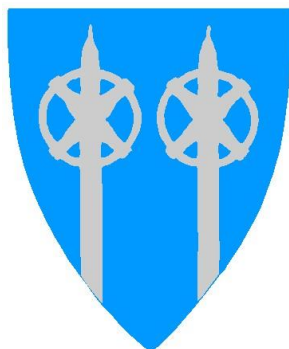


# Trysil kommune



## RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, NÆRING OG TOMTER Eiendomsskatteperioden fra 2019 til og med 2028

Utgave 6

### Dokumentets formål

Dette dokumentet beskriver retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer i Trysil kommune. Retningslinjene er vedtatt av sakkyndig nemnd.

Vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 20.12.2017, endelig vedtatt i møte 27.2.2019, endret i møte 02.09.2021 og 21.02.2022.

---

Endringer vedtatt av sakkyndig nemnd etter 27.2.2019 er innarbeidet i teksten på relevant sted.



## Innhold

|  |    |
|--|----|
| RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, NÆRING OG TOMTER .....          | 1  |
| Dokumentets formål .....   | 1  |
| 1 Innledning.....  | 4  |
| 2 Lovgrunnlaget.....   | 4  |
| 2.1 Obligatoriske fritak .....   | 5  |
| 2.1 Forskjellen mellom eiendomsskattetakst og eiendomsskatt .....                        | 5  |
| 3 Retningslinjer for gjennomføring av alminnelig taksering i 2018 .....                  | 5  |
| 4 Retningslinjer og rammer .....   | 5  |
| 4.1 Politiske rammer .....   | 5  |
| 4.2 Reduksjonsfaktor .....   | 6  |
| 4.3 Bunnfradrag.....   | 6  |
| 4.4 Skattesatser .....   | 6  |
| 5 Matrikkelen .....  | 7  |
| 5.1 Bygningsgruppering for bolig og tomter .....   | 7  |
| 6 Prinsipper for taksering av boliger og fritidsboliger .....                            | 7  |
| 6.1 Metode for taksering av boliger og fritidsboliger .....                              | 8  |
| 6.2 Metode for taksering av landbruks- og skogbrukseiendommer med påstående bolig .....  | 8  |
| 6.3 Om borettslag, fester, sameier og bolig i kirker/bedehus .....                       | 8  |
| 6.4 Metode for taksering av landbruks- og skogbrukseiendommer uten påstående bolig ..... | 9  |
| 6.5 Metode for taksering av tomter med påstående uthus og/eller garasje.....             | 9  |
| 6.6 Metode for taksering av ubebygde tomter .....  | 9  |
| 6.7 Metode for taksering av tretopphytter og glamping.....                               | 9  |
| 7 Næring.....  | 10 |
| 7.1 Avkastningsprinsippet .....  | 10 |
| 7.2 Kapitaliseringsfaktoren.....   | 10 |
| 7.3 Eksempel på beregning av eiendomsskattetakst for en næring .....                     | 10 |
| 7.4 Verk og bruk .....   | 11 |
| 8 Bygningstyper og etasjefaktorer .....  | 11 |
| 8.1 Bygningstyper m2 priser.....   | 11 |



|      |   |    |
|------|---|----|
| 8.2  | Etasjefaktorer .....                                      | 12 |
| 9    | Faktorer som inngår i utregning av eiendomsskatten .....  | 12 |
| 9.1  | Definisjoner .....  | 12 |
| 10   | Sonefaktorer .....  | 13 |
| 11   | Indre og ytre faktor .....                                | 13 |
| 11.2 | Ytre faktor.....  | 13 |
| 11.3 | Regneeksempel, eiendomsskattetakst og eiendomsskatt ..... | 14 |
| 12   | Tomter og veier .....                                     | 15 |
| 13   | Andre vedtak .....  | 15 |
| 14   | Retting av feil .....                                     | 16 |
| 15.1 | Klagefrist.....   | 17 |
| 15.2 | Behandling i sakkyndig nemnd .....                        | 17 |
| 15.3 | Behandling i klagenemnda .....                            | 17 |
| 15.4 | Foreløpig svar .....                                      | 17 |
| 15.5 | Likebehandling .....                                      | 18 |
| 15.6 | Innsending av klage .....                                 | 18 |



## 1 Innledning

Kommunestyret vedtok den 20.12.2016 å gjennomføre alminnelig taksering av alle faste eiendommer i Trysil med virkning for eiendomsskatten fra 1. januar 2019, med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskattelova. Takseringen fant sted i 2018.

Sakkyndig nemnd har bestått av:

Runa Skyrud (t.o.m. 1.11.2018) - Leder

Geir Håvard Sandbakk – medlem t.o.m. 1.11.2018, utnevnt til leder etter Runa Skyruds fratreden

Per Bryn – medlem

Siv Rønningen – medlem etter Runa Skyruds fratreden

Administrasjonen som har bistått sakkyndig nemnd og fungert som sekretær for nemnda:

Finn A. Amundsen, prosjektleder

Ella Moren, eiendomsskattekontoret

## 2 Lovgrunnlaget

Takseringen er utført i samsvar med eiendomsskattelova, og omfatter etter kommunestyrets vedtak alle faste eiendommer i kommunen, jf. utdrag av eiendomsskattelova § 4:

*Eigedomsskatt vert skriven ut på dei faste eigedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret. Til faste eigedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeins næringseigedom. Til næringseigedom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv.*

Eigedomsskattelova <sup>1)</sup> § 8-A3 beskriver hovedregelen for hvor ofte det skal gjennomføres alminnelig taksering:

*(1) Eigedomen skal verdsetjast ved takst.*

*(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år.*

Eigedomsskattelova § 8A-2 (1) sier at det er eiendommens markedsverdi som skal legges til grunn for eiendomsskattetaksten:

*«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.»*

<sup>1)</sup> Eigedomsskattelova



### 2.1 Obligatoriske fritak

Eigedomsskattelova § 5 lister opp eiendommer som SKAL ha fritak fra eiendomsskatten. Blant disse er eiendommer som kommunen og staten eier, samt «Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift», jf. eigedomsskattelova § 5h.

### 2.2 Forskjellen mellom eiendomsskattetakst og eiendomsskatt

Eiendomsskattetaksten er den markedsverdien som sakkyndig nemnd har satt på eiendommene ved takseringen. Deretter fastsetter kommunestyret hvor stor eiendomsskatten skal være. Det gjør kommunestyret ved å 1) fastsette reduksjonsfaktor (hvor stor del av taksten som skal utgjøre skattegrunnlaget, regnet i prosent), 2) eventuelt innføre bunnfradrag (bestemme om skattegrunnlaget for boliger og fritidsboliger skal gis fradrag med et bestemt kronebeløp) og 3) fastsette skattesatsen, regnet i promille, av restbeløpet. Først bestemmer kommunestyret den alminnelige skattesatsen, deretter kan boliger og fritidsboliger gis en særskilt skattesats, og til slutt kan også skattbare, ubebygde tomter gis en særskilt skattesats. Kommunestyret bestemmer om det vil gjøre bruk av reduksjonsfaktor og bunnfradrag.

Skattetakstene står som hovedregel i 10 år. Reduksjonsfaktoren er bundet opp mot eiendomsskattetakstene og står også i 10 år. Kommunestyret kan derimot endre bunnfradrag og skattesats hvert år, innenfor de rammene som Stortinget har bestemt. Stortinget kan bestemme andre rammebetingelser i fremtiden.

## 3 Retningslinjer for gjennomføring av alminnelig taksering i 2019

Retningslinjene omhandler:

- Politiske rammebetingelser
- Eiendoms kategorier og takseringsmetode vedtatt av sakkyndig nemnd
- Prinsippet om likebehandling
- Generelle retningslinjer vedtatt av sakkyndig nemnd
- Feilretting og rett saksbehandling i klageprosessen

## 4 Retningslinjer og rammer

### 4.1 Politiske rammer

Kommunestyret vedtok 20.12.2016 å gjennomføre alminnelig taksering av alle faste eiendommer i Trysil med virkning for eiendomsskatten fra 1. januar 2019, og dermed videreføre eiendomsskatten for en ny tiårsperiode.



Kommunestyret vedtok i november 2017 nye eiendomsskattevedtekter som generelle rammer for taksering og forvaltning i henhold til eiedomsskattelova og lokale forhold.

Ved den årlige budsjettbehandlingen vedtar kommunestyret hvilke eiendommer som skal gis fritak for eiendomsskatt etter eiedomsskattelovas § 7a og b. Fritaket gis for ett år av gangen. § 7a gjelder fritak for eiendommer som er eiet av bl.a. stiftelser eller institusjoner og som er til nytte for kommunen, fylket eller staten. Slike eiendommer kan være forskningsinstitusjoner, interkommunale eller fylkeskommunalt eide skoler, anlegg og veger. Det er også hevd i Trysil kommune for å fritta eiendommer eiet av idrettsforeninger, sosiale lag og velforeninger, og eiendommer som er til nytte for kommunen ved å støtte næringslivet og reiselivet.

§ 7b gjelder eiendommer som har historisk verdi eller som er fredet. Slike eiendommer skal normalt være ført opp på ei egen liste i kommunen.

Eiere av slike eiendommer som er listet opp ovenfor kan søke kommunestyret om fritak. Søknaden sendes til eiendomsskattekontoret.

### 4.2 Reduksjonsfaktor

Kommunestyret bestemte på møte 26.2.2019 at det ikke skal benyttes reduksjonsfaktor i 2019. Det betyr at en eiendomsskattetakst på kr for 2 000 000 brukes fullt ut som grunnlag før beregning av de andre elementene, så som bunnfradrag for boliger/fritidsboliger og skattesats.

### 4.3 Bunnfradrag

Kommunestyret har for 2019 vedtatt et bunnfradrag på kr 250 000, som kommer til fradrag i eiendomsskattetaksten for alle boliger, fritidsboliger og boliger på landbruk/skogbruk. Bunnfradraget tilkommer alle som eier minst én boenhet og som oppfyller følgende krav:

- Egen inngang fra ytre rom
- Eget kjøkken og bad
- Boenheten skal i sin helhet være på et areal som er godkjent etter plan- og bygningsloven

Kommunestyret kan endre bunnfradraget hvert år.

### 4.4 Skattesatser

Kommunestyret har for 2022 vedtatt disse skattesatsene:

- 2,3 promille for boliger, fritidsboliger og boliger på landbruk/skogbruk.
- 7 promille for tomt med uthus og/eller garasje.  
Dersom uthus/garasje ikke har noen verdi skattlegges eiendommen som ubebygde tomt.
- 2,3 promille for ubebygde tomter
- 7 promille for næring

Kommunestyret kan endre skattesatsene hvert år.



## 5 Matrikkelen

Matrikkelen utgjør grunnlaget for eiendomsskatten i Trysil kommune. Informasjon herfra brukes ved fastsettelse av eiendomsskattetaksten for de ulike eiendomstypene. Matrikkelen er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registrering i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

### 5.1 Bygningsgruppering for bygninger og tomter

Sakkyndig nemnd har fastsatt at eiendommene og bygningene skal grupperes slik, noe som samsvarer med skattekategoriene som er i daglig bruk i fagsystemet ved eiendomsskattekontoret.

| Bygningsgruppe                   | Type bygning  |
|----------------------------------|---|
| Boliger                          | Eneboliger, enebolig m/hybel/sokkelleilighet, kjedehus, tomannsboliger, borettslag, festede boligeiendommer og seksjonerte leiligheter i leilighetsbygg eller som deler i et forretningsbygg. |
| Fritidsboliger                   | Fritidsboliger, hytter, tretoppdytter og glamping   |
| Landbruk med bolig               | Landbruks- og skogbrukseiendommer med påstående bolig, våningshus, kårbolig, annen bolig på eiendommen, fritidsbolig og hytte.  |
| Landbruk uten bolig              | Landbruks- og skogbrukseiendommer uten bolig. Disse er fritatt for eiendomsskatt, inkludert bygninger som brukes i driften.   |
| Tomter med bare uthus og garasje | Tomt med påstående uthus og/eller garasje. Bygningen kan bruksmessig tilhøre boligen på naboeiendom, men er juridisk et eiendommen et objekt uten bolig og skal takseres deretter.            |
| Ubebygde tomter                  | Ubebygde tomter, LNF-områder, fritidsområder, lekeplasser   |
| Næring                           | -   |

## 6 Prinsipper for taksering av boliger og fritidsboliger

Sakkyndig nemnd har vedtatt at det skal benyttes sjabloner som hjelpemiddel i takseringsarbeidet. Det er hentet inn omsetningsstatistikk i Trysil for årene 2014 til 2018 som grunnlag for bl.a. m<sup>2</sup>-priser for ulike boligtyper, og som inngår i sjablongene.



Hensikten med sjablongene er å treffe markedsprisen best mulig, og samtidig ivareta kravet om likebehandling.

### 6.1 Metode for taksering av boliger og fritidsboliger

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som støttes av KS - kommunesektorens organisasjon og av fagmiljøene som arbeider innen området. Takseringen blir utført i to trinn:

- Boliger, fritidsboliger og landbruk/skogbrukseiendommer med påstående bygninger som ikke brukes i landbruks/skogbruksdriften besiktiges. Besiktigelsesmennene kontrollerer hver enkelt eiendom opp mot kommunens matrikkel, noterer eventuelle avvik, foretar oppmåling av bygninger om nødvendig, og vurderer forhold på eiendommen (indre faktor) og forhold utenfor eiendommen (ytre faktor) som kan ha betydning for taksten. Det tas også bilder av bygningene og av omgivelsene, slik at sakkyndig nemnd får et best mulig grunnlag for å fastsette taksten. Besiktigelsesmennene bruker nettbrett i dette arbeidet, hvor de har tilgang til alle kommunale data om eiendommen. Mer om indre og ytre faktor i kapittel 11. NB: Legg merke til at besiktigelsesmennene ikke setter takst, det er sakkyndig nemnds oppgave.
- Deretter regnes taksten ut på grunnlag av de innrapporterte data og vedtatte sjablonger. Sakkyndig nemnd går deretter igjennom takstene, kontrollerer at de er i samsvar med retningslinjene og vedtar takstene.

### 6.2 Metode for taksering av landbruks- og skogbrukseiendommer med påstående bolig

Det er bare boligene og eventuelle fritidsboliger som takseres. Takseringen foregår som beskrevet under punkt 6.1. Garasjer og andre bygninger som naturlig hører til boligene, takseres også. Resten av eiendommen, inkludert driftsbygninger, er fritatt for eiendomsskatt i henhold til eieendomsskattelova § 5h. Det legges vekt på om eiendommen står oppført i landbrukslista. I samsvar med anbefalingene fra KS tas det ikke hensyn til konsesjonsplikt mv. ved fastsettelse av taksten.

### 6.3 Om borettslag, fester, sameier og bolig i kirker/bedehus

Et borettslag kan bestå av en samling eneboliger, rekkehus eller andre typer flermannsboliger. Hele borettslaget besiktiges og takseres under ett. Eiendomsskatten for borettslaget sendes til styret i borettslaget.

Et feste kan ha som formål å leie bort grunn til boligformål eller fritidsformål. Bortfester har eierskap til tomta, mens fester har eierskap til bygninger på tomta. Det gjelder spesielle lovregler for festeforhold som kan være kompliserte. Ettersom festers rettigheter er blitt styrket de senere år, og





for at kommunen skal slippe å forholde seg til skiftende lovregler og avtaler mellom bortfester og fester, er det etablert praksis i kommunene for å tilordne eiendomsskatten til fester.

Dersom avtalen mellom bortfester og fester tilsier at eiendomsskatten skal fordeles, betraktes det som en sak mellom partene.

Et boligsameie består av en samling boliger hvor hver boligeier har eierskap til en ideell andel som utgjør en brøk av hele sameiet. Den ideelle andelen består av en seksjonert del av sameiet. Ettersom Trysil ikke skattlegger tomtedelen av boligeiendommer, regnes eiendomsskattetaksten ut som en brøk av den samlede verdien av boligene. Et sameie kan bestå av både boliger og næring. Boligseksjonene takseres som vanlige boliger. Næringsseksjonene takseres som næring.

Om boliger i kirker/bedehus: Bare den delen av kirken/bedehuset som brukes i gudstjeneste, fritas etter eiedomsskattelova § 5c. Dersom kirken/bedehuset også inneholder en bolig, er boligdelen skattepliktig. Boligdelen må måles opp, eller man kan bruke oppgave fra kirkens eier. Andre bygninger på kirkens/bedehusets eiendom er skattepliktige dersom de ikke brukes direkte i gudstjenesten.

### 6.4 Metode for taksering av landbruks- og skogbrukseiendommer uten påstående bolig

Eiendommen, inkludert driftsbygninger, er fritatt for eiendomsskatt i henhold til eiedomsskattelova § 5h. Det legges vekt på om eiendommen står oppført i landbrukslista.

### 6.5 Metode for taksering av tomter med påstående uthus og/eller garasje

Takseringen foregår som beskrevet under punkt 6.1. Et påstående uthus eller garasje kan kanskje ses i bruksmessig sammenheng med en bolig som står på naboeiendommen, men juridisk er tomte et selvstendig skatteobjekt uten påstående bolig og skattlegges deretter.

### 6.6 Metode for taksering av ubebygde tomter

Sakkyndig nemnd bruker vedtatt m<sup>2</sup>-pris for ubebygde tomter, matrikkeldata, kart og tilgjengelig bildemateriale for å fastsette taksten.

Friområder og lekeplasser takseres til kr 0 per m<sup>2</sup>. Se også kapittel 12.

### 6.7 Metode for taksering av tretopphytter og glamping

Vedtatt i sakkyndig nemnd 21.02.2022: Tretopphytter og glamping takseres som fritidsboliger.



## 7 Næring

Næringseiendommer omfatter butikk, kontor, lager, verksted, hotell, campingplasser og andre foretak. Næringseiendommer takseres etter avkastningsprinsippet.

Bolig- og fritidseiendom er ikke å anse som næringseiendom i eiedomsskattelovas forstand, selv om de inngår i eiers ligningsmessige næringsinntekt. Boliger og fritidsboliger skal derfor behandles likt med annen bolig- og fritidseiendom og ikke takseres som næring.

### 7.1 Avkastningsprinsippet

De viktigste elementene i taksering etter avkastningsprinsippet er:

- 1) Foretakets netto leieinntekt, det vil si brutto leieinntekt med fradrag for eierkostnader.
- 2) Eiendomstype
- 3) Standard på byggene
- 4) Arealer (BRA)
- 5) Kapitaliseringsfaktor (yield)

Brutto leieinntekt estimeres sjablongmessig hvor bygningstype og areal inngår. Leieinntekten kontrolleres mot tall som eier selv oppgir. Arealene hentes fra matrikkelen.

### 7.2 Kapitaliseringsfaktoren

Kapitaliseringsfaktoren er en skjønnsmessig utregning av kapitalverdien sett over en tidsperiode. Jo mer attraktiv en eiendom er, desto lavere er kapitaliseringsfaktoren. Trysil har leid inn spesialister på å utarbeide eiendomsskattetakster for næring. Takstene forelegges sakkyndig nemnd for gjennomgang og vedtak. Alle næringseiendommer er besiktiget, fotografert, og vurdert med hensyn til standard og beliggenhet.

### 7.3 Eksempel på beregning av eiendomsskattetakst for en næring

| Type inntekt/kostnad/fradrag                          | Beregning                                   | Kroner           |
|---|---|------------------|
| Leieinntekt   | 200 m <sup>2</sup> x 1500 kr/m <sup>2</sup> | 300 000          |
| -fradrag for eierkostnader 20 %                       | Kr 300 000 x 0,20                           | 60 000           |
| = Netto leieinntekt                                   |   | <u>240 000</u>   |
| Kapitaliseringsfaktor 8,5 (eksempel)                  | 240 000 x 100 / 8,5                         | 2 823 529        |
| Eiendomsskattetakst avrundet nedover til hele kr 1000 |   | <b>2 823 000</b> |



## 7.4 Verk og bruk

Kategorien verk og bruk utgikk fra 2019. Slike eiendommer takseres fra 2019 som næring. Det vil si at produksjonsmidler som integrerte maskiner o.l. ikke lenger skal takseres og inngå i eiendomsskattetaksten. Stortinget har vedtatt overgangsregler slik at maskiner som ble fakturert i eiendomsskatten i 2018, fremdeles skal faktureres som eiendomsskatt i 7 år, med nedtrapping på 1/7 hvert år. Dette gjelder også for signalnettleverandører, det vil si leverandører av internett og TV-signaler, dersom de fikk utskrevet eiendomsskatt i 2018.

## 8 Bygningstyper og etasjefaktorer

Markedsprisen til en eiendom avhenger bl.a. av antall etasjer og etasjetype.

### 8.1 Bygningstyper m2-priser

- Bolig: kr 18 000 per m<sup>2</sup> for avgiftsareal <sup>1)</sup> opp til 200 m<sup>2</sup>, og kr 3 000 per m<sup>2</sup> for avgiftsarealet 1) over 200 m<sup>2</sup>
- Fritidsbolig, hytte, seksjonert eller useksjonert: kr 28 000 per m<sup>2</sup> for avgiftsareal opp til 150 m<sup>2</sup>, og kr 5 000 per m<sup>2</sup> for avgiftsarealet over 150 m<sup>2</sup>
- Leilighet som er seksjonert (som f.eks. ligger i såkalte leilighetsbygg): kr 28 000 per m<sup>2</sup> for avgiftsareal opp til 100 m<sup>2</sup> og kr 4.000 per m<sup>2</sup> for avgiftsarealet over 100 m<sup>2</sup>.
- Leiligheter i næringsbygg skal ha m<sup>2</sup> pris som for bolig, kr 18 000 inntil 3 leiligheter. For næringsbygg med mer enn 3 leiligheter skal m<sup>2</sup>-prisen være kr. 28000 per m<sup>2</sup>.
- Garasje: kr 3 000 per m<sup>2</sup>.
- Seterhus: kr 1 000 per m<sup>2</sup>.
- Endret av sakkyndig nemnd fra kr. 3000 til kr 1000 per m<sup>2</sup> i møte den 22.5.2019.
- Skogskoier som er nødvendige for driften kr 0
- For våningshus, kårbolig m.m. på landbruks-/skogbrukseiendom takseres bare de første 150 m<sup>2</sup>.
- Bygninger under 15 m<sup>2</sup> takseres ikke.
- Carport for høyst 2 biler hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan nå til gulv, takseres ikke. Dersom det er kledning på 50 % eller mer av de 4 veggflatenes areal, takseres carporten som garasje.

MERK: m<sup>2</sup>-prisene inkluderer tomtegrunnen som bygningene står på.

<sup>1)</sup>Avgiftsareal er boligens/fritidsboligens bruksareal (BRA) multiplisert med etasjefaktor.



## 8.2 Etasjefaktorer

- Loft 1,0
- Hovedetasje 1,0
- Underetasje 0,5
- Kjeller 0,4

## 9 Faktorer som inngår i utregning av eiendomsskatten

For boliger, fritidsboliger og boliger på landbruk/skogbruk:

**Sjablong/m<sup>2</sup>-pris x Avgiftsareal x Arealfaktor x Sonefaktor x Indre faktor x Ytre faktor**

For andre eiendommer unntatt næring:

**Takst x Sonefaktor x Indre faktor x Ytre faktor**

### 9.1 Definisjoner

- **Takst:** Antatt omsetningsverdi fastsatt av sakkyndig nemnd. Etasjefaktoren inngår i takstberegningen.
- **Avgiftsareal:** En bygnings bruksareal (BRA) multiplisert med etasjefaktor
- **Arealfaktor:** En faktor som skal hindre at boliger, fritidsboliger og leiligheter med ekstra stort areal skal få for høy takst. Sakkyndig nemnd har satt «knekkpunktet» for boliger til 200 m<sup>2</sup> avgiftsareal, for fritidsboliger til 150 m<sup>2</sup> avgiftsareal og for leiligheter til 100 m<sup>2</sup>. Se punkt 8.1.
- **Sonefaktor:** Eiendommens takst vil variere etter beliggenheten i kommunen. Se kapittel 10.
- **Indre faktor:** En samlet poengberegning for alle bygninger på en eiendom, og som skal være et uttrykk for bygningens alder, standard, vedlikehold, og om bygningen har tilkopleet strøm og vann. Vurderingen blir gjort under besiktigelsen av eiendommen. Se kapittel 11 for detaljer.
- **Ytre faktor:** En poengberegning som tar hensyn til forhold utenfor eiendommen, så som utsikt, avstand til offentlig vei, nærhet til vei med høy hastighetsgrense mv. Vurderingen blir gjort under besiktigelsen av eiendommen. Se kapittel 11 for detaljer.



## 10 Sonefaktorer

Eiendomsskattetaksten vil variere med eiendommens beliggenhet etter følgende inndeling:

**Sone: Sonefaktor: Område:**

|    |      |   |
|----|------|---|
| 1  | 1    | Innbygda, Solskiva Hyttegrend, Trysil Knuts Fjellgrend  |
| 1A | 1    | Fjellverden Øst øvre felt   |
| 2  | 1,25 | Trysilfjellet, Fageråsen  |
| 3  | 1,1  | Bjønnåsen, Trysilsætra  |
| 4  | 0,75 | Nybergsund, Jordet, Solberglia Hytteområde, Ryskdalen Hytteområde, Bjønnbekkmora Hytteområde, Hoelskogen, Stortjønnteigen Hytteområde, Kvernåa Hytteområde, Gnolla, Storkjeldkanken, Grasbekkåsen, Fjellverden øst/nedre felt, Trysil Knut Fjellsenter, Fulufjellet Hytteområde, Lågfjellet, Øien Hyttefelt, Nordre og Søndre Øybekken, Sennsjøvika Hytteområde, Skinnarodden, Osskogen, Lektningmoen Hytteområde, Lyngbakken, Røbuknappen Hytteområde, Gresgarn Hyttegrend, Osensjøen Hyttegrend, Sameia Hytteområde, Brenden Hytteområde, Jotvegen, Eideholmen, Nyskog Hytteområde. |
| 5  | 0,5  | Øvrige områder i kommunen   |

Sonekart blir lagt ut på kommunens hjemmeside, [www.trysil.kommune.no](http://www.trysil.kommune.no).

## 11 Indre og ytre faktor

### 11.1 Indre faktor

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen.

Besiktiger vurderer standard, vedlikehold og kvalitet samt opparbeidelse av tomt, som kan variere fra eiendom til eiendom:

- Eksempel på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer
- Eksempel manglende vedlikehold kan være råtne vinduer eller setninger i fundament

#### **Bygningens alder som indikator for standard**

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



Aldersjusteringer kan gis alle typer bygninger, unntatt seterbygninger, garasjer og uthus. Tabell til hjelp for besiktere er som følger:

- |                          |     |
|--------------------------|-----|
| • Alder 2010 eller nyere | 1,0 |
| • Alder 1990 til 2009    | 0,9 |
| • Alder 1970 til 1989    | 0,8 |
| • Alder eldre enn 1970   | 0,7 |

***Lista er kun en rettesnor for vurderinger under besiktigelsen av en eiendom. Den gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene. Oppgraderinger eller forfall på bygninger skal illegges en god del betydning i vurderingene.***

- Framskredet forfall blir vurdert som renoveringsobjekt som får fratrukk på -0,6 til -0,7
- For rivningsobjekt blir bygningsverdi satt til 0
- Bygninger med tak og/eller kledning av eternitt får en reduksjonsfaktor på 0,1

Bolig- og fritidseiendommer uten vann og avløp og/eller strømforsyning får reduksjon i indre faktor slik:

- |                      |      |
|----------------------|------|
| • Ikke vann og avløp | -0,1 |
| • Ikke strøm         | -0,1 |

## 11.2 Ytre faktor

Besikter benytter ytre faktor dersom verdien til en eiendom blir påvirket av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

Eksempel på forhold rundt eiendommen kan være:

- Spesiell plassering (adkomst, tilgjengelighet, støy etc.)
- Utsikt  
*Utsiktsfaktor endret av sakkyndig nemnd fra intervallet -0,1 til +1,5 til intervallet -0,1 til +0,1 i møte den 22.5.2019.*

## 11.3 Regneeksempel, eiendomsskattetakst og eiendomsskatt

Dersom en boligeiendom på 100 m<sup>2</sup> i 1. etasje (H1), med kjeller på 80 m<sup>2</sup> (K1) i Nybergsund er bygget i 2001, er uten garasje, har bare 1 boenhet, har alminnelig god standard, er godt vedlikeholdt og ligger på en høyde med svært god utsikt, normal adkomst, ikke støyutsatthet vil eiendomsskattetaksten bli:

$(100 \text{ m}^2 \text{ i H1} + 80 \text{ m}^2 \text{ i K1}) \times \text{etasjefaktor} \times \text{m}^2 \text{ pris bolig} \times \text{arealfaktor}^{1)} \times \text{sonefaktor} \times \text{indre faktor} \times \text{ytre faktor}$



## Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Trysil kommune 2018

<sup>1)</sup> Arealfaktoren er 1 ettersom avgiftsarealet er under 200 m<sup>2</sup>. Sonefaktoren er satt til 0,75. Indre faktor er satt til 0,9 og ytre faktor er satt til 1,2.

Vi får da denne utregningen:

$$(100 \times 1 + 80 \times 0,4) \times 18\,000 \times 1 \times 0,75 \times 0,9 \times 1,2 = \text{kr } \underline{1\,924\,000}.$$

Eiendomsskatten vil bli (Takst x Reduksjonsfaktor (som er 0 i 2019) – bunnfradrag) \* skattesats bolig

Vi får da denne utregningen:

$$(1\,924\,000 - 250\,000) \times 0,001 = \text{kr } \underline{1\,674}$$

Dette eksemplet er bare ment som en illustrasjon og kan ikke nødvendigvis overføres direkte til en lignende bolig.

## 12 Tomter og veger

| OBJEKT                                    | M2 PRIS  |
|---|--|
| Ubebygde tomter                           | 150 <sup>2)</sup>                                  |
| Areal regulert til nasjonalpark           | Fritas etter eiendomsskattelova § 5j <sup>1)</sup> |
| Areal regulert til LNF område             | Fritas etter eiendomsskattelova § 5h <sup>1)</sup> |
| Private veger åpen for alminnelig ferdsel | 0  |

1) Gjelder til et eventuelt vedtak omgjør status for deler av området

2) Sakkyndig nemnd vedtok på møte 22.05.2019: Sakkyndig nemnd kan sette ned m2-prisen for ubebygde tomter som oppfyller ett av følgende:

1. kommunale bestemmelser og begrensninger som for eksempel byggeforbud
2. når tomte av andre grunner har begrenset markedsverdi

## 13 Andre vedtak

Eiendommer som kan være flomutsatt, gis ikke generelt fradrag i taksten ved omtakseringen, dels på grunn av usikkerhet rundt omfanget, dels fordi flomhøyden varierer sterkt fra år til år. Slike eiendommer bør vurderes individuelt ved at eier klager på eiendomsskattetaksten eller begjærer overtakst dersom flomskade inntreffer.



## 14 Retting av feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eierne. Etter § 17 i eiendomsskattelova kan utskrivningen rettes i samsvar med de skattesatsene og reglene som gjaldt for vedkommende år.

- I saker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, for eksempel feil antall bunnfradrag, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får da en ny frist for å klage på den korrigerede taksten.
- Dersom det i strid med eiendomsskattelova ikke er skrevet ut eiendomsskatt på skattepliktig eiendom, eller det er skrevet ut feil skatt, kan utskrivningen av skatten rettes. Dersom eiendomsskatten rettes, må rettingen foretas innen 1. mars året etter utskrivningen.

Eksempler på feil kan være:

- Antall godkjente boenheter er feil
- Eiendommens areal er feil
- Eiendommen er taksert i feil kategori
- Skrive- og regnefeil

## 15 Klagebehandling

Klager som er registrert innen fristens utløp, behandles av sakkyndig nemnd som første klageinstans, med unntak av:

Vedtak i sakkyndig nemnd 02.09.2021:

Sakkyndig nemnd delegerer følgende saksbehandling til administrasjonen:

- Rette åpenbare feil i Matrikkelen og i oppmåling
- Klager på avvik på areal der avviket er godt dokumentert. Hvis klageren ikke er enig, legges det opp til formell oppmåling, og saken behandles på vanlig måte.
- Endringer i faktor og sone hvis det er dokumenterbart feil





- Avvik som medfører en endring i proveny på under kr 4 000 eller under 25 %

### 15.1 Klagefrist

Klagefristen i 2022 er 12. april.

I henhold til eigedomsskattelova § 19 kan det klages på eiendomsskatten hvert år etter utskrivningen av den årlige eiendomsskatten, dersom det ikke er klaget på det samme grunnlaget tidligere år. Klagefristen er 6 uker etter utlegging av skattelista eller etter at skatteseddelen er sendt ut.

### 15.2 Behandling i sakkyndig nemnd

- Sakkyndig nemnd skal kort begrunne sine vedtak.
- Dersom sakkyndig nemnd gir medhold i klagen, vedtar nemnda en ny takst. Klageren underrettes om ny, vedtatt takst, samt at det er gitt ny klagefrist på 3 uker.
- Dersom sakkyndig nemnd vedtar å opprettholde taksten, sendes klagen videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Klageren underrettes om vedtaket i sakkyndig nemnd.

### 15.3 Behandling i klagenemnda

Vedtak i sakkyndig nemnd 21.02.2022:

- Klagenemnda befarer alle eiendommer den skal behandle der de finner det nødvendig.
- Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken. Klagenemnda kan beholde taksten eller sette taksten ned eller opp.
- Klagenemnda skal kort begrunne vedtakene.
- Saker som er avgjort av klagenemnda, kan bare prøves rettslig.

### 15.4 Foreløpig svar

Det skal gis foreløpig svar etter forvaltningsloven § 11 a annet ledd dersom en klage ikke kan ferdigbehandles i løpet av en måned etter at den er mottatt.



### 15.5 Likebehandling

Et grunnleggende hensyn bak eiendomsskattelova er likebehandlingsprinsippet, eiendommer av samme karakter skal behandles likt. Dette innebærer at det legges de samme verdsettelsesprinsippene til grunn ved taksering av likeartede eiendommer.

### 15.6 Innsending av klage

Klagen kan sendes på eget skjema på [www.trysil.kommune.no](http://www.trysil.kommune.no), på e-post til [postmottak@trysil.kommune.no](mailto:postmottak@trysil.kommune.no), eller i vanlig brev til Trysil kommune, postboks 200, 2421 Trysil. Husk å oppgi eiendommens gårds- og bruksnummer, fullstendig navn og adresse og telefonnummeret du kan nås på.

Signert

Geir Håvard Sandbakk

Per Bryn

Siv Rønningen