



**Rammer og retningslinjer  
i henhold til lov om  
eiendomsskatt**



**Froland  
kommune**

---



## Orientering

Innen 01.03.2021 skal Froland kommune ha skrevet ut eiendomsskatt i henhold til nye vurderinger og takster. Froland kommunestyre har vedtatt at eiendomsskatt skal skrives ut på alle eiendommer i Froland kommune (bolig- og fritidseiendommer, boligdel av landbrukseiendommer og næringseiendommer). Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering i Froland kommune i perioden fram til neste alminnelige taksering som normalt vil skje etter en tiårsperiode. Dokumentet er resultatet av en prosess der takstnemnda og rådgiver Verditakst 981669917 har deltatt.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er gjengitt i

Eiendomsskattelovens § 8A-2:

*«Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»*



## Innholdsfortegnelse

1.	Rammebetingelser .....	3
1.1.	Juridiske rammer .....	3
1.2.	Politiske rammer .....	3
1.3.	Verktøy .....	4
1.4.	Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen.....	4
1.5.	Hovedretningslinjer.....	4
1.6.	Eiendommene som skal takseres .....	4
2.	Takseringsmetode.....	5
2.1.	Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendommer.....	5
2.2.	Sjablongtaksering .....	6
2.2.1.	Bygningens og tomtens areal .....	6
2.2.2.	Sjablongverdi bygninger og tomt.....	7
2.2.3.	Sjablongverdi kraftverk .....	7
2.2.4.	Sjablongverdi masseuttak - avkastningsverdi.....	7
2.3.	Faktorer .....	8
2.3.1.	Sonefaktorer .....	8
2.3.2.	Ytre faktor.....	8
2.3.3.	Indre faktor.....	8
2.3.4.	Justering av sjablongverdi.....	9
3.	Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne .....	10
3.1.	Åpen og proaktiv kommunikasjon .....	10
4.	Saksbehandling/vedtak av takstforslag.....	11
5.	Klagebehandling .....	12
5.1.	Feil og feiloppretting .....	12
5.2.	Behandling av klager.....	12
5.2.1.	Klage på boligverdien fra Skatteetaten .....	12
5.2.2.	Klage på boligverdien fra kommunen.....	12



# 1. Rammebetingelser

## 1.1. Juridiske rammer

Juridiske rammer er ikke en del av dette dokumentet. Disse finner man i [eiendomsskattelova](#).

## 1.2. Politiske rammer

Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt på alle eiendommer i Froland kommune iht. eiendomsskattelova §3a. Alle faste eiendommer i Froland kommune skal besiktigtes/takseres med unntak av eiendommer som enten har Formuesgrunnlag fra Skatteetaten eller har fritak etter eiendomsskattelova [§ 5](#). Ubebygde tomter (regulert til bolig-, fritidsbolig- og næringsformål) takseres kun dersom det foreligger Rammegodkjennelse på oppføring av bygg.

### Vedtekter

Froland kommune har i kommunestyremøte (PS 21/7) vedtatt [vedtekter](#) som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere/takstmenn som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig takstnemnd.

### Fritak

Eiendommer som kommer inn under Eiendomsskattelovens [§7](#) kan søke om fritak til kommunestyret. Slik søknad må gjøres hvert år.

### Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal være i intervallet 1 – 4 promille på eneboliger og fritidseiendommer. På næringseiendommer skal satsen ikke overstige 7 promille. For kommuner som innfører eiendomsskatt skal satsen første året settes til 1 promille. Skattesatsen kan økes maksimalt med 1 promillepoeng pr år. Skattesatsen kan være deler av promille (for eksempel 2,4 promille).



### 1.3. Verktøy

Kommunen benytter KomTek eiendomsskattemodul som fagsystem for håndtering av eiendomsskatt. Det er tatt utgangspunkt i eiendomsgrupperingene i Matrikkelen.

### 1.4. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

For å sikre likebehandling, har sakkyndig nemnd ønsket å trekke opp rammer for taksering av enkelteiendommer.

For alle eiendommer som skal takseres og dermed får utskrevet eiendomsskatt skal det gjennomføres utvendig besiktigelse.

### 1.5. Hovedretningslinjer

Sakkyndig nemnd i Froland kommune legger til grunn følgende tre retningslinjer for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter "grovkornethet"**. Besiktigelsen vil for næringseiendommer, bolig- og fritidseiendommer være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et 'grovkornet' beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Eventuelle forhold som påvirker verdien av den enkelte eiendom skal komme eiendomsbesitter til gode.

### 1.6. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Froland kommune skal besiktiges/takseres med unntak av eiendommer som enten har Formuesgrunnlag eller har fritak etter § 5. Ubebygde tomter (regulert til bolig-, fritidsbolig- og næringsformål) takseres kun dersom det foreligger Rammegodkjennelse på oppføring av bygg.

Det gjøres mulig for stiftelser/institusjoner samt foreninger og idrettslag å søke kommunen om fritak etter ESKL §7.



## 2. Takseringsmetode

Kommunestyret i Froland har vedtatt å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag for utskrivning av eiendomsskatt på boliger som har dette. Liste over eiendommer med formuesgrunnlag mottas fra Skatteetaten.

Det vil være boligeiendommer som av ulike årsaker ikke får beregnet et formuesgrunnlag av Skatteetaten, og disse må da verdsettes av kommunen selv (nemnda). Eiendommer som ikke har formuesgrunnlag er som følger:

- Fritidseiendommer
- Boligdel av landbruks- og skogbrukseiendommer
- Boligeiendommer som ikke har innrapportert areal (P-rom) til Skatteetaten
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret) som næringsbygg.
- Boliger som tilhører organisasjoner/institusjoner

For de eiendommer som mangler takst i formuesgrunnlaget har kommunen valgt å benytte sjablongtaksering. Metoden bygger på sjablongtaksering ved å innhente arealer av bygninger og tomter fra matrikkelen og sette opp kvadratkostnad ut fra erfaringspriser fra kommunen. Man kalibrer takstverdier både mot markedsverdier og mot formuesgrunnlag. Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er forhold ved eiendommene som påvirker takstverdien. Deretter justeres det for prisvariasjoner innenfor kommunen ved hjelp av sonefaktor, bygningens tilstand ved hjelp av indre faktor og forhold utenfor eiendommen ved hjelp av ytre faktor.

### 2.1. Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendommer

Siden 2014 har kommunene kunnet velge om de vil takser boligeiendommer selv, eller benytte Skatteetatens formuesgrunnlag. Også kommuner som benytter kommunal taksering har tilgang til formuesgrunnlagene i egen kommune, og i arbeidet med å fastsette sjablonger på boligeiendommer kan det være nyttig å innhente data fra Skatteetaten for sammenligning med de prisopplysningene som innhentes fra andre kilder og de sjablongprisene som blir fastsatt. Merk at ca. 15 % av boligeiendommene ikke har formuesgrunnlag, de må få en kommunalt fastsatt takst.

## 2.2. Sjablongtaksering

Ved taksering av bolig- og fritidseiendom (og ubebygde tomter til slike byggeformål) benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og opplysninger fra eiendomsmeglere som kjenner markedet, for å finne gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hver eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i pris-soner). Gjennomsnittsprisene reduseres med en liten forsiktighetsmargin. Det er sakkyndig nemnd som med hjelp fra eiendomsskattekontoret utfører og står ansvarlig for dette arbeidet. Sjablongtaksering tar utgangspunkt i bygningens innvendige areal og arealkostnad.

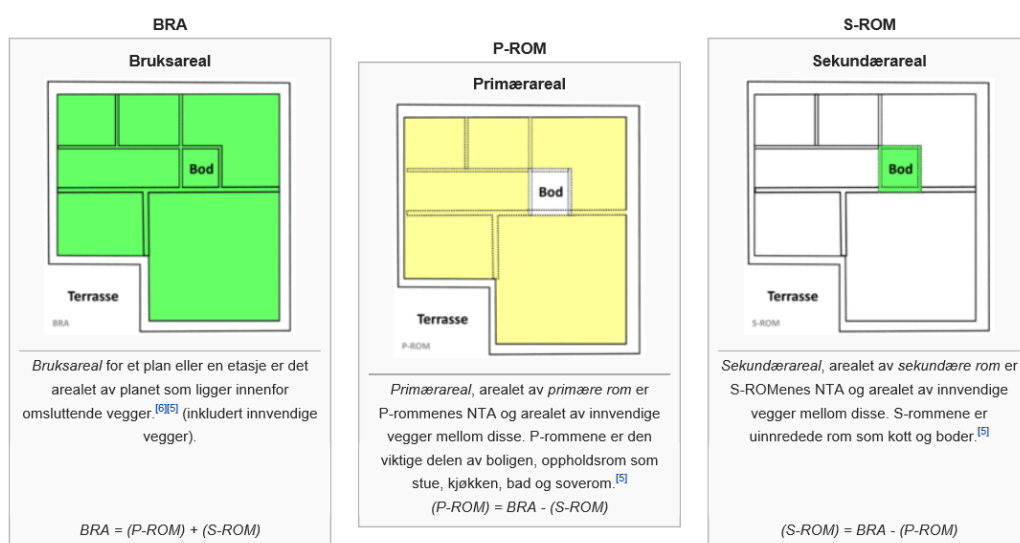
### 2.2.1. Bygningens og tomtens areal

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger.

Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)

Tomtestørrelse, m<sup>2</sup> når denne finnes i Matrikkelen

Bygningsareal som skal legges stil grunn ved takseringen er bruksareal BRA. Bruksareal kan kun måles når man er inne i bygningen (innvendig mål yttervegg, mao ytterveggen skal ikke arealmessig medtas i BRA. Taksmennene måler utvendig areal (i GIS kartportal) og trekker skjønsmessig fra et areal for yttervegger (basert på vurdering av byggets byggemåte/byggeår).





### 2.2.2. Sjablongverdi bygninger og tomt

Sjablongverdi er kvadratkostnad for bygninger og tomter. Kommunen har innhentet erfaringsverdier fra formuesgrunnlaget og registrerte salg og har satt opp sjablongverdier for ulike bygningstyper. Se tabell under.

Bygningstype	Sjablongverdi pr m2 BRA
Enebolig	18 000
Tomannsbolig	20 000
Leilighet	26 000
Rekkehus, andre bustadbygg	20 000
Våningshus, kårbolig	14 400
Fritidsboliger og hytter	16 000
Garasjer, uthus	0
Industri og verkstedbygg	2 000
Lagerbygg	2 000
Kontor- og forretningsbygg	4 000
Hotell og restaurant	4 000
Campinghytter	2 000
Andre næringsbygg	4 000
Tomt, bolig (stk-pris uavhengig av størrelse)	50 000
Tomt fritidsbolig (stk-pris uavhengig av størrelse)	50 000
Tomt næring (stk-pris uavhengig av størrelse)	50 000

### 2.2.3. Sjablongverdi kraftverk

For kraftverk skjer takseringen med utgangspunkt i avkastningsverdi, etter en lovbestemt fremgangsmåte.

For kraftverk har eiendomsskatteloven § 8 vært satt i kraft, slik at det som utgangspunkt er et felles takstgrunnlag for eiendomsskatt og skatteligning. For kraftverk er det lovfestet at takseringen skal være basert på en avkastningsverdi beregnet etter bestemte regler, innenfor fastsatte minimums- og maksimumsverdier. Det vises til eiendomsskatteloven § 8B-1 (4) og skatteloven av 26. mars 1999 nr 14 § 18-5.

Det er ligningsmyndighetene ved Sentralskattekontoret for storbedrifter som fastsetter taksten.

### 2.2.4. Sjablongverdi masseuttak - avkastningsverdi

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.»





## 2.3. Faktorer

Det benyttes sonefaktor, ytre faktor og indre faktor for justering av individuelle forhold ved eiendommene.

- Sonefaktor: Justering for prisvariasjoner i kommunen.
- Ytre faktor: Lokale forhold **rundt** eiendommen som innvirker på takstverdien.
- Indre faktor: Forhold **på** eiendommen som innvirker på takstverdien.
- Justering av sjablongverdi: Lite bebygget areal gir i utgangspunktet en m<sup>2</sup>-pris som kan være høyere enn gjennomsnittet for Froland kommune (dette forklares ved at areal som kjøkken og bad som er kostbare arealer utgjør en større % del av boligen enn i en større bolig). Stort bebygget areal gir motsatt effekt.

### 2.3.1. Sonefaktorer

Det vil være variasjoner i markedspriser innenfor kommunen. På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemd å benytte slike sonefaktorer for eiendommer. Det vises til vedlagte kart for detaljert soneavgrensning.

Det er vedtatt fire ulike soner for boliger og to soner for fritidseiendommer.

#### Boliger

Sone	Sonefaktor	Økning/reduksjon
Sone 1	1,1	+10%
Sone 2	1	Uendret
Sone 3	0,8	-20%
Sone 4	0,6	-40%

#### Fritidseiendommer

Sone	Sonefaktor	Økning/reduksjon
Sone 1	1,2	+20%
Sone 2	0,9	-10%

[Link til sonekart](#)

### 2.3.2. Ytre faktor

Ytre faktor vedrører eiendommens omgivelser, slik som støy, utsikt, solforhold, adkomst, avstand til attraktive nærområder og aktiviteter.

Sakkyndig nemd kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

### 2.3.3. Indre faktor

Indre faktor vedrører eiendommen, slik som standard, kvalitet, funksjonalitet og tomteopparbeidelse



Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen for boliger, boligdel landbruk og fritidsboliger. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

**Retningsgivende for fastsettelse av indre faktor (IF) vil være bygningens byggeår (evt. antatte byggeår dersom byggeår ikke er oppgitt i Matrikkelen).**

**A) Bygningens alder (byggeår, gjelder ikke for næringseiendommer ref. pkt. B)**

Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht. bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Byggeperiode	Indre faktor
2011 – d. d.	1,0
1997 - 2010	0,9
1987 – 1996	0,8
1978 – 1986	0,7
1977 og før	0,6

**B) Næringseiendommer**

- Indre faktor for næringseiendommer relateres til bygningsmassens funksjon.

**2.3.4. Justering av sjablongverdi**

Lite totalt areal på eiendom gir i utgangspunktet en m<sup>2</sup>-pris som kan være høyere enn gjennomsnittet for Froland kommune (dette forklares ved at areal som kjøkken og bad som er kostbare arealer utgjør en større % del av boligen enn i en større bolig). Stort bebygget areal gir motsatt effekt.

Sjablongverdien er lik begge, men indre faktor for det minste bygget kan være høyere enn 1,0 og dermed gi en høyere takstverdi pr m<sup>2</sup>.



### 3. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Froland kommune er ansvarlig for skatten som legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen har derfor interesse av at eiendomsbesitterene får informasjon om hvordan takseringen gjennomføres og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

#### 3.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom når det gjelder metode for verdifastsettelse og faktagrunnlag ved å kontakte eiendomsskattekontoret.
- Froland kommune informerer om problemstillinger som erfaringsmessig er av interesse for eiendomsbesitterne.
- Froland kommune krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Froland kommune utarbeider en liste over takser som legges ut til offentlig ettersyn på kommunens hjemmeside.

Froland kommune informerer innbyggerne på følgende måte;

- Kommunikasjon gjennom brev, epost og direkte henvendelser til kommunen.
- Informasjon om eiendomsskatteloven og alminnelig taksering før besiktigelsen igangsettes (hjemmesiden). Her orienteres det om hvordan eiendomsbesitter kan henvende seg til kommunen og at eiendomsbesitter får informasjon om faktagrunnlaget når kommunen sender ut melding om skatt og takst.
- Det legges opp til fullt innsyn for eiendomsbesitter når det gjelder grunnlaget for eiendommen han/hun eier. Dette skjer i forbindelse med melding om skatt og takst/offentlig ettersyn.
- Informasjon om at skatteytters eventuelle klage får man en helt ny vurdering og verdisetting. Den nye taksten kan dermed være verdimesig lavere eller høyere enn den opprinnelige.



#### **4. Saksbehandling/vedtak av takstforslag**

Sakkyndig takstnemnd går igjennom tilfeldig utvalgte takstforslag for kontroll. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte mellom takstfirmaet (som er engasjert av kommunen) og takstnemnda.



## 5. Klagebehandling

Ved gjennomføring av en skattetaksering kan det komme inn klager på resultatet den enkelte skatteyter mottar i form av utskrevet skatt. Klagen kan enten være basert på feil i grunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort.

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

### 5.1. Feil og feiloppretting

Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det påvises feil i faktagrunnlaget, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av sakkyndig nemnd om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

### 5.2. Behandling av klager

Administrasjonen skal ha et opplegg for klagebehandling:

- Journalføre alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil

#### 5.2.1. Klage på boligverdien fra Skatteetaten

Gjelder klagen boligverdien, må du sende klagen til Skatteetaten og ikke til kommunen. Se mer informasjon om hvordan du klager på boligverdien her:

[www.skatteetaten.no/eiendomsskatt](http://www.skatteetaten.no/eiendomsskatt)

Eiendomsskatten skal betales til forfall selv om det er sendt inn klage.

Dersom du klager til Skatteetaten, trenger du ikke informere kommunen. Hvis Skatteetaten endrer boligverdien, får kommunen beskjed og vil endre utskrevet eiendomsskatt.

#### 5.2.2. Klage på boligverdien fra kommunen

Med hjemmel i § 19 i lov om eiendomsskatt til kommunene, kan skatteyter klage på den utskrevne skatten:

§ 19: Skatteyteren kan klage på den utskrevne eiendomsskatten. Klagen må gis skriftlig til eiendomsskattekontoret inne seks uker fra det seneste tidspunkt av den dagen det ble kunngjort at eiendomsskattelisten ble utlagt eller dagen skatteseddelen ble sendt i samsvar med § 14. Klage over verdien kan bli fremmet hvert år i sammenheng med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år.

Eventuell klage skal sendes til: Froland kommune, eiendomsskattekontoret, Frolandsveien 995, 4820 Froland.