

# Høyanger Kommune

## Rammer og retningslinjer for fastsetjing av eigedomsskatt for perioden 2016 – 2026 i Høyanger kommune

Vedteke av takstnemnda

11.02.2019

  
Ingebjørn Giil

  
Svein Arne Høyheim

  
Nina Jorunn Brekke

## **Sidelite:**

### **1. Juridiske og politiske rammer**

### **2. Takseringsmetode**

- 2.1 Fakta om eiedommen
- 2.2 Vurdering av eiedommen.

### **3. Sjablongverdier på tomt og bruksareal på bygningar**

- 3.1 Etasjefaktorar
- 3.2 Indre faktor
- 3.3 Aldersfaktor
- 3.4 Ytre faktor

### **4. Sjablongverdier for industri/næringseigedom**

- 4.1 Areal industribygg
- 4.2 Høgde industribygg

## Juridiske og politiske rammer

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 med endringar, kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, førearbeid, uttalar frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekker opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskattelova.

Det er i Høyanger – frå 2007 innført eigedomsskatt på alle faste eigedomar i heile kommunen, jfr eigedomsskattelova § 3a.

Etter eigedomsskattelova § 8A-3 nr. 2, skal det vera ei allmenn taksering av eigedomar i kommunen kvart tiande år.

Allmenn taksering vart gjennomført i 2016 i Høyanger Kommune.

Det er takstnemnda som gjer endeleg vedtak om rammer og retningslinjer som skal nyttast i takseringa. Dette dokumentet beskriv kva metodar som nyttast for å kome fram til ein takst som samsvarar med eigedomsskattelova §8. Rammer og retningslinjer skal bidra til at takstnivået blir i samsvar med takstnemnda sine vurderingar, og at ein sikrar likebehandling av eigarane når taksering vert gjennomført og når enkelttaksering vert gjennomført fram til ny alminneleg taksering.

Ved taksering skal eigedommane synfarast utvendig. Ved synfaringa skal det gjerast ei skjønsmessig vurdering av individuelle forhold ved den einskilde eigedom og området ikring eigedommen som kan gjere at kvadratmeterprisen vert sett høgare eller lågare enn normalprisen (sjablongprisen).

Sjablongar og faktorar skal nyttas i normaltilfelle, men skal fråvikas om dei i einskilde tilfelle gjev ein uriktig takst sett i forhold til verdsetjingsnormen i eigedomsskattelova eller prinsippet om lik handsaming av like tilfelle.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 fyrste ledd skal eigedommar som hovudregel takserast kvart tiande år. Desse retningslinjene og sjablongprisane skal nyttast gjennom heile takstperioden, fram til neste hovudtaksering («*alminnelig taksering*»).

## 2. Takseringsmetode

Taksten byggjer på:

Fakta om eigedommen

Vurdering av eigedomen

Taksten er bygd opp slik:  $Takst = Fakta \times vurderingar$

### 2.1 Fakta om eigedommen.

\* type eigedom og eigar

\* faste installasjonar

\* bygningstype, storleik på bygning med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysingar om tomt og bygning vert henta frå matrikkelen.

Når det gjeld areal på bygning, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innafor yttervegg på bygning. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Etsjene er gruppert slik:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje ( H1-H2 osv)
- Loft

Grupperinga er identisk med registreringane i matrikkelen.

### 2.2 Vurdering av eigedom.

- Bygningen vert vurdert ved synfaring og evt. korrigert for tilhøve på bygningen som medfører endring av takst, t.d. kvalitet, funksjonalitet og standard.

Sjablongverdien på fritidsbustad/hytte er sett høgre enn på bustad i Høyanger kommune grunna generelt høgre omsetningsverdi.

### 3. Sjablongverdiar på tomt og bruksareal på bygningar

Tomt og bygninger	Einheit	Pris (kr)
Einestad, tomannsbustad, våningshus	kvm	4000
Rekkehus, kjedehus, leiligheit	kvm	4000
Fritidsbustad, hytter	kvm	7000
Garasjer	kvm	1000
Carport	kvm	0
Naust og uthus	kvm	0
Samferdsel og kommunikasjonsbygningar	kvm	4000
Kultur og forskingsbygningar	kvm	3000
Helsebygningar	kvm	4000
Utleiehytter	kvm	7000
Bygning for anna overnatting	kvm	5000
Hotell og restaurant	kvm	5000
Kontor og foretningsbygg	kvm	5500
Lagerbygg uisolert	kvm	2000
Lagerbygg Isolert	kvm	3000
Industri/næringseigedom – viser til pkt. 4		
Tomt*	stk	15000

\* Gjeld ikkje industri/næringseigedom

#### 3.1 Etasjefaktorar for bustader, rekkehus, leiligheter og fritidsbustad

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedtg 1	1
Hovedtg 2	0,8
Loft	0,2
Underetg	0,6
Kjellar	0,2

### 3.2 Indre Faktor

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablongtakst ut frå tilhøve på bygningen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere.

### 3.3 Aldersfaktor for bustad og fritidsbustad

Bygning teken i bruk	Faktor
etter 2005	1
1995 -2004	0,9
1985 - 1994	0,8
1975-1984	0,7
1965 - 1974	0,6
før 1965	0,55

### 3.4 Ytre faktor – geografisk plassering

Stad	Ytre faktor
Sentrumsområder i Lavik, Vadheim, Kyrkjebø og Høyanger	1,0
Alle hytter/fritidseigedomar i kommunen	1,0
Lavikdal, Sørsida og utanfor tettstadene	0,8
Måren	0,8
Våningshus på gårdsbruk	0,7
Industri/næringseigedom	1,0

#### 4 Sjablongverdiar for industri/næringseigedom (gjeldande frå 01.01.2019)

Tomt kr. 200 pr. m2

Bygg: pris pr. m2 kr. 12 000,-

Type Areal	Faktor
Uinnreia kjeller	0,50
Kaldt lager	0,40
Varmt lager	1,00
Produksjonshall	1,00
Kontor	1,00

Høgde	Enkel standard		Normal standard		God standard	
	Stålbygg	Andre bygg	Stålbygg	Andre bygg	Stålbygg	Andre bygg
3	0,68	0,75	0,75	0,83	0,86	0,95
4	0,70	0,78	0,78	0,87	0,90	1,00
5	0,75	0,83	0,83	0,92	0,95	1,06
6	0,78	0,87	0,87	0,97	1,00	1,12
7	0,82	0,91	0,91	1,01	1,05	1,16
8	0,86	0,95	0,95	1,05	1,09	1,21
9	0,88	0,98	0,98	1,09	1,13	1,25
10	0,91	1,01	1,01	1,12	1,16	1,29
11	0,95	1,06	1,06	1,18	1,22	1,36
12	1,00	1,11	1,11	1,23	1,27	1,41
13	1,04	1,16	1,16	1,29	1,33	1,48
14	1,10	1,22	1,22	1,35	1,40	1,55

#### Forklaring:

- Enkel standard** Enkle bygg som regel faste vindauger med eitlags glas. Golv i lager og produksjonslokale av ubehandla betong. I kontor enklaste belegg.
- Normal standard** Nøakterne bygg, golv i lager og produksjonslokale som regel påstroke støvbindande olje eller liknande. Golv i kontor av linoleum eller enkle teppekvaliteter. I toaletter og liknande keramiske fliser i begrensa utstrekning.
- God standard** Bygg med gode løysingar, pene overflater med puss og ev. teglsteinsmur. Golv i lager og produksjonslokale med spesialbelegg. Parkett/teppe på golv i kontor. Flislagde toalett.

Dette dokumentet er endra i samsvar med lovendingane i eigedomsskattelova som trer i kraft 1.1.2019