



**Sømna kommune**

Unntatt off. frem til offentlig ettersyn

**Rammer og retningslinjer  
for fastsettelse av eiendomsskatt  
for perioden 2014 – 2024  
i Sømna kommune.**

Vedtatt av sakkyndig nemnd

*Marian W. Grude*  
**Marian Wærstad Grude**  
Nestleder

*Karl-André Moen*  
**Karl-André Moen**  
Leder

*Tor Arne Melstein*  
**Tor Arne Melstein**  
Medlem

# Innholdsfortegnelse

<b>INNHOLDSFORTEGNELSE.....</b>	<b>2</b>
<b>1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER .....</b>	<b>3</b>
1.1 Sammenhengen med andre lover .....	4
<b>2. TAKSERINGSMETODE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Fakta om eiendommen .....	5
2.2 Vurdering av eiendommen .....	5
2.3 Skatteetatens formuesgrunnlag.....	6
2.4 Begreper.....	6
<b>3 SJABLONGVERDIER PÅ TOMTER OG HOVEDETASJER PÅ BYGNINGER (BRUKSAREAL PÅ BYGNING) .....</b>	<b>7</b>
3.1 Etasjefaktorer for næringsbygg, boliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.....	7
<b>4. INDRE FAKTOR.....</b>	<b>7</b>
4.1 Aldersfaktor for bolig.....	8
4.2 Aldersfaktor for fritidsbolig .....	8
<b>5 YTRE FAKTOR .....</b>	<b>8</b>
<b>6 SONEFAKTOR.....</b>	<b>8</b>

# 1. Juridiske og politiske rammer

Kommunestyret i Sømna kommune vedtok i sitt møte av den 08.03.2011, politisk sak nr. 9/11, å innføre eiendomsskatt på verk og bruk i kommunen fra og med 01.01.2012.

I møte av den 27.08.2013, politisk sak 30/13, vedtok Sømna Kommunestyre å utvide eiendomsskatten til å favne hele kommunen fra og med 01.01.2014. For verk og bruk, næringseiendommer, fritidsboliger/hytter, våningshus m.v. skal taksten slik det fremgår av eiendomsskatteloven § 8 a, avspeile markedsverdien:

## *§ 8 a – Verdet*

- (1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*
- (2) Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrslø og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.*

Det ble i samme sak vedtatt å benytte formuesgrunnlag fastsatt av Skattetaten som takstgrunnlag for boligeiendommer. Sømna kommune er en av de første kommunene i landet som benytter denne takseringsmetoden for boligeiendom. Dette følger av § 8 c – 1:

## *§ 8 c – 1*

- (1) Kommunestyret avgjer om eiendomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på egedomen ve likninga 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 0,67 (multiplisert med 0,8 i år 2015).*

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Dette dokumentet beskriver hvilke metoder som benyttes for å komme frem til en takst som samsvarer med eiendomsskatteloven § 8. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivået blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres, samt når enkelttaksering gjennomføres fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2014 – 2024, og vil bli offentliggjort i forbindelse med offentlig ettersyn/utlegging av eiendomsskattelistene innen 01.04.2014, samt listene over fritak jf. eiendomsskatteloven § 7. Det er viktig at alle som er involvert i eiendomsskatt i Sømna kommune kjenner til dette dokumentet.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

## **1.1 Sammenhengen med andre lover**

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven og offentlighetsloven.

*Forvaltningsloven:*

*§ 29 – Forvaltningslova gjeld for førehaving av eigedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova. Reglane i likningslova § 3 – 13 om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skrive ut eigedomsskatt i staden for reglane om teieplikt i forvaltningslova.*

*Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.*

*Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eigedomsskatt.*

*Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden for gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.*

*Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eigedomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9 – 11 gjeld på tilsvarande måte i eigedomsskattesaker.*

*Offentlighetsloven:*

Offentlighetsloven vil være med på å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør unntas offentlighet.

*Plan og bygningsloven:*

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

## 2. Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommuner, Norkart Geoservice AS og Eskan AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



### 2.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse i m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkel – registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registrering i Matrikkel skjer i henhold til registerinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etsajene grupperes i :

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Det er samme gruppering som Matrikkel – registeret benytter.

For nærmere beskrivelser av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverk Instruks for registrering av Matrikkel – data.

### 2.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt indre faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt ytre faktor)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt sonefaktor)

## 2.3 Skatteetatens formuesgrunnlag

Skatteetatens formuesgrunnlag baserer seg på årlige beregnede kvadratmeterpriser fra Statistisk Sentralbyrå, hvor det tas hensyn til:

- Boligtype (enebolig, leilighet eller småhus)
- Opprinnelig byggeår
- Boligens areal (primærrom)
- Boligens geografiske beliggenhet og markedspriser i det enkelte område

Sekundære rom (S-rom) er ikke med i arealberegningen. Det vil si at arealer til garasje, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom er ikke tatt med ved beregning av formuesverdi.

Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard m.v. tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. En del av de individuelle variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av det nye verdissetingssystemet.

Det er ikke anledning for kommunen eller sakkyndig takstnemnd/sakkyndig ankenemnd å justere formuesgrunnlagene jf. lovforarbeidene.

For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdier som overstiger 100 % av markedsverdi, har Finansdepartementet fastsatt at kommunene skal bruke en obligatorisk reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter Skatteetatens formuesgrunnlag. Reduksjonen blir slik for alle boliger:

- Obligatorisk reduksjonsfaktor skal for skatteåret 2014 være 0,67
- For skatteåret 2015 settes den til 0,8

## 2.4 Begreper

**Markedsverdi** er de verdier som boliger har i markedet. Formuesgrunnlaget tar sikte på å gi uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdissetingstidspunktet.

**Ligningsverdi** er en kalkulert verdi med utgangspunkt i formuesgrunnlaget.

Ligningsverdi for primærbolig = 25 % av formuesgrunnlaget.

**Primærbolig** er bolig man selv eier og bor i selv.

Ligningsverdi sekundærbolig = 50 % av formuesgrunnlaget

**Sekundærbolig** er bolig (ikke fritidsbolig) man eier men ikke bor i selv

### 3 Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning)

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig, våningshus, småhus	Kvm	8.000
Rekkehus, kjedehus, leiligheter	Kvm	8.000
Fritidsbolig, hytter	Kvm	10.000
Boliggarasjer	Kvm	0
Carport, parkeringsanlegg under tak	Kvm	0
Naust og uthus	Kvm	0
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Kvm	2.500
Kultur og forskningsbygninger	Kvm	2.500
Helsebygninger	Kvm	2.000
Utleiehytter, bygningstype 524	Kvm	4.000
Bygning for annen overnatting 529	Kvm	4.000
Hotell- og restaurant	Kvm	4.000
Kontor- og forretningsbygg	Kvm	4.000
Lagerbygg, isolert	Kvm	2.000
Lagerbygg, uisolert	Kvm	1.000
Tomt	Kvm	0
Industri (verk og bruk)	Egen takseringsmetode	

#### 3.1 Etasjefaktorer for næringsbygg, boliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

#### 4. Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus i Sømna kommune har en grei standard, og velger derfor å sette indre faktor til 1 på alle bygninger, med mindre det er åpenbare skader eller feil ved bygget. I slike tilfeller kan indre faktor settes ned til 0,4 for renoveringsobjekter. Rivningsobjekter fjernes fra takstgrunnlaget.

Det gis trekk for eternittvegger (-0,1) og/eller tak (-0,1). Likeledes gis det trekk for skader på grunnmur (-0,1).

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, så interpolerer man indre faktor for å finne indre felles faktor.



## 4.1 Aldersfaktor for bolig

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8 – 0,9	0,7	0,5 – 0,6
1967 – 1985	0,9 – 1,0	0,8	0,6 – 0,7
1986 – 1997	1,0 -1,1	0,9	0,7 – 0,8
1998 – 2011	1,1 – 1,2	1,0	0,8 – 0,9
2012 eller senere	1,2 – 1,3	1,1	0,9 – 1,0

## 4.2 Aldersfaktor for fritidsbolig

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,5 – 0,6	0,4	0,2 – 0,3
1967 – 1985	0,7 – 0,8	0,6	0,4 – 0,5
1986 – 1997	0,9 – 1,0	0,8	0,6 – 0,7
1998 eller senere	1,1 – 1,2	1,0	0,8 – 0,9

## 5 Ytre faktor

Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus og eiendommer i Sømna kommune har stort sett samme ytre faktor, og velger derfor å sette denne faktoren til 1,0. De forhold som trekker ned er høyspentledning nærmere enn 50 meter fra beboelig hus, samt offentlig vei gjennom gårdstun (maks/totalt) -0,1)

Den delen av gårdsbruk som blir taksert skal gis en reduksjon i ytre faktor på 0,4 på grunnlag av meldingen fra departementet om at det bør avspeiles i taksten at eiendommen er underlagt konsesjon. Derfor gis den delen av gårdsbruk som skal takseres en ytre faktor på 0,6 i tillegg til de overnevnte faktorer.

## 6 Sonefaktor

Sonenr.	Sonefaktor	Sted	Omfatter gnr.
1	1	Vik	46
1	1	Berg	70, deler av 50 og 69
3	0,8	Sørkvaløy	31 og deler av 32
3	0,8	Hjelmseth	29
3	0,8	Ånvika	28 og 43
3	0,8	Kjørsvik/Olsvik	27
3	0,8	Frilstad	26
3	0,8	Hombornes/Innermarka	25
3	0,8	Øvre Dahle/Grønmo	59, 60, 61
2	0,9	Resten av Sømna kommune	
	1	Fritidsboliger, hytter	
	1	Verk og bruk	
	1	Annen næringsvirksomhet	