



bodø
KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering med hjemmel i lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene (eiendomsskatteloven)

Dette dokumentet gjelder for all taksering i perioden 2017 til 2026.

Endelig vedtatt av sakkyndig nemnd 2. februar 2017. Endret 24. april 2017.

Sakkyndig nemnd for 2015 til 2019 er:

Jon Tørset, leder (Senterpartiet)
Bodil Brattli, nestleder, (Høyre)
Lisa Marshall, nemndsmedlem (Senterpartiet)

Varamedlemmer:

Inga-Lill Sundset (Arbeiderpartiet)
Alf Anton Røst (Arbeiderpartiet)
Stian H. Berg (Høyre)

INNHold

1 Innledning

1.1 Rettslig regulering av eiendomsskattetakseringen

1.2 Sakkyndig nemnd

1.3 Sakkyndig klagenemnd

2. Takseringsmetode

2.1 Faktaopplysninger om eiendommen

2.2 Vurdering av eiendommen – innledning

2.2.1 Sjablongverdier bygninger

2.2.2 Sjablongverdier tomt

2.2.3 Ytre faktor, indre faktor, etasjefaktor

2.2.4 Soner og sonefaktor

2.2.5 Sonekart

1 Innledning

Etter vedtak i Bodø bystyre er det i 2016 gjennomført en alminnelig eiendomsskattetaksering i kommunen. I henhold til eiendomsskatteloven (esktl) § 8 A-3 skal takstene gjelde i 10 år fra og med 2017 til 2026. All fast eiendom i kommunen er taksert.

I henhold til «Vedtekter om sakkyndige nemnder og eiendomsskatt» (vedtektene) § 3-2 som Bodø bystyre vedtok 12. mai 2016 er det sakkyndig nemnd som fastsetter hvilke retningslinjer som skal legges til grunn for takseringen. Dette dokumentet tar sikte på å redegjøre for de retningslinjer som er fulgt i takseringsarbeidet.

Disse retningslinjene vil også gjelde for alle enkelttakseringer av fast eiendom i perioden 2017 til 2026.

1.1 Rettslig regulering av eiendomsskattetakseringen

Det rettslige utgangspunktet for eiendomsskattetaksering finnes i esktl § 8 A-2 (1) der det heter at

«[v]erdet av eiegenheten skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenheten etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.»

Eiendomsskattetaksering skiller seg fra ordinær taksering av fast eiendom, bl.a. ved at fastsettelse av eiendomsskattetakster er forvaltningsvedtak som kan påklages av skatteyter. Et overordnet rettslig prinsipp er at alle eiendommer må takseres etter de samme retningslinjer slik at likhetsprinsippet kan ivaretas på forsvarlig vis. Samtidig er det slik at hver eiendom skal vurderes og takseres individuelt. Dette hensynet er ivarettatt ved at alle eiendommer som er taksert er befart utvendig. Det er en utfordring og skulle takseres alle eiendommer etter like regler samtidig som hver eiendom skal vurderes individuelt. Av denne grunn er det forsøkt å forenkle skjønnet ved bruk av sjablongverdier og ulike faktorer som korrigerer resultatet som fremkommer etter sjablongtakseringen.

Boligeiendommer, industrianlegg og andre typer næringseiendommer skal takseres etter de samme reglene. Den praktiske fremgangsmåten for å komme frem til omsetningsverdien på en ordinær enebolig og verdsettelse av eiendommene til en industribedrift er likevel meget ulik.

Ved taksering av ordinære boliger finnes det offentlig tilgjengelig omsetningsstatistikk som gjør at man relativt enkelt kan finne en realistisk salgsverdi. Når det gjelder spesialiserte eiendommer («verk og bruk») der det f.eks. drives industriproduksjon finnes det sjelden eller aldri prisstatistikk. Utgangspunktet for taksering av slike eiendommer vil derfor være individuell, men likevel basert på ulike verdsettelsesregler og takseringsprinsipper utviklet gjennom en relativt omfattende rettspraksis. Hovedregelen er at verk og bruk takseres i henhold til substansverdien. Med substansverdi menes teknisk gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet. I dette dokumentet gjøres det ikke nærmere rede for de verdibegreper og takseringsprinsipper som er utviklet i rettspraksis.

Bodø kommune har benyttet sjablongtakst ved taksering av bolig- og fritidseiendommer og næringseiendommer som ikke er verk og bruk eller er høyt spesialiserte. I del 2 av dette dokumentet gjøres det rede for de sjablongverdier m.v. som er benyttet ved takseringen.

1.2 Sakkyndig nemnd

Det er sakkyndig nemnd som i henhold til esktl § 8 A-3 (4) fastsetter takstene på grunnlag av forslag fra besiktigerne ansatt i Bodø kommune. Alle boliger og fritidseiendommer er befart av kommunens egne besiktigere. Verk og bruk og andre næringseiendommer er befart av eksterne takstmenn.

Målet er at nivået på takstene så langt som mulig skal fremstå som rimelige og forsvarlige under hensyntagen til at det er omsetningsverdien som skal legges til grunn. Sakkyndig nemnd har ut fra sine lokalkunnskaper om salgsverdier og prisutvikling på fast eiendom i de ulike områder i kommunen forsiktig tilnærmet seg omsetningsverdien.

Når det gjelder næringseiendommer og verk og bruk (produksjonsbedrifter) finnes det ingen offentlig tilgjengelig prisstatistikk. Bodø kommune har derfor engasjert et eksternt firma for å gjennomføre befaring og utarbeide takstforslag slik at sakkyndig nemnd har hatt et tilfredsstillende datagrunnlag å fastsette de enkelte takstene på.

Sakkyndig nemnd har taksert eiendommene etter takseringsretningslinjene i dette dokumentet.

1.3 Sakkyndig klagenemnd

Klager på takseringsvedtak skal behandles av sakkyndig klagenemnd med mindre sakkyndig nemnd omgjør takstvedtaket etter å ha vurdert klagen. Sakkyndig klagenemnd vil normalt befare eiendommen. Sakkyndig klagenemnd skal ta stilling til om det påklagede takstvedtaket er fastsatt etter retningslinjene i dette dokumentet. Reglene for behandling av klager fremgår av «Vedtekter om sakkyndige nemnder og eiendomsskatt» vedtatt av Bodø bystyre 12. mai 2016.

2 Takseringsmetode

Takstene bygger på faktaopplysninger om eiendommen og vurderinger av eiendommen som er gjort ved befaringen og den etterfølgende behandlingen i sakkyndig nemnd.

2.1 Faktaopplysninger om eiendommen

Fakta om eiendommen hentes fra matrikkelen (eiendomsregisteret). Opplysninger om eierforhold hentes fra grunnboken.

Matrikkelen er et offentlig register over fast eiendom, og inneholder opplysninger om eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Grunnboken er et offentlig rettighetsregister som bl.a. inneholder informasjon om hvem som er hjemmelshaver (eier) til en fast eiendom. Det er Kartverket som har hovedansvaret for hva som skal registreres i matrikkelen og hvordan opplysningene skal innføres. Kartverket har laget en føringsinstruks for matrikkelen som ligger til grunn for registrering av eiendomsopplysninger.

I forbindelse med eiendomsskattetaksering er det særlig eierforhold, beliggenhet (adresse) bygningstype, bygningstørrelse (bruksareal og etasjer) og tomtestørrelse som er relevant.

For verk og bruk og andre spesialiserte næringseiendommer er det foruten opplysninger fra matrikkelen, innhentet opplysninger om faste installasjoner, produksjonsutstyr m.v. som er en integrert del av eiendommen eller virksomheten. Kilden for slike opplysninger er i hovedsak eierne.

2.2 Vurdering av eiendommen – innledning

Sakkyndig nemnd har fastsatt sjablongverdier (kvadratmeterpriser ut i fra bygningstype og om tomten benyttes til bolig eller næring) som tar sikte på å gjenspeile gjennomsnittsverdien for bygningstypen. Dette er et viktig hjelpemiddel i vurderingen og et viktig middel til å sikre likebehandling.

Som et ytterligere hjelpemiddel i vurderingen benyttes indre faktor og ytre faktor for å korrigere sjablongtaksten samt etasjefaktor, se avsnitt 2.2.3.

Videre er kommunen inndelt i soner slik at deler av kommunen med antatt høyest prisnivå på fast eiendom får en annen sonefaktor enn områder med antatt lavere prisnivå.

Alle eiendommer som takseres er befart, og resultatet av befaringen i form av bilder og forslag til takst gjennomgås og vurderes av sakkyndig nemnd i forbindelse med fastsettelse av taksten. Både i forbindelse med befaringen og i behandlingen i sakkyndig nemnd er det gjort vurderinger av den enkelte eiendom.

2.2.1 Sjablongverdier bygninger (pr m² bruksareal)

Sjablongverdier for bolig, fritidsbolig (per kvm.)	
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, våningshus m.v.	Kr 17 000
Leilighet, terrassehus m.v.	Kr 20 000
Fritidsbolig	Kr 7000
Garasje, uthus, anneks til bolig, sjøbu, naust m.v.	Kr 2400

Sjablongverdier næringsbygninger (per kvm.)	
Hotell, pensjonat m.v.	Kr 12 000
Forretning, kontor	Kr 10 000
Industri, verksted m.v.	Kr 6000
Isolert lager	Kr 6000
Uisolert lager	Kr 5000
Camping/overnatting	Kr 6000
Parkeringshus	Kr 3000
Plasthall	Kr 1000
Landbruksbygg ¹	Kr 500
Kai (stor plattform ved sjøen for lasting og lossing av fartøy) pr løpemeter (Flytebrygger er ikke taksert)	Kr 20 000

¹ Landbrukseiendom som er i drift («vert driven som gardsbruk») er fritatt for eiendomsskatt etter esktl § 5 første ledd bokstav h). Fritaket omfatter ikke våningshus (bolig) med evt. garasje m.v., og inntil 1 mål tomt.

2.2.2 Sjablongverdier tomt (grunn)

Sjablongverdier tomt (pr kvm.)	
Tomt – helårsbolig og fritidsbolig	Kr 240
Tomt – næringsseiendom og andre tomter	Kr 300

2.2.3 Ytre faktor, indre faktor, etasjefaktor

Med *ytre faktor* menes forhold på og rundt eiendommen. Med unntak for landbrukseiendom med våningshus er svært få eiendommer justert på dette grunnlaget. For våningshus er sjablongverdien multiplisert med en faktor på 0,8. Begrunnelsen for dette er i hovedsak at våningshus (bolig) på landbrukseiendommer ikke ligger i et boligområde, men i et næringsområde.

Eiendom	Ytre faktor
Landbrukseiendom med våningshus	0,8
Øvrige eiendommer	1,0

Med *indre faktor* menes bygningens standard, kvalitet og funksjonalitet.

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongverdien. Byggeåret legges til grunn for en bygningsstandard og kvalitet. Indre faktor justeres opp hvis eiendommen er vesentlig oppgradert, ombygd, påbygd m.v. F. eks. kan en bygning med faktor 0,8 (byggeår mellom 1960 – 1990) etter en konkret vurdering justeres opp hvis standard og kvalitet fremstår som vesentlig høyere enn byggeåret tilsier.

Vurderingen gjøres ut fra hvordan eiendommen fremstår på befaringstidspunktet. De vurderinger som er gjort tar ikke hensyn til mindre vesentlige forhold. Skjønnnet må være «grovmasket» bl.a. av hensyn til likebehandling, og fordi befaringen er utvendig. Tvil angående eiendommens kvalitet og standard er kommet skatteyter til gode. Tabellen nedenfor er et utgangspunkt for vurderingen.

Byggeår	Indre faktor
Restaurerings- og/eller rivningsobjekt	0,4
Før 1960	0,6
1960 – 1990	0,8
1991 – 2010	1,0
Etter 2010	1,2

Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg. Utgangspunktet er at bruksarealet i en bygnings hovedetasje vektes med faktor 1. For øvrige etasjer multipliseres arealet med de faktorer som fremgår av tabellen under.

Etasje	Etasjefaktor
Loft	0,7
Hovedetasje	1,0
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

2.2.4. Soner og sonefaktor

Bodø bystyre har vedtatt at det skal utskrives eiendomsskatt på alle eiendommer i hele kommunen fra og med 2017. Bruk av sonefaktor tar hensyn til variasjoner i eiendomsprisene i ulike deler av kommunen. Den foreløpige utregningen av sjablongtaksten multipliseres med en sonefaktor basert på hvilken eiendomstype det dreier seg om, og hvor i kommunen eiendommen ligger.

Soner	Eiendommer	Sonefaktor
Sone 1 Bodø sentrum og Rønvik	Helårsbolig (S1)	1,4
	Næring (N1)	1,4
Sone 2 Bodø omegn (Bodøsjøen/Alstad/Hunstad/Mørkved/Bertnes/Vikan)	Hytte/fritid (F2)	1,2
	Helårsbolig (S2)	1,2
	Næring (N2)	1,2
Sone 3 Værran inkl. Vågøya	Hytte/fritid (F3)	0,6
	Helårsbolig (S3)	0,4
	Næring (N3)	0,3
Sone 4 Skivika og Løpsmarka til og med Løpshavn	Hytte/fritid (F4)	1,2
	Helårsbolig (S4)	1,2
	Næring (N4)	1,2
Sone 5 Kjerringøy	Hytte/fritid (F5)	0,9
	Helårsbolig (S5)	0,6
	Næring (N5)	0,3
Sone 6 Soløyvannet/Vatnvatnet	Hytte/fritid (F6)	1,2
	Helårsbolig (S6)	0,9
	Næring (N6)	0,9
Sone 7 Heggmoen	Hytte/fritid (F7)	0,9
	Helårsbolig (S7)	0,9
	Næring (N7)	0,9
Sone 8 Hopen/Tverlandet til Ersvik/Naurstadhøgda	Hytte/fritid (F8)	0,9
	Helårsbolig (S8)	1
	Næring (N8)	0,9
Sone 9 Saltstraumen til gamle kommunegrense mot Skjerstad	Hytte/fritid (F9)	0,9
	Helårsbolig (S9)	0,8
	Næring (N9)	0,6
Sone 10 Alt sør/øst for sone 9 og 13 til kommunegrensene	Hytte/fritid (F10)	0,9
	Helårsbolig (S10)	0,5
	Næring (N10)	0,3
Sone 11 Nord for Løpshavn til Festvåg	Hytte/fritid (F11)	1,2
	Helårsbolig (S11)	0,9
	Næring (N11)	0,6

Sone 12 Naurstadhøgda til kommunegrense Fauske	Hytte/fritid (F12) Helårsbolig (S12) Næring (N12)	0,9 0,8 0,6
Sone 13 Misvær/Skjerstad	Hytte/fritid (F13) Helårsbolig (S13) Næring (N13)	0,9 0,6 0,3

2.2.5 Sonekart

