



ARENDALE KOMMUNE

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 25.01.2021

Ole Glenn Tvermyr
Leder Sakkyndig nemnd

Vigdis Thorbjørnsen
Nestleder Sakkyndig nemnd

Erik Johan Tellefsen Lindøe
Medlem sakkyndig nemnd

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. Takseringsretningslinjer 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

Ved takseringen 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 (inndeling i pris-soner).

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

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).

¹ <https://www.kartverket.no/eiendom/saksbehandling/veiledning-og-kurs/veiledning-for-lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-matrikkelen/>

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

1.1 Metode for fastsetting av forslag til takst

Bebyggd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i punkt 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

Ubebyggd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebyggd grunn
2. Summen i punkt 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer.

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier.

1.2 Sjablonger kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger (bygningstypekoder i Matrikkelen i parentes)

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Enebolig, våningshus, kårbolig (111-113)	18 000,-
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	18 000,-
Rekkehus, kjedehus, småhus (131-133, 136)	18 000,-
Leilighetsbygg, terrassehus (135, 141-146)	25.000,-
Fritidsboliger (161-163)	26 000,-
Garasje, anneks, uthus (181-182)	2 500,-
Naust, båthus, sjøbu (183)	2 500,-
Carport	1 000,-
Boligbrakker	2 500,-

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.

Sjablong kvadratmeterpris på eneboliger og våningshus (bygningstype 111 og 113) vurderes slik:

1 – 150 kvm	18 000,-kr pr kvm
150 – 350 kvm	9 000,-kr pr kvm (halv pris av 1-150 kvm)
351 kvm og oppover	0,- kr pr kvm

Antall kvadratmeter beregnes ut fra bruksareal multiplisert med etasjefaktor (se kapittel 1.3).

Fradraget i kvm-verdi for eneboliger over 150 kvm gjelder også for bruksenhet bolig i andre typer bygg.

I bygg med flere leiligheter kan erfaringstall fra omsetninger vise forskjeller i attraktivitet. Dette kan takstene justeres inn mot ved bruk av YF.

Minstekrav til bolig for å kunne få bunnfradrag er at boligen skal være lovlig etablert og inneholde alle funksjoner (kjøkken, bad og wc).

Næringsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpriser
Kontor/forretning	8 000,-
Hotell/restaurant	7 000,-
Industri/verksted	6 500,-
Isolert lager	5 000,-
Uisolert lager	2 500,-
Campinghytter	7 000,-
Samferdsel/kommunikasjon	6 500,-
Kultur/forskning	6 500,-
Helse	6 500,-
Fengsel/beredskap	6 500,-
Skole/barnehage	6 500,-
Driftsbygninger for landbruk/skogbruk	0,-
Plasthaller, drivhus, åpne lagerløsninger med tak	500,-
Boligbrakker	2 500,-
Utleiehytter (ikke campinghytter)	18.000,-

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt bolig	50,-
Tomt fritid	1 000,-
Tomt næring (opparbeidet tomt)	250,-
Tomt næring (råtomt)	80,-

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

For ubebygde bolig- og fritidstomter begrenses arealet oppad til 2.000 kvm.

Næringstomter begrenses oppad til 10 000 kvm.

Ikke regulert eller utnyttet tomteareal utover begrensningene i punktet over, anses som LNF- areal uten takstverdi.

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

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

For "sirkeleiendommer" der en ikke har holdepunkter for å angi et areal settes arealet til 100 kvm.

Flytebrygger

Flytebrygger på private bolig- og fritidseiendommer takseres ikke spesielt, men inngår i totalvurderingen av ytre faktor for eiendommen. Større kommersielle anlegg hvor båt plasser leies ut (næringsvirksomhet) takseres. Ved taksering av kommersielle anlegg vurderes standard og kvalitet, evt. byggetidspunkt, på bryggeanlegget som takseres ut fra en verdiansettelse på kr. 20.000 pr. båt plass.

1.3 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	0,8
Underetasje (sokkel)	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,4

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

Garasje og carport har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

1.4 Sonefaktor

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se kapittel 4.

Boligeiendom og boligtomter, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

SONE	SONEFAKTOR
1 - Vigeland	0,7
5 - Arendal vest	1,1
6 - Myra	1,1
7 - Bjornes	0,7
8 - Øyestad og Mørland	0,9
11 - Stokken - Tromøy øst	1,0
14 - Songe	1,1
16 - Moltemyr	1,0
17 - Sentrum	1,3
18 - Sentrum nord	1,1
19 - Stinta	1,2
20 - Solberg - Råna	1,0
22 - Strømsbu	1,2
23 - Galtesund	1,3
25 - Krøgenes og Flosta vest	1,1
27 - Trommestad	1,2
28 - Færvik	1,1
29 - Kolbjørnsvik	1,4
30 - Kirkeveien	0,9
31 - Heidalen	0,7
32 - Hansnesåsen	0,8
33 - Tverrdalsøy	0,8
34 - Torsbudalen	0,8
35 - Flosta øst	0,8

Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom

SONE	SONEFAKTOR
4 - Innlandet	1
6 - Mellomsonen	1,2
7 - Kysten	1,3

2.SKJØNSMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE BOLIG- OG FRITIDSEIENDOM

2.1 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.

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

Standard, vedlikehold og bygningenes alder 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**».

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen)

Følgende aldersinndeling er retningsgivende for standard på bygningsmassen:

For boliger og fritidsboliger:

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

For næringsbygg:

Bygning ferdigstilt etter 1990: 1,0

Rehabilitert bygning: 1,0

Bygning ferdigstilt i tidsrommet 1970 – 1990: 0,8

Bygning ferdigstilt før 1970: 0,6

Listen gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene, men må ses i sammenheng med bygningenes tilstand for øvrig. For bygninger i ordinær tilstand i forhold til byggeår brukes faktoren 1,0. Avvik fra dette kan gi faktor i området 0,4 – 1,5. Indre faktor for en bygning blir produktet av alders- og tilstandsvurdering.

For eiendommer med spesielt høy standard kan besiktiger gå opp mot IF 1,5. Eksempler på faktorer som kan øke IF kan være eiendommer med bryggeanlegg, svømmebasseng, tennisbane o.l. For toppleiligheter med takterrasse økes indre faktor med 0,2 for de enhetene dette gjelder.

I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler.

Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4.

For rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes bygningsverdi til verdi lik 0.

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (YF)

Adkomst/tilgjengelighet, trafikksikkerhet, randbebyggelse mot hovedtrafikkåre 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**».

Retningslinjer for bruk av ytre faktor (forhold rundt eiendommen)

Faktor benyttes for å vurdere:

- Atkomst/tilgjengelighet: Eiendommer uten kjøreveg (mer enn 300 meter fra parkeringsplass/bilveg). Dette er ikke aktuelt på øyer uten fastlandsforbindelse.
- Trafikksikkerhet og randbebyggelse mot hovedtrafikkårer og jernbaneskiner: Eiendommer som ligger spesielt nær (0 – ca. 30 meter) jernbane eller hovedveier. Fratrek kan i utgangspunktet gis på fylkesveier og europavei med fartsgrense minimum 50 km/t, og ikke på veier i boligfelt. Terrengforhold kan være like viktig som avstand til vei, og vurderes etter skjønn
- Eiendommer med strandlinje til sjø og til innsjøer som er store nok til ferdsel med båt: +0,1 til + 0,5
- Utsikt og beliggenhet: -0,4 til + 0,4
 - Eiendommer med spesielt god utsikt og beliggenhet kan få en økning i ytre faktor. Dette må ses i sammenheng med punktet over om beliggenhet
 - Der enkelte eiendommer ligger noe bedre i forhold til andre på boligfelt/-områder vil det kunne være riktigere å senke ytre faktor på noen fremfor å øke ytre faktor på enkelte eiendommer
- Konesjonsplikt på landbrukseiendommer: -0,3

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

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

3. 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.

4. SONEKART

Følgende sonekart er utarbeidet:

- Sonekart bolig
- Sonekart fritid

Lenke til kommunens nettsider: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/naring-bevilling-skatt-og-betaling/eiendomsskatt/>

5. 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.

6. 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 nemnd eller sakkyndig ankenemnd. Eiendomsskattekontoret kan velge å drøfte slike saker i nemndene dersom en ser behov for det.