

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering – Lierne kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i møte den 19. november 2025 i ikrafttredelse fra 19. november 2025.

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og beliggenhet», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold – det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Dette betyr at eiendommene verdsettes ut fra deres omsetningsverdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra den økonomiske nytten nåværende eier har av eiendommen. Siktemålet ved takseringen er eiendommens normale omsetningsverdi i et fritt marked.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksretter, innvirker ikke på takstverdien.

Datagrunnlag og takseringsmetode

Sjablongpriser og tekniske verdier mv (substansverdier) fastsettes på grunnlag av prisopplysninger fra tidligere salg, leieprisopplysninger, prisstatistikker og eiendomsopplysninger fra ulike databaser. På dette datagrunnlaget – og med bistand fra personer som kjenner det lokale eiendomsmarkedet, utføres analyser og prøvetakseringer for å finne en gjennomsnittlig kvadratmeterpris (det vil si sjablongpris) for den enkelte bygningstype og tomt i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Sjablongene fastsettes med forsiktighet for å unngå takster over omsetningsverdi.

Eiendommene besiktiges utvendig, i enkelte tilfeller kan der være behov for innvendig besiktigelse. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene, som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned. For energianlegg og spesialiserte næringseiendommer kan innvendig besiktigelse være nødvendig.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men de kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er uriktig – sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, frem til neste hovedtaksering (hvert tiende år).

Måleenheter

Ved kommunal taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.¹ For åpne, overbygde arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

Oppbygning av retningslinjene

Retningslinjene er bygd opp på følgende måte:

1. Taksering av bolig- og fritidseiendommer
2. Taksering av andre eiendommer

Formål og prinsipper

Retningslinjene skal sikre en rettferdig, enhetlig og forutsigbar taksering.

Takseringen skal bygge på objektivitet og baseres på eiendommens fysiske karakter, beliggenhet og bruksmessige verdi.

Takseringsgrunnlag

Eiendommer takseres ut fra en sjablongmessig vurdering basert på:

- Bygningstype og areal (BRA)
- Bygningens tilstand og alder
- Bruksområde (bolig, fritid, næring, landbruk)
- Tomtestandard og adkomstforhold

Taksering skjer uavhengig av eiendommens faktiske markedsverdi, men skal reflektere forholdsmessig verdi innen kommunen.

Verdifastsettelse

Grunntakst pr. m² fastsettes for ulike bygningstyper (pr. 19.11.2025), se taksering av bolig og fritidseiendommer.

¹ <https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen>

Reduksjonsfaktorer vurderes for:

- Alder og vedlikehold
- Dårlig tilgjengelighet eller uheldig beliggenhet
- Bruksvansker

Soneinndeling

Kommunen deles inn i soner med ulike verdinivåer (sentrum, spredtbygd, hytteområder). Hver sone tilordnes en sonemessig faktor som justerer grunntaksten (f.eks. 0,9–1,2).

Landbrukseiendommer

Bolig og tun på landbrukseiendom vurderes som ordinære boligeiendommer.

Driftsbygninger fritas vanligvis for taksering hvis de kun benyttes i landbruksdrift.

Fritidseiendommer

Takseres med vekt på beliggenhet (sjø, fjell, skog), adkomst og standard.

Vurderes særskilt ved dårlig tilgjengelighet eller fravær av infrastruktur.

Næringsbygg og utleie

Takseres etter areal og bruksformål.

Kombinasjonsbygg vurderes separat per del (bolig/næring).

Tomter uten bygninger

Tomter takseres med sjablongverdier justert for beliggenhet, størrelse og utnyttelsesgrad.

Særlige forhold

Reduksjon gis ved forhold som:

- Skade/forfall
- Vanskelige grunnforhold
- Delvis rivning eller rivningsklare bygg

Takseringsprosess

Befaring utføres der det er behov. Takstvedtak fattes av sakkyndig nemnd og sendes eier med klagerett. Tilsyn og kontroll gjennomføres jevnlig for å sikre korrekthet.

Kvalitetssikring og dokumentasjon

All takstgrunnlag skal dokumenteres og arkiveres. Det utarbeides korttakster for hver eiendom som inneholder vurderte faktorer, arealer, og eventuelle justeringer.

Taksering av bolig- og fritidseiendommer

Metoden for utarbeidelse av forslag til takst

Ved taksering av bolig- og fritidseiendommer benyttes sjablonger, det vil si gjennomsnittlig kvadratmeterpris for ulike eiendomstyper i kommunen.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen (areal, bygningstyper, m.m.)
- Sjablonger og soner
- Skjønsmessige vurderinger (forhold på og omkring eiendommen)

Taksten er bygget opp slik:



Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med en arealfaktor, eventuelt etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen²
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med sonefaktor
4. Summen i pkt. 3 multipliseres med individuell vurderingsfaktor

Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn
2. Summen i pkt. 1 multipliseres med eventuell sonefaktor
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med individuell vurderingsfaktor

² For kombinerte bygg benyttes ulik sjablong på de ulike delene av bygget.

Sjablong kvadratmeterpriser

Bygningstyper	Kvadratmeterpris
Enebolig, våningshus, tomannsbolig	7.350
Enebolig, våningshus med sokkelleilighet	7.350
Uisolert vinterhage	3.150
Rekkehus, kjedehus, andre småhus og borettslag	6.300
Terrassehus og blokker	6.300
Fritidsboliger, hytter	10.500
Fritidsleiligheter	10.500
Anneks	3.150
Utleiehytter og servicebygg	2.625
Garasjer og uthus	1.575
Carport	525
Båthus, naust	1.575
Industri/verksted	2.625
Takoverbygg til næringsformål	525
Lagerbygning isolert	2.625
Lagerbygning uisolert	1.575
Plasthaller	840
Kontor og forretningsbygg	2.625
Hotell og restaurant	2.625
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	2.625
Kultur og forskningsbygninger	2.625
Helsebygninger	2.625
Boligbrakker	3.150

Tomt	Kvadratmeterpris
Tomt – Boligeiendom	0
Tomt – Fritidseiendom	0
Tomt – Industri/næringstomt (benyttet areal)	75
Punktfeste – Pris per punktfeste	0

Disse tabellene viser alle kvadratmeterpriser for bolig, fritidsbolig og næring.

- Garasje, anneks og uthus under 15 m² bruksareal (BRA) takseres ikke.
- Carport under 15 m² bebygd areal (BYA) takseres ikke.
- Overbygd inngangsparti/veranda/terrasse takseres ikke.
- Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneien-dommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.⁵

Etasjefaktor for alle bygg

Etasje	Faktor
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje	0,2
Underetasje	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,2
Egen boenhet i kjelleretasje	0,6

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Bygninger med integrert garasje/bod/lager får dette arealet fratrasket tellende areal for bygningen og takseres etter den sjablongprisen som gjelder for tilsvarende bygningstype.

Sonefaktorer

På grunnlag av en total vurdering velger sakkyndig nemnd for eiendomsskatt å ikke benytte sonefaktorer verken for boligeiendommer, fritidseiendommer, landbrukseiendommer eller næringseiendommer.

Skjønsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Bygningenes tellende bruksareal multiplisert med sjablong og sonefaktor gir et beregnet forslag til takst. Med utgangspunkt i dette foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene.

Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst.⁷ Bygningene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer. Sakkyndig nemnd benytter indre og ytre faktor i taksering arbeidet.

Forhold på eiendommen (indre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard». Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Vurdering	Faktor
Høy standard	1,1 – 1,3
Normal standard – standard eiendom	1,0
Lav standard	0 -0,9

Tabellen nedenfor lister opp forhold på eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av bolig- og fritidseiendommer. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Ved besiktigelse av eiendommen må skjønn benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Type eiendom	Forhold på eiendommen
Boligeiendom	Bygningen: Funksjonalitet, Standard og kvalitet Alder Kulturminnekrav Tomta: Hage Parkeringsmuligheter Kulturminnekrav Annet (svømmebasseng, tennisbane, bryggeanlegg m.v.)
Fritidseiendom	Bygningen: Standard og kvalitet Alder Innlagt strøm/vann/avløp Tomta: Kulturminnekrav Bryggeanlegg
Ubebyggt eiendom	Utnyttelsesmuligheter

- Eksempler på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- Eksempler på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- Eksempler på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard er:

a) Bygningens alder (byggeår):

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

Faktor for alder:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| • Bygninger ferdigstilt før 1950 | 0,3 - 0,5 |
| • Bygninger ferdigstilt 1950 - 1967 | 0,5 - 0,6 |
| • Bygninger ferdigstilt 1967 - 1978 | 0,6 - 0,7 |
| • Bygninger ferdigstilt 1978 - 1987 | 0,7 - 0,8 |
| • Bygninger ferdigstilt 1987 - 1997 | 0,8 - 0,9 |
| • Bygninger ferdigstilt 1997 - 2008 | 0,9 - 1,0 |

- Bygninger ferdigstilt etter 2008

1,0

Nemnda mener at bygninger som benyttes til beboelse og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det er kun i helt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor. For fritidseiendommer vises det til spesielle retningslinjer for vurdering av disse.

- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.
- Bygninger med spesielt høy standard kan få økt indre faktor inntil + 0,3. Dette gjelder også bygninger som er renovert og fått hevet standarden betydelig i forhold til opprinnelig standard i byggeåret

b) Bygningsmessig tilstand

- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktorheving på 0,3 og ikke overstige 1,0.
- Fremskredet forfall vurdert som renoveringsobjekt får faktor ned til 0. Byggene må da være frakoblet strøm og vann.

Spesielle forhold:

- Eternittkledning gis et fratrekk på indre faktor lik 0,1
- Eternittak gis et fratrekk på indre faktor lik 0,1

Punktet gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger.

c) Spesielt for fritidseiendommer

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor. Seteranlegg som har en klar funksjon som fritidshytte, takseres som dette. For disse endres bygningstype i Matrikkelen slik at det samsvarer med funksjon.

- For fritidsboliger uten innlagt strøm reduseres indre faktor med 0,1.
- For fritidsboliger uten innlagt vann reduseres indre faktor med 0,1.
- For fritidsboliger som har støpt grunnmur økes indre faktor med 0,1

Faktor for alder:

- Eldre bygninger, ikke restaurert 0,1 – 0,3
- Bygninger ferdigstilt før 1967 0,4 - 0,6
- Bygninger ferdigstilt 1967 - 1987 0,6 - 0,7

- Bygninger ferdigstilt 1987 – 1997 0,7 - 0,9
- Bygninger ferdigstilt 1997 – 2008 0,9 - 1,0
- Bygninger ferdigstilt etter 2008 1,0

Forhold omkring eiendommen (ytre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet». Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Vurdering	Faktor
God beliggenhet	1,1 – 1,3
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0-0,9

Tabellen nedenfor lister opp forhold omkring eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av bolig- og fritidseiendommer. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Ved besiktigelse av eiendommen må skjønn benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Type eiendom	Forhold omkring eiendommen
Boligeiendom	Adkomst/tilgjengelighet Støy Utsikt Solforhold Attraktive nærområder Annet (kraftlinjer, reguleringsmessige forhold m.v.)
Fritidseiendom	Adkomst/tilgjengelighet (eks. vei) Støy Utsikt Solforhold Bordkledning Attraktive nærområder Nærhet til sjø/fjell/tuområder/skianlegg m.v. Annet (kraftlinjer, reguleringsmessige forhold m.v.)
Ubebyggt eiendom	Utnyttelsesmuligheter

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en standard eiendom. Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteieendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen.

- Høyspent over tomt i nær tilknytning til boligen (25 m) gir reduksjon i ytre faktor på

0,2.

a) Spesielt for fritidseiendommer

- For fritidsboliger som ligger nærmere vann enn 100 meter økes ytre faktor med 0,1.
- For fritidsboliger som ligger mer enn 500 meter fra brøytet veg reduseres ytre faktor med 0,1.

Taksering av andre eiendommer

Landbrukseiendommer:

Identifisering:

Bebygde eiendommer i LNF-område som er større enn 100 dekar, og eiendommer som har mer enn 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog er konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Taksering:

- Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus.
- Hytter/fritidsboliger regnes også som boligbygg. Dette gjelder også utleiehytter. Hvis mer enn 4 utleiehytter på en landbrukseiendom, regnes utleievirksomheten som egen næring, og hyttene takseres som næringseiendom.
- Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de har fått en helt ny funksjon. Eksempel på dette er garasje i driftsbygning.
- Det gis fritak for landbruksbygg som ikke brukes til andre formål.

Eiendommer innenfor LNF-områder i kommuneplanen (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF områder takseres

Skianlegg:

For disse anleggene takseres ikke faste driftsmidler som heisanlegg, lysanlegg og snøproduksjonsanlegg.

Landbruksbygninger fritas etter § 5 i eiendomsskatteloven.

Her inngår:

- Setrer med seterlønne når det har vært husdyr på setra siste 5 år. Ellers takseres seterhus som fritidsbolig såfremt bygningen er i bruk.
- Kvilebuer benyttet i skogsdrift og gjeterbuer benyttet av sauebønder og reineiere.
- Andre driftsbygninger som er i bruk som driftsmiddel landbruksnæring.

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk):

For å kunne håndtere et evt. vedtak i kommunestyret om differensiert skattesats på bolig og næringseiendom, fastsetter sakkyndig nemnd separate takster for hhv bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (blandet bruk).

Ikke måleverdig areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

Næringseiendommer

Sjablong på næringsareal som ikke er i bruk vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vesentlige bruksendringer, takseres eiendommen på nytt.

Hva er næringspliktig virksomhet?

I de tilfeller en er usikker på hvorvidt boligutleie/hytteutleie er næring eller ikke, vil en kunne skjele hen til den grensedragnings som gjøres i annen skatterettslig sammenheng. Dette gjøres ved en konkret vurdering av størrelsen og omfanget på utleievirksomheten.

All utleievirksomhet hvor en og samme eier leier ut 5 eller flere leiligheter/boliger/hytter anses å drive næringsvirksomhet. Disse boenhetene verdsettes da i henhold til samme sjablongverdi som andre overnattingsanlegg.

Campingplasser anses alltid å drive næringsvirksomhet. Utleiehyttene i verdsettes her til sjablongverdi for utleiehytter. Serviceanlegg på slike steder verdsettes etter samme sjablongverdi.

Spesielt for næringsbygg

Eldre næringsbygg antas å ha en lavere verdi enn andre bygninger

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| • Bygninger ferdigstilt før 1967 | 0,2 - 0,4 |
| • Bygninger ferdigstilt 1967 - 1987 | 0,4 - 0,6 |
| • Bygninger ferdigstilt 1987 - 1997 | 0,6 - 0,8 |
| • Bygninger ferdigstilt 1997 - 2008 | 0,8 - 1,0 |

3.1 Energianlegg

Vannkraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet³ og petroleumsanlegg (med et samlebegrep kalt energianlegg) er skilt ut som en egen eiendomsgruppe i eiendomsskatteloven, jf. eiendomsskatteloven § 3.

Eiendomsskatt på vannkraftanlegg regnes ut på grunnlag av anleggenes formuesverdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1. Vannkraftanlegg takseres følgelig ikke av kommunen.

De øvrige energianleggene takseres av kommunen. For disse anleggene skal eiendomsskatte-taksten settes til anleggenes tekniske verdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 andre ledd. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner skal tas med i skattegrunnlaget, jf. eiendomsskatteloven § 4 andre ledd.

Takseringsmetoden for teknisk verdi ⁴

Teknisk verdi fastsettes på følgende måte:

1. Beregning av samlede investeringskostnader for et tilsvarende nytt anlegg på takseringstidspunktet.
2. Beregning av fradrag for slit og elde.
3. Fastsetting av et særskilt fradrag for eventuell utidsmessighet.

Samlede investeringskostnader minus fradrag etter pkt. 2 og 3, gir anleggets tekniske verdi.

- Slit og elde avskrives lineært over anleggets levetid. Fradragsberegning forutsetter følgelig at man kjenner anleggets eller anleggsdelens alder og normale levetid.
- Fradrag for utidsmessighet kan være aktuelt for gammeldagse og uhensiktsmessige anlegg, og fastsettes i tilfelle på grunnlag av et faglig skjønn.

Spesielle eiendommer

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsaken til

³ KSE har utgitt en egen veileder om taksering av kraftnettet.

⁴ Se takseringsveilederen kap. 19.

avvik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes. Det lages egen stikkordliste som brukes av besiktiger.

Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det egne protokoller for hver funksjon.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis de har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi.

Eksempel:

- o 30m2 garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
- o Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres fra kr 3.000, - pr kvm
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres etter funksjon.
- Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

Årsak til fravik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

Øvrig informasjon

Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon mangler, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

Juridiske avklaringer

Lowerket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Lierne kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå.

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt:

For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for taksering, vurdering av indre og ytre faktorer ved besiktigelse og systematisk kvalitetssikring.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2026, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boret rett ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eie AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter de har i forbindelse med takseringen.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger.
- Vi informerer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Ved ønske om å delta på besiktigelse skal dette meddeles skriftlig.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Vi informerer innbyggerne om § 7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst

mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av § 7. § 7 er Kommunestyrets mulighet for å fritta eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven §7.

- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av sakkyndig nemnd som retter opp eventuelle feil som er gjort. Dersom sakkyndig nemnd for eiendomsskatt har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.
- Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til klagenemnda for eiendomsskatt til endelig behandling.

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter (ekstl. §19 og (§ 8A-3 (3)) har også formannskapet klageadgang på takster i henhold til ekstl. § 8 A-3 (3) som er fastsatt av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.

Hele Lierne kommune er en skattesone.