

# Skien 2018



## Skien kommune

**Rammer og takseringsretningslinjer** - i forbindelse med alminnelig taksering for alle eiendommer i Skien kommune med virkning fra 1. januar 2018.

Ny alminnelig taksering for alle eiendommer i Skien kommune ble vedtatt av Bystyret 16.06.2016

Vedtatt Sakkyndig nemnd, 03.05.2017, rev. 22.05.2017,  
rev. 19.10.2017, rev. 08.02.2018, rev. 10.01.2021,  
rev. 06.12.2023.

Endelig vedtak Sakkyndig nemnd 06.12.2023.



Skien, den 06.12.2023



Anders Skorve



Ann Kjersti B. Grinilia



Jan Endre Bjørbæk Andersen

Leder



## Innholdsfortegnelse

Hjemmelsgrunnlaget og rettskilder .....	4
Politiske rammer .....	4
<b>2. TAKSERINGSMETODE .....</b>	<b>5</b>
<b>FAKTA OM EIENDOMMEN .....</b>	<b>5</b>
<b>VURDERING AV EIENDOMMEN .....</b>	<b>5</b>
<b>GENERELT .....</b>	<b>6</b>
<b>ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER: .....</b>	<b>6</b>
<b>FAKTOR FOR INDRE FORHOLD (IF).....</b>	<b>7</b>
<b>FAKTOR FOR YTRE FORHOLD (YF).....</b>	<b>7</b>
<b>SONEFAKTOR .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Eiendomstyper .....</b>	<b>8</b>
<b>LANDBRUKSEIENDOMMER.....</b>	<b>8</b>
<b>FLERMANNSBOLIGER, SEKSJONERTE BOLIGER OG BORETTSLAG.....</b>	<b>8</b>
<b>FRITIDSEIENDOMMER .....</b>	<b>9</b>
<b>NÆRINGSEIENDOMMER.....</b>	<b>9</b>
<b>TAKSERING AV STØRRE NÆRINGSEIENDOMMER OG VERKER OG BRUK .....</b>	<b>9</b>

## JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

### Hjemmelsgrunnlaget og rettskilder

Lov av 6 juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunen (eigedomsskattelova).

Andre lover:

Forvaltningsloven

Skatteloven

Skattebetalingsloven

Ligningsloven

Forskrifter, lovforarbeider, rettspraksis, vedtekter, forvaltningspraksis, administrative uttalelser, juridisk litteratur og KS Eiendomsskatteforums styrings- og kvalitetssikringssystemer.

### Politiske rammer

Bystyret i Skien kommune har den 16.06.2016 vedtatt alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næring og verk og bruk i henhold til eiendomsskatteloven § 3 a).

Dette danner grunnlaget for Bystyrets utskrivning av eiendomsskatt.

Bystyret har oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

### Verdsettelsesprinsipper

#### ***Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet***

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

*(2) Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.*

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. Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2018-2028. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da.

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 Skien kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2017 –2018 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

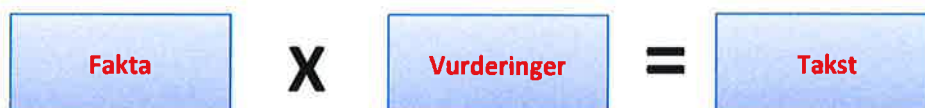
## 2. TAKSERINGSMETODE

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



### FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

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

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.

### 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.

## GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablonverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	15000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	15000
Store Boligbygg/leilighetsbygg (141-146)	25000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	25000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	10000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161-163)	10000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-183)	3500
Hybel, tilleggsdel til hoveddel – under 50 kvm	300 000 kr pr stk
Hybel, tilleggsdel til hoveddel – over 50 kvm	400 000 kr pr stk
Bebygget tomt	Stk. 100000
Ubebygde eiendommer*	Skjønn

Hybel, tilleggsdel til hoveddel: Rom som tidligere har vært brukt til sekundærrom (eksempel: vaskerom, bod, kjellerrom, tekn.rom, garasje), og som bruksendres til beboelse/hybel.

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

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi vil være styrende for verdsettelsen.

For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi.

## ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER:

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

### Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablonverdier.
- Integrrert garasje i H1, U1 eller K1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.



## FAKTOR FOR INDRE FORHOLD (IF)

Faktor for indre forhold benyttes for å korrigere sjablontaksten 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

## FAKTOR FOR YTRE FORHOLD (YF)

Faktor for ytre forhold benyttes for å korrigere sjablontaksten 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

Den omtalte sjablontaksten er verdi som utregnes av dataprogram, på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablontaksten kan så justeres for **Indre og Ytre forhold**

## SONEFAKTOR

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

### Sonefaktor bolig/landbruk

Sted	Sonefaktor
Skien sone 1	1
Borgestad	1,1
Gulset, Strømdal	0,9
Øvrig områder	0,8

Våningshus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer får en redusert takst tilsvarende 20% i forhold til bolig. Reduksjonen gjøres ved å redusere sonefaktoren. Dette for å ta hensyn til delingsforbud, konsesjon og andre spesielle forhold som gjelder for landbrukseiendommer.

### Sonefaktor fritid

All fritidseiendom i kommunen vil ligge i samme sone. Sonefaktor 1.

### 3 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) samt garasje/uthus/anneks (181) 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	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	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 15m<sup>2</sup> registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i Matrikkelen

#### 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 fritidsbygg beliggende på en landbrukseiendom.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme m<sup>2</sup> pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

#### FLERMANNSBOLIGER, SEKSJONERTE BOLIGER OG BORETTSLAG

Denne type bolig takseres av besiktigelsesmann etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «sjablongverdier på bolig og tomt» som vist på side 7. Taksten føres i korreksjonsprotokoll hvor faktisk BRA-S (Bruksareal salgbart) legges til grunn.

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.

Tomteverdi legges til hver seksjon som for vanlige eneboliger.

## FRITIDSEIENDOMMER

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

## MIDLERTIDIGE BYGNINGER

Med midlertidige bygg menes enhver bygningsmessig konstruksjon som er beregnet på å forbli der den er plassert i inntil 2 år.

Forblir den bygningsmessige konstruksjonenes plassering utover 2 år som er gjeldende for midlertidige bygg, vil det bli foretatt en vurdering om sannsynligheten for at bygningens plassering kan ansees som varig.

Ved taksering vil det bli foretatt en skjønnsmessig vurdering etter bygningens konstruksjon og kvalitet, bygningens formål og beliggenhet. Vurderingen hensyn tar ikke eie eller leieform av bygning eller tomt. Skattlegging vil skje fra år 3.

Ved taksering blir det tatt ett utgangspunkt i følgende priser:

- Småhus/Mikrohus: 20 000kr - 35 000 kr per m2
- Brakkerigg: 6000 kr - 10 000 kr per m2
- Lager kr 400 til kr 650 pr.m2

## NÆRINGSEIENDOMMER

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter en antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av tekniske verdier og kapitalisering av leiepriser i området. Tomteverdi verdsettes etter hva som er normalt i området. Kapitaliseringsrente på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn.

- For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.
- Ubebygde næringstomter takseres basert på størrelsen av tomten, opparbeidelse, regulering og på bakgrunn av beliggenheten.

## TAKSERING AV STØRRE NÆRINGSEIENDOMMER OG VERKER OG BRUK

### Hva er verker og bruk

Sakkyndig nemnd fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet verk og bruk.

Virksomhetens art er avgjørende for at et anlegg er å anse som verk og bruk. Foregår det produksjon, dvs. en eller annen form for bearbeiding av et produkt er virksomheten å anse som verk og bruk. Eiendomsskattelovens § 4 beskriver hva som er verk og bruk, men paragrafen er ikke uttømmende.

### Verdiberegningsmetode

Eiendommen verdsettes til markedsverdi. Verdien bestemmes etter to parametere, som hovedregel, eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi) og evt. dens økonomiske verdi.

Teknisk dagsverdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, rasjonalitet og anvendelighet. Tomtekostnaden tillegges som for mindre næringsseiendommer for å komme frem til teknisk dagsverdi/substansverdi. Substansverdi er hovedregelen, men det kan være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser der dette er hensiktsmessig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil forrentningsverdien kunne legges til grunn.

For verker og bruk, der det fastmonterte integrerte driftsutstyret skal tas med, er taksering etter teknisk dagsverdi (substansverdi) hovedregelen. Det er kun unntaksvis og på strenge vilkår at avkastningsverdi benyttes for verk og bruk, og som ellers ville fulgt hovedregelen om verdsettelse til teknisk dagsverdi/substansverdi. Dette fremgår av flere Høyesterettsdommer.

Avkastningsverdien fastsettes ut i fra faktisk og forventet inntjening i en virksomhet, først og fremst basert på regnskapsinformasjon. Fastsettelsen vil bero på en helhetlig vurdering av utviklingen i inntjening frem til beregningstidspunktet, og hvilken framtidig inntjening som er sannsynlig ut i fra markedssituasjonen, risikobetraktninger og andre forhold som kan påvirke inntjeningen.

Med hensyn til vilkårene for å benytte avkastningsverdi, er Rt 2007 side 149 (LKAB) en sentral dom. I denne dommen fremgår at følgende vilkår alle må være oppfylt:

- Avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet
- Det må være en klar forskjell mellom substansverdi og avkastningsverdi, hvor avkastningsverdien ligger mye lavere enn substansverdien.
- Det må være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

#### **Hvilket driftsutstyr skal være med**

Spørsmålet er meget vanskelig å generalisere. Svaret avhenger av type drift, og utstyrets karakter.

Det er eiendomsskattelovens §4 andre ledd og tredje punktum at det defineres hvilke bygninger og anlegg som skal regnes sammen med "verker og bruk"

I andre ledd fjerde punktum er det definert når maskiner og utstyr skal inngå i takstgrunnlaget:

*"Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller er nødvendig for verksdrifta. Maskiner, utstyr og anlegg som inngår i takstgrunnlaget for verker og bruk takseres særskilt.*

*Arbeidsmaskiner og tilhørende ting som kan settes i klasse med slikt, skal derimot ikke regnes med uten at tingen er en part av selve foretaket."*

Størrelsen på maskinen har betydning for om den skal være med, men også hvor godt denne er integrert i bygningsmassen rent fysisk.

Om maskinene skal tas med beror på en vurdering av tilknytningsforholdet etter fysiske, tekniske samt forretningsmessige kriterier.

Relevante momenter:

- Maskinens størrelse og vekt.
- Hvordan den er festet/integrert til bygningen.
- Er det enkelt å flytte maskinen, og hvilke kostnader og komplikasjoner dette vil medføre.
- I hvilken grad er det gjort bygningsmessige tilpasninger til den aktuelle driften. Er bygningen oppført med det aktuelle formål for øye?
- Bygningsmessige tilpasninger som takhøyde, rominndeling, nedfelling i gulv, støpte fundamenter osv.
- Krever maskinen særlig forsterkning av gulvet?
- Får det noen betydning for restanlegget om maskinene fjernes?
- Vil det være enkelt å finne andre egnede lokaler for maskinene slik at produksjonen kan videreføres der?
- Inngår maskinene i en sammenhengende teknisk prosess?

Det er ikke nok at maskinene er integrert i hverandre hvis det ikke foreligger bygningsmessige tilpasninger, det være seg fysiske tilpasninger ved bygningsmassen, trykkluft, strømkurser, avtrekk el. Uten en slik type integrering vil det være lett å flytte og installere hele produksjonslinjen i andre lokaler. Hvis maskinene lett kan demonteres og flyttes uten uforholdsmessig store omkostninger, produksjonen lett kan videreføres til andre lokaler, og restanlegget ikke lider noe verditap, må det vurderes hvorvidt maskinene skal medtas.

*Juridiske avklaringer*

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Skien kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

**Det er eiendommen som objekt som skal takseres**

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår som skal takseres.

**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.

**Sonekart boliger/våningshus i Skien kommune:**

