

# STAD KOMMUNE



Retningsliner for eigedomsskattetaksering

Takstperiode: 2025 - 2034

Vedteke av sakkunnig nemnd 05.02.2025

Nordfjordeid, 05.02.2025

Svein Otto Melheim

Leiar

Ann Mari Bjørlo

Medlem

Dagny Nave

Medlem

## Innhald

1 Retningsliner for eigedomsskattetaksering i Stad kommune.....	3
1.1    Rettsgrunnlag .....	3
1.2    Verdsetjingsnorm.....	3
1.3    Takseringsmetode .....	3
1.4    Retningslinene sin karakter og verkeområde .....	3
1.5    Måleeiningar .....	4
1.6    Eigedomar tilhøyrande statlege og kommunalt eigde AS skal takserast .....	4
1.7    Samanheng med andre lover.....	4
1.8    Sakkunnig nemnd sitt takstvedtak.....	4
2    Takseringsmetode .....	5
2.1    Fakta om bygg og eigedom.....	5
2.2    Vurderingar.....	6
3    Retningsliner for taksering av bustad- og fritidseigedomar.....	6
3.1    Kvadratmeterprisar bygg.....	6
3.2    Arealfaktor bygg.....	6
3.3    Forhold ved bygg .....	7
3.3.1        Praktisk bruk av faktoren «forhold ved bygg».....	7
3.4    Kvadratmeterprisar tomt .....	8
3.5    Taksering av seksjonerte bustad- og fritidsbygg .....	8
3.6    Forhold omkring eigedom .....	8
3.6.1        Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eigedom» .....	9
3.7    Sonefaktor .....	9
3.8    Festetomter med langsiktige festekontraktar.....	10
3.9    Landbruk.....	10
4    Sonekart.....	11

# **1 Retningslinjer for eigedomsskattetaksering i Stad kommune**

Retningslinjer fastsett av sakkunnig nemnd i møte 05.02.2025.

## **1.1 Rettsgrunnlag**

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde ledd takserast dei skattepliktige eigedomane i kommunen av ei nemnd oppnemnt av kommunestyret.

Retningslinene skal sikre korrekte takstnivå og likebehandling av skatteytarane. Dokumentet er eit naudsynt verktøy og dannar grunnlaget for nemnda sitt arbeid.

## **1.2 Verdsetjingsnorm**

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsetjast til det beløp ein må anta at eigedommen ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal

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

Det vil sei eigedommen sin alminnelege omsetjingsverdi.

Dette betyr at eigedomane verdisettast utifrå omsetjingsverdi, objektivt bedømt, og ikkje utifrå den økonomiske nytten noverande eigar har av eigedomen. Siktemålet med takseringa er eigedomen sin normale omsetningsverdi i ein fri marknad, også kalla objektivisert verdi.

Privatrettslege avtalar og heftingar skal ikkje vektleggast ved taksering. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom eksempelvis privatrettslege avtalar eller bruksrettar, innverkar ikkje på takstverdien.

## **1.3 Takseringsmetode**

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

Alle eigedomar som takserast av kommunen skal synfarast. Bustad- og fritidseigedommar synfarast normalt berre utvendig. Faktagrunnlag kombinert med vurderingar skildra i dette dokumentet, bidreg til individuell behandling av alle eigedomar.

## **1.4 Retningslinene sin karakter og verkeområde**

Retningslinene sine kvadratmeterprisar og føringar for faktorsetjingar leggast normalt til grunn. Retningslinene kan fråvikast dersom det i enkelttilfelle vil føre til ein takst som

sakkunnig nemnd vurderer er klart uriktig sett i forhold til lova si verdettingsnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter egedomsskattelova § 8 A-3 første ledd skal egedomsmassen som hovudregel takserast kvart tiande år. Retningslinene skal nyttast gjennom heile takstperioden, inntil neste hovudtaksering (alminneleg taksering).

## **1.5 Måleiningar**

Ved taksering av bygningsareal nyttast bruksareal (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen utarbeidd av Statens kartverk.

## **1.6 Egedomar tilhøyrande 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 offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale egedomsskatt 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 lover som kan ha noko å seie for taksering og utskriving av egedomsskatt er mellom anna forvaltningslova, plan- og bygningslova, offentleglova og likningslova. Forvaltningslova gjeld ved saksbehandling i egedomsskattesaker, 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 egedom bli taksert slik han verkar. Likevel vil arealplanen til kommunen og reguleringsplanar 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 søkt og godkjent, sett opp mot taksering av bygningsmasse.

## **1.8 Sakkunnig nemnd sitt takstvedtak**

Sakkunnig nemnd fastset takstvedtak for kvar enkelt egedom ved å vurdere fakta om egedomen, faktorar sett på bygg og egedom kombinert med biletar frå synfaring. Det blir gjort eit analysearbeid ved å samanlikne takstar med omsetningstal og statistikk for samanliknbare egedomar. I enkelte delar av kommunen er det avgrensa datagrunnlag. Metodikk nytta og skildra i dette dokumentet er ein anerkjend metode. Sentralforbundet til kommunane, egedomsskatteforum (KSE), har utarbeidd ein rettleiar publisert desember 2023 som støttar opp under metoden. Utdrag frå KSE sin rettleiar, side 32 under kapittel 8.2 Sjablongtaksering:

«Ved sjablongtaksering kan det ikkje krevjast millimeterrettferd.

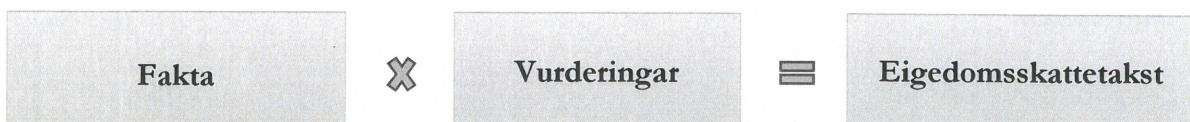
Det skal kunna nyttast sjablongar og faktorar som til dels vil vera grove. Dette er akseptert av domstolane, og inneber at ikkje alle påpeikingar eller merknader om at eigen eigedom er taksert strengare enn andre gir grunnlag for å gjera endringar eller for å gjera nærare undersøkingar. Det er dei klare 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. Feil i matrikkelen vert ikkje retta av nemnda. Dette meldast til lokal matrikkelstyresmakt.

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

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

For nærmere skildring av etasjedefinisjonar og arealmåling visast til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

<https://kartverket.no/eigedom/eigedomsinformasjon/matrikkelen/>

## 2.2 Vurderingar

Eigedomar inkludert bygningsmasse vurderast gjennom tre ulike faktorar:

- Forhold ved bygg (hovudsakleg relatert til den tekniske standarden i bygningane, vedlikehaldsbehov etc.).
- Forhold omkring eigedom (eksempelvis moglegheit for tilkopling til straumnettet, vatn og avløp og eventuelle andre spesielle forhold).
- Sonefaktor: Eigedomen si plassering i kommunen. Det er utarbeidd eigne sonekart for bustad- og fritidseigedommar.

## 3 Retningsliner for taksering av bustad- og fritidseigedomar

### 3.1 Kvadratmeterprisar bygg

Prisane er oppgitte før vurderingar av forhold ved bygg, omkring eigedom og sonefaktor.

Kvadratmeterpris følgjer her som hovudregel bygningstype, slik denne er registrert i matrikkelen.

Kvadratmeterpris per bygningsgruppe	Enhet	Pris
Bustad	M <sup>2</sup>	25 000
Fritidsbustad	M <sup>2</sup>	25 000
Andre bygningstypar (for eksempel garasje, uthus, naust)	M <sup>2</sup>	0

### 3.2 Arealfaktor bygg

Med utgangspunkt i kvadratmeterprisar per bygningstype, vil arealet per bygg multipliserast med faktor i samsvar med tabellane under. Dette for å unngå ein lineær auke i takstbidraget. Dette vert ein slik trappemodell:

Arealfaktor	Pr Bygg
Bruksareal	Bustad
0 – 100	1,0
100 – 150	0,8
150 - 200	0,6
200 - 250	0,4
250 -	0,2

Seksjonerte eigedommar blir taksert med areal per brukseining. Normalt vil då kjellarar med funksjon som bod eller garasje ikkje takserast særskilt, då dette arealet som oftast er utanfor brukseininger. Areal henta frå brukseining blir ikkje gjenstand for trapping etter tabell i avsnitt 3.2.

Fritidsbustad har arealfaktor 1,0.

Heilårsbustad/våningshus nytta som fritidsbustad har lik arealfaktor som bustad.

Større Bustadkompleks, til dømes terrassehus/større bustadkompleks med mange brukseininger, blir taksert som ei samla eining. Desse inngår ikkje i trappemodellen over.

### 3.3 Forhold ved bygg

«Forhold ved bygg» er ein faktor for å justere bygningstaksten. Faktoren blir sett per bygg på eigedomen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere frå bygg til bygg, ein tek her utgangspunkt i tabellen under.

Tabellen er berre rettleiande, kvart bygg vil bli vurdert individuelt.

Bygg tatt i bruk	Utgangspunkt	Normal praktisk bruk
2020 eller seinare	1,0	0,9-1,1
2010 - 2019	0,9	0,8-1,0
1998 - 2009	0,8	0,7-0,9
1986 - 1997	0,7	0,6-0,9
1960 - 1985	0,6	0,4-0,9
Før 1960	0,5	0,2-0,9
Renoveringsobjekt	0,2	0,1-0,3
Rivingsobjekt	0,0	0,0

Faktoren vurderast i trinn på 0,1

Fritidsbustad under 20 m har låg eller ingen takstverdi, og vert difor sett til verdi null.

#### 3.3.1 Praktisk bruk av faktoren «forhold ved bygg»

- Tilstand, grad av vedlikehald, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i ei heilskapleg vurdering av faktoren, og den vil kunne avvike frå rettleiande tabell.
- Totalrenoerte bygg kan vurderast opp til faktor 0,9 uavhengig av opphavleg byggår.
- Renoveringsobjekt kan vurderast ned til faktor 0,2 uavhengig av byggår.
- Rivingsobjekt setjast til pris kr 0,-.

### 3.4 Kvadratmeterprisar tomt

Prisane er oppgitte før vurderingane av forholda omkring eigedom og sonefaktor.

Kvadratmeterpris følgjer her som hovudregel bygningstype, slik denne er registrert i matrikkelen. Prisane kan avvike frå tabellen.

Tomter vert taksert etter faktisk areal, inntil 2000 m<sup>2</sup>.

Taksering av tomt	Enhet	Pris	Arealfaktor (pkt. 3.4)	Sonefaktor
Tomt til bebygd bustadeigedom	m <sup>2</sup>	100	Tomt	Bustad
Tomt til bebygd fritidseigedom	m <sup>2</sup>	100	Tomt	Fritidsbustad
Ubebygde tomter, ubebygde punktfester, LNFR-områder, bygg med takst kr 0,-	Stk.	0		

### 3.5 Taksering av seksjonerte bustad- og fritidsbygg

«En seksjonering er søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter. Flere personer kan ha enerett til hver sin bruksenhet i bygningen.

Det er vanlig å seksjonere når store bygninger har flere leiligheter, og eventuelt kontorer eller butikklokaler. Et rekkehus eller en eiendom med flere frittliggende hus, slik som i et hyttefelt, kan også organiseres som et eierseksjonssameie.

Hver bruksenhet vil bli tegnet opp og gitt sitt eget seksjonsnummer. Alle seksjoner kan bestå av en hoveddel, for eksempel en leilighet, og en eller flere tilleggsdeler. Vanlige tilleggsdeler vil være parkeringsplass og boder.»

<https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

Seksjonerte eigedomar blir taksert normalt per seksjon, der areal per brukseining blir lagt til grunn. Takst via areal frå brukseiningar, blir ikkje gjenstand for trapping etter tabell i avsnitt 3.2. Tomteverdi er inkludert i takst per brukseining, det blir derfor ikkje lagt til ein særskild verdi for tomt.

### 3.6 Forhold omkring eigedom

«Forhold omkring eigedom» er ein faktor for justering av takst på hele eigedommen.

Korrigering av faktoren blir hovudsakleg nytta på fritidsbustadar, men kan ved spesielle forhold også justerast for andre typar eigedomar.

Dei fleste bustadeigedomar vil normalt få faktor lik 1,0.

### **3.6.1 Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eigedom»**

- Ikkje tilkopla straumnettet får eit trekk på 0,1 på fritidseigedom.
- Manglande vegtilkomst (meir enn 300 m frå bilveg) får eit trekk på 0,4.
- Fritidseigedom med meir enn 300 m frå bilveg, men mindre enn 100 m frå sjø får eit trekk på 0,2.
- Ikkje vinterbrøyta veg (meir enn 300 m frå bilveg) får eit trekk på 0,1.
- Konsesjonspliktig landbrukseigedom får eit trekk på 0,1. Les meir på avsnitt 3.9.

Eigedommar med fleire bygningar med forskjellig faktor «forhold omkring eigedom» får faktor for straum/veg og liknande lagt inn på forhold ved bygg.

## **3.7 Sonefaktor**

Bustad-, fritids- og landbrukseigedommar er delt inn i område og tildelt faktor etter plassering. Soneinndelinga er vist i tabellane under og i vedlagde sonekart.

<b>Bustadsoner (inkluderer landbrukseigedom)</b>	<b>Sonefaktor</b>	<b>Sone</b>
Eid sentrum	1,0	A
Selje sentrum	0,9	B
Leikanger sentrum	0,9	B
Bryggja sentrum	0,8	C
Flatraket sentrum	0,8	C
Eidsbygda, Haugen, Stårheim, Kjølsdalen	0,8	C
Resten av kommunen	0,7	D
Torheim, Nivalsaker, Eltvik, Honningsvåg, Barmen, Selja og Ytre Fure	0,6	E

**Sjå sonekart**

**Fritidseigedom:** På grunn av manglande innlagt vatn og avløp utanfor regulerte hyttefelt er sonefaktor 1,0 for fritidsbustad nytta i regulerte hyttefelt, og faktor 0,9 utanfor regulerte hyttefelt.

Fritidsbustadar som ligg utanfor regulerte hyttefelt men har innlagt vatn og avløp kan derfor bli gitt ein positiv faktor 0,1 i «Forhold omkring eigedom» for å regulere reduksjonen som eigedommen feilaktig har fått. På lik måte kan fritidsbustad innanfor regulert hyttefelt som ikkje har innlagt vatn og avløp få ein reduksjon på faktor omkring eigedom.

### 3.8 Festetomter med langsiktige festekontraktar

Desse eigedomane blir på lik line vurderte med sjølveigartomt. Med langsiktige festekontraktar siktar ein til moglegheit til forlenging og/eller innløysing av kontrakt. Sjå meir om råderett i tomtefestelova § 16.

Dette gjeld i praksis alle fester med bustad- og fritidsbygg.

### 3.9 Landbruk

I samsvar med eigedomsskattelova § 5 bokstav h blir følgjande friteken:

*«Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, under dette gartneri og planteskular tilknytt slik drift, og dessutan anlegg i reindriftsnæringa».*

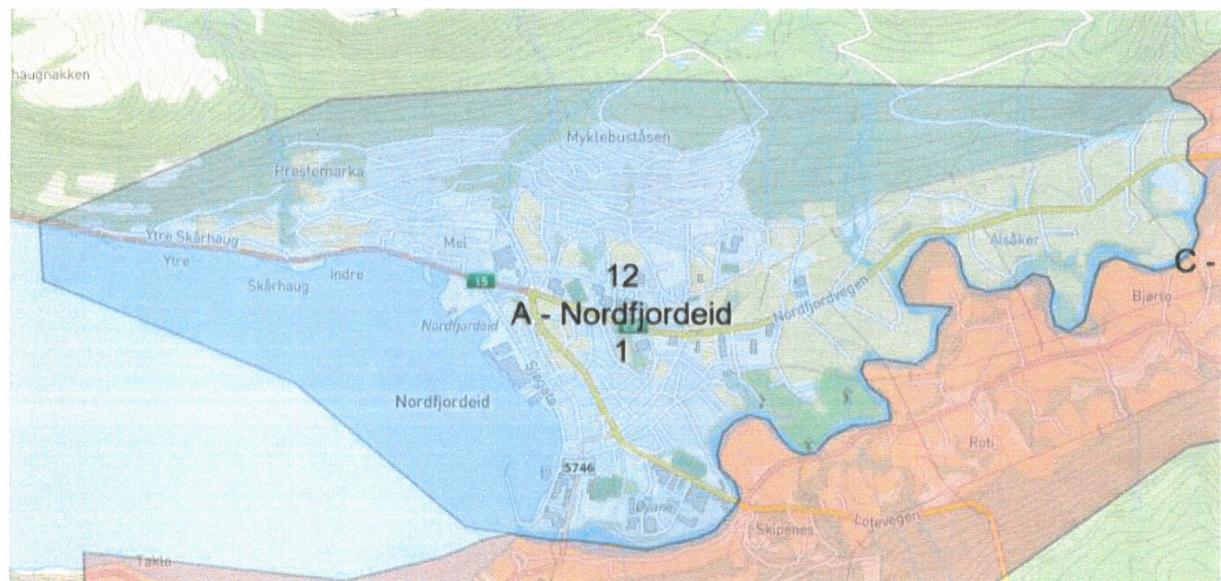
Halde unna fritaket er bygg/areal som heilt eller delvis blir nytta til bustad, fritidsbustad, garasje eller anna næring utanfor landbruket. Seterhus og skogkoier (bygningstype 171 og 172 i matrikkelen) som blir nytta i landbruksdrifta er fritekne.

Det er gitt ein reduksjon i takst for konsesjonspliktige eigedommar. Reduksjonen er på 10 %, og blir synleggjord i forhold omkring eigedommen, normalt setjast då faktor til 0,9 for desse eigedomane. Sjå avsnitt 3.6.1.

Konsesjonspliktige eigedommar blir baserte på ei oversikt frå NIBIO.

## 4. Sonekart

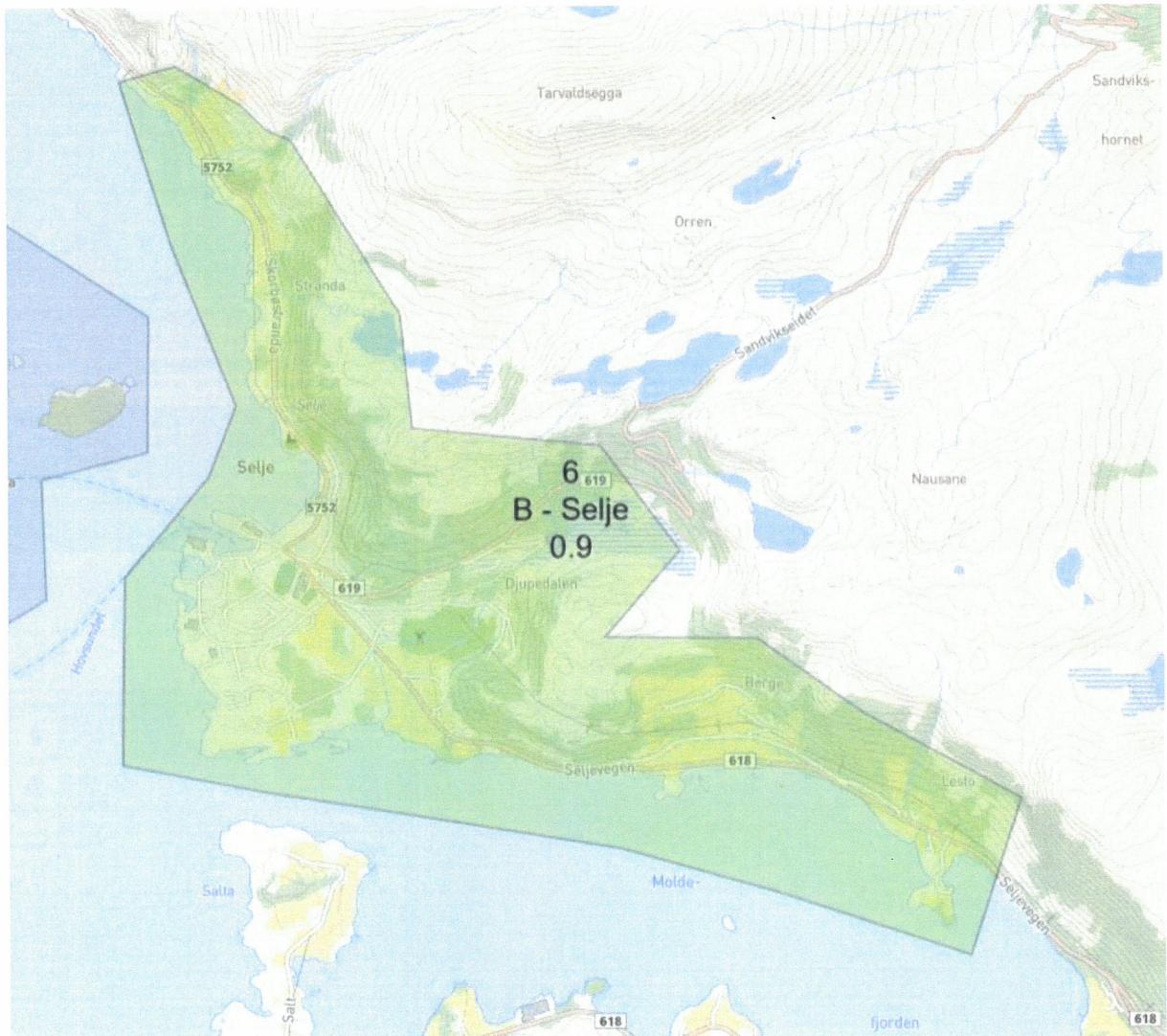
A – Nordfjordeid (1)



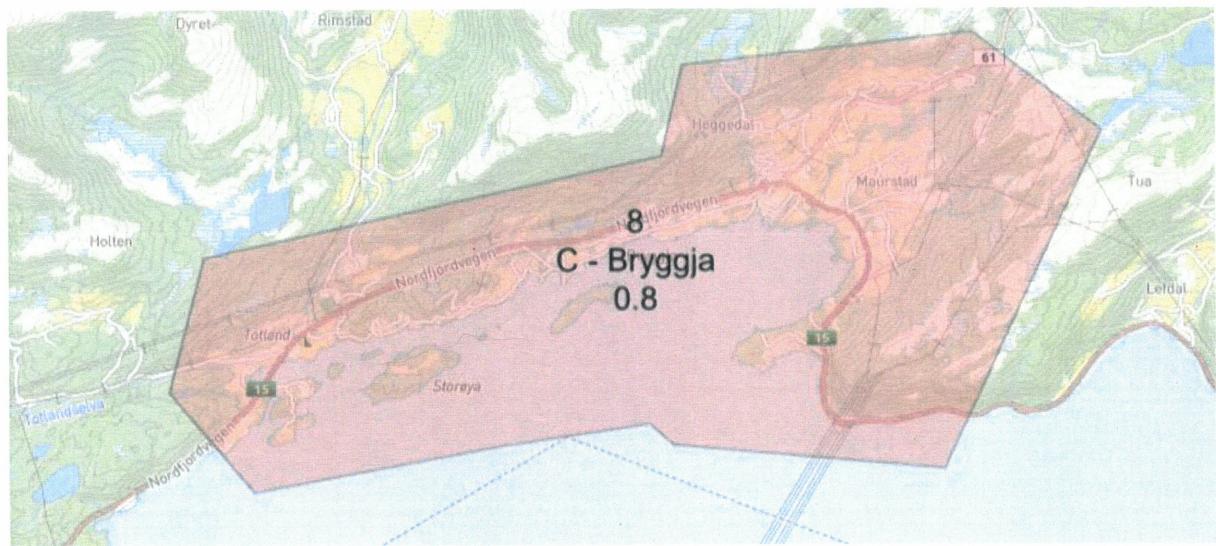
B – Leikanger (0,9)



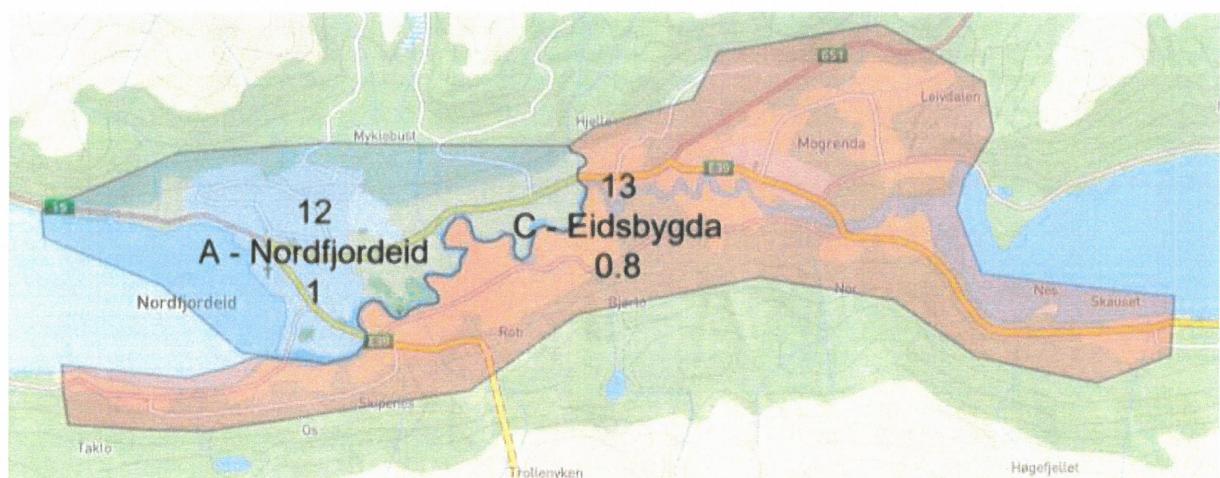
B – Selje (0,9)



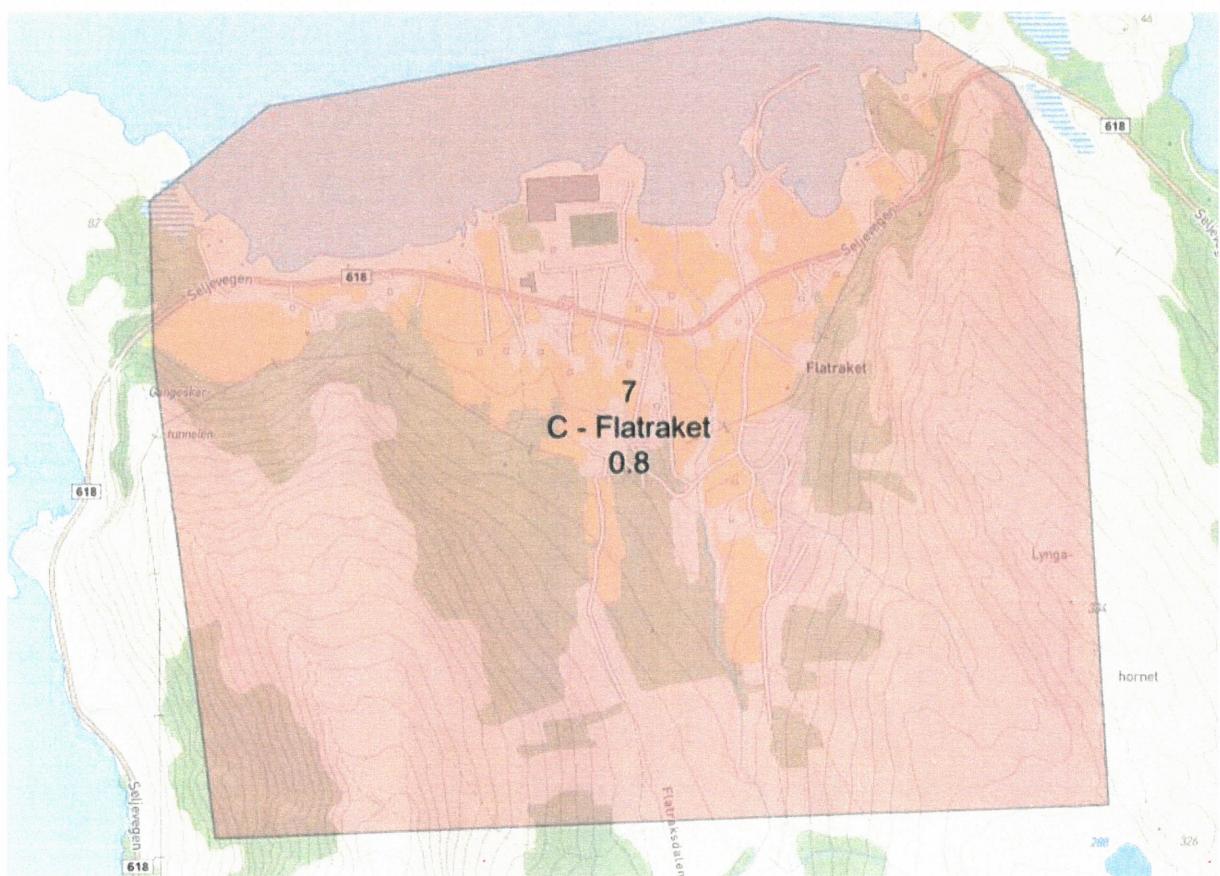
C – Bryggja (0,8)



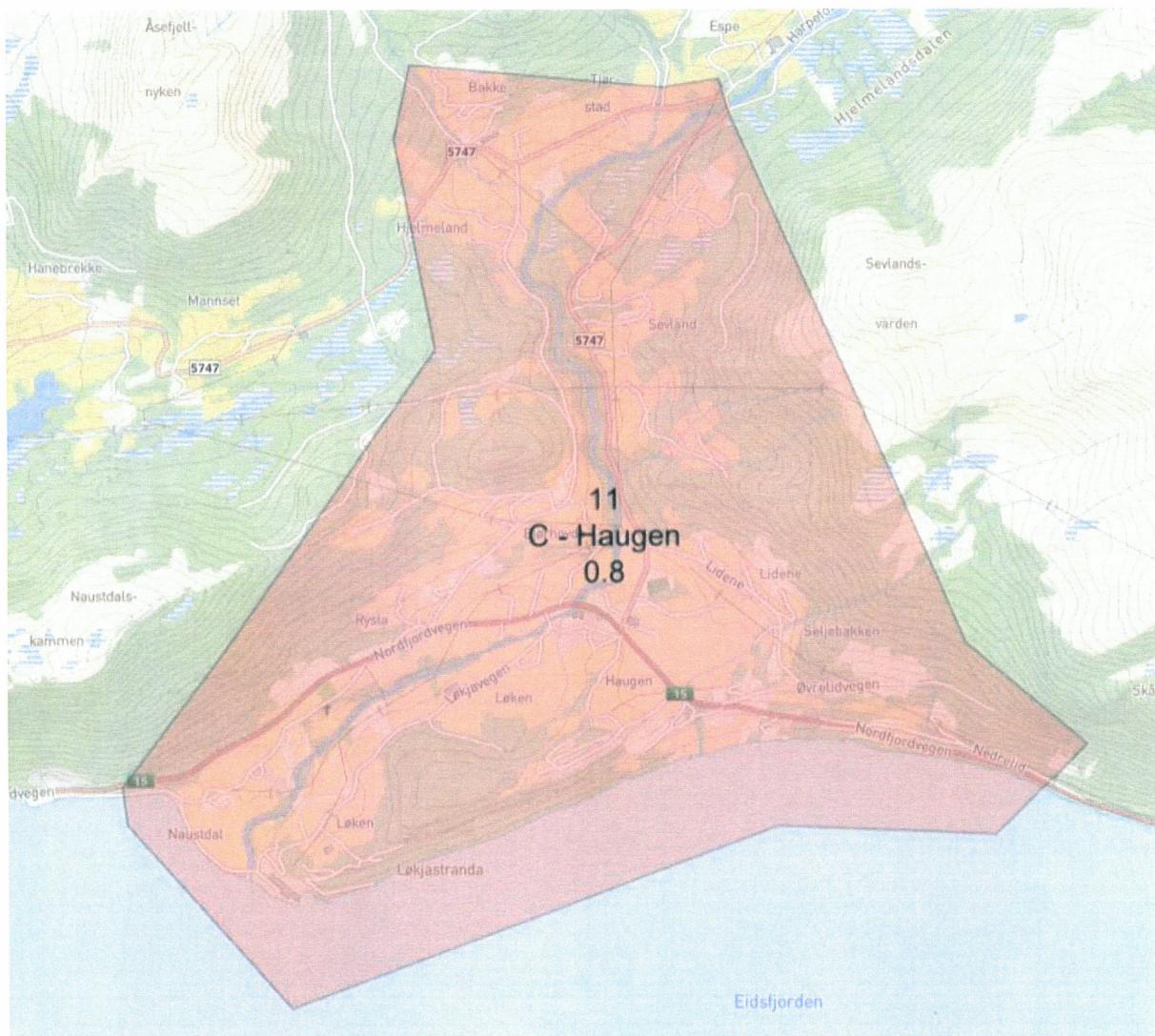
C – Eidsbygda (0,8)



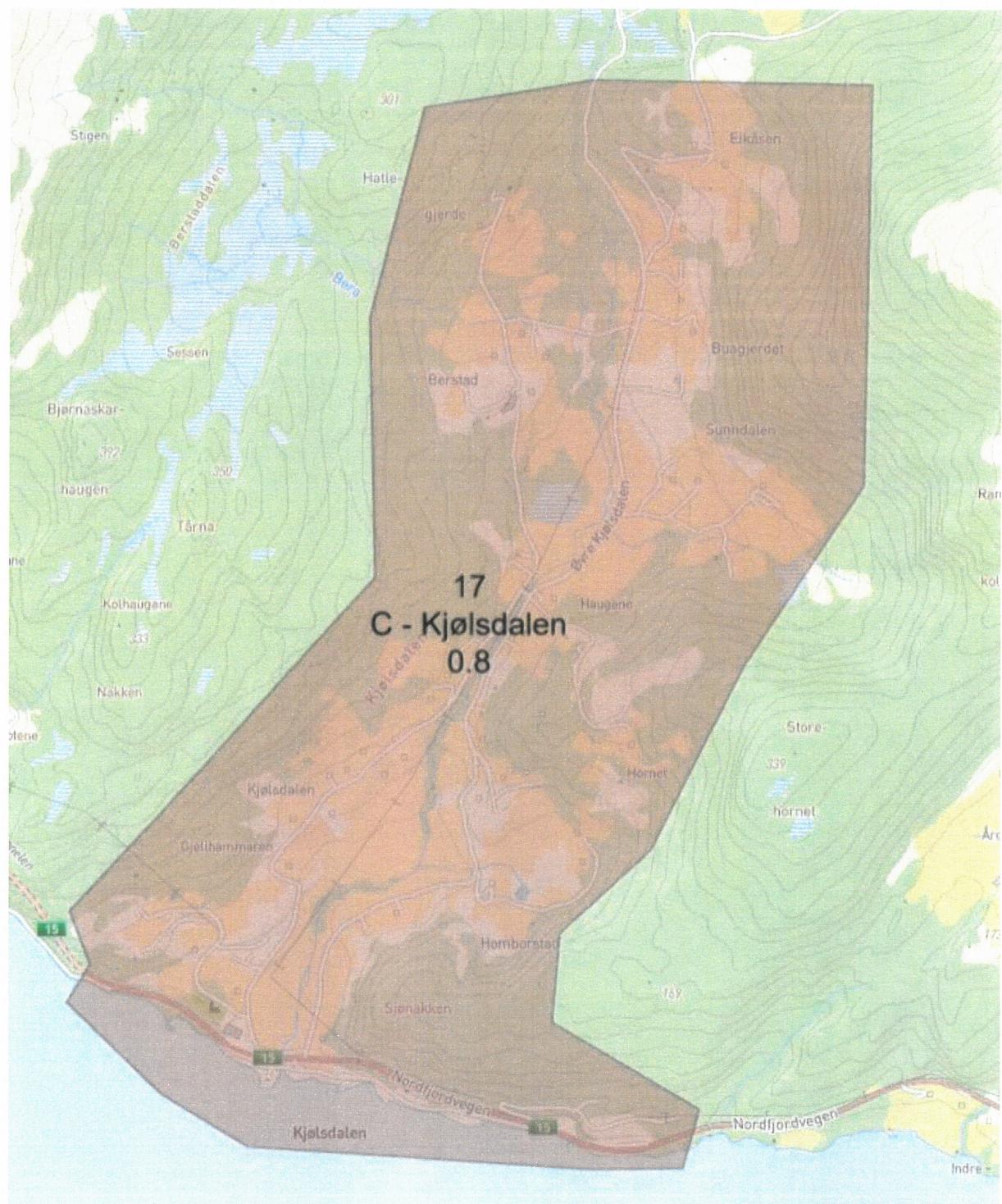
C – Flatraket (0,8)



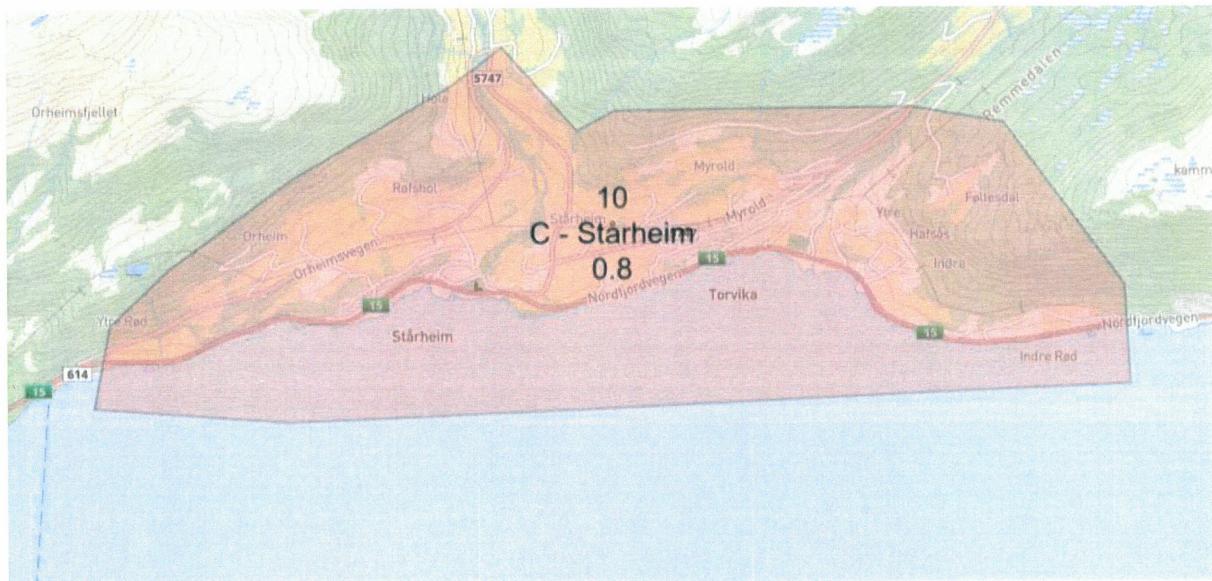
## C – Haugen (0,8)



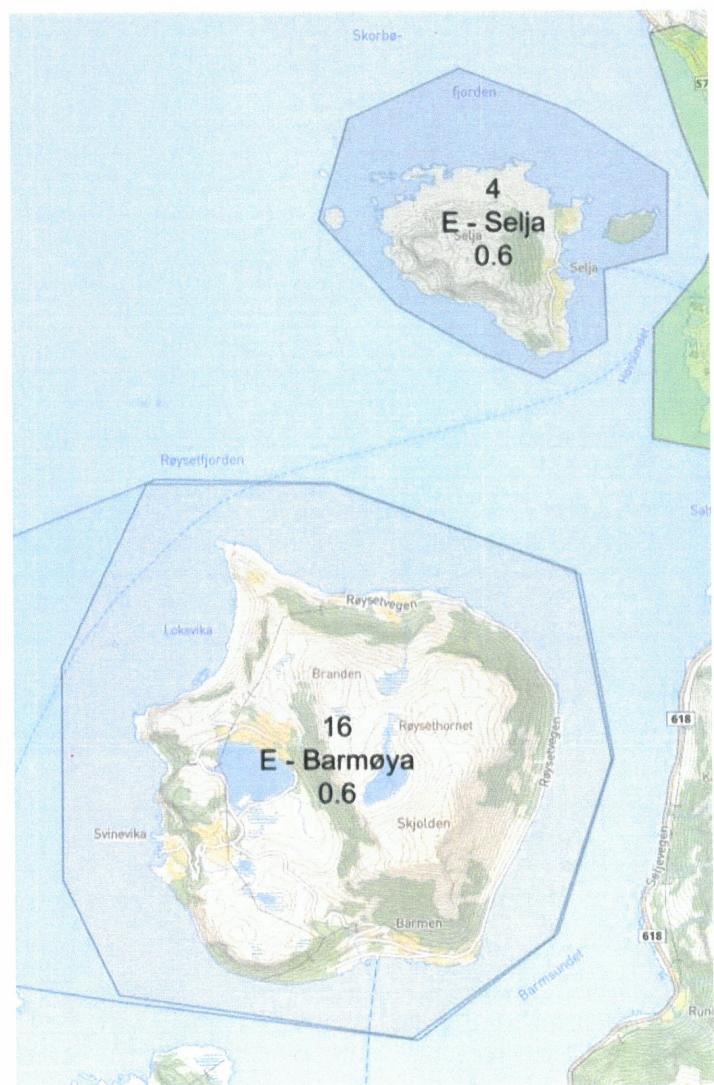
C – Kjølsdalen (0,8)



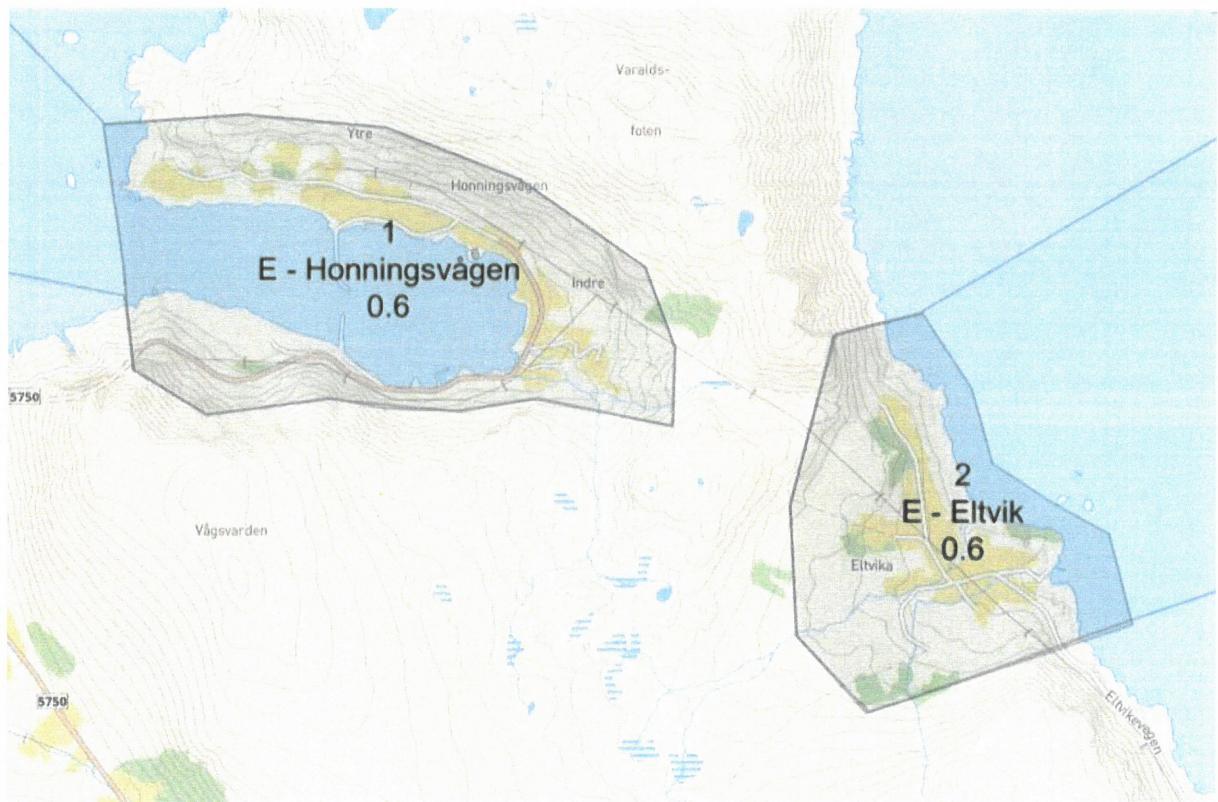
C – Stårheim (0,8)



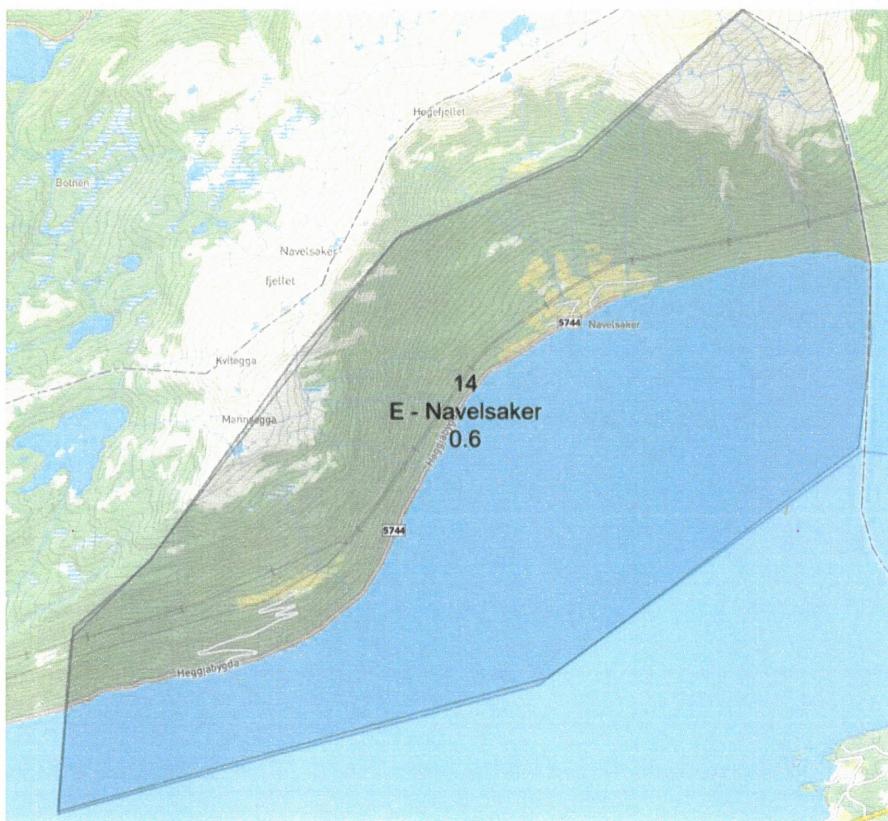
E – Barmøya & Selja (0,6)



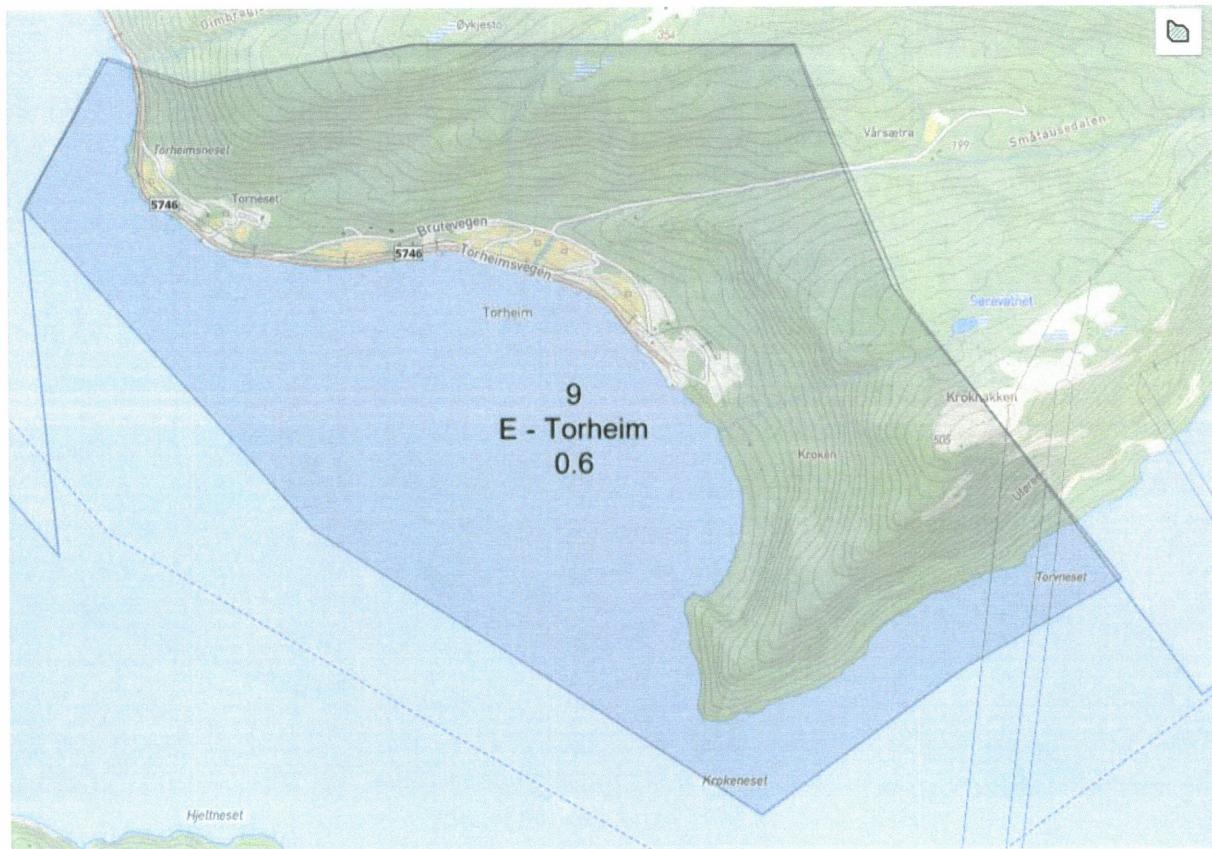
E – Honningsvågen & Eltvik (0,6)



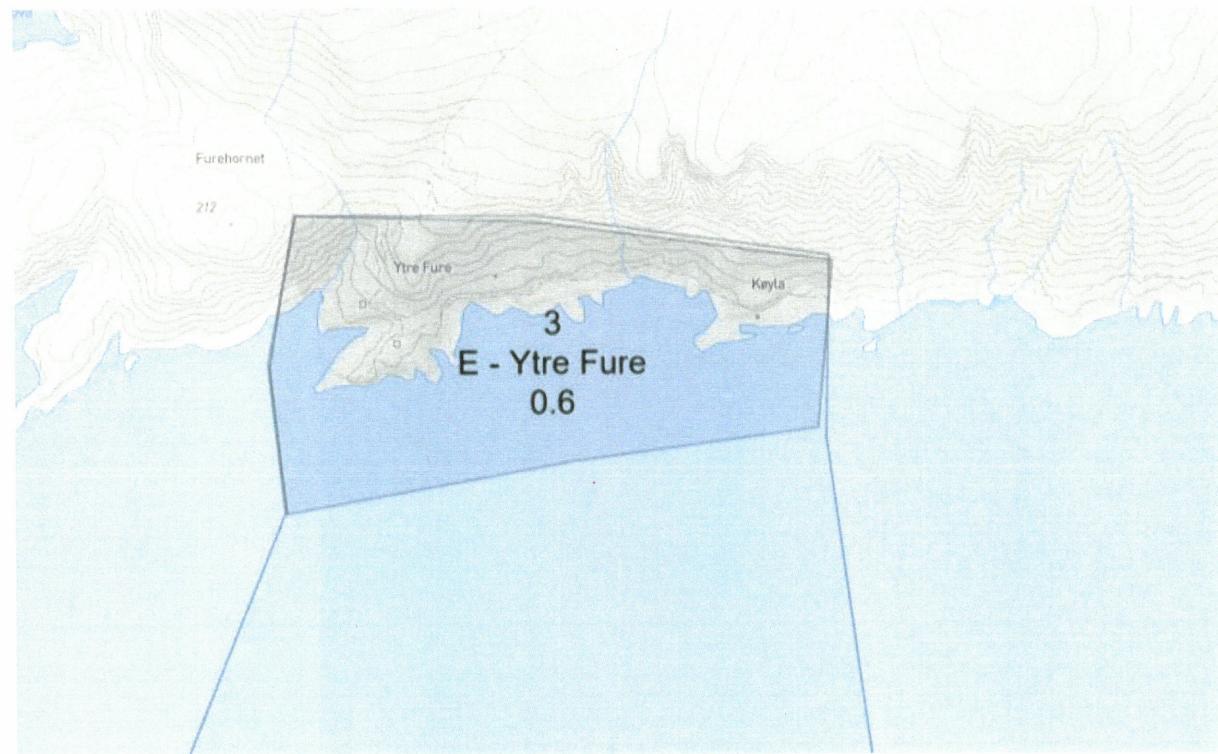
E – Navelsaker (0,6)



E – Torheim (0,6)



E – Ytre Fure (0,6)



Reduksjon for Stad skipstunnel (-0,3)

