



Hurdal kommune

# RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR EIENDOMSSKATTETAKSERING

Vedtatt av sakkyndig nemnd i Hurdal kommune 04.05.2023  
versjon 13

Hurdal kommune har innført eiendomsskatt i hele kommunen fra og med 2018. Sakkyndig nemnd og administrasjonen i Hurdal kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av eiendomsskattetakseringer i Hurdal kommune i våren 2018. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen, samt eventuelle korrigeringer grunnet endringer i lov og forskrift.

Hurdal, 4. mai 2023

TAKSTNEMNDA:

Leder sakkyndig nemnd, takstnemnda

Medlem sakkyndig nemnd, takstnemnda

Kjetil Rydland

Tone Brustad

Geir Holtet



1	Innledning .....	3
2	Ytre rammebetingelser .....	4
2.1	Juridiske rammer .....	4
2.2	Politiske rammer .....	4
2.3	Teknologiske rammer.....	4
3	Takseringsmetode .....	4
3.1	Fakta om eiendommen .....	5
3.2	Vurdering av eiendommen .....	6
3.2.1	Generelle vurderinger:.....	6
3.2.2	Spesielle vurderinger: .....	6
4	Hovedrammer for takseringen .....	7
4.1	Hovedretningslinjer: .....	7
4.2	Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom" .....	7
4.3	Sjablongverdier generelt .....	7
4.4	Sjablongverdier bolig- og fritidseiendommer .....	7
4.4.1	Sjablongverdier på boliger og tomter:.....	8
4.4.2	Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker: .....	8
4.5	Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk.....	8
4.6	Landbrukseiendommer med konsesjon .....	8
4.7	Taksering av seksjonerte eiendommer .....	9
4.8	Taksering av eiendommer med kombinert bo og næringsareal .....	9
4.9	Kondemnable bygg – bolighus og fritidshus.....	9
4.10	Innbygd garasje .....	9
4.11	Nye boliger uten formuesgrunnlag .....	9
4.12	Nye fritidsboliger .....	9
5	Rammer for enkelttakseringer.....	9
5.1	Ytre og indre faktorer .....	10
5.2	Bruk av protokolltakst ved særtilfeller .....	11
6	Saksbehandling av klager på takst .....	11
6.1	Juridiske avklaringer .....	12
6.1.1	Det er eiendommen som objekt som skal takseres. ....	12
6.1.2	Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering .....	12
7	Dokumentasjon .....	12



## 1 Innledning

Hurdal kommunestyre har i medhold av eiendomsskatteloven vedtatt 13.12.2017 å innføre eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen, unntatt verker og bruk og annen næringseiendom.

Hurdal kommune skrev for første gang ut eiendomsskatt for budsjettåret 2018.

Følgende paragrafer i eiendomsskattelova danner utgangspunktet for taksering av eiendommene;

### §8A-2 Verde

(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

### §8A-3. Verdsetjing

(1) Eiegenomen skal verdsetjast ved takst.

Med virkning fra 2014 kan kommunene benytte en alternativ metode for fastsettelse av takst på boligeiendom. Utgangspunktet for dette finner vi bl.a. i:

### §8C-1 Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eiegenomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eiegenomen 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.

Kommunestyret i Hurdal kommune vedtok Eiendomsskattevedtekter for Hurdal kommune 13.12.17.



## 2 Ytre rammebetingelser

### 2.1 Juridiske rammer

Lovverket, rettsavgjørelser, uttalelser fra finansdepartementet og andre trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt (Se 2.2, b)
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk (Se kapittel 4.5)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se kapittel 4.6)
- Taksering av eiendommer med kombinert bo og næringsareal (Se kapittel 4.8)

### 2.2 Politiske rammer

I medhold av eiendomsskatteloven §3 skal følgende utskrivningsalternativ benyttes for skatt i Hurdal kommune:

- a. Faste eiendommer i hele kommunen, unntatt verker og bruk og annen næringseiendom.
- b. For eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt vises det til eiendomsskattelovens § 5.
- c. Eiendomsskattesatsen er *to, fem (2,5) promille*.
- d. Eiendomsskatten, faktureres sammen med kommunale eiendomsavgifter.
- e. Skatteetatens formuesgrunnlag, der dette foreligger, skal benyttes som grunnlag for å skrive ut eiendomsskatten. Disse eiendommene skal ikke takseres eller besiktiges.

Alle eiendommer der man **ikke** har formuesgrunnlag fra Skatteetaten, skal *besiktiges og eiendomskattetakst fastsettes*. Unntatt er eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Hurdal kommune har vedtatt vedtekter, jfr. Kommunestyrets vedtak 13.desember 2017, som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt.

### 2.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og samspiller med andre systemer som kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

## 3 Takseringsmetode

For eiendommer som ikke har formuesgrunnlag fra Skatteetaten, har kommunen valgt å takserer etter en metode basert på KS Eiendomsskatteforum og av fagmiljø som arbeider innenfor området. Metoden bygger på

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen

Valg av takseringsmetode er viktig for likebehandling. Kommunestyret har vedtatt at skatteetatens formuegrunnlag skal benyttes for å beregne boligverdi for alle eiendommer der



dette foreligger. For andre eiendommer (for eksempel våningshus på landbrukseiendommer og annet) skal eiendomsskattetakst fastsettes av sakkyndig nemnd.

Alle eiendommer uten formuegrunnlag skal i utgangspunktet besiktiges. Som hovedregel blir det gjennomført en utvendig besiktigelse. Det kan bli gjennomført innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når hjemmelshaver ber om det. Det er ikke nødvendig å gjennomføre besiktigelse, dersom skattyter samtykker til at besiktigelse ikke er nødvendig.

### 3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom og eiendomsidentifikasjon
- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Bygningstyper
- Bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen, som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen der dette finnes. Dersom BRA ikke finnes, måles dette opp under besiktigelse. Dersom besiktigelse ikke kan gjennomføres brukes kommunens kartgrunnlag der eiendommen er indentifisert med areal sett ovenfra. Dette arealet multiplisert med 0,85 som er tilnærmet lik BRA. Arealet beregnes med en faktor for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes som følger:

- Hovedetasje(r) - Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.
- Underetasje(r) – Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.
- Loftsetasje – Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.
- Kjelleretasje(r) – Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.



**Kjellerplan (K):** Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

**Underetasje (U):**

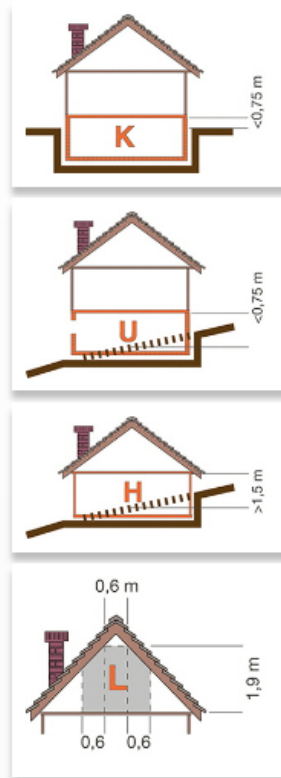
Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.

**Hovedetasje (H):**

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

**Loft (L):**

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.



Definisjon av etasje, Kartverket

## 3.2 Vurdering av eiendommen

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp i dette dokumentet.

### 3.2.1 Generelle vurderinger:

Det brukes sjablongverdier for eiendommer og bygg der det ikke foreligger formuesgrunnlag.

### 3.2.2 Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktiger følgende:

Ytre faktorer forhold knyttet til tomten, og indre faktorer forhold knyttet til bygningsmasse. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten.



## 4 Hovedrammer for takseringen

### 4.1 Hovedretningslinjer:

Sakkyndig nemnd i Hurdal kommune legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Være prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptere grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Være varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Samstemte medarbeidere**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, samles besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.
- **Utgangspunkt i matrikkeldata**. Eiendommer vurderes og takseres ut fra gjeldende status i matrikkel.

### 4.2 Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger

### 4.3 Sjablongverdier generelt

Sjablongverdiene er basert på sakkyndig nemnd sine skjønnsmessige vurderinger.

Vurderingene har tatt utgangspunkt i omsetningsverdi for relevante utvalgte eiendommer i Hurdal kommune siden 2013.

### 4.4 Sjablongverdier bolig- og fritidseiendommer

- Punktfeste og festetomter beregnes tilsvarende som andre tomter.
- Setrer, koier (skogshusvæer) som brukes til landbruksformål, er unntatt fra eiendomsskatt og takseres ikke.
- En matrikkelenhet (gårdsnr/bruksnr/festenr) regnes som en tomt uavhengig av antall bygg som står på eiendommen. Tilleggsareal regnes ikke som egen tomt.



#### 4.4.1 Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Enebolig/våningshus/tomannsbolig (111-113, 121-124, 162 og 163)	13000
Flermannsboliger (131, 133, 136, 151, 152, 159)	13000
Terrassehus og blokker (135, 141, 142, 143, 144, 145, 146)	13000
Fritidsboliger og lignende (160)	15000
Frittstående garasje, uthus (181,182)	2500
Tomt, for bolig eller fritidsbolig, matrikulert tomt takseres med fast sum 200 000 kr*	

\* Ubebygde bolig- og fritidstomter, takseres tilsvarende bebygde tomter.

#### 4.4.2 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

Ved å multiplisere etasjefaktor med antall m<sup>2</sup> BRA i hver etasje kommer man fram til beregningsgrunnlaget for den enkelte boligen. For å finne skattegrunnlaget multipliseres beregningsgrunnlaget med sjablongverdiene for de enkelte gruppene som vist i tabellen overfor.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje(r) (H01, H02 osv)	1,0
Underetasje (U01, U02, osv.)	0,6
Kjeller (K01, K02, osv.)	0,3
Loff(L01, L02, osv.)	0,3

#### 4.5 Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt.

Unntaket omfatter ikke våningshus, kårbolig og fritidsbolig som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme sjablongverdier (4.1.1) som for eneboliger.

#### 4.6 Landbrukseiendommer med konsesjon

På landbrukseiendommer med konsesjon gis det fratrukk i ytre faktor på 0,2





#### **4.7 Taksering av seksjonerte eiendommer**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteverdi og fellesareal fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk.

#### **4.8 Taksering av eiendommer med kombinert bo og næringsareal**

For eiendommer som har både næringsfunksjon og boligfunksjon, takseres boligdel med tilsvarende sjablongverdi som enebolig.

#### **4.9 Kondemnabile bygg – bolighus og fritidshus**

For bygninger det er søkt om rivingstillatelse for og bygg nemnda vurderer som kondemnabile, kan nemnda sette faktor ned til 0. Det angis verdi på tomt.

#### **4.10 Innbygd garasje**

Som hovedregel regnes innbygd garasje i bolig som del av skattegrunnlaget, men får sjablongverdi som garasje.

#### **4.11 Nye boliger uten formuesgrunnlag**

I henhold til kommunestyrevedtak i mars 2018, sak 18/157-1 har nye boliger fritak for eiendomsskatt inntil det foreligger formuesgrunnlag hos Skatteetaten.

#### **4.12 Nye fritidsboliger**

*Nye fritidsboliger skattlegges fra og med året etter at ferdig attest er gitt.*

### **5 Rammer for enkelttakseringer**

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

Alle faste eiendommer i hele kommunen, unntatt verker og bruk og annen næringseiendom skal takseres, med unntak av:

- Eiendommer der grunnlaget for eiendomsskatt blir hentet utelukkende fra formuegrunnlaget
- Eiendommer fritatt iht. § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven

Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Avvik skal begrunnes.



## 5.1 Ytre og indre faktorer

Ytre faktorer er forhold knyttet til tomten, og indre faktorer er forhold knyttet til bygningssmasse. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten.

For Ytre faktor gjøres det skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse bl.a. med utgangspunkt i følgende kriterier;

Ytre faktor begrunnelser
Beliggenhet, dårlig (-0,2)
Beliggenhet, normal (1)
Beliggenhet, god (+0,2)
Adkomst, dårlig (-0,2)
Adkomst, normal (1)
Ikke innlagt vann (-0,1)
Uten strøm (-0,1)

*\*Beliggenhet med tanke på verdifastsettelse. Faktorer som kan spille inn er utsikt, nærhet til attraktive områder som for eksempel skisenter/løyper, innsjø/vann*

*\*Adkomst er mulighet for å parkere ved eller på tomt. Normal adkomst betyr at man kan parkere på eller rett ved tomten.*

For indre faktorer gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse bl.a. med utgangspunkt i følgende kriterier;

Indre faktor begrunnelser
Alder, tatt i bruk etter 2011 (1,0)
Alder, tatt i bruk 1996-2010 (-0,1)
Alder, tatt i bruk 1986-1995 (-0,2)
Alder, tatt i bruk 1965-1985 (-0,3)
Alder, tatt i bruk 1951-1964 (-0,4)
Alder, tatt i bruk før 1950 (-0,5)
Standard, lav (-0,2, -0,1)
Standard, vanlig (1)
Standard oppgradert (+0,1,+0,2)

*\*Standard sier noe om vedlikehold på bygningssmassen. Standard settes i forhold til byggeår.*



## 5.2 Bruk av protokolltakst ved særtilfeller

Spesielle eiendommer som det ikke passer å bruke eiendomsskattetakst etter overstående sjablong eller formuesgrunnlag på, får protokolltakst. Slike eiendommer får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (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 sjablongtaksten ikke passer inn. For eksempel eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mht. størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, som er blandet med boligeiendom eller fritidseiendom.
- Nedlagte driftsbygninger på boligeiendom.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.
- Bygg med annen funksjon enn bygningskoden tilsier.

## 6 Saksbehandling av klager på takst

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterer.

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig nemd.

For eiendommer der boligverdi er basert på formuesgrunnlaget fra Skatteetaten, skal klagen rettes til Skatteetaten. Klagebehandling følger Skatteetatens regelverk.

For eiendommer der boligverdi er fastsatt av Sakkyndig nemnd, kan eier klage på den utskrevne eiendomsskatten til Hurdal kommune. Klagefristen er 6 uker fra den dagen det ble kunngjort at eiendomsskattelisten ble utlagt eller skatteseddelen ble sendt fra kommunen.

Klagen må være skriftlig og bør grunngis. Gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt seksjon- eller festenummer må opplyses, slik at klagen kan indentifiseres.

Klage sendes til Hurdal kommune.

Sakkyndig nemnd behandler klagen først. Den sakkyndige nemnden kan endre taksten til klagers gunst. Klager får nye seks ukers klagefrist på ny takst.

Klager der sakkyndignemnd opprettholder sitt standpunkt, oversendes til klagenemnda til endelig behandling. Klagenemnd vurderer alle sider av saken og avgjør klagen til klagers gunst eller ugunst. Det blir gitt en kort begrunnelse for avgjørelsen.



## 6.1 Juridiske avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Hurdal kommune i forbindelse med fastsettelse av skattegrunnlag.

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

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår ved befarings som danner grunnlag for taksering. Eiendommer som takseres basert på formuegrunnlag takseres etter verdi fastsatt i Skatteetatens formuegrunnlag.

### 6.1.2 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.

## 7 Dokumentasjon

Det er viktig at prosessen for å komme frem til skattebeløpet som utskrives er sporbart. Av den grunn blir det laget dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen for hver enkelt eiendom. Kommunens fagsystem vil brukes for håndtering av eiendomsskattfaglig informasjon inkludert alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele takseringsperioden.