



Hemsedal kommune
Eiendomsskattekontoret

Retningslinjer for alminnelig taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer i Hemsedal kommune med virkning fra 1. januar 2020

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 24.02.2020
revidert 19.02.2021
revidert 20.02.2023

1 Bakgrunn

Hemsedal kommunestyre har i møte 14. desember 2017 i sak 89/17 vedtatt utviding av eiendomsskatt for alle typer eiendommer etter eiendomsskattelovens § 3a. Dette betyr at alle eiendommer skal takseres. Dette skal gjelde fra 1. januar 2020. I kommunestyresak 124/19 ble det gjort et nytt vedtak som stadfester utviding av eiendomsskatten til å gjelde alle eiendommer i hele kommunen.

Verdsetting av eiendommen skal skje ved takst. Dette fremgår av eiendomsskatteloven § 8 A-3 4. ledd. Kommunestyret har i sak 75/17 valgt taksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 4. ledd og utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er leid inn et konsulentfirma «Verditaksering Kjell Larsen» til å foreta besiktigelse av takstobjektene. Sakkyndig nemnd vedtar rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

Nemnda består av:

Oddmund Jordheim (leder)	Olav Syversbråten (vara)
Ragnhild Halbjørhus (nestleder)	Ingrid Jordheim Brenna (vara)
Matilda Sjøgren (medlem)	Torstein Tuv (vara)

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av eiendommer i Hemsedal kommune.

2 Verdsettelsesprinsipper

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet

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

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt sett, 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.

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 omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Verdien på bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 3.3 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

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, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes. For fritidsboliger og boliger blir fester fakturert for eiendomsskatt, både for tomt og bygning.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 4. Dersom bygningstypenummer 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. Eiendommens bygningstypenummer i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2020-2030. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig etter dette. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i kommunen. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringen i 2019 – 2020 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering.

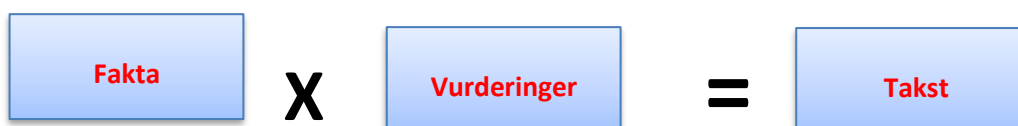
3 Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer 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 for Indre og Ytre forhold der dette er naturlig iht. punkt 3.5 og 3.6.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Type eiendom (eiendomsidentifikasjon)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkel-registeret.

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

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen.

Alle eiendommer som skal takseres skal befares. Befaringen gjennomføres utvendig.

3.3 Generelt

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124, 162,163)	16 000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	16 000
Store Boligbygg/leilighetsbygg/appartements (141-146, 521-523)	42 000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	Har ikke
Camping/Utleie (524)	35 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161,171-172)	35 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-183)	3 000
Bebygget tomt bolig	Stk. 200 000
Bebygget tomt fritidsbolig	Stk. 200 000
Ubebygde eiendommer*	Stk. 200 000

* Gjelder i hovedsak regulerte eiendommer eller eiendommer som har et formål.

Andre bygg som inneholder bolig for overnatting, vil takseres som annen næring ved hjelp av leieverdier.

Ubebygde eiendommer godkjent for utbygging av bolig eller fritidsformål, blir taksert til kr. 200.000,-. Sakkyndig nemnd er klar over at dette er lavere takst enn omsetningsverdi i Hemsedal kommune. Ut fra et likhetsprinsipp, legges samme pris til grunn, lik tomteverdien for bebygd eiendom.

For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi. Dette vil omtales nærmere i retningslinjene for taksering av næringseiendom.

I regulerte områder tas ikke områder, som f.eks fellesareal, lekeplass og friområder osv med i vurdering av eiendomsskatt.

3.4 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Vedtatt av sakkyndig nemnd 24.02.2020,
revidert 19.02.2021 og 20.02.2023

Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablongverdier.
- Integreert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

3.5 Faktor for indre forhold (IF)

Faktor for indre forhold benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

3.6 Faktor for ytre forhold (YF)

Faktor for ytre forhold benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer
- Nærhet til ny sone

3.7 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Hemsedal kommune.

Sonefaktor bolig/landbruk

Sone	Sted	Sonefaktor
------	------	------------

1	Trøym	1,0
2	Resten	0,8

Boliger og fritidsbygg på landbrukseiendommer blir gitt et fratrekk i takstgrunnlaget på 20% på grunn av konsesjonsplikt og delingsrestriksjoner for landbrukseiendommer, jfr punkt 4.1. Eks. en landbrukseiendom i sone 0,8, vil dette bli redusert til 0,6.

Sonefaktor fritid

Sone	Sted	Sonefaktor
1	Hemsedal skisenter (området rundt)	1,0
2	Solheisen (området rundt)	0,95
3	Gravset, Storevatnet, Lykkja	0,85
4	Grøndalen	0,8
5	GolfAlpin, Ulsåk, Eikre, Aalrust	0,7
6	Resten av kommunen	0,55

4. Bunnfradrag

Kommunestyret kan vedta bunnfradrag i eiendomskatten for alle selvstendige boenheter i fast eiendom. Dette gjelder ikke næringseiendom, jf. Eiendomskatteloven § 11 andre ledd.

Dersom bunnfradrag blir vedtatt, vil Hemsedal kommune legge til grunn definisjonen av boenhet i byggesaksforskriften § 2-2. Følgende krav må være oppfylt for å definere noe som en egen boenhet:

- Boenheten må inneholde alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Det er ikke krav til at hver funksjon er i eget rom.
- Boenheten må være fysisk adskilt fra hovedenhet. Det betyr at det ikke skal være interne forbindelser mellom enheter. En låst dør oppfyller ikke kravet om fysisk adskillelse.
- Boenheten må ha egen inngang.

Det er ikke noe krav om at boenheten er utleid eller i bruk/ikke i bruk.

5 Eiendomstyper

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161-163, 171-172) samt garasje/uthus/anneks (182) på eiendom
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Verk og bruk	Næringseiendom der det foregår produksjon eller bearbeiding
Blanda bruk - næring – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen Blanda bruk Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen

Pr. type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

Generelt

- Bygninger under 15m² registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i Matrikkelen. Bygninger som vurderes med verdi tas med.

5.1 Landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge: Eskl § 5 h. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbolig/utleiehytte på en landbrukseiendom.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom i eiendomsskatt-sammenheng. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme kvm-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

Boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer blir gitt et fratrekk i takstgrunnlaget på 20% på grunn av konsesjonsplikt og delingsrestriksjoner for landbrukseiendommer, jfr punkt 3,7.

Stølsbu

I Hemsedal kommune blir det gitt fritak for ei (1) stølsbu som er knytt til landbrukseiendommer som mottar produksjonstilskudd for dyrehold. Dersom eiendommen har flere stølsbuer, blir de vurdert som fritidsbolig/utleiehytte.

Vedtatt av sakkyndig nemnd 24.02.2020,
revidert 19.02.2021 og 20.02.2023

5.2 Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag

Denne type bolig takseres av besiktigelsespersonellet etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «sjablongverdier på bolig og tomt». Taksten føres i korreksjonsprotokoll hvor faktisk BRA-S (Bruksareal salgbart) legges til grunn. Det vil normalt være den konkrete leilighetens bruksareal som legges til grunn. Eventuelt garasjer vil kunne tillegges verdi. Årsaken til valg av metode, er at man lettere får sammenligning mellom leilighetene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å blande inn andel av fellesarealer mv. I tillegg er det ofte feil i seksjonsbrøkene, som igjen medfører feil i takstgrunnlaget.

Det vil være store variasjoner i verdien på leiligheter grunnet forskjeller i alder, beliggenhet, attraktivitet og de vil vurderes individuelt på bakgrunn av blant annet dette. Det vil ikke bli benyttet sonefaktor for flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag. Det vil fremkomme som sonefaktor 1 på skatteseddelen.

Tomteverdi legges til hver seksjon/andelsleilighet som for vanlige eneboliger.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode, men her benyttes bruksarealet (BRA).

Leiligheter i kombinasjonseiendommer som ikke er seksjonerte og som er en del av næringseiendommen, takseres etter forrentning av normal markedsleie, på lik linje med den øvrige delen av eiendommen.

5.3 Fritidseiendommer

Fritidsboliger takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Stølsbu, koier og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres som fritid.

Fritidsenheter med utleieplikt

Hemsedal kommune har gjennom reguleringsplaner og næringsplanen, definert kombinasjonsområder næring/fritid, der deler av bygningsmassen er fritidsenheter med utleieplikt. For verdsetting av slike eiendommer, har en tatt utgangspunkt i at eiendomsskatt er en objektskatt. For alle fritidsenheter, blir sjablongverdien benyttet på samme måte, men det er gitt et fratrekk i takstverdien for fritidsenheter med utleieplikt på 30%, på grunn av at denne «heftelsen» gir en lavere markedsverdi. Denne reduksjonen er gjort i ytre faktor – 0,3.

5.4 Privatrettslige avtaler, eksempel festetomter

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, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes. For fritidsboliger og boliger blir fester fakturert for eiendomsskatt, både for tomt og bygning.

5.5 Andre eiendommer

Eiendommer som ikke er bolig, fritid eller landbrukseiendommer, takseres iht. retningslinjer for taksering av næringseiendom.

Vedtatt av sakkyndig nemnd 24.02.2020,
revidert 19.02.2021 og 20.02.2023

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, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

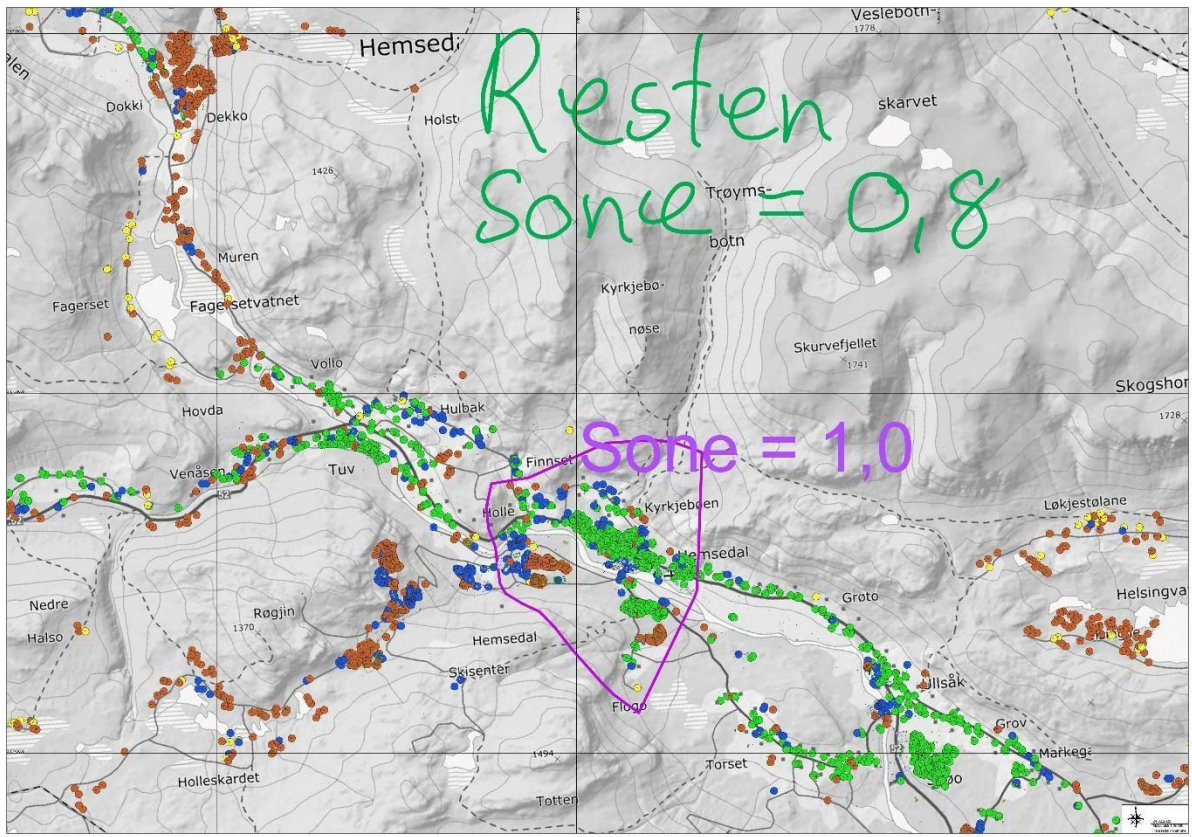
6. Fritak fra eiendomsskatt

Kommunestyret kan etter søknad frita eiendommer som for eksempel er eid av stiftelser, lag og foreninger og bygninger av historisk verdi, i tråd med eiendomsskatteloven. Se eiendomsskatteloven §7.

Eiendommer som skal fritas etter § 5 vil automatisk bli fritatt og det er ikke nødvendig å melde fra.

Søknadskjema for fritak etter eiendomsskattelovens § 7 er tilgjengelig på kommunens hjemmeside www.hemsedal.kommune.no

Sonekart boliger i Hemsedal kommune:



Sonekart fritid i Hemsedal kommune:

Vedtatt av sakkyndig nemnd 24.02.2020,
revidert 19.02.2021 og 20.02.2023

