

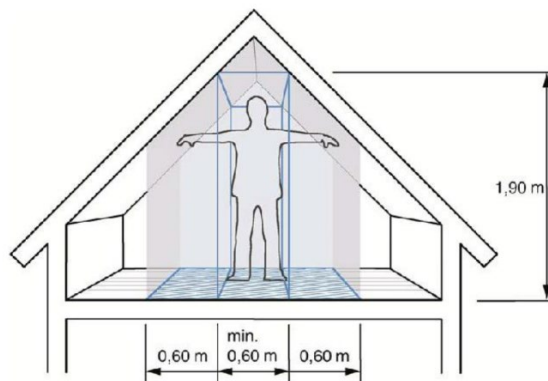
# Ofte stilte spørsmål fra hjemmelshavere

## Randaberg kommune

### Generelle spørsmål

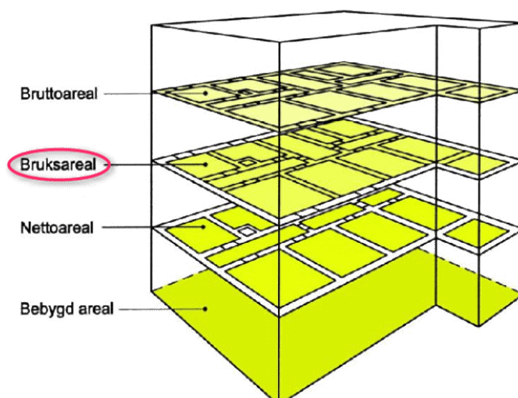
- Hva er eiendomsskatt?
  - Eiendomsskatt er en frivillig kommunal skatt. I motsetning til vanlige skatter og avgifter som Stortinget bestemmer, er eiendomsskatten en skatt som kommunen kan velge å innføre. De kontrollerer og disponerer den selv, blant annet for å tilby et godt tjenestetilbud til sine innbyggere. For at kommunen skal ha mulighet til å skrive ut eiendomsskatt må kommunestyret i kommunen fatte et årlig vedtak om eiendomsskatt. Dette gjøres i forbindelse med budsjettvedtaket i desember året før skatteåret
  - Eiendomsskatten er en objektiv skatt som kun tar hensyn til objektet, som er eiendommen. Den tar ikke hensyn til betalingsevne eller andre subjektive forhold
  - Eiendomsskatten beregnes etter en grovmasket taksering, men eiendomsskattetaksten skal ikke overstige markedsverdien
- Hva er reduksjonsfaktor?
  - Takstene på bebygde bolig- og fritidseiendommer er redusert med 30 prosent. Dette er en obligatorisk reduksjonsfaktor. Verdien av eiendommen multipliseres med 70 prosent (0,7) for komme fram til skattegrunnlaget
- Hva er bunnfradrag?
  - Bunnfradrag er et fradrag (kronebeløp) som kan gis for boenheter i boliger og fritidsboliger. Bunnfradraget trekkes fra eiendomsskattetaksten før skatten beregnes. Vedtak om det skal være bunnfradrag og dets størrelse bestemmes hvert år av kommunestyret.
- Kommunens rolle innenfor eiendomsskatteretten
  - Kommunestyret vedtar at det skal være eiendomsskatt i kommunen, hvilke eiendommer som skal betale eiendomsskatt, hvor mye, hvem som skal få fritak etter eiendomsskatteloven § 7, om det skal gis bunnfradrag til boenheter og størrelsen på denne, og om det skal gjennomføres ny taksering etter 10 år.
  - Formannskapet kan klage på takstene som sakkyndig nemnd fastsetter. De kan også ettergi eller sette ned eiendomsskatten til en skattyter hvis det er særs urimelig at eiendomsskatten kreves inn for den skattyteren.

- Sakkyndig nemnd er oppnevnt av kommunestyret for å fastsette takster etter forslag fra besiktigere. Det er sakkyndig nemnd som utarbeider retningslinjer for besiktigelse og taksering.
- Klagenemnd: Kommunestyret har oppnevnt en egen klagenemnd for eiendomsskattesaker. Klagenemnda behandler alle klager på takst, fakta og fritak
- Eiendomsskattekontoret er sekretariat for sakkyndig nemnd og klagenemnda. De forbereder klagesaker for nemndene, forbereder søknader om fritak til kommunestyret, forbereder saker om nedsettelse eller ettergivelse til formannskapet, sørger for mottak av henvendelser og publikum og gir veiledning med tanke på rettighetene til skattyterne.
- Hva er det som er måleverdig høyde? Jeg har ikke 240 cm fra gulv til tak.
  - Måleverdig høyde er når det er minimum 190 cm fra gulv til underkant av bærende konstruksjoner, og det er minimum 60 cm bredde der det er 190 cm høyde målt fra gulv, se figuren under.



Figur 2 – Måleverdig areal

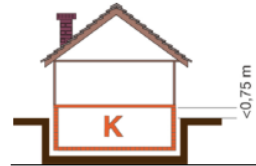
- Hvordan finner dere bruksarealet når dere måler bygningen utvendig?
  - Besiktiger måler opp bygningen utvendig, og trekker fra veggtykkelse, for å finne bruksarealet for bygningen. Innevegger skal inkluderes i bruksarealet, se figuren under.



- Dere har registrert at jeg har en hovedetasje, men da jeg kjøpte huset var det en loftsetasje?
  - I matrikkelen (kommunens eiendomsregister) er det fire ulike etasjetyper som registreres. Kjeller, underetasje, hovedetasje og loft. Selv om etasjen har skråtak vil den regnes som en hovedetasje hvis bredden er minimum 190 cm der hvor høyden målt fra gulvet er 190 cm.

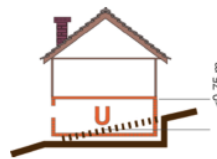
**Kjellerplan (K):**

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



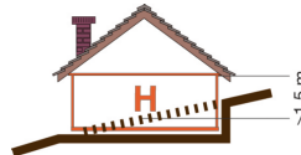
**Underetasje (U):**

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.



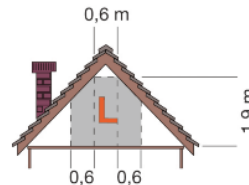
**Hovedetasje (H):**

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.



**Loft (L):**

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.



## Kommunal takst

- Hvordan beregnes eiendomsskattetaksten?
  - Taksten skal gjenspeile markedsverdien, og bygger på både faktaopplysninger og skjønn. Faktaopplysningene er registrert i matrikkelen (kommunens eiendomsregister), og faktorer som eiendomstype, hvilke bygninger som står på eiendommen, hvilken størrelse og hvilke etasjer bygningene har, spiller inn på takstberegningen. Deretter vil skjønsmessige faktorer som alder, beliggenhet, standard, kvalitet og andre forhold som påvirker taksten legges til grunn. Taksten står normalt i 10 år, med mindre det skjer endringer på eiendommen i løpet av tiårsperioden som gjør at eiendommen omtaksres
  - I henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-2 skal eiendomsskattetaksten fastsettes til den verdien man må gå ut ifra at eiendommen har, dersom den hadde blitt solgt på det frie markedet
- Hvorfor vil ikke besiktiger gi meg taksten min når han har vært her og tatt bilder?
  - Besiktiger fastsetter ikke takst på eiendommen, det er det sakkyndig nemnd som gjør. Besiktiger har derfor ikke tilgang til å gi deg opplysninger om selve

taksten. Besiktiger sin oppgave er være «øynene» til sakkyndig nemnd. Dette gjennomføres ved at besiktiger tar bilder av eiendommen og bygninger. Besiktiger sjekker om bygningene som er oppført i matrikkelen faktisk står der, og om det er oppført noen nye bygninger som ikke er registrert i matrikkelen fra før av. I tillegg måler besiktiger opp arealet på bygningene dersom det mangler, eller hvis det åpenbart er feil. Oppmålingen skjer utvendig, hvor veggtykkelsen trekkes fra, slik at man finner bruksarealet til bygningen.

- Besiktiger har alltid på seg vest og ID-kort, og han ringer/banker på døren før han starter på oppgaven sin. De er nødt til å gå inn i hagen og gå rundt bygningene for å ta bilder fra alle vinkler, samt nødvendig informasjon om eiendommen til sakkyndig nemnd.
- Besiktiger får grundig opplæring før de sendes ut på besiktigelse. All informasjon som besiktiger samler inn, bilder, arealmålinger, vurderinger av forhold på og utenfor eiendommen, blir kvalitetssikret av sertifiserte matrikkelførere med lang erfaring innen eiendomsskattetaksering, før det legges fram for sakkyndig nemnd. Det er nemnda som ut fra alle opplysningene besiktiger har samlet inn, i tillegg til sine sjablonger og retningslinjer, som vedtar taksten på eiendommen.
- Når sakkyndig nemnd har vedtatt taksten på eiendommen din, vil du få tilsendt en skatteseddel som viser taksten din, og hvordan denne er beregnet. Dette skjer samtidig som at eiendomsskatten skrives ut i februar i det aktuelle skatteåret.
- Når får jeg se opplysningene som taksten min baserer seg på?
  - Når takseringsjobben er ferdig, og alle takstene er vedtatt, vil takseringsretningslinjene bli offentliggjort. Dette skjer samtidig som skatteseddelen sendes ut, og eiendomsskattelistene legges ut til offentlig ettersyn. Takseringsretningslinjene inneholder opplysninger om blant annet sjablonger (kvadratmeterpriser) og bruk av vurderingsfaktorer.
  - Sjablongene blir utarbeidet av sakkyndig nemnd etter grundige analyser av salg av ulike objekter i kommunen. Sjablongene viser en gjennomsnittlig markedspris pr kvadratmeter.
  - Å taksere eiendommer for eiendomsskatt er en grovmasket taksering, og vil ikke treffe 100 % på alle eiendommer. Målet er at eiendomsskattetaksten skal tilsvare markedsverdi ved fritt salg, jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-2.

## **Betaling og faktura**

- Hvor mye skal jeg betale i eiendomsskatt?
  - Eiendomsskattetaksten på eiendommen din multipliseres med promillesatsen for din eiendomstype for å komme fram til det årlige skattebeløpet. Det er

kommunestyret som årlig bestemmer promillesats for det kommende skatteåret

- Når kommer regninga?
  - Eiendomsskatten fordeles over to eller fire terminer, og faktureres samtidig med øvrige kommunale avgifter.
- Hvem får fakturaen om eiendomsskatt?
  - Fakturaen sendes til eier av eiendommen (hjemmelshaver), eventuelt regningsmottaker, hvis dette er spesifikt registrert i kommunens eiendomsskatteregister
- Hvem får fakturaen om eiendomsskatt når det er flere eiere på samme eiendom?
  - Som utgangspunkt er det den som står først i grunnboka som får fakturaen, eller den som har størst eierandel. Hvordan eiendomsskatten skal fordeles internt på de ulike eierne blir opp til eierne selv, siden dette er et privatrettslig anliggende. Dersom det er ønskelig å bytte regningsmottaker til noen av de andre eierne, så må det sendes skriftlig melding til kommunen, da helst av den som ønsker å stå som mottaker av fakturaen.
- Hvor skal jeg klage?
  - Klage sendes til kommunens eiendomsskattekontor
- Må jeg betale fakturaen når jeg har sendt inn klage?
  - Eiendomsskatten må betales selv om det er sendt inn klage. Dette følger av eiendomsskatteloven § 25 tredje ledd. Skjer det endringer i eiendomsskattetaksten som følge av endring på vedtaket etter at klagen er behandlet, vil dette bli håndtert i ettertid, og det vil være forklart i svarbrevet du får når klagen er ferdigbehandlet
- Jeg har solgt eiendommen, men får fortsatt faktura, hva gjør jeg?
  - Det er tinglyst eier på faktureringstidspunktet som mottar fakturaen. Når det skjer et eierskifte rundt faktureringstidspunktet, oppstår det et behov for å dele opp fakturaen mellom ny og gammel eier. I slike tilfeller er det eiendomsmegler som bistår med fordelingen av fakturaen. Ta kontakt med din eiendomsmegler, eller ta kontakt med nåværende eier for å fordele dette imellom dere. Ved neste fakturering vil det være ny eier som står som mottaker
- Jeg har mange regninger til forfall, og får ikke betalt tilsendt faktura på eiendomsskatt, hva gjør jeg?
  - Dersom du ikke klarer å betale fakturaen, må du ta kontakt med kommunens skattekontor eller innfordring før fakturaen forfaller til betaling

## Klage

- Er det mulig å få innsyn i taksten for naboens eiendom?
  - Informasjonen som framkommer på eiendomsskattelisten er offentlig. Det er mulig å se hvor mye eiendomsskatt naboen betaler i året, hvor høy taksten er og størrelsen på bunnfradraget. Opplysninger utover det som er oppført i eiendomsskattelisten kan ikke gis ut, grunnet taushetsplikt, dette med hjemmel i eiendomsskatteloven § 29 jf. skatteforvaltningsloven kapittel 3. I slike tilfeller må du selv spørre din nabo om han ønsker å gi deg slike opplysninger. En hjemmelshaver har kun krav på innsyn i taksten for egen eiendom
- Hvordan kan jeg klage?
  - Du kan sende inn en skriftlig klage på taksten i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, som skjer senest 1. mars hvert år. For Randaberg kommune vil skattesedlene sendes før 1. mars 2023. Klagefristen er seks uker etter utskrivningen. Du kan kun klage på samme grunnlag én gang i løpet av tiårsperioden taksten din gjelder for
- Hva kan jeg klage på?
  - Takstvedtaket

Dersom du mener at taksten din bygger på for eksempel feil faktum, feil ved rettsanvendelsen, feil ved skjønnsutøvelsen, saksbehandlingsfeil eller myndighetsmisbruk, kan man klage på dette innen seks uker fra eiendomsskatten er utskrevet
  - Utskrivingsvedtaket

Dersom du mener at det ikke kan skrives ut eiendomsskatt på din eiendom, for eksempel fordi kommunen ikke har benyttet riktig utskrivingsalternativ, eller at du skal ha fritak etter eiendomsskatteloven §§ 5 eller 7 kan du klage på dette. Fritak etter eiendomsskatteloven § 7 avgjøres etter søknad eller ved at Randaberg kommunestyre gir fritaket.
- Hva må en klage inneholde?
  - De formkravene som gjelder for en klage er ifølge eiendomsskatteloven § 19 og forvaltningsloven § 32 at klagen må være skriftlig, undertegnet og mulig å identifisere, altså at det kommer fram hvilken eiendom klagen gjelder og hva det klages på
  - Det kan også være nyttig dersom du oppgir hvilket resultat/ending du ønsker, men dette er det ikke et krav om
- Hvordan blir klagen min behandlet?

- Klage på takst vil først bli behandlet i sakkyndig nemnd, den samme nemnda som har vedtatt taksten på eiendommen din. Dersom sakkyndig nemnd tar klagen til følge ferdigstilles saken der. Dersom nemnda ikke tar klagen til følge blir den sendt videre til klagenemnda for eiendomsskatt, iht. bestemmelsen i eiendomsskatteloven § 20. Klagenemndas avgjørelse er endelig og kan ikke påklages videre.
  - Man kan prøve saken sin for domstolen, søksmålsfristen er 6 måneder etter at vedtaket har blitt sendt til deg, jf. Eiendomsskatteloven § 23 jf. Skatteforvaltningsloven § 15-4 første ledd.
  - Hvis du mener at kommunen har behandlet saken din feil eller at den ikke er behandlet i henhold til lovverket så kan du klage til Sivilombudet. Men før du klager dit må du ha tømt klagemulighetene dine i kommunen, noe som vil være oppfylt når klagenemnda har gjort et vedtak i saken din.
- Hvilke eiendommer og bygninger er det som får fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5?
    - Fritak etter eiendomsskatteloven § 5 er lovbestemte fritak. Eiendommer som oppfyller vilkåret om fritak etter eiendomsskatteloven § 5 er eiendommer som eies av staten, jernbanen, kirker, kommunen, legasjon og konsulat, statens flyselskap og helseforetak.
    - Bygninger og eiendommer som benyttes til gårds- og skogsbruk fritas også for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5, dette gjelder likevel ikke bygninger som brukes til beboelse, for eksempel våningshus, kårbolig, fritidsbolig eller garasjer og uthus som ikke benyttes som en del av gårds- og skogbruket, men som en del av boligdelen, og som kan sammenlignes med garasjer og uthus på ordinære boligeiendommer.
    - Områder som er vernet som nasjonalpark eller naturreservat i medhold av lov fritas for eiendomsskatt. Lavproduktiv grunneiendom som staten eier direkte eller indirekte og som tjener allmenntilgode formål vil kunne oppfylle vilkåret om fritak. Dette gjelder også for ikke utbygde deler av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark.
    - Selv om hele eiendommen ikke oppfyller vilkåret om fritak, skal de delene av eiendommen som gjør det, likevel få fritak. For eksempel driftsbygninger på landbrukseiendommer.
  - Hvilke eiendommer og bygninger er det som kan få fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7?
    - Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 er det kommunestyret som avgjør. Disse fritakene gjelder for ett år av gangen, og ingen har krav på fritak selv om man oppfyller vilkårene. Kommunestyret har lov til å avgjøre at de ikke ønsker å gi noen fritak i løpet av ett skatteår, selv

om det har vært gitt fritak tidligere. § 7 avgjøres etter søknad eller ved at Randaberg kommunestyre gir fritaket

- Randaberg kommune fritar eiendommer for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 a. Dette gjelder eiendommer som stiftelser eller institusjoner som har allmennyttige formål. De fleste lag og foreninger oppfyller vilkåret til fritak etter denne bestemmelsen.
- Det er eiendommer til stiftelser eller institusjoner som har allmennyttige formål, historiske bygninger, nye boligbygninger, fritidseiendommer og eiendommer innenfor ulike deler av kommunen som kan fritas for eiendomsskatt av kommunestyret etter bestemmelsen i eiendomsskatteloven § 7.
- Taksten min er tilsynelatende høy, er det noe som er feil?
  - Kommunen gjennomfører en omtaksering av alle eiendommer i 2022, med virkning fra skatteåret 2023. I henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-2 skal eiendomsskattetaksten fastsettes til den verdien man må gå ut ifra at eiendommen har, dersom den hadde blitt solgt på det frie markedet
  - Alle takstene er fastsatt med prisnivået for 2022 som utgangspunkt. Taksten skal ikke overstige den omsetningsverdien som var på eiendommen din i 2022. Hvis du mener at taksten er høyere enn dette, har du mulighet til å klage, men du kan kun klage på samme grunnlag én gang. Klagefristen er seks uker etter utskrivningen, som skjer senest 1. mars. Viser det seg at taksten er reell, eller til og med for lav, vil sakkyndig nemnd og klagenemnda kunne justere taksten også til ugunst for eier.
- Jeg har en etasje som ikke er innredet, hvorfor får jeg eiendomsskatt på det?
  - Ifølge matrikkelføringsinstruksen fra Kartverket og NS 3940 skal bruksarealet i en etasje registreres i matrikkelen uavhengig av om det er innredet eller ikke, så lenge den oppfyller øvrige krav til måleverdighet (1,90 meter takhøyde). Eiendomsskatt er en objektskatt hvor takstverdien skal gjenspeile markedsverdien. I mange tilfeller vil ikke en uinnredet etasje påvirke markedsverdien siden mange innreder den likevel. Dersom du mener at den uinnredete etasjen påvirker markedsverdien, kan du sende inn en klage.
- Jeg har tidligere bygget nytt hus, hytte, garasje eller tilbygg. Hvordan påvirker dette eiendomstaksten?
  - Det er eiendommens tilstand per 1. januar i det aktuelle skatteåret som legges til grunn ved utskrivning av eiendomsskatt, jfr. eiendomsskatteloven § 4. Dette betyr at ny bygningsmasse først vil inngå i takstgrunnlaget 1. januar året etter at byggingen er ferdig. Eiendommen vil i slike tilfeller omtakseres etter reglene i eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd. Får du ny takst på



eiendommen din, vil du bli orientert om dette i eget brev, hvor du også vil bli orientert om blant annet klageadgang

- Jeg har revet bygninger på eiendommen min, har det betydning for taksten?
  - Dersom hele/deler av bygninger er revet – slik at det bygningsarealet som ligger til grunn for taksten/skattegrunlaget er endret – skal også eiendomsskatten i de fleste tilfeller endres. Eiendommen vil da kunne omtakseres etter reglene i eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd. Dette betyr at areal som er revet medfører endret takst fra 1. januar året etter at rivningen er fullført. Det fanges opp av kommunen når det er søkt og gitt ferdigattest for rivningen
  - Hvis du mener at areal som er revet fortsatt er med i taksten, kan dette skyldes at du ikke har fått ferdigattest. Rivning er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og når rivningen er gjennomført må du søke om ferdigattest. Du som skattyter kan kreve omtaksering av eiendommen din etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 sjette ledd, men dette må kreves før 1. november i året før skatteåret
- Taksten stemmer ikke med ligningsverdien på huset mitt, hvorfor?
  - Eiendomsskattetakst og ligningsverdi er ikke det samme. Eiendomsskattetaksten benyttes kun for beregning av kommunal eiendomsskatt, mens den statlige ligningsverdien er for å beregne formueskatt. Formuesverdiene (tidligere ligningsverdiene) er fra og med 2010 basert på opplysninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) og opplysninger fra eierne. Formuesverdiene oppdateres årlig. Faktorene som legges til grunn er ikke helt like. Formuesverdien bygger for eksempel på primærareal (P-rom) og ikke bruksareal (BRA), og skiller mellom primær- og sekundærboliger