



Utskriving av eiendomsskatt 2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt	

Rådmannens innstilling

1. Sjablongverdier for pris pr kvadratmeter bruksareal for bygninger og eiendommer økes med 3 % i 2026 ifølge vedlagte oversikt.
2. Det gjøres en omtaksering av eiendommer som er nye eller endret i 2025 eller tidligere, jfr. bestemmelsen om verdsetting i eiendomsskatteloven § 8 A-3.
3. Sakkyndig nemnd gjør en ny vurdering for eiendommene som har anført takstene etter klagefristen i 2025.

Saken avgjøres av

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.

Vedlegg

Vedlegg

- | | | |
|---|----------------------------------|---|
| 1 | 12/15/0/0 Klage på eiendomsskatt | Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13 |
| 2 | 12/15/0/0 Klage på eiendomsskatt | Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13 |
| 3 | Tilbakemelding om eiendomsskatt | Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13 |

4	61/78/0/0 Søknad om fritak for eiendomsskatt	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
5	084847.jpg	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
6	084854.jpg	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
7	084859.jpg	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
8	084905.jpg	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
9	084909.jpg	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
10	084916.jpg	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
11	Boliger med nye takster pr 31.12.25	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
12	Fritidsboliger med nye takster pr 31.12.25	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
13	Næring med nye takster pr 31.12.25	Off.l § 13, eiendomsskattel. § 29, jf. likningsloven § 3-13
14	Sjablongverdier kontorjustering 2026	

Saksopplysninger

Den alminnelige takseringen for eiendomsskatt i Hol kommune var i 2012. Fra og med 2016 ble det eiendomsskatt på all fast eiendom i kommunen, det vil si bolig, fritidseiendommer og næring i tillegg til verk, bruk og linjenett.

Kontorjustering

Hovedregelen er at det skal være en alminnelig taksering i kommunen hvert tiende år. Takstene fra 2012 hadde en tiårsperiode som utløp ved utgangen av 2021. I stedet for en ny alminnelig taksering kan kommunestyret gjøre vedtak med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8- A 4 om å øke verdien (takstene) fra siste alminnelige taksering. For 2022 ble det vedtatt og gjort en kontorjustering av alle takster med 3 % økning av alle sjablongverdier pr

kvadratmeter for boliger, fritidsboliger og næringseiendommer. I årene 2023 og 2024 ble det vedtatt å ikke foreta kontorjustering.

For 2025 ble det foretatt kontorjustering med 4 %, og for 2026 er det vedtatt 3 % kontorjustering jfr. kommunestyresak 149/2025 Handlingsprogram og økonomiplan med årsbudsjett 2026. Dette er i tråd med en nylig avsagt dom i Høyesterett om eiendomsskattetaksters gyldighetstid og kontorjustering. Takstene er gyldige i 10 år, og kan forlenges med inntil 3 år dersom det foreligger særlige tilhøve. Dersom takstene benyttes ut over dette, må de kontorjusteres ifølge eiendomsskattelovens § 8 A-4.

Den praktiske utførelsen av kontorjustering er gjort ved at alle sjablongverdier for bolig, fritid og næringseiendommer er økt med 3 % fra 2025-verdiene. Dette vises i liste vedlagt. Vannkraftanlegg blir taksert av Skatteetaten og får fastsatt ny takst hvert år. Linjenett har fastsatte takster fra 2019, og er heller ikke omfattet av kontorjusteringen.

Det er ingen begrensninger i antall år eiendomsskattetakstene kan kontorjusteres, men ordningen bør ikke brukes for mange år før det igjen skjer en ny alminnelig taksering. Det planlegges med ny alminnelig taksering i 2027 med virkning fra 2028.

Omtaksering

Når det bygges nytt, eller det skjer vesentlige endringer på eiendommer skal det gjøres en omtaksering, i henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3, femte og sjette ledd. Verdsettelse skjer etter gjeldende rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Hol kommune, med kontorjusterte takster.

Den sakkyndige nemnda skal ta stilling til om vilkårene for omtaksering er oppfylt i henhold til eiendomsskattevedtekter for sakkyndig nemnd i Hol kommune § 4-1. Skatteyttere som har fått ny takst som følge av omtaksering får tilsendt informasjon med takstgrunnlag.

Særskilte eiendomsskatteobjekter for behandling

Etter klagefristen for 2025 har det kommet to saker som nemnda bør vurdere særskilt.

- Eiendom 12/15. Eier anfører takst og skattegrunnlag på eiendommen som er høyere enn endelig salgssum. Kommunens takst er 1 172 000 kr (etter kontorjustering for 2026). Ifølge eiendomsverdi.no ble eiendommen solgt i 2021 for 900 000 kr. Eier opplyser at kjøpssummen ble redusert til 700 000 kr etter en reklamasjonssak. Dette kan bekreftes av advokat.
- Eiendom 61/78. Eier søker midlertidig fritak for eiendomsskatt for året 2026 grunnet tilstanden på bygget som er under omfattende renovering og ikke er egnet til beboelse. Renoveringsarbeidene pågår, og eiendommen vil først kunne tas i bruk

etter at arbeidene er fullført og nødvendige installasjoner er ferdigstilt. Det vises til fotodokumentasjon for eiendommens tilstand.

Forhold til overordnet plan

Rammer og retningslinjer for taksering i samsvar med lov om eiendomsskatt i Hol kommune, vedtatt 23.02.16. Revidert 5.2.2019 etter lovendring i eiendomsskatteloven.

Økonomiske konsekvenser

Kontorjustering av takster for boliger og fritidsboliger øker kommunen skatteinntekter med om lag 650 000 kr, mens for næringseiendommer tilføres kommunen skatteinntekter for 225 000 kr.

De nye og omtakserte eiendommene vil tilføre kommunen skatteinntekter for om lag 415 000 kr.

Vurdering

Takstnivået etter kontorjustering skal ikke overstige omsetningsnivået i justeringsåret. Det er vurdert at ingen eiendommer vil overstige markedsverdier. Det bemerkes at nyoppførte bygninger viser salgspris for tomten på nettsiden, og det kan være vanskelig å vurdere en reell salgspris med bygget.

Kommunestyrets budsjettvedtak om at alle eiendomsskattetakster skal kontorjusteres er et generelt vedtak som ikke kan påklages. Dersom skatteyter mener at taksten er for høy i forhold til markedsverdi, kan det klages på takstvedtaket og det bør foreligge dokumentasjon. Eiendomsskattekontoret må i så fall legge frem saken for sakkyndig nemnd som vurderer om taksten er for høy.

De omtakserte eiendommene er taksert i henhold til nye kontorjusterte sjablongverdier.

Vurdering av eiendommene som har anført taksten for sin eiendom:

- Eiendom 12/15 har for høy takst i forhold til den registrerte omsetningsverdien, og den endelige kjøpssummen. Taksten bør justeres ned i forhold til bygningenes tilstand. Eiendommen er registrert oppført i 1978, og er taksert med normal standard for det aktuelle året. For å korrigere taksten i forhold til salgsverdi bør indre faktor settes ned til 0,4 eller 0,5.
- Eiendom 61/78 er under omfattende renovering og er ifølge eier ikke beboelig i 2026. Det er ikke hjemmel for å gi fritak for eiendommer selv om de har lavere standard enn normalt, men taksten kan reduseres. Eiendommen er etablert før 1967 og er gitt takst med normal standard 0,6. Det bør vurderes å redusere taksten i forhold til tilstanden på bygget, der det er rom for å redusere indre faktor til 0,2-0,3 ved lav standard.