



BEIARN  
kommune

# Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Takstperiode fra 2026

Vedtatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskattetakst i møte den 25.02.2026

Ikrafttredelse fra 01.01.2026

---

Terje Solhaug  
Leder

---

Ågot Eide  
*Medlem*

---

Ketil Christoffersen  
*Medlem*

# Innhold

1.	Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet .....	3
1.1.	Rettsgrunnlag.....	3
1.2.	Verdsettelsesnorm.....	3
1.3.	Datagrunnlag og takseringsmetode .....	3
1.4.	Retningslinjenes karakter og virkeområde .....	4
1.5.	Måleenheter .....	4
1.6.	Sammenheng med andre lover .....	4
1.7.	Sakkyndig nemnds takstvedtak .....	5
1.8.	Taksering av eiendommer fritatt for eiendomsskatt.....	5
1.9.	Eiendomsskattekontoret.....	5
2.	Taksering av næringseiendommer .....	6
2.1.	Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden .....	6
2.1.1.	Leiepriser pr kvadratmeter .....	6
2.1.2.	Eierkostnader.....	7
2.1.3.	Multiplikator .....	7
2.1.4	Taksering av næringstomt .....	7
2.2.	Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning .....	8
2.2.1.	Taksering av energianlegg.....	8
	Takseringsmetoden for teknisk verdi .....	8

# 1. Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

## 1.1. Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en sakkyndig nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne. Dokumentet er et nødvendig verktøy og danner grunnlaget for nemndas arbeid.

## 1.2. 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 lokalisering», 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, også kalt objektivisert verdi.

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.

## 1.3. Datagrunnlag og takseringsmetode

Leiepriser og tekniske verdier mv. (substansverdier) fastsettes på grunnlag av prisopplysninger fra tidligere salg, leieprisopplysninger, prisstatistikker og eiendomsopplysninger fra ulike data-baser.

For næringseiendommer kan innvendig besiktigelse være nødvendig. 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.

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger beskrevet i dette dokumentet, bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

#### 1.4. Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes priser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Retningslinjene kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er klart 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. Retningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, frem til neste hovedtaksering.

#### 1.5. Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal (BRA), som definert i føringsinstruks for matrikkelen utarbeidet av Statens kartverk.

#### 1.6. Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og skatteforvaltningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskattesaker, med enkelte unntak som følger av loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

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 søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

## 1.7. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ved å vurdere fakta om eiendommen, faktorer satt på bygg og eiendom kombinert med bilder fra befarings.

Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer.

Metodikk benyttet og beskrevet i dette dokumentet er en anerkjent metode. Kommunenes sentralforbunds eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet en veileder publisert desember 2023 som understøtter metoden.

Utdrag fra KSE sin veileder, side 32 under kapittel 8.2 Sjablontaksering:

*«Ved sjablontaksering kan det ikke kreves millimeterrettferdighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove. Dette er akseptert av domstolene, og innebærer at ikke enhver påpeking eller anførsel om at egen eiendom er taksert strengere enn andre gir grunnlag for å foreta endringer eller for å gjøre nærmere undersøkelser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.»*

## 1.8. Taksering av eiendommer fritatt for eiendomsskatt

Eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 er i hovedsak ikke taksert, herunder blant annet kommunale og statlige eiendommer.

Eiendommer som skal fritas etter eiendomsskattelovens § 7 vedtatt av kommunestyret i det årlige budsjettvedtaket blir i hovedsak taksert.

## 1.9. Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret har fullmakt til å gjennomføre rettinger i retningslinjene som er av teknisk eller administrativ karakter.

## 2. Taksering av næringseiendommer

Ved taksering av næringseiendommer vil det fortrinnsvis benyttes en kontantstrømmetode (leieverdiberegninger).

Alternativt benyttes teknisk verdi der omsetningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet basert på innretning, bruksegenskap og lokalisering.

### 2.1. Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden

Næringseiendommer takseres fortrinnsvis etter tradisjonell metode for avkastningsverdi, via en kontantstrømmetode. Dette innebærer å beregne eiendommens leieinntekter fratrukket eierkostnader, hvor en så finner eiendommens nåverdi ved å neddiskontere de (estimerte) fremtidige kontantstrømmene via et direkteavkastningskrav (multiplikator).

$$\text{Eiendommens verdi} = (\text{Inntekter} - \text{Eierkostnader}) \times \text{Multiplikator}$$

Eiendommens verdi, kan beskrives som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer fra eiendommen.

Takseringsmetoden er satt i system, som et utgangspunkt benyttes tabellene nedenfor ved vurderinger på den enkelte eiendom. Reelle kontantstrømmer og leieavtaler vil kunne vektlegges der eier og leietaker er uten tilknytning til hverandre, der leien er satt til «markedspris».

#### 2.1.1. Leiepriser pr kvadratmeter

Leiepriser settes etter funksjon per bygg, fordelt per etasje.

Prisnivå	Rubhall / åpent lager	Kaldt lager	Varmt lager	Industri verksted	Handel/ kontor	Hotell/ overnatting	Kulturbygg
Høy	300	500	700	900	1 400	1 500	1 000
Middels høy	250	400	600	750	1 200	1 300	800
Middels	200	300	500	600	1 000	1 100	600
Middels lav	150	200	400	500	800	900	400
Lav	100	150	300	400	600	700	200

### 2.1.2. Eierkostnader

Eierkostnader settes per bygning, under faktoren *forhold ved bygg*.

Eierkostnader	Eierkostnader	Faktor pr bygg	Kommentarer
Høy	30 %	0,70	Eldre bygg/små arealer
Middels	25 %	0,75	Gjennomsnittlig
Lav	20 %	0,80	Nye bygg/store arealer

### 2.1.3. Multiplikator

Multiplikatoren settes per eiendom, via faktoren *forhold omkring eiendom*.

Multiplikator	Yield	Faktor eiendom	Kommentar
Høy	8,3 %	12,00	Lavere usikkerhet, attraktiv beliggenhet, langtidsutleie, sikre betalere
Middels høy	9,1 %	11,00	Litt over gjennomsnittlig
Middels	10,0 %	10,00	Gjennomsnittlig
Middels lav	11,1 %	9,00	Litt under gjennomsnittlig
Lav	12,5 %	8,00	Høyere usikkerhet, uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshorison
Svært lav	14,3 %	7,00	Svært høy usikkerhet

### 2.1.4 Taksering av næringstomt

Næringstomter kan takseres etter samme metode, hvor det vurderes leieinntekter i kombinasjon med en multiplikator.

Som næringstomt regnes ubebygde tomteareal som i reguleringsplanen er regulert for næringsformål.

Bebygde næringseiendommer med lav utnyttelsesgrad, vil skjønsmessig tillegges takst for tomt av den ubebygde delen av eiendommen. Det gjelder for eksempel camping med oppstillingsplasser.

Leiepris settes til 20 kr per kvm

Større eiendommer kan bli vurdert og taksert skjønsmessig.

## 2.2. Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi, omtales i eiendomsskattefaget gjerne som dagens gjenanskaffelseskost, redusert for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Dagens gjenanskaffelseskost er de samlede kostnadene for å bygge eller investere i et tilsvarende anlegg på takseringstidspunktet. Eldre anlegg kan være bygd under andre tekniske og bygningsmessige krav. Med tilsvarende menes et funksjonelt likt anlegg, men etter nåtidens krav.

Teknisk verdi legges direkte inn i **kommunens** gebyrprogram, detaljene i beregningene lagres i kommunens arkivsystem.

Teknisk verdiberegning benyttes i hovedsak for energianlegg jf. Eiendomsskatteloven §8A-2 andre ledd.

### 2.2.1. Taksering av energianlegg

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

Eiendomsskatt på vannkraftverk regnes ut på grunnlag av kraftverkenes formuesverdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1. Vannkraftverk 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

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.

Frdrag for utidsmessighet kan være aktuelt for gammeldagse og uhensiktsmessige anlegg, og fastsettes i tilfelle på grunnlag av et faglig skjønn.

