

# Ålesund kommune

**Rammer og retningslinjer for forvaltning av eiendomsskatteloven,  
herunder gjennomføring av alminnelig taksering.**

**Versjon 20.januar 2015**

**Utarbeidet og gjennomgått i møter med sakkyndig nemnd:**

**10. og 11.september 2013**

**4.oktober 2013**

**8.november 2013**

**9.januar 2014**

**25.april 2014**

**20.august 2014**

**24.september 2014**

**31.oktober 2014**

**28.november 2014**

**16.desember 2014**

**06.januar 2015**

**Endelig vedtatt i sakkyndig nemnd:**

**20.januar. 2015**

**Revidert 23. januar 2019**

**Revidert 02. juni 2021**

**Revidert 26. februar 2024**

# Innholdsfortegnelse

1	ORIENTERING.....	3
2	RAMMER FOR TAKSERINGEN.....	3
3	HVA DETTE DOKUMENTET OMFATTER.....	4
4	OM ROLLER I TAKSERINGSARBEIDET .....	4
5	GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	5
6	STATENS TAKSERINGSMETODE (BOLIGVERDI).....	6
7	EIENDOMMER SAKKYNDIG NEMND SKAL TAKSERE .....	7
8	ORIENTERING OM KOMMUNENS TAKSERINGSMETODE.....	8
9	RETNINGSLINJER VED BESIKTELSE AV ENKELTEIENDOMMER .....	135
10	BUNNFRADRAK.....	15
11	RETNINGSLINJER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBESITTERENE .....	15
12	KVALITETSSIKRING.....	15
13	PRAKTISK BEHANDLING AV TAKSTFORSLAG I SAKKYNDIG NEMND.....	15
14	BEHANDLING AV KLAGER PÅ KOMMUNALE TAKSTER.....	16
15	VEDLEGG .....	16
16	HENVISNINGER.....	17

## 1 Orientering.

Ålesund kommunestyre vedtok den 17. mars 2022 å søke om kommunedeling, der Haram blir utskilt som egen kommune. Stortinget gjorde vedtak om kommunedeling 14. juni 2022, og fra 01.01.2024 er det to kommuner, Ålesund og Haram.

For historikken om eiendomsskatt og tidligere kommunesammenslåing, vises det til forrige utgave av *Rammer og retningslinjer for forvaltning av eiendomsskatteloven, herunder gjennomføring av alminnelig taksering*, vedtatt 02.02.2021.

Dette dokumentet henviser til rammene for takseringen og gir retningslinjer for takseringen som kommunen skal gjennomføre.

I dokumentet benyttes en rekke faguttrykk som en ikke kan forvente at alle har kunnskap om. Nemnda har derfor valgt å lage et vedlegg til dokumentet som definerer ord og uttrykk som benyttes i dokumentet og under takseringsarbeidet.

Se vedlegg 1, «Ord og faguttrykk benyttet i dokumentet og under takseringsarbeidet.»

## 2 Rammer for takseringen

*Lov om eiendomsskatt til kommunane av 1975* gir grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt. Loven er jevnlig revidert. Siste revisjon var i 2020, med virkning fra og med skatteåret 2021.

«*Lov om endringer i lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane* gir hjemmel til å benytte verdien som er satt på eiendommen ved likninga året før skatteåret.

I sak 007/23 i formannskapet den 07.11.2023 og sak 047/23 i kommunestyret den 07.12.2023, ble følgende vedtatt:

*Kommunestyret skriv ut eiendomsskatt for 2024 med bakgrunn i eiendomsskattelova (esktl.) §§ 2 og 3 a).*

*Kommunens sakkunnige nemnd fastsett takstar på skattepliktige eiendommer, jf. esktl. § 8 A-2 (1) og 8 A-3 (1) og (4). For bustadeiendommer vedtar kommunestyret at Skatteetatens bustadsverdiar (formuesgrunnlag) skal leggest til grunn som verdsettingsmetode, jf. esktl. § 8 C.*

*Kommunestyret vedtar at det ikkje skal føretakast omtaksering av eiendommene korkje for år 2025 eller for år 2026. Kommunestyret tar stilling til ei eventuell kontorjustering for 2025 ved budsjetthandsaminga hausten 2024. Kommunestyret vurderer fortløpande behovet for omtaksering.*

Hjemmelen for å benytte **boligverdien (formuesgrunnlaget)** som de statlige skattemyndighetene bruker for å fastsette ligningsverdi, finnes i eiendomsskattelovens § 8C-1:

### «Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eiendomen ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt året før skatteåret. Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.

(2) Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skatteloven § 4-10 andre ledd multiplisert med 0,7. Prosentdelen som nemnd i skatteloven § 4-10 andre ledd tredje punktum, skal likevel vere 100 for primærbustad og sekundærbustad.

(3) Skattegrunnlaget som nemnd i andre ledd skal setjast ned med reduksjonsfaktoren som er nytta ved taksering etter § 8 A-3, jf. § 8 A-2.

(4) Nærare reglar om utfylling og gjennomføring av denne paragrafen vert fastsett av departementet i forskrift.

Med utgangspunkt i ønsket om dokumentasjon av kommunens taksering, åpenhet og mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterene i Ålesund kommune, har nemnda bidratt til å utarbeide dette dokumentet. Dokumentet orienterer om rammene som lovverk og kommunestyret trekker opp for taksering og trekker opp nemndas retningslinjer for enkelttakseringer som utføres av kommunen.

Når det gjelder informasjon om statens takster, vises det til Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt for boliger. Se henvisninger pkt. 17.

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

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hven som drar nytte av eiendommen gjennom f.eks. private avtaler, er uten betydning. F.eks. vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

## **3 Hva dette dokumentet omfatter**

- Om roller i kommunen.
- En kort orientering om statens takseringsmetode.
- Type eiendommer som kommunen skal takseres.
- Orientering om kommunens takseringsmetode.
- Valg av sjablonger og korreksjonsfaktorer i forbindelse med kommunal taksering.
- Retningslinjer for bruk av korreksjonsfaktorer og kommentarer fra besiktigelsesmedarbeider i forbindelse med besiktigelse av enkelteierdommer.
- Om eventuell forvaltning av ordning med bunnfradrag.
- Sonefaktorer.
- Retningslinjer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene.
- Kvalitetssikring.
- Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd.
- Behandling av klager på takst.

## **4 Om roller i takseringsarbeidet**

Viktige aktører i takseringsarbeidet med klare roller:

### **4.1 Kommunestyret**

- Kommunestyret har besluttet overgangsordning for eiendomsskatt, med virkning fra 01.01.2021.
- Kommunestyret har besluttet at boligeiendommer skal takseres ved bruk av Skatteetatens boligverdier (formuesgrunnlag).
- Kommunestyret vedtar at det skal gjennomføres en delvis taksering. (Dette vil si å takseres de eiendommer i kommunen som ikke har takst.) Takstene tilpasses de takstene som er etablert i de tidligere kommunene som allerede har eiendomsskatt.
- Kommunestyret tar stilling til eventuelle fritak, helt eller delvis, som skal gis etter § 7 i eiendomsskatteloven og som skal gjelde i forbindelse med utskriving av eiendomsskatt i Ålesund kommune.
- Kommunestyret tar stilling til eventuell bruk av reduksjonsfaktor på takstene. En slik reduksjonsfaktor må gjelde for alle takster som gir grunnlag for eiendomsskatt og gjelder inntil neste alminnelige taksering.
- Kommunestyret tar stilling til eventuell bruk av bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer. Bunnfradraget er en kronesum per boligenhet.

- Kommunestyret bestemmer skattesats, iht. eiendomsskatteloven 4. kapittel.

## 4.2 Staten ved Skatteetaten

- Fastsetter takster på boligeiendommer ved bruk av boligverdien (formuesgrunnlag).
- Fastsetter takster for anlegg for produksjon av elektrisk kraft
- Behandler klager på takster staten har satt.

## 4.3 Sakkyndig nemnd

- Sakkyndig nemnd skal ta stilling til fremlagte takstforslag for eiendommer som staten ikke fastsetter takst på. Eiendomsskattekontoret legger fram forslag til takster for behandling. Sakkyndig nemnd velger takseringsmetode og takstnivå.
- Sakkyndig nemnd tar stilling til hvordan vedtak om bunnfradrag skal forvaltes.
- Sakkyndig nemnd forholder seg til hvilke eiendommer som faller inn under § 5 i eiendomsskatteloven.
- Sakkyndig nemnd forholder seg til vedtak i kommunestyret om fritak etter § 7 i eiendomsskatteleva.
- Sakkyndig nemnd tar stilling til kommunikasjonsopplegg i forbindelse med delvis taksering og alminnelig taksering.

## 4.4 Skattetakstklagenemnd

- Skattetakstklagenemnda behandler klager på takster som kommunen har satt etter at sakkyndig nemnd har behandlet klagen og ikke endret denne i skatteyters favør.

## 4.5 Eiendomsskattekontoret

- Eiendomsskattekontoret skal legge til rette for behandling av saker i kommunestyret, formannskapet, sakkyndig nemnd og skattetakstklagenemnda.
- Eiendomsskattekontoret skal følge opp vedtak tatt i utvalgene som er nevnt ovenfor.
- Eiendomsskattekontoret skal sørge for tilfredsstillende kommunikasjon med eiendomsbesitterene, eiendomsbrukere, media, informasjon internt i kommuneorganisasjonen i henhold til rammene sakkyndig nemnd har trukket opp for kommunikasjonen.

## 4.6 Eiendomsbesitter og bruker av bolig

- Eiendomsbesitter og bruker av bolig har rett til innsyn i taksten.
- Eiendomsbesitter og bruker har rett til å klage på taksten.  
Klage på takster Skatteetaten har utarbeidet, sendes til Skatteetaten.

## 4.7 Formannskapet

- Formannskapet kan, i tillegg til eiendomsbesitter og bruker av eiendommen, klage på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

## 4.8 Interesseorganisasjoner

- Interesseorganisasjoner som f.eks. Huseiernes Landsforbund kan uttale seg om taksering og takster. Interesseorganisasjonene har imidlertid ikke adgang til å klage på takster.

## 5 Gruppering av eiendommer

Tabellen nedenfor viser hvilke eiendommer som skal takseres med utgangspunkt i boligverdien (formuesgrunnlaget) hos Skatteetaten og hvilke eiendommer kommunen ved sakkyndig nemnd skal

taksere. Utgangspunktet for gruppering av eiendommene er bygningstypene slik de er definert i Matrikkelen gjennom tallkoder (se vedlegg 7).

Bygningstyper slik de er gruppert i Matrikkelen	Kode i Matrikkelen	Formuesgrunnlag fra Staten benyttes som takstgrunnlag	Kommunen takserer i h.t. egne retningslinjer
Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112	110, 120	X	y
Enebolig med sokkelleilighet	112	X	y
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	130, 190	X	y
Våningshus	113	y	X
Terrassehus og blokker	140, 150	X	
Fritidsboliger	160, 170		Z
Sjøbuer, naust	180		Z
Industri	210, 220, 290		Z
Lagerbygning	230		Z
Fiskeri og landbruksbygninger	240		Z
Kontor-, forretningsbygg	300		Z
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	400		Z
Hotell og restaurantbygninger	500		Z
Kultur og forskningsbygninger	600		Z
Helsebygninger	700		Z
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	800		Z
Tomt til boliger der formuesgrunnlaget benyttes, får ikke egen takst			
Tomt til boliger som kommunen takserer, får ikke egen takst da en etterstreber mest mulig likebehandling.			
Tomt til næringseiendommer får ikke egen takst (Ref.: Pkt. 8.4 siste avsnitt avsnitt)			

y: Takserer ca. 5 % av eiendommene. X: Takserer minst 95 % av eiendommene. z: Takserer 100 % av eiendommene. **Tabell 5**

## 6 Statens takseringsmetode (boligverdi)

### 6.1 En kort orientering om statens takseringsmetode

Fastsetting av skattegrunnlaget skjer ved at verdien blir hentet inn fra Skatteetaten. Det blir ikke gjennomført befaring eller behandling av den enkelte eiendom. Grunnlaget vil bli justert årlig som følge av endring av ligningsverdien hos Skatteetaten.

Takstene tar utgangspunkt i boligens *Primæreal* (*P-areal*). Informasjonen om P-areal er hentet inn av Skatteetaten, fra eiendomsbesitterene, etter en omfattende informasjonsprosess i forkant av dette.

Statens detaljeringsnivå er meget grovt. Nedenfor gis eksempler på statens detaljeringsgrad.

- Skattemyndighetene skiller mellom *primærboliger* og *sekundærboliger*. Primærbolig er bolig man eier og bor i selv. Sekundærbolig er bolig (ikke fritidsbolig) man eier, men ikke bor i selv. **Se pkt. 2 i Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlaget ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger.**
- Staten benytter *reduksjonsfaktor* i forhold til boligens alder. Det er opprinnelig byggeår som teller. Senere tilbygg/påbygg eller restaureringer/moderniseringer påvirker ikke reduksjonsfaktoren.
- Staten fastsetter takster ved å definere to type områder, tettbygd og spredt bebyggd.

## 6.2 Kommunes bruk av Statens boligverdi (formuesgrunnlag)

For taksering av boligeiendommer benytter kommunen seg av boligverdien (formuesgrunnlaget) gitt av Skatteetaten. I de tilfeller der kommunen ikke mottar boligverdien (formuesgrunnlaget) fra Skatteetaten, beregnet for det året eiendomsskatten skal skrives ut i, benyttes tidligere års boligverdi (formuesgrunnlag) dersom slike tall foreligger. Det utføres ikke alminnelig taksering på objekter som midlertidig bortfaller fra boligverdien (formuesgrunnlaget). På grunn av tidsperspektivet vil det være praktisk vanskelig å få taksert disse skatteobjektene. Sakkyndig nemnd benytter derfor takstene fra boligverdien (formuesgrunnlaget) for tidligere år uten at eiendomsbesitter blir særskilt informert om dette.

Eiendommer der kommunen ikke har tilgang til boligverdien (formuesgrunnlaget) blir taksert av kommunen i henhold til rammer og retningslinjer.

Behandling av klager på boligverdien (formuesgrunnlaget) behandles i utgangspunktet av Skatteetaten. Se pkt. 14. Dette gjelder ikke for eiendommer der kommunen velger å benytte tidligere års boligverdi (formuesgrunnlag). Kommunen tilpasser seg sentrale regler/føringer på bruken av tidligere års boligverdi (formuesgrunnlag) når dette måtte foreligge.

## 7 Eiendommer sakkyndig nemnd skal taksere

Kommunene har ikke anledning til å korrigere boligverdien (formuesgrunnlaget) som staten har kommet fram til. Jmfør lovforarbeidene til lov nr. 73 av 12. juli 2012. Det betyr at statens takster er førende for kommunen når en har som utgangspunkt en best mulig likebehandling av eiendomsbesitterene.

Mens staten taksere ca. 95 % av boligeiendommene i kommunen, skal kommunen taksere ca. 5 % av boligmassen. I tillegg skal kommunen taksere alle næringseiendommene. Eiendommene sakkyndig nemnd skal taksere er:

- Boliger som staten ikke har taksert.
- Våningshus på gårdsbruk.
- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger pga. standard på bygg, veg, vann, avløp m.m.
- Fritidseiendommer.
- Nausteiendommer.
- Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som i dag ikke har skatteplikt hos staten (ikke blir lignet) der dette er aktuelt, Jfr. bystyrets vedtak vedrørende eiendommer omfattet av § 7 i eiendomsskattelova.
- Næringseiendommer, herunder boligdelen i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg, samt masseuttak og flytende anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine arter).
- Vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.

## 8 Orientering om kommunens takseringsmetode

### 8.1 Likebehandling

Sakkyndig nemnd vektlegger spesielt prinsippet om likebehandling av kommunens eiendomsbesittere og vil derfor utvikle en metode for taksering som i størst mulig grad samsvarer med statens takseringsmetode.

### 8.2 Grovkornede vurderinger

Kommunestyret beslutning om å benytte statens boligverdi (formuesgrunnlaget) når en skal komme fram til takster/skattegrunnlag for boligeiendommer, medfører en grovkornet vurdering som i liten grad tar hensyn til eiendommens lokalisering og eiendommens innretning (standard og kvalitet). Metoden ser også i stor grad bort fra boligomtens størrelse når takst fastsettes.

Sakkyndig nemnd velger å legge seg opp mot samme detaljeringsgrad i vurderingene.

Sakkyndig nemnd i Ålesund kommune har etter en grundig vurdering besluttet ikke å takserer eiendommer som ikke er bebygd eller kun bebygd med garasje, uthus eller landbruksbygning. Dette vil gi mest mulig likebehandling i forhold til takseringsmetoden staten legger til grunn for sine takster

### 8.3 Beregningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av boligeiendommer og fritidseiendommer sakkyndig nemnd skal takserer.

#### **Bruksareal (BRA) i matrikkelen og vurdere omfang av P-areal**

Det vil gi mest mulig likebehandling å takserer boligene ut fra boligens primærareal (P-areal). Dette skjer i prinsippet etter samme metode som kommuner har brukt før loven ble endret ved at kommunene kan benytte formuesgrunnlag:

- Vi henter fra matrikkelen hvor stor del av boligen som ligger i:
  - Etasje K (Kjelleretasje)
  - Etasje U (Underetasje)
  - Etasje H (Hovedetasjene)
  - Etasje L (Loftsetasje)
- Da ulike etasjer i en bygning antas å ha ulik andel P-areal settes følgende reduksjonsfaktorer for boliger:

Etasjetype	Faktor
Kjelleretasje (K)	0 <sup>A)</sup>
Underetasje (U)	0,5 <sup>A)</sup>
Hovedetasje (H)	1,0
Loftsetasje (L)	0 <sup>A)</sup>

A) Inntil faktor 1.0 kan benyttes for egne matrikkelenheter, eksempelvis seksjonerte enheter.

Tabell 8.3.2

- Faktorene i tabell 8.3.2. er sjablongfaktorer som tar utgangspunkt i følgende:
  - Kjelleretasjer har ikke P-areal.
  - Kun 50 % av underetasjen har P-areal.
  - Hovedetasjene har kun P-areal.
  - Loft har ikke P-areal.
- Sjablongfaktorene kontrolleres ved besiktigelse og korrigeres når dette er nødvendig. Eksempler:
  - Kjelleretasjefaktor korrigeres når en ser at etasjen har godkjent P-areal.



- Underetasjefaktor settes lik 0 når en ser at hele underetasjen har kjellerfunksjon.
- Hovedetasjefaktor endres når hovedetasjen har garasje.
- Loftetasjefaktor endres når en ser at loft har P-areal.

BRA måles ved besiktigelse og det gjøres vurderinger av P- areal. Faktorer for etasjetyper, se tabell 8.3.2. ovenfor, kommer da til anvendelse.

### Fritidsboliger

- Da ulike etasjer i en bygning antas å ha ulik andel P-areal settes følgende reduksjonsfaktorer for fritidsboliger:

Etasjetype	Faktor
Kjelleretasje (K)	0,2 <sup>A)</sup>
Underetasje (U)	1,0 <sup>A)</sup>
Hovedetasje (H)	1,0
Loftsetasje (L)	0,2 <sup>A)</sup>

A) Inntil faktor 1.0 kan benyttes for egne matrikkelenheter, eksempelvis seksjonerte enheter.

Tabell 8.3.3

- Faktorene i tabell 8.3.3. er sjablongfaktorer som tar utgangspunkt i følgende:
  - Kjelleretasjer har noe P-areal.
  - Underetasjene har kun P-areal.
  - Hovedetasjene har kun P-areal.
  - Loft har noe P-areal.
- Sjablongfaktorene kontrolleres ved besiktigelse og korrigeres når dette er nødvendig. Eksempler:
  - Underetasjefaktor settes lik 0,2 når en ser at hele underetasjen har kjellerfunksjon.
  - Hovedetasjefaktor endres når hovedetasjen har garasje.
  - Loftetasjefaktor endres når en ser at loft ikke har P-areal.

BRA måles ved besiktigelse og det gjøres vurderinger av P- areal. Faktorer for etasjetyper, se tabell 8.3.3. ovenfor, kommer da til anvendelse.

## Bruk av korreksjonsfaktorer

Korreksjonsfaktorene blir skjønnsmessig foreslått av besiktigelsesmedarbeider ved besiktigelse av eiendommen, og fremlagt til sakkyndig nemnd for endelig vedtak. Korreksjonsfaktoren multipliseres med sjablongverdien på den enkelte bygning (se tabell 8.5).

Korreksjonsfaktorene deles i indre faktor (IF) og ytre faktor (YF). Indre faktor beskriver takseringsobjektets standard, kvalitet og tidsmessighet, mens ytre faktor er ytre faktorer som påvirker takst. Reduksjon for ytre faktor (YF) regnes ut fra taksten som fremkommer etter reduksjon med hensyn på indre faktor (IF). Metoden er definert som «Relativ beregningsmetode».

### 8.3.1.1 Korreksjonsfaktor for lokalisering

Ved kommunal takst benyttes sjablongverdier der disse korrigeres for geografiske områder. Det vises til kapittel 8.6 - Sonefaktorer.

### 8.3.1.2 Korreksjonsfaktor for bygningens innretning (kvalitet og standard).

Staten bruker reduksjonsfaktorer i forhold til tidspunktet for bygningens ferdigstilling. Det tas ikke hensyn til påbygg, tilbygg, restaureringer eller moderniseringer. Sakkyndig nemnd vil benytte korreksjonsfaktorer som tar utgangspunkt i bygningens innretning ved takseringstidspunktet (01.jan i takseringsåret). Se tabell 8.5 på neste side.

### 8.3.1.3 Reduksjonsfaktor for sekundærbolig

Kommunen har ikke tilgang til informasjon som viser hvem som bor i boligene. Nemnda velger derfor å takserer bygningen ut fra anvendelse og ikke ut fra hvem som benytter boligen. Kommunen skiller derfor ikke mellom primærbolig og sekundærbolig.

### 8.3.1.4 Korreksjonsfaktor for boliger på konsesjonsbelagte landbrukseiendommer.

Staten ved Finansdepartementet har med en prinsipputtalelse/fortolkning datert 10.03.2006, se vedlegg 5, anbefalt om at boligdelen på konsesjonsbelagte landbrukseiendommer får en reduksjon i taksten fordi den er underlagt konsesjonsplikt. Norges Bondelag redegjør i skriv datert 12.07.2007, se vedlegg 6, for prinsipper som bør legges til grunn ved slik taksering.

**Sakkyndig nemnd følger finansdepartementets og Bondelagets vurderinger slik:** «*Boligens verdi på konsesjonspliktige eiendommer vil få en korreksjonsfaktor som tar hensyn til den verdireduksjon dette innebærer i forhold til tilsvarende bolig på egen tomt. Faktoren settes til 0,6 som ansees rett i forhold til landbrukseiendommenes størrelse, driftsgrunnlag, boligstørrelse og hensiktsmessighet mv.*». Se tab. 8.5.

## 8.4 Beregningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av næringseiendommer sakkyndig nemnd skal takserer.

### Endring av eiendomsskattelovens §4, fra 01.01.2019:

Fra 1. januar 2019 ble det gjort endringer i eiendomsskattelovens §4, der verk og bruk utgår som egen kategori. Det er innført en overgangsregel, der kommunene kan skrive ut eiendomsskatt på et særskilt grunnlag. Det særskilte grunnlaget er differansen mellom taksten i 2018 og ny takst av tomt og bygninger fastsatt i 2019. Overgangsregelen benyttes fra og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2025, der det særskilte grunnlaget reduseres med 1/7 per år (kroner 0 i år 2025).

Bystyret i tidligere Ålesund kommune vedtok at daværende Ålesund kommune skal benytte seg av denne overgangsregelen. Dette særskilte grunnlaget skrives derfor ut på en del næringseiendommer i gamle Ålesund, og vil være uavhengig av fremtidige vedtak vedrørende eiendomsskatt for nye Ålesund kommune. Tidligere Skodje kommune har ikke vedtatt å benytte seg av denne overgangsregelen.

### Beregningsgrunnlaget:

Bygningenes bruksareal legges til grunn for taksering av næringseiendommer. Bruksarealet vurderes ved besiktigelse. Det aksepteres en viss feilmargin på arealmålingene (10%). Ved usikkerhet skal usikkerheten komme eiendomsbesitter til gode.

### Vurderinger:

Beliggenhet:

Det benyttes sonefaktorer for næringseiendommer (*Se eget kapittel 8.6 Sonefaktorer.*)

Det benyttes ikke etasjefaktorer i næringsbygg.

Standard, kvalitet og tidsmessighet:

- Korreksjonsfaktor for standard, kvalitet og tidsmessighet settes til 0,0-1,0 for bygninger i aktiv bruk.

## 8.5 Sjablonger og korreksjonsfaktorer ved kommunal taksering

Med utgangspunkt i kjente omsetningsverdier har sakkyndig nemnd valgt sjablongverdier (kr. pr. m<sup>2</sup>) som skal benyttes ved taksering i Ålesund kommune. Sjablongverdiene er vist i tabell 8.5 nedenfor. Sjablongverdiene multipliseres med areal (m<sup>2</sup>) og skjønsmessig satte korreksjonsfaktorer for justering av bl.a. standard, kvalitet og tidsmessighet. Type bygning er referert til oppdelingen i Matrikkelen og er veiledende i forhold til taksering. Det er Sakkyndig nemnd som bestemmer hva som skal legges til grunn for verdsettelsen. Enkelte bygninger kan derfor takseres som annen bygning enn det den er registrert som i Matrikkelen.

Type bygning (veiledende, ikke bindende)	Sjablong-verdi (kr/m <sup>2</sup> )	Korreksjonsfaktorer (Sjablong i programvaren er 1,0)						
		Konsesjon landbruk	Standard, kvalitet og tidsmessighet (Indre faktor - IF) <sup>1)</sup>	Sekundær bolig	Etasjefaktor K	Etasjefaktor U	Etasjefaktor H	Etasjefaktor L
Enebolig (111, 112)	18000	1	0,0-1,0	1	0 <sup>2)</sup>	0,5 <sup>2)</sup>	1	0
Småhus (121,122, 131-136)	18000	1	0,0-1,0	1	0 <sup>2)</sup>	0,5 <sup>2)</sup>	1	0
Leilighet (141-146)	18000	1	0,0-1,0	1	0 <sup>2)</sup>	0,5 <sup>2)</sup>	1	0
Bolig i næringsbygg/leilighet	18000	1	0,0-1,0	1	0 <sup>2)</sup>	0,5 <sup>2)</sup>	1	0
Bolig på konsesjonsbelagt landbrukseiendom (113)	18000	0,6	0,0-1,0	1	0 <sup>2)</sup>	0,5 <sup>2)</sup>	1	0
Bolig på ikke konsesjonsbelagt landbrukseiendom (113)	18000	1	0,0-1,0	1	0 <sup>2)</sup>	0,5 <sup>2)</sup>	1	0
Bolig/fritidseiendom eid av frivillige organisasjon	18000	1	0,0-1,0	1	0 <sup>2)</sup>	0,5 <sup>2)</sup>	1	0
Fritidsbolig (161-163)	10000	1	0,0-1,0	1	0,2	1	1	0,2
Naust (183)	8000	1	0,0-1,0	1	1	1	1	1
Industri (211-219, 221-229)	4000		0,0-1,0		1	1	1	1
Lagerbygning isolert (231-232)	4000		0,0-1,0		1	1	1	1
Lagerbygning uisolert (231-232)	2000		0,0-1,0		1	1	1	1
Plasthall (231-232)	1000		0,0-1,0		1	1	1	1
Fiskeri og landbruksbygning (241-249)	2000		0,0-1,0		1	1	1	1
Kontor-, forretningsbygning (311-330)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1
Samferdsels og kommunikasjonsbygning (411-449)	4000		0,0-1,0		1	1	1	1
Hotell og restaurantbygning (511-539)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1
Kultur og forskningsbygning (611-679)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1
Helsebygning (710-739)	6000		0,0-1,0		1	1	1	1

Tabell 8.5

- 1) På eiendommer med flere takstobjekter (bygninger/installasjoner) benyttes det en IF-kalkulator for å finne en samlet IF for hele eiendommen. Den samlede IF benyttes som korreksjonsfaktor for hele eiendommen.
- 2) Faktor 1.0 benyttes for egne matrikkelenheter, eksempelvis seksjonerte enheter.

### Taksering av særskilte takseringsobjekter:

1. Fiskeri- og landbruksbygninger (241-249):  
Takseres som industri (211-219, 221-229) i de tilfeller der bygningen ikke benyttes som fiskeri- og landbruksbygninger.

## 2. Rorbuer:

Eiendommer med bygninger som har kombinert naust- og fritidsfunksjon. Areal som benyttes som naust, takseres som naust. Areal som brukes til fritidsbolig, takseres som fritidsbolig.

## 3. Massetak/steinbrudd:

For gjenværende masser i massetak (herunder blant annet grustak, gruver og steinbrudd) benyttes kapitalisert verdi av gjenværende masser, basert på gjennomsnittlig årlig uttak i henhold til brev av 10. mai 1983 fra Skattedirektoratet. Fra gruva er det dermed en del masser som ikke går i produksjonen. Dette må trekkes av etter bestemte metoder som delvis er dokumentert i dommen Hålogaland lagmannsrett avsa 18. august 2015 i sak om taksering av malmforekomster og maskinelt utstyr mv tilhørende Rana Gruber (LH-2015-32248).

	5-9 år	10-14 år	15-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	35-39 år	40-49 år	50 år og over
Gjenværende brukstid (år)	5	10	15	20	25	30	35	40	50
Kapitaliseringsfaktor	3,79	6,14	7,62	8,51	9,08	9,43	9,64	9,78	10
Er brukstiden anslått til 50 år eller mer, brukes kapitaliseringsfaktor 10.									

FIGUR 1 TABELL OVER KAPITALISERING BESTEMT 10. MAI 1983 AV SKATTEDIREKTORATET

## 4. Oppdrettsanlegg:

Eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd siste punktum har følgende ordlyd: "Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring."

Det framgår av loven at oppdrettsanlegg skal takseres ved bruk av substansverdi som grunnlag for eiendomsskattetaksering. En substansverdiregning vil ta utgangspunkt i teknisk verdi, dvs. hva eiendelen koster ny i dag, hvoretter det gjøres fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Som det framgår av loven, omfatter skatteplikten anlegg som har vært stasjonert mer enn 6 måneder i Ålesund kommune i året før skatteåret, det vil her si i år 2020. Denne bestemmelsen er kommet med i loven på grunn av at anlegg ofte kan flyttes både innad i en kommune og mellom kommuner.

Det skal ses bort fra særlige omstendigheter som har betydning for verdien for den enkelte eier, men som ikke vil følge eiendommen ved salg.

KSE har egen veileder for taksering av oppdrettsanlegg.

Det benyttes ikke sonefaktor for oppdrettsanlegg, den tekniske verdien legges til grunn.

## 5. Energianlegg:

Kraftnettet (strømnettet) har i alle år vært taksert for eiendomsskatteformål som verk og bruk. Fra 2019 er verk og bruk fjernet som eiendomskategori i loven, og de aller fleste tidligere verk og bruk skal fra 2019 takseres som næringsseiendommer. Det er imidlertid gjort unntak for fire typer anlegg for produksjon og transport av energi. Dette gjelder **vannkraftverk, vindkraftverk, petroleumsanlegg og kraftnettet**. For disse anleggstypene (som med en fellesbetegnelse kan kalles energianlegg) skal de tidligere reglene om skattegrunnlag og verdsettelse videreføres, se eiendomsskatteloven § 4 andre ledd fjerde og femte setning, og § 8 A-2 (2). Energianlegg skal som hovedregel verdsettes til anleggenes tekniske verdi (i rettspraksis ofte kalt substansverdi). Bakgrunnen for regelen er at verk og bruk (nå altså energianlegg) er spesialanlegg, hvor det ikke mulig å fastsette en omsetningsverdi på vanlig måte. Man har normalt ikke salgspriser på «fritt salg» for tilsvarende anlegg å se hen til. Med teknisk verdi menes gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet. Det er den objektive verdi som en fast eiendom eller fast anlegg har, som skal takseres (eiendomsskattelovens § 8 A-2). Taksten skal fastsettes ut fra den omsetningsverdi som det faste anlegget antas å ha under alminnelige omsetningsforhold. Det skal ved takseringen sees bort fra om anlegget har en større eller mindre verdi for eier.

Det benyttes ikke sonefaktor for energianlegg, den tekniske verdien legges til grunn.

Ålesund har følgende type energianlegg:

- Vannkraftverk: Vannkraftverk takseres og grunnlag fastsettes av Skattekontoret for Storbedrifter (Skatteetaten). Taksten baserer seg på gjennomsnittlig produsert mengde energi over en gitt periode (ca. 5 år) og tilsvarende strømpriser. Metoden blir å regne som avkastningsbaserte beregninger. Skatteetatens tall SKAL benyttes.
- Kraftnett: Kraftnettet er de samlede anlegg for spenningsregulering og fremføring av elektrisitet, fra produsent til forbruker. Det deles i tre nivåer i dag, etter spenningsnivå, og er beskrevet slik på NVEs nettsider: Transmisjonsnettet, regionalnettet og distribusjonsnettet. I tillegg til kraftlinjene består kraftnettet av transformatorstasjoner og koblingsstasjoner. Nettene takseres som gjeldende allmenn praksis etter teknisk verdi: gjenanskaffelsesverdi hvor slit, elde og eventuell utidsmessighet tas høyde for.

KSE har veileder for taksering av transmisjonsnettet. I tillegg legges siste rettsavgjørelser til grunn ved takseringen, takst på grunnverv i trasé, finanskostnader for utbygging og oppstart av nedskrivning av verdier fra første hele driftsår.

- Vindkraftverk: Vindmøller omfattes av eiendomsskattelovens § 4, 1. ledd som anlegg hvor taksering av tekniske installasjoner skal foretas, og inngå som en del av taksten. Nettene takseres som gjeldende allmenn praksis etter teknisk verdi: gjenanskaffelsesverdi hvor slit, elde og eventuell utidsmessighet tas høyde for. I tillegg legges siste rettsavgjørelser rundt taksering av kraftnett til grunn ved takseringen, finanskostnader for utbygging og oppstart av nedskrivning av verdier fra første hele driftsår.

## 8.6 Sonefaktorer

SONEINDELING BOLIG:

Sone nr.	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
Sone 1	1,0	Ålesund (innenfor tidligere kommunegrense)	Vedlegg 8
Sone 2	0,8	Skodje og Ørskog (tidligere kommunegrenser)	Vedlegg 8
Sone 3	0,7	Utgår, gjelder kun Haram kommune	Vedlegg 8
Sone 4	0,6	Harøy (tidligere Sandøy kommune)	Vedlegg 8

SONEINDELING HYTTE/FRITID:

Sone nr.	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
Sone 1	1,0	Ålesund (innafor gamle kommunegrenser)	Vedlegg 9

Sone 2	1,5	Skodje, Ørskog og Sandøy (gamle kommunegrensler)	Vedlegg 9
--------	-----	--	-----------

#### SONEINDELING NAUST:

Sone nr.	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
Sone 1	1,0	Hele kommunen	Vedlegg 10

#### SONEINDELING NÆRING:

Sone nr.	Soneverdi	Geografisk utstrekning:	Vedlegg nr.
Sone 1	1,0	Ålesund, Skodje og Ørskog	Vedlegg 11
Sone 2	0,8	Harøy (tidligere Sandøy kommune)	Vedlegg 11

## 9 Retningslinjer ved besiktelse av enkelteiendommer

Takstforslag fra besiktigelsesmedarbeiderne skal ta utgangspunkt i disse retningslinjene. Det betyr at alle besiktigelsesmedarbeidere og eiendomsskattekontoret som er involvert i takseringsarbeidet, må kjenne retningslinjene.

### 9.1 Bruk av sjablong for hytter og naust

For hytter og naust benyttes en fast sjablongverdi. Da hytter og naust erfaringsmessig varierer sterkt i standard og kvalitet, legges det opp til å håndtere dette gjennom aktiv bruk av korreksjonsfaktor for standard, kvalitet og tidsmessighet (såkalt indre faktor - IF), se tabell 8.5.

For hytter innenfor klausuleringsområdet for Brusdalsvannet (drikkevannskilden) reduseres taksten ved en ytterligere reduksjon av den indre faktor (IF) som er fastsatt ved besiktigelse. Den ytterligere reduksjonen av IF fastsettes til 0,25. Blir IF etter reduksjon mindre enn 0,25 må takseringsobjektene vurderes spesielt i møte i sakkyndig nemnd.

(Registreringen av om hytter og naust har veitilkomst, har innlagt vann og/eller elektrisitet har mangler og er svært usikker. Disse forholdene tas det derfor ikke hensyn til ved vurdering av takst.)

Hytter som benyttes som helårsbolig takseres som bolig. Se sjablongverdier i tabell 8.5.

### 9.2 Bruk av korreksjonsfaktor som beskriver standard, kvalitet og tidsmessighet (Indre faktor – IF)

- For boliger kan en benytte faktorer fra 0,0 – 1,0. Se tabell 8.5.
- For andre bygninger settes faktoren fra 0,0 – 1,0. Se tabell 8.5.
- For rivningsobjekt kan faktoren settes til 0. Se tabell 8.5.
- Faktorene kan avvikes ved særskilte tilfeller. Se tabell 8.5.

### 9.3 Kvalitetssikring av besiktigelsesmedarbeidere

For å sikre seg at besiktigelsesmedarbeidere vurderer objektene likt, gjennomføres en prøvetaksering for å sikre ensartet vurdering og innsamling av fakta som medarbeiderne skal gjøre. («Kalibrering» av besiktigelsesmedarbeidere).

### 9.4 Fotografering

For å gi nemnda godt nok beslutningsgrunnlag, skal besiktigelsesmedarbeider fotografere objektet som takseres. Dersom besiktigelsesmedarbeider ønsker å endre på arealstørrelser eller på korreksjonsfaktorer, skal fotografier underbygge endringene som er foreslått. Sakkyndig nemnd fastsetter takstene.

### 9.5 Kommentarer fra besiktigelsesmedarbeiderne

Det skal gis systematisk tilbakemelding fra besiktigelsesmedarbeiderne til nemnda. Eksempler på systematisk tilbakemelding:

- L har xx m<sup>2</sup> P-areal
- U har xx m<sup>2</sup> P-areal
- H har xxm<sup>2</sup> S-areal
- K har xxm<sup>2</sup> P-areal
- BRA er endret.
- Tilbygg ikke medtatt i H1, H1=xxm<sup>2</sup>
- Påbygg ikke medtatt i H2, H2 = xx m<sup>2</sup>
- U=K
- K/U/H/L er feil. Riktig mål er xxm<sup>2</sup>

## 10 Bunnfradrag

Kommunestyret skal hvert år ta stilling til om det skal benyttes et bunnfradrag for alle selvstendige *boenheter* i kommunen, inkludert bebygde fritidseiendommer. Bunnfradrag er et fast kronebeløp som trekkes fra taksten for bolig- og fritidsbygg, før skatten beregnes. Bunnfradraget er forbeholdt selvstendige boenheter (eiendomsskattelova § 11 annet ledd) og det blir derfor ikke gitt bunnfradrag for naust. Kommunen forholder seg til bruksenheter slik de fremkommer i Matrikkelen ved tilordning av bunnfradrag, forutsatt at boenheten er godkjent av bygningsmyndigheten. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet.

## 11 Retningslinjer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene

Det lages en kommunikasjonsplan i forbindelse med alminnelig taksering. Denne skal godkjennes av sakkyndig nemnd. Besiktigelsesmedarbeiderne må kjenne denne planen og planens retningslinjer.

## 12 Kvalitetssikring

Det vises til konkurransegrunnlaget for kvaliteten på takseringsarbeidet.

## 13 Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd

For hvert takstforslag kan følgende være tilgjengelig:

- Informasjonsmatrise som gir matrikkelinformasjon om eiendommen, sjablonger, korreksjonsfaktorer og siste omsetning med omsetningsdato.
- Kommentarer fra besiktigelsesmedarbeider.

- Foto som underbygger kommentarer fra besiktigelsesmedarbeider.
- Kart som viser eiendommens lokalisering.
- En informasjonsmatrise med forslag til takster sendes sakkyndig nemnd minst ei uke før møtet. Hvert enkelt medlem i nemnda merker av om det er enkelteiendommer som skal vurderes spesielt på møtet.

## 14 Behandling av klager på kommunale takster

Sakkyndig nemnd behandler klage på kommunalt fastsatte takster. Dersom Sakkyndig nemnd finner grunnlag for å endre taksten, blir saken sluttført her. Klager som Sakkyndig nemnd ikke finner å ta til følge, overføres til behandling i skattetakstklagenemnda.

Eier kan klage dersom han kan dokumentere at taksten er for høy i forhold til antatt omsetningsverdi. Klagen skal sendes skriftlig til kommunen og seinest seks uker etter offentliggjøring av skattelisten. Klagen bør inneholde en begrunnelse for hvorfor eier mener at den fastsette taksten er feil.

Klagen må inneholde opplysninger som kan identifisere eiendommen det klages på. Dette bør være gårds-, bruksnummer og ev. feste- og seksjonsnummer. Informasjon om dette fremgår på skatteseddelen.

Skattyteren kan klage på takstvedtaket hvert år i takstperioden, innenfor en frist på seks uker regnet fra utskrivningen. Klageretten er begrenset ved at samme klagegrunnlag bare kan benyttes én gang. Benyttes samme klagegrunnlag på nytt et senere år, kan klagen avvises.

Dersom eier oppdager faktafeil eller har spørsmål, bør han ta kontakt med kommunen, før han eventuelt sender inn en klage. Dette kan for eksempel være faktafeil på areal, hva bygningen blir brukt til, indre faktor (IF) eller soneinndeling. Eiendomsskattekontoret vurderer i samråd med Sakkyndig nemnd om dette er faktaopplysninger som kan rettes/endres administrativt, eller om dette skal legges frem som klage for Sakkyndig nemnd.

Dersom grunnlaget på kommunalt takserte boliger og fritidsboliger overstiger 70% av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi ved fritt salg, kan Sakkyndig nemnd endre grunnlaget etter krav fra eier. Se eiendomsskattelovens § 8A-2.

I tilfeller der tidligere års boligverdi (formuesgrunnlag) fra Staten benyttes som skattegrunnlag, jfr. pkt. 6.2., skal evt. klage på takst inntil videre rettes til kommunen. Dette tas opp til ny vurdering dersom sentrale myndigheter gir føringer på dette.

Se også Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av boligverdi (formuesgrunnlaget) ved utskrivning av eiendomsskatt for boliger, pkt. 8.1.1.

## 15 Vedlegg

- Vedlegg 1: "Ord og faguttrykk benyttet i dokumentet og under takseringsarbeidet."
- Vedlegg 2: § 4-10 i skattelova
- Vedlegg 3: §3, § 5, § 7 og § 8A-2 i eieendomsskattelova
- Vedlegg 5: Finansdepartementets prinsipputtalelse/fortolkning «Eiendomsskatt på bolighus på gårdsbruk – taksering».
- Vedlegg 6: Redegjørelse fra Norges Bondelag «Eiendomstaksering på gårdsbruk – fremgangsmåte for taksering av boligdelen».
- Vedlegg 7: Føringsinstruks for matrikkelen. Bygningstyper. Kortversjon.
- Vedlegg 8: Sonekart
- Vedlegg 9: Sonekart
- Vedlegg 10: Sonekart



- Vedlegg 11: Sonekart

## 16 Henvisninger

- Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlaget ved utskriving av eiendomsskatt på boliger.  
[www.ks.no/formuesgrunnlagboliger-veil-lev.pdf](http://www.ks.no/formuesgrunnlagboliger-veil-lev.pdf)
- Skattedirektoratet lignings-ABC. 09.07.2013.  
[www.skatteetaten.no/no/radgiver/rettskilder/handboker/lignings-abc/](http://www.skatteetaten.no/no/radgiver/rettskilder/handboker/lignings-abc/)
- Eigedomsskattelova.  
[Lov om eigedomsskatt til kommunane \(eigedomsskattelova\) - Lovdata](#)
- Føringsinstruks for matrikkelen. Bygningstyper. Kortversjon  
[Føringsinstruks for matrikkelen | Kartverket.no](#)
- Veileder om retting og klagesaksbehandling i eiendomsskattesaker  
[www.ks.no/contentassets/66cd18c4f84b41e3b57c40b2f05c5cc4/Klagebehandling-retting-omtaksering.pdf](http://www.ks.no/contentassets/66cd18c4f84b41e3b57c40b2f05c5cc4/Klagebehandling-retting-omtaksering.pdf)