



## Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig nemnd  
den 03.02.2020

Rammer og retningslinjer - i forbindelse med alminnelig taksering for alle eiendommer i  
Melhus kommune med virkning fra 1. januar 2020

Vedtatt av sakkyndig nemnd  
Melhus, 03.02.2020

Kay Ove Bjerkenås  
leder sakkyndig nemnd

Odd Jarle Brodal  
nestleder sakkyndig nemnd

Ingunn Nervik Isaksen  
medlem sakkyndig nemnd

# Innholdsfortegnelse

<b>1. FORMÅLET MED DOKUMENTET.....</b>	<b>3</b>
<b>2. POLITISKE VEDTAK.....</b>	<b>3</b>
<b>3. RAMMER OG TAKSERING .....</b>	<b>3</b>
3.1 JURIDISKE RAMMER.....	4
3.2 TEKNOLOGISKE RAMMER.....	4
<b>4. TAKSERINGSMETODE .....</b>	<b>4</b>
4.1 FAKTA OM EIENDOMMEN .....	4
4.2 VURDERING AV EIENDOMMEN.....	5
4.3 Fritak .....	5
4.4 Bunnfradrag .....	5
4.5 Skattesats.....	5
<b>5. BYGNING- OG EIENDOMSGRUPPER.....</b>	<b>5</b>
5.1 SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE .....	5
5.2 ETASJEFAKTORER .....	6
<b>6. BRUK AV FAKTORER .....</b>	<b>6</b>
6.1 OMRÅDEFAKTOR: .....	6
6.2 YTRE FAKTOR: .....	7
6.3 INDRE FAKTOR:.....	7
BRUK AV PROTOKOLLTAKST .....	7
<b>7. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING.....</b>	<b>8</b>
7.1 TOMT / FESTETOMT.....	8
7.2 CAMPINGVIRKSOMHET OG BYGNINGER TIL UMLEIEFORMÅL.....	8
7.3 LANDBRUKSEIENDOMMER.....	8
7.4 ANDRE TYPER GRUNNAREALER.....	8
7.5 IKS, STATLIGE OG KOMMUNALT EIDE AS.....	8
<b>8. SAKSBEHANDLING .....</b>	<b>9</b>
8.1 BEHANDLING AV TAKST FORSLAGENE.....	9
8.2 BEHANDLING AV KLAGER .....	9

## 1. Formålet med dokumentet.

Melhus kommune har eiendomsskatt i hele kommunen.

Hvert tiende år blir det foretatt generell omtaksering, og i denne perioden skal takstregistret ajourføres når det skjer vesentlige endringer i eiendommens verdi. Dette dokumentet gir en beskrivelse av hvordan takseringsarbeidet gjennomføres.

## 2. Politiske vedtak

Melhus kommunestyre vedtok den 2.4.2019 å gjennomføre alminnelig omtaksering av alle faste eiendommer i kommunen med virkning av nye takster fra 1. januar 2020, og dermed videreføre eiendomsskatten for en ny tiårsperiode.

Kommunestyret vedtok i sak 48/19 den 18.6.2019 eiendomsskattevedtektene for kommunen.

Sakkyndig nemnd – og sakkyndig ankenemnd for eiendomsskatt er politisk valgt. Sakkyndig nemnd skal sikre likebehandling og finne antatt markedsverdi på eiendommene, og vedta takstene. Det er gjort ved at nemnda har tatt stilling til takseringsmetode, utarbeidet rammer og retningslinjer og sikret kvalitet gjennom revisjon og kontroll av administrasjonens arbeid.

## 3. Rammer og taksering

Retningslinjene er vedtatt etter grundig arbeid for å sikre at takseringsreglene skal kunne oppfattes rettferdige.

Det er blant annet foretatt følgende arbeid:

- Innhenting av data fra eiendommer som er omsatt de siste år
- Befaringer for å danne seg et generelt grunnlag av eiendomsmassen
- Utarbeiding av sjablonger og områdefaktorer
- Utarbeiding av skjønnsmessige faktorer
- Prøvetaksering

Retningslinjene skal også bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesittere sikres likebehandling.

Takseringsreglene skal sikre en størst mulig ensartethet i vurderingen av alle eiendommer ved taksering.

Ut fra gjeldende regelverk skal takstene gjelde i 10 år. Nivået på takster som fastsettes ved ny- eller omtaksering i tiårsperioden skal ha samme takstnivå som ved omtakseringen i 2020.

Retningslinjene er 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 er noen rammeforutsetninger som arbeidet må overholde. Disse er:

- De juridiske rammer som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Melhus har trukket opp
- De muligheter og begrensninger teknologien gir

### 3.1 Juridiske rammer

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er «Lov om eiendomsskatt til kommunane (Eiendomsskattelova)» § 8 – A2:

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

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

Juridisk sett er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:

- Legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
- Likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering 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 Teknologiske rammer

Kommunen benytter Matrikkel som grunnlag for tomt, bygningstype og arealberegninger

## 4. Takseringsmetode

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

**Fakta** skal baseres på kvalitetssikret informasjon fra matrikkelregisteret.

**Skjønn** blir utøvd ved fastsetting av korreksjonsfaktorer for den enkelte eiendom.

Metoden 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.

#### 4.1 Fakta om eiendommen

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Antall boenheter (grunnlag for antall bunnfradrag)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelregisteret som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet beregnes for hver etasje i bygningen. Etsjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som matrikkelregisteret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av matrikkel-data.

## 4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom dette rammedokumentet og ved besiktigelse.

Generelle vurderinger

- En hensiktsmessig gruppering av eiendommer i skattesonen
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper - arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Eventuelle områdevis forskjeller på verdinivået for eiendomsgruppene. Valgte områdefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen

## 4.3 Fritak

Kommunestyret vedtar om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Dette gjøres i forbindelse med de årlige budsjettbehandlingene.

## 4.4 Bunnfradrag

Kommunestyret vedtar bunnfradrag for selvstendige boenheter, og tar hvert år stilling til hvor stort dette skal være i forbindelse med budsjettarbeidet. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet.

## 4.5 Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal fra og med 2020 ikke overstige 5 promille for bolig- og fritidseiendommer og 7 promille for næringsseiendommer.

# 5. Bygning- og eiendomsgrupper.

## 5.1 Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sakkyndig nemnd har fastsatt sjablongverdier (kvadratmeterpriser ut i fra bygningstype og om tomten benyttes til bolig eller næring) som tar sikte på å gjenspeile omsetningstall for de ulike bygningstyper. I vurderingen benyttes indre faktor (IF) og ytre faktor (YF) for å korrigere sjablongtaksten samt etasjefaktor.

Videre er kommunen inndelt i områder (soner) slik at deler av kommunen med antatt høyest prisnivå på fast eiendom får en annen faktor enn områder med antatt lavere prisnivå.

Omsetningstallene er hentet fra offentlige databaser.

Bygninger under 15 m<sup>2</sup> fritas for eiendomsskatt.

**Sjablonverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (pr m<sup>2</sup> bruksareal):**

Kat.	Bygninger	Pris (kr)
1	Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus og andre småhus	25.000
2	Terrassehus, blokker (leiligheter)	35.000
3	Fritidsboliger	13.500
4	Frittstående bygninger under 15 m <sup>2</sup>	0
5	Boliggarasjer, uthus og parkeringsanlegg i kjeller	5000
6	Carport, parkeringsanlegg under tak	2000
7	Lagerbygning (isolert)	8000
8	Uisolert lager (kaldt lager)	3000
9	Industri	8000

10	Kontor- og forretningsbygg	12.000
11	Hotell og restaurant	12.000
12	Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	12.000
13	Kultur og forskningsbygninger	12.000
14	Helsebygninger	12.000
15	Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	12.000
16	Landbruksbygninger	0
	<b>Tomteareal</b>	
17	Tomt til boligformål	1000
18	Tomt til fritidsformål	300
19	Tomt til næringsvirksomhet	1.000

## 5.2 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 etasje.

**Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:**

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Underetasje med leilighet	0,8
Kjeller	0,2

Garasje og carport har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

Biloppstillingsplass under tak som ikke er lukket (mangler veggpartier og port/dør) defineres som carport

## 6. Bruk av faktorer

### 6.1 Områdefaktor:

Benyttes for å avdekke områdemessige forskjeller. (beliggenhet i kommunen)

Område	Sted	Områdefaktor	
		Bebygd bolig	Næring og **tomter
1	Nedre Melhus, Gimse, Rye, Løvset, Rødde, Øyås, Øysand, Sjøberg og Hofstad	1,0	1,0
2	Skjerdingsstad, Kvål, Rosmælen, Losen, Ler, Fremo og Lundamo	0,8	0,6
3	Hovin, Korsvegen	0,7	0,5
4	Gåsbakken og resterende deler av kommunen	0,5	0,3
5	Fritidsboliger hele kommunen, samt *stedsavhengig næring	1,0	1,0

*Inndelingene (område 1-4) framgår av utarbeidet områdekart.*

\*\*\*) Med tomter menes ubebygde bolig og næringstomter

\*) Med stedsavhengig næring menes: - Masseuttak for grus/stein  
- Kraftproduksjon

## 6.2 Ytre faktor:

Hovedregelen er at ytre faktor skal settes til 1,0.

Eiendommer med spesielt god beliggenhet eller ligger i et særlig attraktivt område kan gis et tillegg i ytre faktor på inntil 0,5.

Nedjusteringer til lavere verdier skal gjøres i unntakstilfeller og med forsiktighet.

Fritidsboliger som har sommeratkomst med bil hvor avstand til eiendomsgrense overstiger 500 m gis et fratrekk i ytre faktor på 0,2.

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer gis et fratrekk i ytre faktor på 0,2.

## 6.3 Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- Eksempler på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon.
- Eksempler på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- Eksempler på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.
- Eksempler for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard og kvalitet kan være:

### A) Bygningens alder (byggeår)

Byggeår er i de fleste tilfeller retningsgivende for en bygnings standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Indre faktor (IF) på bakgrunn av byggeår settes til:

- |   |          |
|---|----------|
| - Bygg tatt i bruk fra og med 2012:                 | IF = 1,1 |
| - Bygg tatt i bruk fra og med 1998 til og med 2011: | IF = 1,0 |
| - Bygg tatt i bruk fra og med 1980 til og med 1997: | IF = 0,8 |
| - Bygg tatt i bruk fra og med 1965 til og med 1979: | IF = 0,7 |
| - Bygg tatt i bruk før 1965:                        | IF = 0,5 |

### B) Bygningsmessig tilstand og utrusting

- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt og kan gis verdi ned til 0. Kun takst på tomt.
- Renoverte objekter kan skrives opp til en indre faktor IF = 1,0.
- Landbrukseiendommer hvor det står relativt store driftsbygninger/uthus og eiendommen benyttes til boligformål beregnes et areal på 50 m<sup>2</sup> garasje/uthus.

### Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten eller som erstatter protokolltaksten.

## **7. Andre rammer for taksering**

### **7.1 Tomt / festetomt.**

Alle bygninger godkjent til bolig-/fritidsformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt".

For bebyggelse i kategori 1 og 3 takseres eiendommens faktiske tomteareal med en øvre grense på 1000 m<sup>2</sup> pr boenhet.

Den enkelte boenhet må ha et tilhørende uteareal.

For bebyggelse i kategori 2 takseres eiendommens faktiske tomteareal.

For seksjonerte eiendommer fordeles tomtearealet etter den enkelte boenhets eierandel.

For andre boformer, for eksempel borettslag, takseres det faktiske tomtearealet til sameiet.

For bebyggelse i kategori 7- 15 takseres den del av tomtearealet som aktivt benyttes til det registrerte formål.

For ubebygde tomter takseres eiendommens faktiske areal.

### **7.2 Campingvirksomhet og bygninger til utleieformål.**

Bygninger som benyttes til camping- og utleieformål takseres som næringsbygg, og her takseres også tomteareal tilknyttet virksomheten.

### **7.3 Landbrukseiendommer.**

Bygninger på landbrukseiendommer takseres ut i fra den funksjon den enkelte bygning benyttes til. For bolig- og fritidsbebyggelse på landbrukseiendommer settes tomteareal til 1000 m<sup>2</sup> pr boenhet.

Driftsbygninger på landbrukseiendommer takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål.

Sæterhus takseres ut fra formålet de er brukt til. (jfr.eiendomsskattelovens §8-A2)

#### **Konsesjonspliktige landbrukseiendommer.**

Alle eiendommer i LNF-område som er større enn 100 dekar eller har mer enn 35 dekar dyrket mark er konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis en reduksjon av YF på 0,2.

#### **Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftsområder).**

Områder som i kommuneplanen er angitt som framtidig utbyggingsområde, takseres når reguleringsplanen er godkjent.

### **7.4 Andre typer grunnarealer.**

Eiendommer som i hovedsak nyttes til vegareal (atkomstveger, gang- og sykkelveger, stier og lignende) og som ikke kan nyttes til bebyggelse fritas for eiendomsskatt.

### **7.5 IKS, Statlige og kommunalt eide AS.**

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er 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 lovverket ikke entydig sier noe annet.



## **8. Saksbehandling**

### **8.1 Behandling av takst forslagene.**

Sakkyndig nemnd går gjennom takst forslagene. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemnda skal forsikre seg om at retningslinjene for takseringen er fulgt og evt. anmerke eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt.

Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker.

### **8.2 Behandling av klager**

- Eiendomsskattekontoret sender takstvedtaket og beregningsgrunnlaget til den enkelte hjemmelshaver, med minst tre ukers klagefrist.
- Ved klage sender eiendomsskattekontoret et foreløpig svarbrev med angivelse av når endelig vedtak kan forventes.
- Klagen legges frem for sakkyndig nemnd for eiendomsskatt. Dersom nemnda gir klagen medhold, sender eiendomsskattekontoret nytt vedtak til hjemmelshaveren. Dersom klagen ikke gis medhold legger eiendomsskattekontoret saken frem for sakkyndig ankenemnd for eiendomsskatt. Der må det fremgå vurderingen til sakkyndig nemnd.
- Ved klagebehandling i ankenemnda bør det vurderes om evt. befarings skal foretas sammen med ankenemnda. Etter behandling oversender eiendomsskattekontoret det endelige vedtaket til hjemmelshaver.

