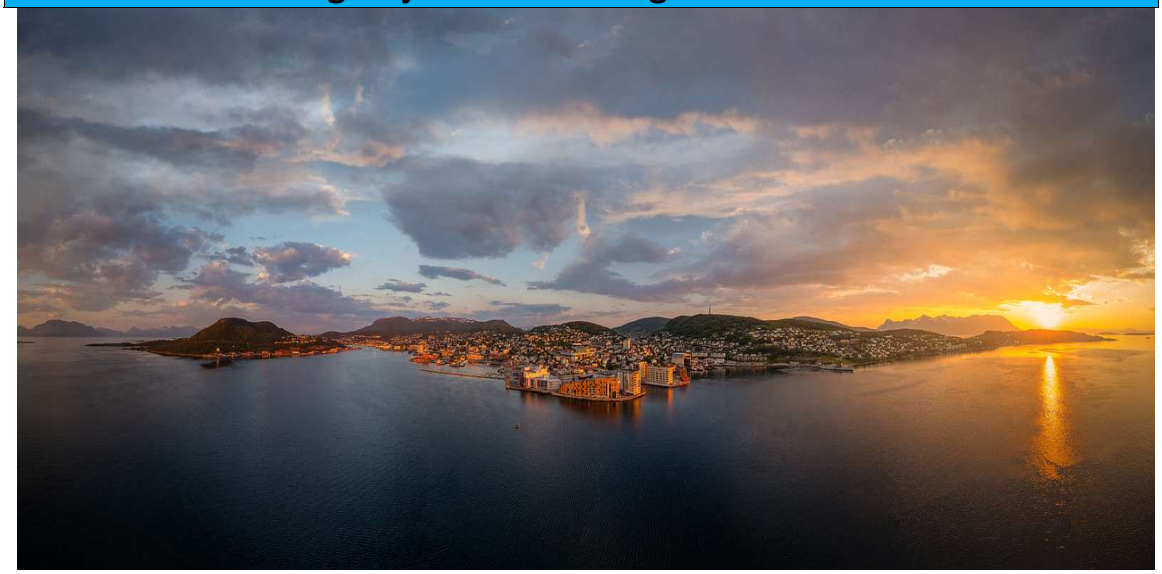
Harstad kommune
Hársttáid suohkan

# 2026 - 2035

# Eiendomsskatt
# Harstad kommune – Hársttáid suohkan
## Retningslinjer for taksering av fast eiendom



**Fastsatt av sakkyndig nemd**

Vedtatt i møte: 01.12.2025
Revidert i møte: 27.04.2026
Ikrafttredelse fra: 01.01.2026

Harstad kommune
Hársttáid suohkan

# Innholdsfortegnelse


**Rettsgrunnlag og prinsipper for eiendomskattetaksering ..... 3**

Bakgrunn ..... 3

Retningslinjer ..... 3

Rettsgrunnlag ..... 3

Verdsettelsesnorm ..... 3

Datagrunnlag og takseringsmetode ..... 3

Retningslinjenes karakter og virkeområde ..... 4

Grunnlag for omtaksering ..... 4

Måleenheter ..... 5

Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdier) ..... 5

Oppbygning av retningslinjene ..... 5

**1 Taksering av bolig- og fritidseiendommer ..... 6**

1.1 Metoden for utarbeidelse av forslag til takst ..... 6

Bebygd eiendom ..... 6

Ubebygd eiendom ..... 6

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser ..... 7

1.3 Arealavtrapping ..... 8

1.4 Sonefaktorer ..... 8

Bolig og fritidseiendommer ..... 8

1.5 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen ..... 8

Forhold på eiendommen (indre faktor) ..... 9

Forhold omkring eiendommen (ytre faktor) ..... 9

**2 Taksering av næringseiendommer ..... 10**

2.1 Takseringsmetoden – Sjablongtaksering ..... 10

2.1.1 Sjablong kvadratmeterpriser ..... 10

Næring - Bebygd eiendom ..... 10

Næring – Ubebygd eiendom ..... 10

2.1.2 Sonefaktor næringseiendommer ..... 10

2.1.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen ..... 11

Forhold på eiendommen (indre faktor) ..... 11

Forhold omkring eiendommen (ytre faktor) ..... 11
2.2 Ressursforekomster ..... 13
**3 Taksering av energianlegg og oppdrettsanlegg ..... 14**
3.1 Energianlegg ..... 14
3.2 Oppdrettsanlegg ..... 15
Metode ..... 15
**4 Øvrige områder, tomter og bygningstyper ..... 16**
4.1 Seksjonerte eiendommer ..... 16
4.2 Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk) ..... 16
4.3 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres ..... 16
4.4 Landbruk ..... 16
**5 Annet ..... 17**
5.1 Festekontrakter ..... 17
5.2 Dokumentasjon av fakta feil ..... 17
5.3 Juridiske avklaringer ..... 17
5.3.1 Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå ..... 17
5.3.2 Likebehandling er grunnleggende for takseringen ..... 18
5.3.3 Det er eiendommen som skal takseres ..... 18
5.3.4 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering ..... 18
5.4 Fritak ..... 18
**6 Sakkyndig nemds takstvedtak ..... 19**
**7 Opplegg for behandling av klager på takst og feil ..... 19**
7.1 Feil og feiloppretting ..... 19
7.2 Behandling av klager i klagenemda ..... 19
**8 Vedlegg: Sonekart ..... 21**
Sonekart bolig og fritid: ..... 21
Sonekart næring: ..... 22

# Rettsgrunnlag og prinsipper for eiendomskattetaksering

## Bakgrunn

Det vises til kommunestyrets beslutning i sak 193/2024 av 05.12.2024 ble det vedtatt gjennomføring av alminnelig taksering av samtlige skattepliktige eiendommer. Takstene får virkning fra eiendomsskatteåret 2026.

## Retningslinjer

Harstad kommune velger å ta utgangspunkt i anbefalt standard for takseringsretningslinjer, jfr. KSEs veileder for taksering av fast eiendom. Retningslinjene vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2026-2035.

## 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 data-baser. På dette datagrunnlaget – og med bistand fra personer som kjenner det lokale eiendoms-markedet, 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 soner). Sjablongene fastsettes med forsiktighet for å unngå takster over omsetningsverdi.

Eiendommene besiktiges utvendig. 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.

### 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.

### Grunnlag for omtaksering

Det er ikke anledning til å justere takstene i perioden mellom alminnelig taksering, med mindre eiendommen må omtakseres på grunn av:

- Fradeling/arealendring
- Sammenslåing
- Seksjonering/reseksjonering
- Regulering
- Revet eller brent
- Ødelagt av naturkatastrofer
- Ført opp nye bygninger
- Bruksendringer
- Gjort andre betydelige forandringer

Feil kan rettes i perioden.

## Måleenheter

Ved kommunal taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen. [1]

## Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdier)

Der kommunen bruker verdsettelsesalternativet i eiendomsskatteloven § 8 C-1, blir boligeiendommer verdsatt ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag.

Boligeiendommer som kommunen av ulike årsaker ikke mottar et formuesgrunnlag for, takseres av kommunen i henhold til gjeldende retningslinjer for taksering.

## Oppbygning av retningslinjene

Retningslinjene er bygd opp på følgende måte:

1. Taksering av bolig- og fritidseiendommer
2. Taksering av næringseiendommer
3. Taksering av energianlegg og oppdrettsanlegg
4. Øvrige områder, tomter og bygningstyper
5. Annet
6. Sakkyndig nemds takstvedtak
7. Opplegg for behandling av klager på takst og feil
8. Sonekart

[1] https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen

# 1 Taksering av bolig- og fritidseiendommer

## 1.1 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
- Skjønnsmessige vurderinger (forhold på og omkring eiendommen)

Taksten er bygget opp slik:




### Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med en arealavtrappingsfaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen[2]
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.

## 1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

| Bygningstyper | Kvadratmeterpris |
|---|---|
| Enebolig (111, 112) | **20 300 kr** |
| Våningshus (113, 123,124 ) | **20 300 kr** |
| Tomannsboliger (121, 122) | **20 300 kr** |
| Rekkehus (131, 133, 135, 136) | **27 000 kr** |
| Leilighetsbygg (141-146) | **27 000 kr** |
| Fritidsbolig (161, 162, 163) | **20 300 kr** |
| Helårsbolig/våningshus benyttet som fritidsbolig. (162, 163) | **20 300 kr** |
| Andre boliger (151, 152, 159) | **15 000 kr** |
| Garasjer, naust o.l. for bolig og fritidsbolig (181, 182, 183) | **3 600 kr** |

- Garasje, anneks og uthus under 15 $m^2$ bruksareal (BRA) takseres ikke.
- Carport takseres ikke.
- Overbygd inngangsparti/veranda/terrasse takseres ikke.

| Tomt | Kvadratmeterpris |
|---|---|
| Tomt – Boligeiendom/fritidseiendom | **700 kr** |
| Tomt – Råtomt | **90 kr** |
| Punktfeste – Pris per punktfeste(takseres med et tomteareal på 1 daa). | **700 kr** |

- Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.
- For store eiendommer med påstående bygg og store ubebygde eiendommer, som benyttes som fritidseiendommer eller landbrukseiendommer, kan reduseres ned til 1 daa grunneiendom/tomt, samt protokolltakst over resterende deler av eiendommen.
- Store bolig – og fritidseiendommer (grunneiendom) som framstår som dette, kan ved usikkerhet behandles særskilt i den sakkyndige nemnda etter grundig besiktigelse og datafangst.
- Store næringseiendommer (grunneiendom) som framstår som dette kan behandles særskilt i den sakkyndige nemnda etter grundig besiktigelse og datafangst.
- Store ubebygde eiendommer som i vedtatt reguleringsplan er avsatt til utbyggingsformål, skal besiktiges, takseres og behandles særskilt av den sakkyndige nemda.
- Landbrukseiendom med våningshus/fritidsbolig takseres med 1 daa tomt pr boenhet.
- Landbrukseiendom med kun naust/garasje/uthus takseres med 0,5 daa tomt pr bygg.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal den skattepliktige delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

### 1.3 Arealavtrapping

Korreksjonsfaktor for å justere kvadratmeterprisen ihht til størrelsen på taksobjektet. Benyttes kun for boliger med inntil 2 boenheter.

| BRA | Arealfaktor |
|---|---|
| 0-100 | **1,0** |
| 100-150 | **0,95** |
| 150-231 | **0.9** |
| 231-279 | **0,85** |
| 279-330 | **0,8** |
| 330- | **0.75** |

### 1.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut ifra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor. Sonekart er vedlagt retningslinjene.

**Bolig og fritidseiendommer**

| Soner | Sonefaktor |
|---|---|
| Sone A | **1,0** |
| Sone B | **0,9** |
| Sone C | **0,8** |
| Sone D | **0,6** |
| Sone E | **0,3** |

### 1.5 Skjønnsmessig 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. Bygningene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

**Forhold på eiendommen (indre faktor)**

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på bygningene benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

| Nr | Indre faktorer | Vurderingstema | Faktor |
|---|---|---|---|
| 1. | Funksjonalitet | Grad av oppdatert bygg | 0,8 - 1,2 |
| 2. | Bygninger fra før 1955 og 1975 | Dårlig/middels/god | 0,8 - 1,0 |
| 3. | Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt. | | 0 - 0,4 |
| 4. | Rivningsobjekt, frakoblet vann og strøm. | Gjelder kun bygg | 0 |
| 5. | Garasje i boligen. Gjelder ikke for boligbygg større enn BRA 230 kvm. | | 0,95 |
| 6. | Vedlikehold | Svært dårlig – godt | 0,5 - 1,0. |
| 7. | Kaldlager, plasthaller. | Gjelder kun bygg | 0,5 - 1,0 |
| 8. | Ikke innlagt strøm eller vann eller avløp*** | Gjelder kun fritidseiendom | 0,7 - 1,0 |
| 9. | Tomtens beskaffenhet* og ***. | Dårlig/middels/god | 0,7 - 1,3 |
| 10. | Øvrige forhold **. | | 0 - 1,3 |

*Brukervennlighet, opparbeidingsgrad, ubrukelige deler av tomta (murer, trapper, beplantning).

**Øvrige innretninger/forhold som har økonomisk innvirkning på eiendommen.

***Benyttes kun dersom den ikke er benyttet som ytre faktor, f.eks på enkelt bygg på en eiendom med flere bygg på.

**Forhold omkring eiendommen (ytre faktor)**

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommer har spesielle lokale forhold etter følgende tabell:

| Nr | Ytre faktorer | Vurderingstema | Faktor |
|---|---|---|---|
| 1. | Adkomst. | Svært vanskelig – vanskelig - normal | 0,6 – 0,8 – 1,0 |
| 2. | Nærhet til kraftige høyspentledninger og transformatorer. | Grad av nærhet | 0,8 – 0,9 – 1,0 |
| 3. | Spesielle sol og vindforhold. | Dårlig – normal - god | 0,9 – 1,0 – 1,1 |
| 4. | Spesiell utsikt. | Flott, kjempeflott, supert | 1,1 – 1,2 – 1,3 |
| 5. | Strandlinje | Ubrukelig – middels – god | 1,0 – 1,1 – 1,2 |
| 6. | Støy | Høy (rød støysone) – normal - lav | 0,8 – 0,9 – 1,0 |
| 7. | Eiendommen går ut i offentlig vei/friområde. | Mye og flere sider - lite | 0,9 - 1,0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8. | Ikke innlagt strøm eller vann eller avløp | | 0,7 - 1,0 |
| 9. | Tomtens beskaffenhet*. | Dårlig/middels/god | 0,7 - 1,3 |
| 10. | Øvrige forhold **. | | 0 - 1,3 |

*Brukervennlighet, opparbeidingsgrad, ubrukelige deler av tomta (murer, trapper, beplantning).

**Øvrige innretninger/forhold som har økonomisk innvirkning på eiendommen.

# 2 Taksering av næringseiendommer

## 2.1 Takseringsmetoden – Sjablongtaksering

Kommunen anvender sjablongmetoden. Sjablongprisene er fastsatt på grunnlag av innhentede opplysninger om leiepriser og leienivåer mv. Sjablongene angir normal salgspris per kvadratmeter for de ulike kategoriene næringseiendom.

### 2.1.1 Sjablong kvadratmeterpriser

Næring - Bebygd eiendom

| Type næring | Kvadratmeterpris |
|---|---|
| Kontor (311-313, 319) | **11 520 kr** |
| Handel (321-323, 329-330, 531-533, 539) | **11 520 kr** |
| Hotell (511, 512, 519, 521-524, 529) | **11 520 kr** |
| Helsebygg (721-723, 729,731, 732,739) | **11 520 kr** |
| Skole/Barnehage (611-679) | **11 520 kr** |
| Industri og lager (211, 212, 219, 231-233, 239) | **8 640 kr** |
| Fiskeri (244, 245, 248) | **8 640 kr** |
| Parkeringshus (431) | **8 640 kr** |

**Næring – Ubebygd eiendom**

| Tomt | Kvadratmeterpris |
|---|---|
| Næringstomt - Opparbeidet | **840 kr** |
| Næringstomt - Råtomt | **100 kr** |

### 2.1.2 Sonefaktor næringseiendommer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene for næringseiendommer fremgår av tabellene nedenfor.

Næringseiendommer taksert etter teknisk verdi eller avkastningsverdi, evt annen verdiberegning, vil ikke omfattes av sonefaktor.

| Soner | Sonefaktor |
|---|---|
| Sone A | **1,0** |
| Sone B | **0.75** |
| Sone C | **0.5** |
| Sone D | **0,25** |
| Sone E | **0,15** |

### 2.1.3 Skjønnsmessig 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. Bygningens fasader fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

**Forhold på eiendommen (indre faktor)**

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».
Følgende inndeling benyttes ved taksering av næringseiendommer:

| Vurdering | Faktor |
|---|---|
| Høy standard | **1,1 – 1,5** |
| Normal standard | **1,0** |
| Lav standard | **0,5 – 0,9** |

**Forhold omkring eiendommen (ytre faktor)**

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».
Følgende inndeling benyttes ved taksering av næringseiendommer:

| Vurdering | Faktor |
|---|---|
| God beliggenhet | **1,1 – 1,3** |
| Normal beliggenhet | **1,0** |
| Mindre god beliggenhet | **0,7 – 0,9** |

Tabellen nedenfor lister opp forhold på eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av ulike typer næringseiendom. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

| Type eiendom | Forhold på eiendommen |
|---|---|
| Kontor | Standard og kvalitet<br>Tilstand og vedlikehold<br>Parkering kjeller/tomt<br>Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a.) |
| Handel | Standard og kvalitet<br>Tilstand og vedlikehold<br>Takhøyde<br>Nærsenter<br>Manøvreringsforhold<br>Parkering kjeller/tomt<br>Spesielle forhold (f.eks. eksponering o.a.) |
| Hotell | Standard og kvalitet<br>Tilstand og vedlikehold<br>Parkering kjeller/tomt<br>Spesielle forhold (f.eks konferanse- eller spafasiliteter o.a.) |
| Industri og lager | Standard og kvalitet<br>Tilstand og vedlikehold<br>Takhøyde<br>Manøvreringsforhold/parkering på tomt<br>Spesielle forhold (f.eks. bruksmuligheter o.a.) |
| Parkeringshus | Tilstand og vedlikehold<br>Standard og kvalitet<br>Funksjonalitet- lys og oppmerking<br>Spesielle forhold (f.eks. takhøyde, søyler, og manøvreringsplass) |

Tabellen nedenfor lister opp forhold omkring eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av ulike typer næringseiendom. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

| Type eiendom | Forhold omkring eiendommen |
|---|---|
| Kontor | Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt<br>Nærhet til parkering<br>Beliggenhet i sone |
| Handel | Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt<br>Nærhet til parkering<br>Eksponering<br>Beliggenhet i sone |
| Hotell | Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt<br>Nærhet til parkering<br>Beliggenhet i sone |
| Industri og lager | Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt<br>Nærhet til hovedfartsåre<br>Eksponering<br>Beliggenhet i sone |
| Parkeringshus | Adkomst til parkering<br>Beliggenhet i sone |

## 2.2 Ressursforekomster

Sand- og grustak, steinbrudd og mineralforekomster (gruver), kalles med en fellesbetegnelse for ressursforekomster. Ressursforekomster som er i drift, er å anse som næringseiendommer. Bygninger og tomtegrunn i slike anlegg takseres likt som andre næringseiendommer. Selve ressursforekomsten verdsettes etter en avkastningsverdimetode, hvor siktemålet er å finne nåverdien av grunneiers fremtidige inntekter fra forekomsten.

I anlegg som har en høyere avkastningsverdi enn teknisk verdi fordi anlegget utnytter en naturforekomst, er det etablert praksis for at verdsettelsen skal skje etter avkastningsverdi. Et typisk eksempel på dette er et grustak. Dette kommer til uttrykk i Finansdepartementets brev av 11. mars 1999 (Utv.1999 side 982):

«*Departementet antar at en beregning av lønnsomheten kan brukes som hjelpemiddel for å komme frem til den objektive verdi også på andre verk og bruk enn kraftverk. På denne bakgrunn legger departementet til grunn at i den grad en drivverdig naturforekomst vil påvirke den aktuelle eiendoms omsetningsverdi, bør denne hensyntas ved den taksering som skal skje i medhold av eiendomsskatteloven § 33, jf. byskatteloven § 5. 2* »

Verdien av tomt skal ikke medtas i taksen av grunn der det beregnes ressursverdi av masseuttak.

# 3 Taksering av energianlegg og oppdrettsanlegg

## 3.1 Energianlegg

Vannkraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet[3] 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**
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.

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

## 3.2 Oppdrettsanlegg

Frittflytende oppdrettsanlegg er skilt ut som en egen eiendomskategori, jf. eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd.
Eiendomsskattetaksten på frittflytende oppdrettsanlegg settes til anleggenes tekniske verdi. Hva som inngår i skattegrunnlaget for slike anlegg er fastsatt i eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd:

> *Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring*.

| Komponenter | Avskrivninssjablonger |
|---|---|
| Forflåte | 5% pr år – minimum restverdi 25% |
| Flytekrage | Fast avskriving på 30% |
| Not/nøter | Fast avskriving på 50% |
| Fortøyning | Fast avskriving på 50% |

Oppdrettsanlegg takseres etter takseringsmal utarbeidet av KS Eiendomskatteforum. Malen er basert på gjeldende tolkning og praksis for taksering av oppdrettsanlegg. Takseringsmalen har følgende mål for benyttelse:

- Like anlegg takseres likt
- Enkel takseringsmetode
- Mindre arbeid for både kommuner og opprettsbedrifter
- Forutsigbare takster
- Unngå konflikter
- Kommunene sparer utgifter til taksering

**Metode**
Kommunen innhenter data fra anleggene ved å etterspørre informasjon fra oppdrettsbedriftene. Substansverdier (teknisk verdi) benyttes og avskrives etter gitte regler i takseringsmalen. Takseringsmalen legges ved som vedlegg til retningslinjer for eiendomskattetaksering for Harstad kommune.
Følgende opplysninger må oppdrettsselskapene oppgi til Harstad kommune:

- **Forflåte:** Anskaffelseår og kostpris.
- **Flytekrage:** Anskaffelsesår, størrelse(omkrets) og kostpris.
- **Not/nøter:** Anskaffelsesår og antall.
- **Fortøyning:** Anskaffelsesår og kostpris.

# 4 Øvrige områder, tomter og bygningstyper

## 4.1 Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer vil takseres som en helhet, deretter blir taksten fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon. Grunnlaget for taksten for den enkelte seksjon er det arealet den enkelte seksjon har ideell bruksrett til, samt andel av fellesareal (både innendørs og utendørs). Andel av fellesareal følger av tinglyst eierbrøk.

## 4.2 Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk)

For å kunne håndtere vedtak i kommunestyret om differensiert skattesats på bolig og næringseiendom, takseres boligdelen og næringsdelen av eiendommen separat. Verdien av tomten er i slike tilfeller delt likt mellom bolig og næring. Matrikkelen skal være utgangspunktet for denne informasjonen.

## 4.3 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne juridiske organisasjoner skal betale eiendomsskatt på lik linje som andre juridiske organisasjoner dersom lover eller forskrift til lovverk ikke entydig sier noe annet.

## 4.4 Landbruk

I henhold til eiendomsskatteloven § 5 bokstav h fritas eiendommer som drives som gårdsbruk eller skogbruk, herunder også gartneri og planteskole, tilknyttet slik drift. Unntatt er bygg som helt eller delvis benyttes som bolighus. Unntaket gjelder også landbruksbygg som benyttes til andre formål enn landbruk, herunder hytter, garasjer og næring utenfor landbruket.

# 5 Annet

## 5.1 Festekontrakter

For eiendommer med tinglyst punktfeste takseres 1000 kvadratmeter pr. punktfeste dersom punktfeste har bygg. For festetomter takseres tomtens reelle størrelse, eller inntil 1000 kvadratmeter. For bygninger der det ikke er tinglyst festekontrakt, blir eiendomsskatten pålagt grunneier.

## 5.2 Dokumentasjon av fakta feil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon mangler, skal besiktige måle inn riktige arealverdier slik at matrikkelen kan oppdateres og takstgrunnlaget kan oppdateres.

## 5.3 Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

### 5.3.1 Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå

Sakkyndig nemnd skal taksere med dette som utgangspunkt. For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittverdi for ulike bygningstyper
- Kapitaliseringsberegninger
- Substansverdi
- Kapitalisert verdi

### 5.3.2 Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen, vurdering av indre og ytre faktor ved besiktigelse og systematisk kvalitetssikring og revisjon

### 5.3.3 Det er eiendommen som skal takseres

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

### 5.3.4 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 private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

## 5.4 Fritak

- Eiendommer som faller inn under eiendomsskatteloven § 5 skal fritas.
- Sakkyndig nemd vurderer om de enkelte eiendommer er skattepliktige etter kommunestyres generelle eiendomsskattevedtak og eiendomsskattelovens regler om obligatorisk fritak i eiendomsskatteloven § 5.
- Kommunestyret har kompetanse til å fatte vedtak, som gjelder ett år av gangen, om fritak etter eiendomsskatteloven § 7. Eiendommer som er fritatt takseres når bruken endres eller når grunnlag for fritak faller bort.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 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.

## 6 Sakkyndig nemds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, kjennskap til omsetninger i kommunen, fotografier av eiendommen og besiktigerenes forslag til faktorsetting. Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer.

Metodikken som er benyttet i takseringsarbeidet er en anerkjent metode som benyttes av mange kommuner, Kommunesektorens eindomsskatteforum (KSE) har utarbeidet veiledere som også understøtter metoden.

Utdrag fra KSE sin veileder, punkt 6.3 Takseringsmetoden:

«*Ved sjablongtaksering 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 undersøke/ser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.*»

## 7 Opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster har sterkt kvalitetsfokus.

### 7.1 Feil og feiloppretting

Dersom den sakkyndige nemda har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av den sjøl. Saken bringes ikke fram for klagenemda. Ved feilretting av takst får eiendomsbesitter tilsendt nytt takstvedtak med seks ukers klagefrist.

### 7.2 Behandling av klager i klagenemda

Administrasjonen skal:

- Journalføre alle klager og henvendelser om feil.
- Kategorisere klager og henvendelser om feil.
- Besørge besiktigelse av eiendommen på nytt med utgangspunkt i mottatt klage der klagenemda ser dette som nødvendig.
- Utrede og legge klagen fram for behandling i klagenemda
- Være til stede i møte sammen med aktuelle besiktiger.

Harstad kommune
Hársttáid suohkan

Harstad 27.04.2026

Medlemmer i sakkyndig nemnd i Harstad kommune:

Ørjan Brekke Ragnhild Aalstad Torgeir Hardersen

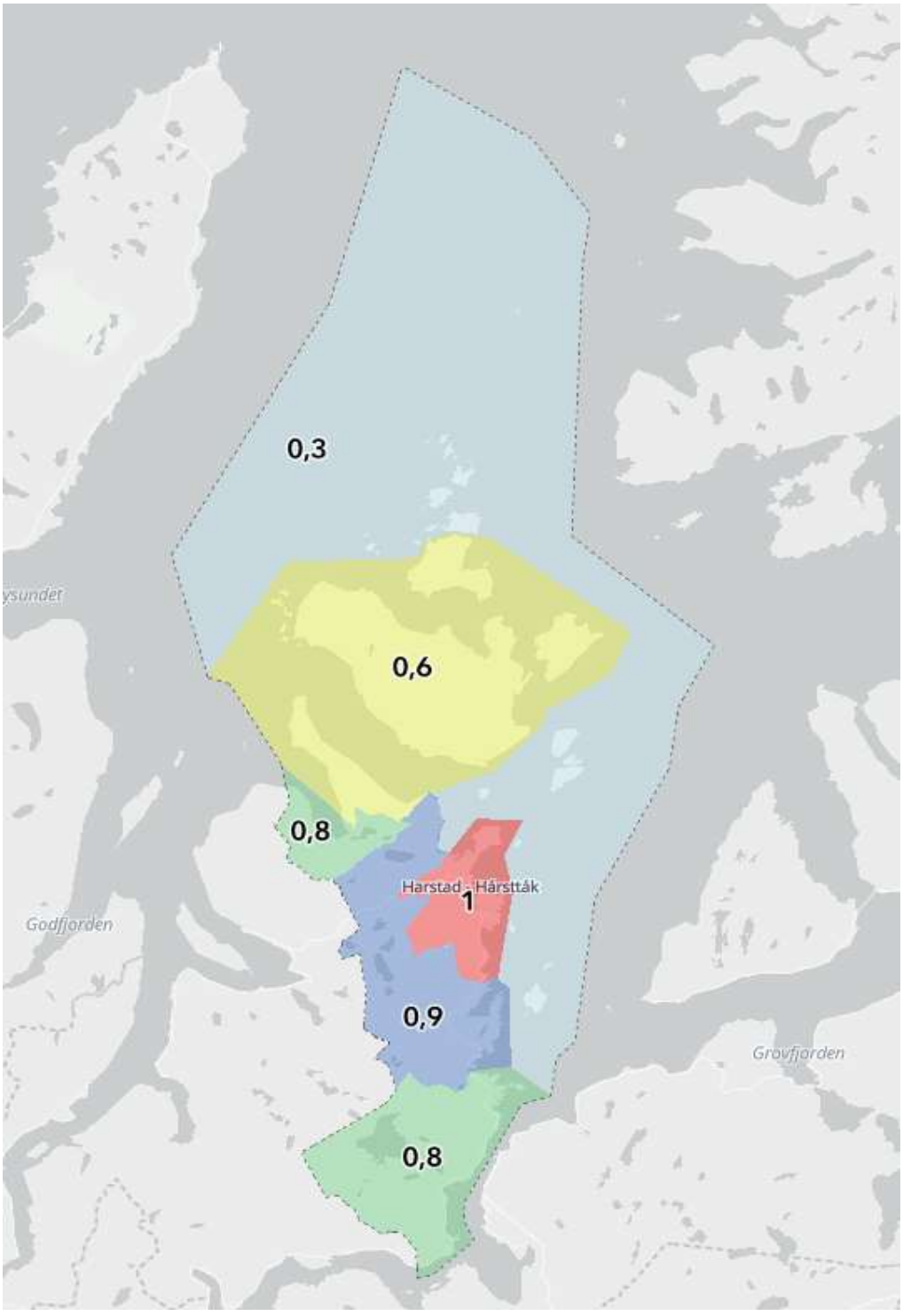
Lenke til kommunens nettsider:
Eiendomsskatt og kommunale gebyrer - Harstad kommune

# 8 Vedlegg: Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet:

**Sonekart bolig og fritid:**

https://harstad.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=df014584e66d48d5850246c11f9f5405



**Sonekart næring:**

https://harstad.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=8a6ed66c6a794aa69c213dac7035c67e

