

# Rammer og retningslinjer for eiendomstaksering 2024-2034 i Rana kommune

Vedtatt av sakkyndig nemnd 23.02.2024



## Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	3
1.1	Bakgrunn .....	3
1.2	Eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten .....	4
1.3	Eiendommer som skal takseres og omfattes av retningslinjene .....	4
1.4	Prinsipper for verdsettelse.....	4
2	Prinsipper for taksering .....	5
2.1	Generelt om taksering.....	5
2.2	Besiktigelse av eiendommer .....	5
2.3	Grunnlag for omtaksering .....	5
3	Takseringsmetode .....	6
3.1	Fakta om eiendommen .....	6
3.2	Vurdering av eiendommen.....	7
3.3	Sjablong kvadratmeterpriser.....	7
3.4	Bebygd og ubebygd tomt .....	9
3.5	Skjønnsmessig vurdering av forhold <u>ved bygg</u> .....	10
3.6	Skjønnsmessig vurdering av forhold <u>omkring eiendommen</u> .....	10
3.7	Sonefaktorer.....	11
4	Eiendomstyper.....	11
4.1	Generelt om ulike eiendomstyper .....	11
4.2	Boligeiendommer .....	12
4.3	Taksering av flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag.....	12
4.4	Landbrukseiendommer .....	12
4.5	Fritidseiendommer.....	13
4.6	Næringseiendommer .....	13
4.7	Kombinerte bygg næring/bolig .....	13
4.8	Masseuttak.....	13
5	Fritak.....	14
6	Klagebehandling .....	14
7	Vedlegg til rammer og retningslinjer.....	14

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Kommunestyret har den 4. oktober 2022 i sak 109/2022 vedtatt:

1. Kommunestyret vedtar at Rana kommune skal benytte Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger som verdigrunnlag for beregning av eiendomsskatt på boligeiendommer.
2. Det gjennomføres en konkurranse om anskaffelse av takster for næringseiendom og boliger uten boligverdi. Anslått kostnad 1,5 mill. kroner.

Kommunestyret har den 18. desember 2023 i sak 147/2023 vedtatt utskrivning av eiendomsskatt i Rana kommune i henhold til eiendomsskatteloven § 3 bokstav f). Rana kommune skal benytte Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger som verdigrunnlag for beregning av eiendomsskatt på boligeiendommer. For boliger uten formuesgrunnlag, fritidseiendommer og næringseiendommer skal det benyttes kommunale takster fra siste alminnelig taksering i Rana kommune som gjennomføres i 2023 for utskrivning i 2024.

Kommunestyret har oppnevnt sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet som skal benyttes for takseringen.

Kommunestyret har oppnevnt egen klagenemnd til å behandle klager over utskrivning av eiendomsskatt.

Sakkyndig nemnd ble oppnevnt av kommunestyret 18. desember 2023 i sak 138/2023.

Nemnda består av:

Leder: Trond Ørjan Møllersen

Nestleder: Tore Schybaj Antonsen

Medlem: Ove Inge Amundsen

Personlig vara leder: Siv Westvik

Personlig vara nestleder: Veronica Ugedal

Personlig vara medlem: Ingrid Johannesen

Rammer og retningslinjer vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2024-2034, og vil offentliggjøres på kommunens hjemmeside.

Dokumentet er utarbeidet av administrasjonen etter innspill fra Verditakst org.nr 981 469 917.

Målet er at retningslinjene skal sikre lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringen i 2023 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år fram til en

eventuell ny alminnelig taksering. Enkelttaksering kan forekomme ved nye/endrede tomter, bygg gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

## **1.2 Eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten**

Kommunestyret har for skatteåret 2024 vedtatt at boligverdi fra Skatteetaten skal benyttes ved taksering og utskriving av eiendomsskatt for boligeiendommer, jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1. Dersom det fattes vedtak senere år om at man skal bruke lokal takst, skal disse rammer og retningslinjer følges ved taksering.

Kommunen har ikke lov til å korrigere boligverdi som kommer fra Skatteetaten, jf. lovforarbeidene til lov nr. 73 av 12. juli 2012.

## **1.3 Eiendommer som skal takseres og omfattes av retningslinjene**

- Boliger som ikke har boligverdi/formuesgrunnlag fra Skatteetaten
- Boligdel av landbrukseiendommer
- Fritidsboliger
- Garasjer/uthus/anneks/naust
- Ubebygde tomter
- Næringseiendommer
- Vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum

## **1.4 Prinsipper for verdsettelse**

Nemnda følger de til enhver tid gjeldende regler i eiedomsskattelova, forvaltningsloven og kommuneloven. For selve takseringen gjelder eiedomsskattelova §§ 8 A-2 til 8 A-4. For kraftanlegg gjelder eiedomsskattelova § 8-B flg.

I henhold til loven, må verdien settes til det beløpet som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Det følger av eiendomsskatteloven § 8 A-2, med tilhørende rettspraksis at ved verdsettelsen skal en komme frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Det betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

## 2 Prinsipper for taksering

### 2.1 Generelt om taksering

Takseringen skal følge likhetsprinsippet. Takseringen skal i størst mulig grad følge de fastsatte takseringsprinsippene som følger under i dette dokumentet.

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer eiendommer etter sjablongtakst, basert på fakta om bygninger, bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner. Sjablongtaksten justeres så for forhold ved og omkring eiendommen der dette er naturlig, iht punkt 3.5 og 3.6.

Verdien av bebygde boligtomter og fritidstomter inngår i sjablongverdien av eiendommen. Verdien av garasjer/uthus/anneks på boligeiendommer eller på tomt tilstøtende boligeiendommer, inngår i sjablongverdien av eiendommer.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av hovedeiendom, inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstype, jf. 4.1. Dersom bygningstype ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. I slike situasjoner skal det meldes fra til matrikkelfører for videre oppfølging. Eiendommens bygningstype i henhold til matrikkelen er derfor ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

### 2.2 Besiktigelse av eiendommer

Alle bebygde eiendommer som skal takseres, skal befares. Alle befaringer skal varsles. Befaringen gjennomføres utvendig. Det er ikke et krav om at eier skal være til stede under gjennomføringen.

Med utgangspunkt i beregnet sjablongtakst iht. punkt 3.3, foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen utarbeides det et forslag til faktorer for individuelle forhold ved og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Eiendommene fotograferes, og om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

### 2.3 Grunnlag for omtaksering

Det er ikke anledning til å justere takstene i perioden mellom alminnelig taksering, med mindre eiendommen må omtakseres på grunn av:

- Fradeling/arealendring
- Sammenslåing
- Seksjonering/reseksjonering



- Regulering
- Revet eller brent
- Ødelagt av naturkatastrofer
- Ført opp nye bygninger
- Bruksendringer
- Gjort andre betydelige forandringer

Feil kan rettes i perioden.

### 3 Takseringsmetode

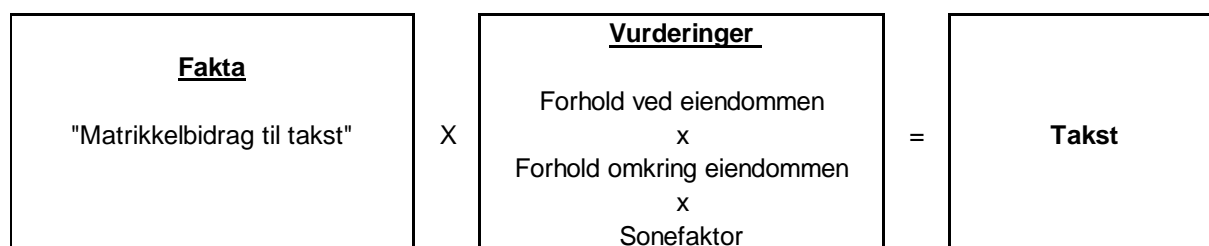
Valg av vurdering og takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen. Takseringsmetode skal kunne gjennomføres i kommunens programvare.

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Sjablongmetoden gir en sjablongtakst som er en verdi utregnet av et dataprogram, på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablongtaksten kan så justeres skjønnsmessig ut fra forhold ved eiendommen eller forhold omkring eiendommen i henhold til punkt 3.5 og 3.6.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen (matrikkel)
- Vurderinger av eiendommen (forhold ved og omkring eiendommen og sonefaktor)

Taksten er bygget opp slik:



#### 3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse

- Bygningstyper og bygningsstørrelse med arealtall for hver etasje

Fakta om eiendommen hentes fra matrikkelen, det offisielle registeret for eiendom, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA), som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. I matrikkelen er arealet for bygninger registrert pr. etasje, disse arealene brukes i takseringen og er gruppert slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises det til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

### 3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold ved eiendommen som medfører korreksjon av taksten (punkt 3.5)
- Forhold omkring eiendommen som medfører korreksjon av taksten (punkt 3.6)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen og eiendomsskatteområdet for bolig- og fritidseiendommer

### 3.3 Sjablong kvadratmeterpriser

Sjablongverdiene for taksering er kalibrert mot innhentede omsetningspriser for bolig- og næringsseiendommer i Rana kommune i siste 3-årsperiode og mot Skatteetatens tall for boligeiendommer i Rana som har formuesgrunnlag.

- **Sjablongverdier for eiendommer:**

Bygninger	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Leilighet	35 000
Flerbolig	25 000
Enebolig m/hybelleilighet	25 000
Enebolig	20 000
Bofellesskap	20 000
Fritidsbolig	16 000
Garasje, uthus, naust	2 500

Kontor- og forretningsbygg	8 000
Hotell og restaurant	8 000
Helsebygg	8 000
Samferdsel, telehus	8 000
Verksted/industri	6 000
Kulturbygg, forsamlingshus, bygg for religionsutøvelse	6 000
Isolert lager	5 000
Kjølelager	5 000
Skoler	5 000
Idrettsbygning	5 000
Fengsel, politi og beredskapsbygninger	5 000
Uisolert lager	2 500
Fiskeri- og landbruksbygninger (som ikke er i drift)	1 800

- **Etasjepriser for boliger:**

Etasje	Pris (kr/m <sup>2</sup> )				
	Leilighet	Flerboligbygg, enebolig m/hybelleilighet	Enebolig, bofelles- skap	Fritidsbolig	Garasje, naust og uthus
Kjellerplan	10 500	7 500	6 000	4 800	750
Underetasje	24 500	17 500	14 000	11 200	1 750
Hovedetasjer	35 000	25 000	20 000	16 000	2 500
Loftsetasje	14 000	10 000	8 000	6 400	1 000



- **Etasjepriser for næringseiendom:**

Etasje	Pris (kr/m <sup>2</sup> )				
	Kontor- og forretningsbygg, samferdsel, hotell og restaurant og helsebygg	Verksted, industri, kulturbygg, forsamlingshus, bygg for religions-utøvelse	Isolert lager, kjølelager, skole, idrettsbygning, fengsel, politi og beredskaps-bygninger	Uisolert lager	Fiskeri- og landbruksbygninger (som ikke er i drift)
Kjellerplan	2 400	1 800	1 500	900	540
Underetasje	5 600	4 200	3 500	2 100	1 260
Hovedetasjer	8 000	6 000	5 000	3 000	1 800
Loftsetasje	3 200	2 400	2 000	1 200	720

### 3.4 Bebygd og ubebygd tomt

Bebygde boligtomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes ikke separat, med mindre bygningen utgjør så liten verdi at tomten representerer en merverdi. Tomten takseres da som ubebygd boligtomt.

Bebygde fritidstomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes ikke separat, med mindre bygningen utgjør så liten verdi at tomten representerer en merverdi. Tomten takseres da som ubebygd fritidstomt.

Bebygde næringstomter inngår ikke i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes separat.

For verdsettelse av ubebygd eiendom tas det utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan eller om eiendommen har en funksjon. Er området uregulert, ses det hen til arealdelen til gjeldende kommuneplan.

- **Sjablongverdier for tomt:**

Tomt	Pris (kr/m <sup>2</sup> )	Notat
Ubebygd boligeiendom	180	Tomt regulert til bolig
Næringseiendom	300	0- 20 000 kvm
Næringseiendom	200	20 000 – 40 000 kvm
Næringseiendom	150	60 000 – 200 000 kvm
Næringseiendom	0	Over 200 000 kvm
Ubebygd fritidseiendom	180	Tomt regulert til fritidseiendom
Institusjon	300	

### 3.5 Skjønnsmessig vurdering av forhold på bygget

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold ved bygg på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Den skjønnsmessige vurderingen gjøres ved besiktigelse, blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Standard, kvalitet og tilstand
- Innlagt strøm/vann og avløp

Utgangspunkt for vurdering av forhold ved bygg på eiendommen er alltid 1,0.

	<b>Faktorkorreksjon</b>
Bygning tatt i bruk etter 2010	0
Bygning tatt i bruk 1997-2009	-0,1
Bygning tatt i bruk 1985-1996	-0,2
Bygning tatt i bruk 1965-1984	-0,3
Bygning tatt i bruk før 1965	-0,4
Høy standard	0,3
Normal standard	0
Enkel standard	-0,2
Godt vedlikeholdt og oppgradert	0,3
Normalt vedlikeholdt	0
Manglende vedlikehold	-0,2
Restaureringsobjekt	-0,3
Rivningsobjekt	-1

### 3.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold omkring eiendommen. Den skjønnsmessige vurderingen gjøres ved besiktigelse med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Adkomst/tilgjengelighet
- Andre verdipåvirkende faktorer

Utgangspunkt for vurdering av forhold omkring eiendommen er alltid 1,0.

### 3.7 Sonefaktorer

Sonefaktoren skal fange opp andre faktorer enn de som er nevnt i punkt 3.5, som styrer omsetningsverdier av fast eiendom i Rana kommune. Hovedkriteriet er atkomstveien til sentrum. Sonekart er eget vedlegg.

#### Soner for bolig:

Sone	Nr.	Justeringsfaktor
Mo (omfatter Mjølan)	1	1,1
Båsmoen, Ytteren, Selfors, Gruben, Hauknes	2	1,0
Alterneset, Åenget, Hammaren, Brennåsen	3	0,9
Røssvoll, Skonseng, Dalsgrenda	4	0,8
Utskarpen, Storforsheia	5	0,7
Øvrige boligeiendommer	6	0,5

#### Soner for fritidseiendommer:

Raudvatnet – Riksgrensen, Straumbygda	7	1,0
Øvrige fritidseiendommer	8	0,5

Alle næringseiendommer har justeringsfaktor 1,0.

## 4 Eiendomstyper

### 4.1 Generelt om ulike eiendomstyper

Utgangspunkt for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstyper i matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Rana kommune ønsker å gruppere ordinære eiendommer slik (spesifikasjoner fra KOMTEK):

Eiendomstyper
Annet
Bolig
Fritidseiendom
Bergverk/industri
Offentlig vei
Landbruk/fiske
Verneområde
Institusjon
Friareal/idrettsanlegg
Kommunikasjonsareal
Uoppgitt

Pr. type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering, dette presiseres i punkt 4.2 – 4.8.

Bygninger under 15 m<sup>2</sup> registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i matrikkelen. Slike bygninger verdsettes til 0,-.

## **4.2 Boligeiendommer**

Eneboliger (herunder våningshus og enebolig med hybelleilighet) takseres etter omsetningsverdi med bakgrunn i eiendommens faktiske BRA.

## **4.3 Taksering av flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag**

Denne type bolig takseres etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer» pkt. 3.3, og faktisk BRA per seksjon legges til grunn.

Årsaken til at det takseres etter bruksareal, og ikke seksjoneringsbrøk, er at man lettere får sammenligning mellom leilighetene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å blande inn andel av fellesarealer mv. Seksjonsbrøken beskriver ikke nødvendigvis det faktiske arealet av leiligheten, som kan medføre feil i takstgrunnlaget. Det vil være store variasjoner i verdien på leiligheter grunnet forskjeller i alder, beliggenhet og attraktivitet, og de vil vurderes individuelt på bakgrunn av dette. Tomteverdi vil inngå som del av sjablongprisen for bygningstypen som for vanlige eneboliger.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode som eneboliger, og her benyttes bruksarealet (BRA). Seksjonsbrøken kan benyttes der dette er rasjonelt og formålstjenlig.

## **4.4 Landbrukseiendommer**

Eiendom som «vert dreven som gardsbruk eller skogbruk» skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge eiendomsskatteloven § 5 bokstav h, herunder også gartneri og planteskole tilknyttet slik drift. Ved vurdering av hvilke eiendommer som omfattes av fritaket, legges det vekt på om eiendommen blir holdt i hevd på en driftsmåte som er vanlig for jord- og skogbruksdrift i området. Fritaket omfatter driftsbygninger som brukes til landbruksformål.

Dersom driftsbygninger brukes til annen næringsvirksomhet, faller disse bygningene under skatteplikt for næringsseiendom etter eiendomsskatteloven § 3 bokstav f, jfr. eiendomsskatteloven § 3 bokstav d.

Fritaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h, omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje eller tomt regulert som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbygg som ligger på en landbrukseiendom.

Ved takseringen av våningshus på landbrukseiendom med driveplikt, skal dette tas i betraktning som tyngende offentligrettslig restriksjon. I den grad annen boligeiendom tilknyttet gårdsdriften er underlagt samme offentligrettslige restriksjoner, vil de samme prinsippene for verdsettelsen bli brukt.

For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer med driveplikt, benyttes sjablongpris for eneboliger. Verdi på boligen reduseres med 20 prosent sammenlignet med vanlige boligeiendommer på grunn av forhold omkring eiendommen.

#### **4.5 Fritidseiendommer**

Fritidseiendommer takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Seterhus, koier, naust, sjøbuer og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres som fritidsbolig.

#### **4.6 Næringseiendommer**

Næringsbygg vil være bygg med næringsvirksomhet utenom der formål er utleie til bolig. Eiendommens objektive omsetningsverdi skal legges til grunn. Med objektiv omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved et normalt salg uavhengig av eiers bruk av eiendommen, jf. eiendomsskatteloven § 8. Tomteverdien tillegges taksten.

Næringseiendommer med bygg under oppføring takseres til tomteverdi inntil ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

#### **4.7 Kombinerte bygg næring/bolig**

For eiendommer hvor bygningsmassen er delt mellom næring og bolig, takseres næringsarealene som i punkt 4.6. Boligarealer i en kombinert eiendom takseres etter faktisk bruk.

#### **4.8 Uttak av masser, malm/mineraler**

I anlegg som har en høyere avkastningsverdi enn teknisk verdi fordi anlegget utnytter en naturforekomst, er det etablert praksis for at verdsettelsen skal skje etter avkastningsverdi. Et typisk eksempel på dette er et grustak. Dette kommer til uttrykk i Finansdepartementets brev av 11. mars 1999 (Utv.1999 side 982):

*«Departementet antar at en beregning av lønnsomheten kan brukes som hjelpemiddel for å komme frem til den objektive verdi også på andre verk og bruk enn kraftverk. På denne*

*bakgrunn legger departementet til grunn at i den grad en drivverdig naturforekomst vil påvirke den aktuelle eiendoms omsetningsverdi, bør denne hensyntas ved den taksering som skal skje i medhold av eiendomsskatteloven § 33, jf. byskatteloven § 5.»*

Når det gjelder verdsettelse av jernmalm, blir dette gjort ihht. til retningslinjer gitt i lagmannsrettens dom med saksnummer 15-032248ASD-HALO.

Verdien av tomt skal ikke medtas i taksten av grunn der det beregnes ressursverdi av masseuttak.

## **5 Fritak**

- Eiendommer som faller inn under eiendomsskatteloven § 5 skal fritas.
- Sakkyndig nemnd vurderer om de enkelte eiendommer er skattepliktige etter kommunestyrets generelle eiendomsskattevedtak og eiendomsskattelovens regler om obligatoriske fritak i eiendomsskatteloven § 5.
- Kommunestyret har kompetanse til å fatte vedtak, som gjelder for ett år av gangen, om fritak etter eiendomsskatteloven § 7. Eiendommer som er fritatt vil takseres når bruken endres eller når grunnlag for fritak faller bort.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 og § 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal, takseres i samsvar med disse retningslinjene.

## **6 Klagebehandling**

Verdsetting og saksbehandling som kommunen utfører, kan påklages av skatteyter som klage over utskrevet skatt. Klager skal behandles av sakkyndig klagenemnd når klagen opprettholdes etter at administrasjonen eller sakkyndig nemnd eiendomsskatt har gjort nye vurderinger.

## **7 Vedlegg til rammer og retningslinjer**

1. Sonekart

Trond Ørjan Møllersen

Veronica Ugedal

Ove Inge Amundsen