

# Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av bolig- og fritidseiendom 2014

Vedtatt i sakkyndig nemnd møte 22.01.2014, 17.02.2014

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker Sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteierdommer.

Alle eiendommer skal takseres.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

## Sjablonverdier

Sjablonverdiene er valgt etter at Sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger og gjenanskaffelsesverdier.

Ved areal- og verdiberegning skal **bruksareal** på bygningen benyttes. Det legges til grunn bruksarealet som er registrert i Matrikkelen (eiendomsregisteret).

## Sjablonverdier de ulike eiendommer

Bolig og fritidseiendommer (herunder rekkehus, bolig m/leiligh sjøhus, hytte, rorbu mv)	Pr. m <sup>2</sup>	kr 7.000,-
Tilleggsbygg med boligpreg (anneks e.l) fastsettes som for bolig	Pr. m <sup>2</sup>	kr 7.000,-
Garasje, uthus, naust, etc. fastsettes etter en pris pr. m <sup>2</sup>	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Carport (frittstående)	Pr. m <sup>2</sup>	kr 1.000,-
Driftsbygg på nedlagt gårdsbruk settes til max 50 m <sup>2</sup>	Pr. m <sup>2</sup>	kr 1.000,-
Landbruksbygninger pr. m <sup>2</sup>	Pr. m <sup>2</sup>	kr 0,-
Lagerbygning (isolert)	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Lagerbygning (uisolert)	Pr. m <sup>2</sup>	kr 1.500,-
Industri	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Kontor og forretningsbygg	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Hotel og restaurant	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Samferdsel og kommunikasjonsbygninger	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Kultur og forskningsbygninger	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Helsebygninger	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Tomt	Pr. m <sup>2</sup>	kr 25,-
Museum, kunstgalleri	Pr. m <sup>2</sup>	kr 2.000,-
Idrettsanlegg, Skytterbanen/hus, lysløypa, lekeplasser mv	Pr. m <sup>2</sup>	kr 0,-
Bedehus og menighetshus	Pr. m <sup>2</sup>	kr 0,-

Frittliggende bygning med bruksareal eller bebygd areal på under 15 kvm takseres ikke.

## Yttersia av Lofoten:

Det er kun bebygd areal som vil bli skjønnsmessig taksert. Øvrig areal er å regne som utmark, adkomst kun med båt og antatt skatt vil være mindre enn utgiftene med å få dette taksert/produert. Det aktuelle området er pr. idag under utredning som nasjonalpark.

### **Land-/skogbrukseiendommer:**

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt. Unntaket omfatter ikke våningshus/kårbolig med tilhørende garasje inkl. tomt på 1000 m<sup>2</sup> pr boenhet innenfor eiendomsskattesonen, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Verdien beskattes som øvrige boligeiendommer i kommunen med et eventuelt fratrekk som følge av redusert verdi grunnet bo- og driveplikt.

Med gårdsbruk i drift ("eiendom som "vert dreven som gardsbruk...") menes gårdsbruk hvor eiendomsoverdragelse m.v. betinger konsesjon.

### **Seksjonerte eiendommer:**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter seksjonsbrøken.

### **Boligtomt etc:**

Tomteareal tilknyttet boenheter settes i utgangspunktet til areal i hht målebrev, men med maksimum areal 2000m<sup>2</sup>. "Frittliggende" tomter til naust og garasjer m.v. settes til 500 m<sup>2</sup>.

Flere boliger, fritidsbygg tilknyttet samme Gnr./Bnr tilknyttes tomteareal på 2000m<sup>2</sup> hver til beskatning dersom målebrev ikke foreligger.

Festede tomter skal skattlegges på fester dersom eiendommen er tinglyst.

### **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:

Hovedetasje	Faktor 1,0
Loft	Faktor 0,3
Underetasje	Faktor 0,6
Kjeller	Faktor 0,3
Underetasje/sokkeletasje m/ ekstra leilighet	Faktor 0,8

### **Merknad:**

- Øvrige boliger (flermannsboliger, leiligheter, blokker og lignende) samt kontorforretningsbygg takseres med faktor 1,0 på alle hovedetasjer.
- Garasjer har etasjefaktor 1 uansett etasjetype

### **Bruk av faktorer**

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

#### **Faktor 2: Ytre faktor**

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Eksempler her kan være:

- Adkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Forurensing (lyd, luft, grunn)

- Rasfare
- Randbebyggelse mot trafikkårer

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

**A) Tomteforhold/beliggenhet**

Normal standard / beliggenhet	Faktor 1,0
Dårlig standard / beliggenhet	Faktor 0,8
Særlig dårlig standard/beliggenhet	Faktor 0,6

**Hovedtyngden av tomter skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at tomten kan ha en dårlig standard eller beliggenhet. Hvorvidt slike forhold foreligger vurderes skjønnsmessig under befaring.**

**B) Innlagt strøm/vann el ikke**

Enheter med innlagt strøm og avløp	Faktor 1,0
Enheter med innlagt strøm og uten avløp	Faktor 0,8
Enheter uten innlagt strøm og avløp	Faktor 0,6

*(vil i første rekke berøre fritidsboliger)*

**Ytre faktor = (faktor tomteforhold/beliggenhet + faktor strøm/vann)/2**

**Fritidsboliger**

- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av ytre faktor.
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor:
  - En fritidseiendom med dagens standard (strøm, vannforsyning og avløp) får i utgangspunktet 1,0.
  - Fritidseiendommer uten avløp reduseres med 0,2 i ytre faktor
  - Fritidsboliger uten avløp og strøm reduseres med 0,4 i ytre faktor.

**Faktor 3: Indre faktor**

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten 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, sår/skader i fundament.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard og kvalitet er:

#### A) *Bygningsmessig tilstand*

Vanlig, normal standard	Faktor 1,0
Lavere standar	Faktor 0,8
Restaureringsobjekt	Faktor 0,4
Rivningsobjekt	Faktor 0,0

Hovedtyngden av eiendommer **skal** ha indre faktor 1,0. Alder har ikke avgjørende betydning for fastsettelse av standard. Hvorvidt forfall foreligger, vurderes skjønnsmessig under befarung.

### **Bruk av protokolltakst**

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) tomteteknisk opparbeidelsesgrad og adkomst. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. F eks eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mhp størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon.
- Nedlagt driftsbygninger.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.

### **Juridiske avklaringer**

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Moskenes kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

#### **Det er eiendommen som objekt som skal takseres.**

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2014 som takseres.

#### **Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering**

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes.

## 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.

Eks: Bolighus med kjeller, hovedetasje og skråloft, samt tomt på 800 kvm.

## Taksering, eiendomsskatt

Eier:	Moskenes :	Gnr.	Bnr.	Festenr.
-------	------------	------	------	----------

Tomt	Størrelse 800 m2	Pris pr. m 25 kr m2	Grunnlag	Sum 20000
------	---------------------	------------------------	----------	--------------

Bolig	Størrelse	Faktor	Grunnlag pr m2.	Sum
Fritidsbolig, Hovedetasje	66 m2	1,0	Kr. 7000,-	462000
Kjeller	60 m2	0,3	Kr. 7000,-	126000
Loft	28 m2	0,3	Kr. 7000,-	58800
Underetasje	m2	0,6	Kr. 7000,-	
Underetasje med ekstra sokkelleilighet	m2	0,8	Kr. 7000,-	

Tilbygg til huset	m2	1,0	Kr. 7000,-	
-------------------	----	-----	------------	--

Tilbygg/ anneks	m2		Kr. 7000,-	
-----------------	----	--	------------	--

Garasje	m2		Kr. 2000,-	
---------	----	--	------------	--

Naust/ Fjøs	m2		Kr. 2000,-	
-------------	----	--	------------	--

Lagerbygning, isolert	m2		Kr. 2000,-	
-----------------------	----	--	------------	--

Lagerbygning, uisolert	m2		Kr. 1500,-	
------------------------	----	--	------------	--

--	--	--	--	--

Dato:	Taksert av:	SUM: 666.800