjonsfaktoren for alder og standard får virkning for hele eiendomsverdien, altså både bygnings- og tomteverdi.

4.7 Ytre faktorer

Med ytre faktorer menes forhold som ligger utenfor tomtegrensene, men som likevel er med på å påvirke den antatte omsetningsverdien. Det skal foretas en samlet vurdering av følgende forhold:

- ✓ Adkomst og trafikkforhold
- ✓ Trafikkstøy
- ✓ Forurensing eller andre negative miljøfaktorer
- ✓ Om det er en konsesjonspliktig landbrukseiendom

Ytre faktor skal i utgangspunktet settes til 1,0. Ved vesentlige negative avvik i forhold til hva man normalt kan forvente for en eiendom i aktuell takstzone, skal den ytre faktoren kunne nedjusteres til 0,5-0,9. Ytre faktor skal ikke settes høyere enn 1,0.

Takstnemnda har fastsatt følgende retningslinjer for bruk av ytre faktor:

- ✓ Hovedregelen er at ytre faktor skal settes til 1,0. Nedjustering til lavere verdier skal bare gjøres i unntakstilfeller og med forsiktighet.
- ✓ Ytre faktor kan settes ned til 0,8 eller 0,9 dersom avstand fra eiendomsgrensen til kjørbare vei er mer enn 200 meter. Det skal ikke justeres for manglende vinterbrøyting.
- ✓ Ytre faktor kan settes ned til 0,8 eller 0,9 dersom avstand fra yttervegg til E6, RV70 eller jernbanen er mindre enn 20 meter.
- ✓ For boligdelen av konsesjonsbelagte landbrukseiendommer skal ytre faktor settes til 0,8.

Korreksjonen skal omfatte hele eiendomsverdien, altså både bygnings- og tomteverdi.

5. Taksering av forretningseiendommer

Takstene for forretningseiendommer tar som hovedregel utgangspunkt i sjablongverdiene i kap. 4.3. Ved hjelp av indre faktor er sjablongverdiene justert for antatt leieverdi. Med antatt leieverdi menes faktisk og forventet leieinntekt fra en bygning med tilhørende tomt.

I noen tilfeller er sjablongberegningene på grunnlag av bygnings- og tomteareal komplekse og usikre, bl.a. fordi matrikkelregisteret ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret. I disse tilfellene blir det lagt avgjørende vekt på verdiberegning etter leieverdi. I andre tilfeller har opplysninger om leieinntekter ikke vært tilgjengelige. I slike tilfeller har det blitt utøvd stor grad av skjønn.

6. Taksering av verker og bruk

Verker og bruk blir som hovedprinsipp taksert etter substansverdi. Med substansverdi menes dagens gjenanskaffelseskost med fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Substansverdi kan også betegnes som teknisk dagsverdi.

Unntaksvis blir verker og bruk taksert etter avkastningsverdi. Med avkastningsverdi menes verdsettelse på grunnlag av lønnsomhetsberegninger. Denne verdsettelsesmåten blir benyttet for grunnforekomster, d.v.s masseuttak og skiferuttak.

7. Retningslinjer for fritak etter 3-årsregel⁴

Med hjemmel i eiendomsskattelovens § 7 c har Oppdal kommune innført fritak for eiendomsskatt for

Boliger som blir brukt til helårsboliger de 3 første årene etter oppføring.

Takstnemnda har ansvaret for å behandle enkeltsaker etter denne bestemmelsen. Takstnemnda har fastsatt følgende retningslinjer:

1. Fritaksadgangen gjelder bare bygninger som er godkjent og matrikkelregistrert som helårsboliger, og ikke for fritidsboliger eller øvrige bygningstyper.
2. Ved totalrenovering innrømmes 3-årsfritak bare dersom det opprinnelige bygget har blitt revet ned til grunnmur.

⁴ Endret fra 10 år til 3 år fra og med 2020, jfr. kommunestyrets budsjettvedtak for 2020 (sak 19/187 i møte 12.12.19, arkivsak 2019/1127)

8. Saksbehandling

Alle eiendomsskattetakster skal behandles individuelt. For å sikre god saksbehandlingskvalitet er det fastsatt retningslinjer for engasjement og opplæring av besiktigelsesmenn, produksjon av takstforslag, behandling av takstforslagene og klagebehandling.

8.1 Engasjement av besiktigelsesmenn

Takstnemnda engasjerer besiktigelsesmenn på følgende måte:

- ✓ Det gjennomføres anbudskonkurranse om taksering av
 - Forretningseiendommer
 - Verker og bruk
 - Elektroniske kommunikasjonsanlegg
 - Energinett
- ✓ Besiktigelse av boligeiendommer, fritidseiendommer og ubebygd grunn foretas av ansatte besiktigelsesmenn etter forutgående intern/ekstern utlysning. Det stilles krav til lokalkunnskap og bygningskyndighet
- ✓ Takstnemnda besørger opplæring og instruksjon av besiktigelsesmennene før takseringen igangsettes.

8.2 Produksjon av takstforslag

Etter besiktigelse gjennomføres følgende aktiviteter:

1. Avvik som er avdekket mellom opplysninger i matrikkelregisteret og faktisk situasjon forelegges kommunens matrikkelansvarlig, som avgjør om det skal foretas korrigeringer i matrikkelregisteret.
2. Eiendomsskattekontoret registrerer korreksjonsfaktorer for alder og standard samt ytre faktor i applikasjonen for eiendomsskatt. Andre takstmessige avvik (korreksjonsprotokoll) skal registreres på eiendommen. Dokumentasjon fra besiktigelsen (bilder osv) knyttes elektronisk til den enkelte eiendom i samme applikasjon.
3. Eiendomsskattekontoret produserer faktaskjema, som sendes ut til hjemmelshaverne med anmodning om kontroll.
4. Tilbakemelding fra hjemmelshaverne om avvik mellom matrikkelregisteret og faktisk situasjon forelegges kommunens matrikkelansvarlig, som avgjør om det skal foretas korrigeringer i matrikkelregisteret.
5. Eiendomsskattekontoret produserer liste med informasjon om hjemmelshaver, sjablongtakst, forslag til korreksjonsfaktorer og forslag til takst. Listen oversendes til takstnemnda.

8.3 Behandling av takstforslagene

Takstnemnda går gjennom takstforslagene under møte hvor besiktigere og eiendomsskattekontoret er tilgjengelige. Takstnemnda skal gjøres oppmerksom på enkeltsaker som er vanskelig å takserer, og hvilke vurderinger som ligger bak forslagene i disse sakene. Nemnda skal forsikre seg om at retningslinjene for takseringen er fulgt, og i tvilstilfeller foreta undersøkelser om fakta og skjønnsbruk. Etter ajourføring for korreksjoner under møtet, fatter takstnemnda vedtak gjennom underskrift på den enkelte liste.

8.4 Klagebehandling

1. Eiendomsskattekontoret sender takstvedtaket og beregningsgrunnlaget til den enkelte hjemmelshaver, med minst 3 ukers klagefrist.
2. Ved klage sender eiendomsskattekontoret et foreløpig svarbrev med angivelse av når endelig vedtak kan forventes.
3. Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktigelsesmennene til å foreta faktaundersøkelser rundt klagen, og fremmer saken for takstnemnda med forslag til vedtak.
4. Dersom takstnemnda gir klagen medhold, sender eiendomsskattekontoret nytt vedtak til hjemmelshaveren. Dersom klagen ikke gis medhold forbereder eiendomsskattekontoret saken for overtakstnemnda, hvor takstnemndas vurdering fremgår.
5. Ved klagebehandling i overtakstnemnda skal eiendommen besiktiges på nytt. Dette gjøres av overtakstnemnda selv.
6. Overtakstnemnda fatter endelig vedtak, og eiendomsskattekontoret oversender vedtaket til hjemmelshaveren.

En klage gir ikke oppsettende virkning på betaling av eiendomsskatten. Gis klagen medhold, tilbakebetales for mye innbetalt beløp med tillegg av forskriftsbestemt rente.