

Øystre Slidre kommune

Saksframlegg

ArkivSak: 26/125
ArkivID: K1-232
Saksbehandlar: Frank Skoglund

Saksnr.	Utval	Møtedato
03/26	Formannskapet	05.02.2026
04/26	Kommunestyret	19.02.2026

Ny allmenn taksering av eigedomar i Øystre Slidre kommune

Vedlegg:

29.01.2026	Framdriftsplan for allmenn taksering	301269
29.01.2026	EIGEDOMSSKATTETAKSTVEDTEKTER FOR ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE - til formannskapet 1.des 2016	301270

Innstilling frå Formannskapet - 05.02.2026 - 03/26

Tilråding

1. Kommunestyret vedtek at det skal gjennomførast ny alminneleg taksering av alle eigedomar i Øystre Slidre kommune i samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-3.
2. Takseringa skal gjennomførast i løpet av 2026 og 2027 og nye takstar skal ha verknad frå og med skatteåret 2028.
3. Takseringa skal skje etter rammer og retningsliner som skal bli oppdatert av skattetakstnemnda og lagt fram til kommunestyret innan sommaren 2027. Det skal utarbeidast nye takstgrunnlag basert på fysisk synfaring der det er naudsynt, og på bakgrunn av vurdering av eigedomane sin verdi.
4. Sakkunnig takstnemnd har ansvaret for taksering og fastset takst på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn, jf. eigedomsskattelova §§8A-2 og 8A-3 og eigedomsskattetakstvedtekter for Øystre Slidre kommune.

Tilråding

1. Kommunestyret vedtek at det skal gjennomførast ny alminneleg taksering av alle eigedomar i Øystre Slidre kommune i samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-3.
2. Takseringa skal gjennomførast i løpet av 2026 og 2027 og nye takstar skal har verknad frå og med skatteåret 2028.
3. Takseringa skal skje etter rammer og retningsliner som skal bli oppdatert av skattetakstnemnda og lagt fram til kommunestyret innan sommaren 2027. Det skal utarbeidast nye takstgrunnlag basert på fysisk synfaring der det er naudsynt, og på bakgrunn av vurdering av eigedomane sin verdi.
4. Sakkunnig takstnemnd har ansvaret for taksering og fastset takst på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn, jf. eigedomsskattelova §§8A-2 og 8A-3 og eigedomsskattetakstvedtekter for Øystre Slidre kommune.

Bakgrunn for saka

Øystre Slidre kommune har sidan 01.01.2018, skreve ut eigedomsskatt på alle eigedomar i kommunen. Den 01.01.2028 er det ti år sidan skatten blei skreve ut på grunnlaget vedteke i 2018. Jf. eigedomsskattelova § 8 A-3 (2) står det:

Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

I økonomiplan for 2026-2029, vedteke av kommunestyret 18.12.2025 i sak 60/25, er det i kapittel 6.2 lagt til grunn ei ny allmenn taksering for å koma ajour med prisveksten dei siste 10 åra, jf. kapittel 6.2 andre ledd der det står:

Det tiltaket som har størst beløpsmessig betydning for å balansere planperioden, er auke av eigedomsskatt frå og med 2028. Eigedomsskattetaksten skal i tråd med regelverket stå fast i 10 år, og kommunen kan omtaksere i 2027 med verknad for 2028, for å koma ajour med prisvekst i dei 10 åra som har gått sidan sist taksering.

Taksering av eigedomsmassane er ein omfattande prosess, og det er viktig å sette av nok tid til gjennomføring av takseringa. Kommunesektorens organisasjon for eigedomsskatt (KSE), tilrår at kommunestyret gjer vedtak om allmenn taksering minimum 18 månadar før skatt skal skrivast ut på grunnlag av nye takstar.

Saksopplysningar

Eigedomsskattegrunnlaget

Verdsetjingsnorma for eigedomsskattetakster er eigedomen sin omsetningsverdi. Norma kjem fram i eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd:

Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.

Korleis eigedomane skal verdsetjast kjem fram i eigedomsskattelova § 8 A-3.

Det er sakkyndig takstnemnd som skal verdsetje dei skattepliktige eigedommane etter reglane i eigedomsskattelova § 8 A-2, slik dei er tolka i rettspraksis. Sakkyndig nemnd skal:

- Fastsette takst på eigedomane
- Fastsette eigne rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet
- Nemnda kan ikkje instruerast av eigedomsskattekontoret, kommunestyret eller formannskapet,

Verdsetjinga skal skje etter det generelle prinsippet om likehandsaming, som er grunnleggande for eigedomsskatten. Takstnemnda skal utøve fagleg skjønn etter beste evne. Alle eigedomar som ikkje er unnatekne frå eigedomsskatteplikt, skal verdsetjast, og like tilfelle skal handsamast likt. Nemnda kan ikkje gjere andre frådrag eller reduksjonar i taksten enn det som er heimla i fastsette rammer og retningslinjer for taksta og i lova.

Disse prinsippa går fram av eigedomsskattevedtekta for Øystre Slidre kommune punkt 3.4 «*Generelle prinsipp for takseringsarbeidet*», vedteke av kommunestyret den 15.12.2016 (KS-079/16).

Det er kommunestyret som etter eigedomsskattelova § 2 avgjer om kommunen skal skrive ut eigedomsskatt. Kommunestyret fastset også:

- Satsar og reglar for utskriving av eigedomsskatten for kommande år
- Om det skal gjennomførast ei ny allmenn taksering og endring av utskrivingsalternativet.

Vedtak blir fatta i samband med budsjettet for det komande året.

01.01.2028 er det 10 år sidan grunnlaget for førre allmenn taksering trådde i kraft. Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 (2) skal det gjennomførast ei allmenn taksering kvart tiande år.

Kommunestyret kan ved særlege grunnar vedta å utsette takseringa, men den må gjennomførast innan tre år etter at den allmenne takseringa skulle vert gjennomført.

Kommunestyret kan etter 10-årsfristen velje mellom:

- Allmenn taksering
- Kontorjustering
- Utsetting (ved særlege grunnar)

Allmenn taksering

Ei allmenn taksering inneber at alle skattepliktige eigedomar i kommunen blir synfara og taksert på nytt. Føremålet er å sikre at takstane gjenspeilar reel marknadsverdi, jf. eigedomsskattelova § 8 A-2.

Eigedomstaksering er sjablongbasert og tek utgangspunkt i snittprisar per kvadratmeter for ulike eigedomstypar i eit definert geografisk område. Prissjablongane vert nytta ved taksering av alle typar eigedom, og skal uttrykke ein forsiktig fastsett omsetningsverdi.

Allmenn taksering med Skatteetatens formuegrunnlag

Øystre Slidre kommunen nyttar i dag sjablongbaserte verdier på alle skattepliktige eigedomar. Kommunestyret kan likevel velje å bruke Skatteetatens formuegrunnlag som grunnlag for taksering av heilårsbustader, jf. eigedomsskattelova § 8 C-1.

Kontorjustering

Etter eigedomsskattelova § 8 A-4 kan kommunestyret vedta kontorjustering i staden for ny allmenn taksering. Dette inneberer:

- Ei auke i verdet eigedomane blei sett til ved siste allmenne taksering
- Auken kan skje stegvis over fleire år
- Maks auke er 10 % av opphavleg skattegrunnlag per år etter 10-årsfristen.

Dersom kommunestyret vedtek å gjennomføre kontorjustering og auke takstane, skal alle takstar aukast og auka skal vere lik for alle. Kommunestyret kan ikkje vedta att enkelte eigedomskategoriar eller enkelteigedomar skal fritakast frå takstauke, eller aukast med lågare prosentsats enn dei andre.

Sjølv om eigedomsskattelova opnar for å kontorjustering over fleire år etter tiårperioden, er det ei øvre avgrensing for kor mykje takstane samla kan regulerast. Takstnivået kan ikkje overstige omsetningsnivået for gjeldande skatteår jf. eigedomsskattelova § 8 A-2 (1). Det er difor eigedomskategorien med svakast prisutvikling som set grensa for kor mykje taksten kan regulerast.

Kontorjustering kan gjennomførast med verknad frå skatteåret 2028.

Utsetting

I samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-3 (2), kan kommunestyre vedta å utsette ny allmenn taksering dersom det ligg føre særlege grunnar. Ny taksering (allmenn taksering eller kontorjustering) må likevel gjennomførast seinast tre år etter 10-årsfristen.

Skattesatsar og botnfrådrag

Kommunestyret skal kvart år fastsette kva satsar og reglar som skal nyttast ved utskriving av eigedomsskatt for det komande skatteåret. Dette inneber mellom anna å avgjere kva promillesats som skal gjelde, og om det skal innførast botnfrådrag.

I tråd med eigedomsskattelova § 11, skal skattesatsen liggje mellom ein og sju promille. For bustader og fritidsbustader kan skattesatsen likevel ikkje overstige fire promille.

Øystre Slidre kommune har i dag ein skattesats på fire promille på bustad og fritidsbustad, og sju promille for nærings eigedomar.

Det er frivillig for kommunen å innføre botnfrådrag. Botnfrådrag kan gjevast for alle sjølvstendige bustaddelar i fast eigedom som ikkje vert nytta i næringsverksemd. Botnfrådrag har ikkje vore nytta tidlegare i kommunen.

I medhald av eigedomsskattelova § 12, kan kommunestyret fastsetje ulike satsar for:

- a. Bustaddelen i eigedomar med sjølvstendige bustaddelar.
- b. Grunneigedomar som det står hus på, og huslause grunneigedomar.
- c. Bygningar og grunn.
- d. Avgrensa område som nemnde i § 3.

Vurdering

Når det har gått ti år sidan siste allmenne taksering, skal kommunestyret ta stilling til om det skal gjennomførast ei ny taksering. Kommunestyret har følgjande alternativ:

- Vedtak om ny allmenn taksering innanfor dagens skatteområde (heile kommunen) jf. eigedomsskattelova § 8 A-3 (2).
- Reduksjon av skatteområdet.
- Vedtak om at eigedomsskatt for bustadar skal skrivast ut på grunnlag av fastsetjing av formues og inntektsskatt året før skatteåret, jf. eigedomsskattelova § 8 C-1.
- Kontorjustering, jf. eigedomsskattelova § 8 A-4.
- Differensiering av skattesatsane for bustader og andre eigedomar eller avgrensa område.
- Regulering av eigedomsskattesatsen.
- Innføring av botnfrådrag.

Allmenn taksering av dagens skatteområde

I samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-3 (2) skal det vere ei allmenn taksering kvart tiande år. Dette inneber at den fastsette taksten skal liggje fast i dei neste ti åra for alle eigedomar, med unntak av kraftanlegg.

Vidare går det fram av eigedomsskattelova § 8-2 at *verdet* skal setjast til det beløpet ein må gå ut frå vil bli avhenda ved fritt sal under vanlege salstilhøve.

Bustader

Førre taksering blei gjennomført i 2017, med verknad frå 01.01.2018. Det ligg ikkje føre ein eige offentleg oversikt over endringar i marknadsv verdien for bustadar for Øystre Slidre kommune i perioden 2017-2025. Bustadpriskalkulatoren til Smartepenger.no kan likevel nyttast til å rekne ut gjennomsnittleg prisutvikling på bustader i ulike distrikt, basert på SSB sin kvartalsvise bustadprisstatistikk (sist oppdatert 10.10.2025).

Tala tek utgangspunkt i årsgjennomsnittet, som er gjennomsnittet av alle kvartalstala for kvart år frå og med 2017.

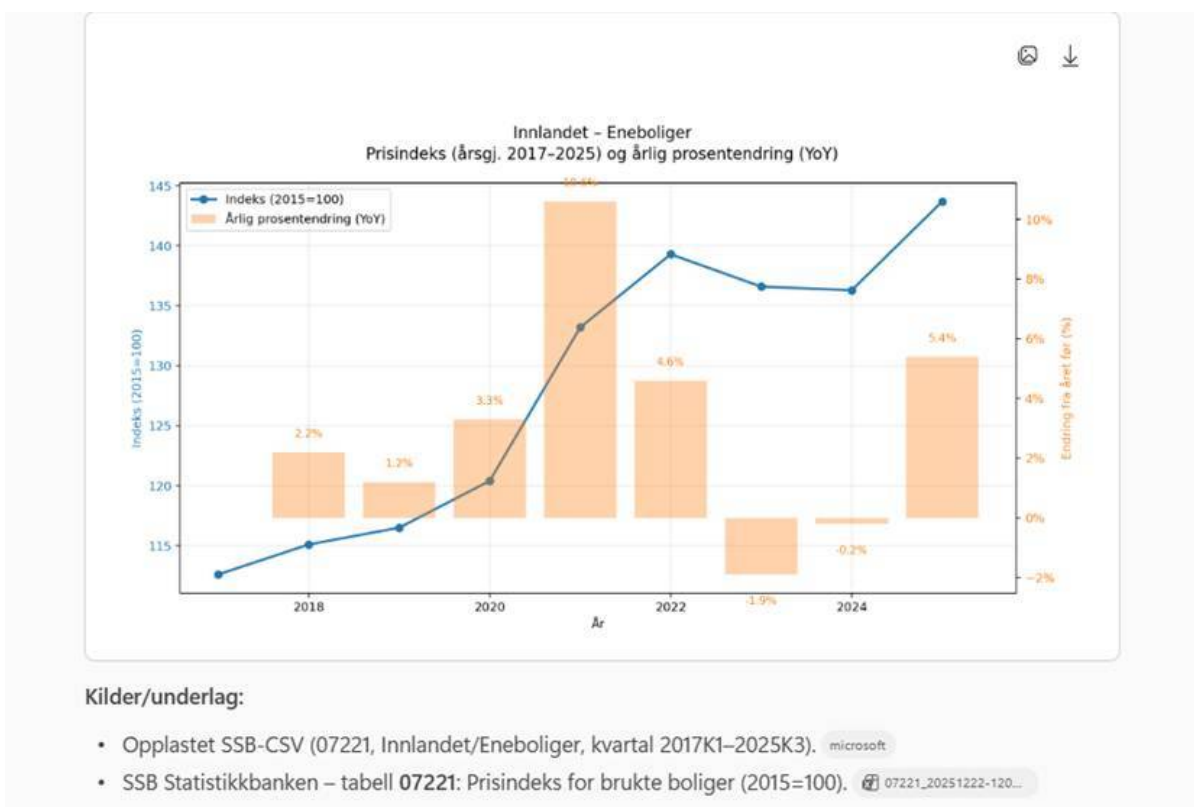
Boligpriskalkulator

Distrikt	Hedmark og Oppland	
Beregn fra årstallet:	2017	
Verdiendring i perioden:	Årlig	Totalt
Alle boliger	3,0%	26%
Enebolig	2,8%	25%
Leilighet	3,5%	32%
Delt bolig		

Figur 1: Verdiendring i periode 2017-2025. Kjelde: smartepenger.no

Det er viktig å vere merksam på at bustadpriskalkulatoren syner gjennomsnittleg marknadsverdiutvikling for brukte bustadar, og ikkje enkeltobjekt. Kalkulatoren viser gjennomsnittstal for både Hedemark og Oppland samla. Det er naturleg at auka i marknadsverdien er høgare i byar og tettstader enn i distrikta. Vi ser at marknadsverdien har ein gjennomsnittleg auke mellom 25-32 % for brukte bustader i Innlandet.

Tabellen nedanfor syner årsgjennomsnittet for prisindeksen for einebustader for innlandet frå 2017-2025. Tala er henta frå SSB sin tabell 07221: *Prisindeks for brukte bustader* og generert i Microsoft Copilot.

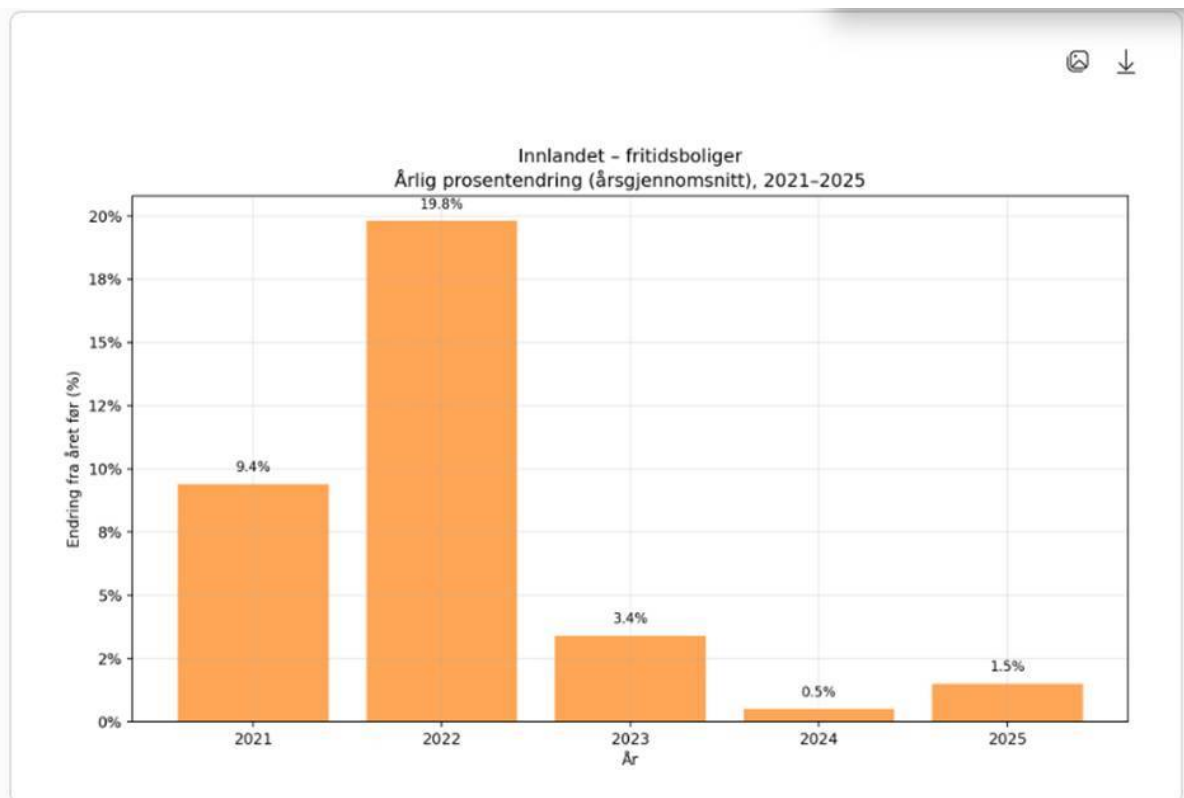


Figur 2: Tabell over prisindeks 2017-2025

Fritidsbustader

SSB publiserer ikkje gjennomsnittleg prisindeks for fritidsbustader. Det vert likevel publisert tal for gjennomsnittleg kjøpesum per omsetning. Tilgjengeleg data går tilbake til første kvartal 2020.

Tabellen nedanfor syner gjennomsnittleg kjøpesum per omsetning i Innlandet frå første kvartal 2020 til og med tredje kvartal 2025. Tala er henta frå SSB sin tabell 09332: *Omsetning av fritidseiendommer med bygning i fritt salg, etter region, kvartal og statistikkvariabel*, og er generert i Microsoft Copilot for å illustrere utviklinga over tid.



Figur 3: Stolpediagram over gjennomsnittleg kjøpesum – SSB tab. 09332.

Av tabellen går det fram at gjennomsnittleg kjøpesum for fritidsbustader i Innlandet har auka med om lag 34 % frå første kvartal 2020 til tredje kvartal 2025.

Næring

For næringseigedomar finst det ikkje offentlege publiserte tal som spesifikt syner marknadsvardi eller prisnivå. Det er difor vanskeleg å fastslå endring i marknadsvardi sidan førre allmenne taksering i 2017.

SSB publiserer ein nasjonal prisindeks for utleige av næringseigedom, som kan gje ein indikasjon på verdjusteringa i marknaden for slike eigedomar. Det er publisert tall fram til og med 2023.

	Prisindeks						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alle eiendommer	120,3	122,6	124,9	124,9	127,0	131,1	135,3

Figur 5: SSB tabell: 11574: Næringseiendomutleie, etter type eiendom, statistikkvariabel og år.

Tabellen syner at prisindeksen for utleige av næringseigedom nasjonalt har auka med om lag 15 % frå 2017 til og med 2023. Det er rimeleg å leggje til grunn at dette også indikerer ei auke i marknadsverdien. Samstundes gjer mangel på lokale og konkrete tal for marknadsverdi eller prisnivå det utfordrande å gje eit presist overslag over endring i marknadsverdi for næringseigedomar i kommunen.

Vidare er tala nasjonale, som tilseier at auka truleg er vesentleg større i byar enn i distrikta.

Formuegrunnlag frå Skatteetaten

Kommunar har sidan 2014 kunne nytte Skatteetatens formuegrunnlag (bustadverdi) som alternativ til kommunal taksering av heilårsbustadar jf. eigedomsskattelova § 8 C-1.

Kommunen kan berre nytte Skatteetatens formuegrunnlag for heilårsbustadar. Våningshus, bustadar eigd av foreiningar og fritidseigedomar kan ikkje nyttast som grunnlag etter denne ordninga, og skal takserast kommunalt. Kommunen må difor ha egne takseringsretningslinjer for bustadar sjølv om formuegrunnlaget frå Skatteetaten vert nytta.

Bustadar som vert taksert etter § 8 C-1, får heller ikkje formuegrunnlag det første året etter ferdigattest. Grunnen er at formuegrunnlaget frå Skatteetaten ikkje er tilgjengeleg før år to etter ferdigattest er gitt.

Tilråding

Ifølgje SSB sine tabellar for brukte bustader og fritidseigedomar har prisindeksen for bustadar auka mellom 25 og 30% i perioden, medan gjennomsnittleg kjøpesum per omsetning for fritidsbustadar har auka med omlag 34 %. For næringseigedomar er utviklinga meir usikker.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 (1) skal *verdet* setjast til det beløpet ein må gå ut frå vil bli avhenda ved fritt sal under vanlege salstilhøve. Verdiane som vart fastsette i 2017 er truleg mellom 25 -34 % lågare enn dagens marknadsverdi for bustadar og fritidsbustadar.

Kontorjustering kan vere eit alternativ dersom kommunen ynskjer å justere takstane utan å gjennomføre den meir omfattande prosessen med allmenn taksering. Kontorjustering er ikkje meint som ein permanent løysing og det er kun mogleg med ein årleg auke av det opprinelege verdet på 10 % kvart år. Statestikken frå SSB syner òg store skilnader i prisutvikling mellom bustader, fritidsbustader og næringseigedomar. I medhald av eigedomsskattelova § 8 A-2 kan ikkje takstane overstige marknadsverdien, noko som kan avgrense moglegheita for kontorjustering over fleire år, då det er eigedomskategorien med svakast prisutvikling som set øvre grense for reguleringa.

Bruk av Skatteetatens formuegrunnlag kan berre nyttast på heilårsbustadar. I Øystre Slidre kommunen er det mange fritidsbustadar og gardsbruk som ikkje kan nytte denne metoden og framleis må takserast kommunalt. Dersom kommunale takstar blir lagt på eit anna nivå enn Skatteetatens sitt formuegrunnlag, kan eigedomar av same type få ulik takst avhengig om dei vert taksert kommunalt eller etter formuegrunnlag. Dette kan skape utfordringar knytt til prinsippet om likehandsaming.

Kommunedirektøren vurderer at ei allmenn taksering jf. eigedomsskattelova § 8 A-3 (2), er den beste løysinga. Statestikken frå SSB syner tydeleg at det har vore ei auke i marknadsverdi for bustadar og fritidsbustadar, og det er også indikasjonar på auke for næringseigedomar, sjølv om omfanget er meir usikkert. For å sikre at verdet for eigedomane er i samsvar med krava i eigedomsskattelova § 8 A-2, vert det vurdert at ei allmenn taksering vil gje det mest treffsikre og føreseielege grunnlaget for fastsetjing av takstar.

I tillegg er hovudregelen at det skal gjennomførast ei allmenn taksering kvart tiande år jf. eigedomsskattelova § 8 A-3 (2).

Dersom eigedomsskattelova opnar for bruk av Skatteetatens formuegrunnlag for fritidsbustader i framtida, bør det gjerast ei ny vurdering om denne metoden er føremålstenleg å ta i bruk.

Organisering

KS sitt eigedomsskatteforum har utarbeida ein rettleiar for kommunar og takseringsføretak i samband med førebuing og gjennomføring av allmenn taksering.

Rettleiaren *Taksering av fast eigedom for eiendomsskatteformål* vart sist revidert i desember 2023. Rettleiaren er eit nyttig verktøy som kan bidra til god planlegging og organisering av takseringsprosjektet.

Takseringsarbeidet skal gjennomførast i tråd med *Eigedomsskattetakstvedtekter for Øystre Slidre kommune*, gjeldande frå 01.01.2017. Takstnemnda er ansvarlege for takseringa. I tillegg vil takseringa krevje innsats frå fleire fagavdelingar i kommunen, og vi må bruke innleigd kompetanse.

KSE tilrår ikkje å sette bort heile takseringsprosjektet til eksterne føretak. Ved å setje bort heile prosjektet kan kommunen risikere å miste både eigarskap til prosjektet og kompetanse internt. I utgangspunktet er det ynskjeleg å taksere bustader og fritidsbustader sjølve då det føreligg ein del kompetanse internt, men nytte bistand av foreksempel innleigd takseringsføretak for mellom anna næringseigedomar og større leilegheitsbygg.

Kommunedirektøren vil oppretta ei prosjektgruppe med ansvar for planlegging, framdrift og økonomi med personar frå eigedomsskattekontoret og ulike kommunale einingar, mellom anna næring, plan og byggesak. Prosjektgruppa sin hovudoppgåve vil vere kartlegging av eigedomsmassane og oppdatering eigedomsopplysningane i Matrikkelen, slik at grunnlaget vert tilrettelagt for sjølve takseringa.

Matrikkel

Det er gjennomført ei analyse av Matrikkelen i Øystre Slidre kommune. Analysa syner at kommunen har ein oppdatert Matrikkel på dekning på om lag 86 % når det gjeld bruksareal (BRA). På bakgrunn av dette er det vurdert at det ikkje er behov for å gjennomføre eit eige prosjekt for å oppdatere Matrikkelen. Eventuelle manglar og feil blir korrigert fortløpande i samband med synfaring og taksering.

Kostnadsoverslag

Det er i økonomiplanen sett av midlar til omtaksering med kr 800.000 i 2026 og kr 300.000 i 2027. Dette er svært usikre tal, og kostnadsoverslag blir oppdatert etter at kommunen har fått inn opplysningar om bl.a. tilbod på innleigd takseringsarbeid og tilbod på oppgradering av KOMTEK Forvaltning (Eigedomsskatt), i samband med budsjettbehandlinga for 2027.

Formannskapet 05.02.2026:

Behandling:

Samrøystes vedteke..

FS- 03/26 Vedtak:

Tilråding

1. Kommunestyret vedtek at det skal gjennomførast ny alminneleg taksering av alle eigedomar i Øystre Slidre kommune i samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-3.
2. Takseringa skal gjennomførast i løpet av 2026 og 2027 og nye takstar skal ha verknad frå og med skatteåret 2028.

3. Takseringa skal skje etter rammer og retningslinjer som skal bli oppdatert av skattetakstnemnda og lagt fram til kommunestyret innan sommaren 2027. Det skal utarbeidast nye takstgrunnlag basert på fysisk synfaring der det er naudsynt, og på bakgrunn av vurdering av eigedomane sin verdi.
4. Sakkunnig takstnemnd har ansvaret for taksering og fastset takst på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn, jf. eigedomsskattelova §§8A-2 og 8A-3 og eigedomsskattetakstvedtekter for Øystre Slidre kommune.

Kommunestyret 19.02.2026:

Behandling:

Bente Oxhøvd bad om gruppemøte.
Tilrådinga vart samrøystes vedteken.

KS- 04/26 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtek at det skal gjennomførast ny alminneleg taksering av alle eigedomar i Øystre Slidre kommune i samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-3.
2. Takseringa skal gjennomførast i løpet av 2026 og 2027, og nye takstar skal ha verknad frå og med skatteåret 2028.
3. Takseringa skal skje etter rammer og retningslinjer som skal bli oppdatert av skattetakstnemnda og lagt fram til kommunestyret innan sommaren 2027. Det skal utarbeidast nye takstgrunnlag basert på fysisk synfaring der det er naudsynt, og på bakgrunn av vurdering av eigedomane sin verdi.
4. Sakkunnig takstnemnd har ansvaret for taksering og fastset takst på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn, jf. eigedomsskattelova §§8A-2 og 8A-3 og eigedomsskattetakstvedtekter for Øystre Slidre kommune.