



Haugesund kommune

Saksbehandler: Jo Inge Hagland
Kommunedirektør: Ole Bernt Thorbjørnsen

Dato: 13.11.2025
Arkivsak-ID.: 25/27306
JournalpostID: 25/27306-1

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
100/25	Formannskapet	26.11.2025
098/25	Bystyret	10.12.2025

Eiendomsskatt - omtaksering 2027

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar at det skal gjennomføres en ny alminnelig taksering, med virkning fra og med skatteåret 2027.
2. Bystyret vedtar at Skatteetatens formuesgrunnlag fortsatt skal benyttes for boligeiendommer.
3. Finansiering av ny alminnelig taksering blir foreslått i første tertialrapport 2026.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 26.11.2025 - 100/25

1. Bystyret vedtar at det skal gjennomføres en ny alminnelig taksering, med virkning fra og med skatteåret 2027.
2. Bystyret vedtar at Skatteetatens formuesgrunnlag fortsatt skal benyttes for boligeiendommer.
3. Finansiering av ny alminnelig taksering blir foreslått i første tertialrapport 2026.

Formannskapet 26.11.2025

Behandling:

Innstiling ble enstemmig vedtatt.

FS - 100/25 Vedtak:

1. Bystyret vedtar at det skal gjennomføres en ny alminnelig taksering, med virkning fra og med skatteåret 2027.

2. Bystyret vedtar at Skatteetatens formuesgrunnlag fortsatt skal benyttes for boligeiendommer.
3. Finansiering av ny alminnelig taksering blir foreslått i første tertialrapport 2026.

Bystyret 10.12.2025

Behandling:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt

BS - 098/25 Vedtak:

1. Bystyret vedtar at det skal gjennomføres en ny alminnelig taksering, med virkning fra og med skatteåret 2027.
2. Bystyret vedtar at Skatteetatens formuesgrunnlag fortsatt skal benyttes for boligeiendommer.
3. Finansiering av ny alminnelig taksering blir foreslått i første tertialrapport 2026.

Saksutredning

Sammendrag

Saken gjelder om det skal gjennomføres ny alminnelig taksering og hvilken verdsettelsesmetode som skal legges til grunn for boliger.

Siste alminnelige taksering i kommunen var i 2015. Det ble da for første gang innført bruk av Skatteetatens formuesverdier for boliger. Kommunal taksering ble benyttet på næringseiendommer, fritidsboliger og boliger uten formuesgrunnlag.

Eiendomsskatteloven § 8 A-3, andre ledd:

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.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3, skal det foretas en alminnelig taksering hvert tiende år. Det vil si at alle eiendommer i kommunen må takseres på nytt. I utgangspunktet skulle det vært gjennomført en alminnelig taksering som var gjeldende fra 2025, men bystyret vedtok å la takstene stå urørte i 2025. Bystyret vedtok også å la takstene stå urørte i 2026.

Eiendomsskatteloven § 8 A-3, andre ledd åpner for å utsette ny alminnelig taksering med 3 år.

Taksering av eiendomsmassen er en tidkrevende prosess og må være ferdigstilt innen 1. mars 2027.

Det er gjennomført en markedsanalyse som viser at det finnes tilstrekkelig kapasitet hos relevante leverandører til å utføre oppdraget i løpet av 2026.

Bystyret må derfor ta stilling til ny taksering med virkning fra 2027.

For 2025 er det beregnede skatteprovenyet fra eiendomsskatten i Haugesund ca. 133 millioner kroner.

Saks- og faktaopplysninger

Bystyret fastsetter i årlige budsjettvedtak hvilke satser og regler som skal benyttes ved utskriving av eiendomsskatt for kommende skatteår, jf. eiendomsskatteloven § 10. Siden 2015 har bystyret i Haugesund vedtatt at det skal skrives ut eiendomsskatt på all fast eiendom i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 bokstav a.

For utskriving av eiendomsskatt for boligeiendommer er det vedtatt at kommunen benytter Skatteetatens formuesgrunnlag jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1.

Haugesund kommune har i dag ca. 13 250 boliger med formuesgrunnlag. Skatteetatens formuesgrunnlag er et alternativ til kommunal taksering. Formuesgrunnlaget baseres på årlige beregnede kvadratmeterpriser fra Statistisk Sentralbyrå multiplisert med boligens areal (p-rom). Formuesgrunnlagene varierer fra år til år i takt med prisutviklingen i boligmarkedet.

De øvrige ca. 1 350 eiendommene fastsettes ved takstvedtak ved lokal takst fastsatt av sakkyndig takstnemnd. Dette er næringseiendommer, tomter, fritidsboliger samt boliger uten formuesgrunnlag. De kommunale /lokale eiendomsskattetakstene står etter hovedregelen fast i hele ti års perioden, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3, jf. 8 A-2. Bygninger som kommer til i ti års perioden takseres etter samme retningslinjer som benyttet tidligere i perioden.

Skatteetatens formuesgrunnlag

Fra og med skatteåret 2014 ble det i eiendomsskatteloven åpnet for å innføre en alternativ verdsetting av boliger jf. § 8 i eiendomsskatteloven. Fra og med 2015 har formuesgrunnlag blitt benyttet av Haugesund kommune. Som nevnt så blir formuesgrunnlag beregnet av Skatteetaten. Formuesgrunnlag baseres på årlig beregnede kvadratmeterpriser fra Statistisk Sentralbyrå multiplisert med boligens areal (p-rom). Det er gitt signal om at Skatteetaten på sikt skal utarbeide formuesgrunnlag også for fritidsboliger. Skatteetaten overfører takstgrunnlagene til kommunen elektronisk.

Alle data om bygningene f.eks. areal og byggeår blir hentet inn av Skatteetaten fra den enkelte skatteytter. Disse opplysningene danner grunnlaget for utregning av formuesgrunnlaget. Dette grunnlaget vil følge prisutviklingen i eiendomsmarkedet og vil endre seg i takt med prisutviklingen.

Flere og flere kommuner velger å benytte formuesgrunnlag. Haugesund kommune har hatt god erfaring med å benytte formuesgrunnlaget siden 2015.

Fordeler med å bruke formuesgrunnlag er at det innebærer mindre arbeid ved ny alminnelig taksering og dermed lavere kostnader for kommunen. I tillegg fører det til et mindre volum på de årlige omtakseringene, og Skatteetaten håndterer alle klagesaker som gjelder boligeiendommer. En ulempe er imidlertid at ordningen kan gi mindre treffsikre takster for enkelte eiendommer, blant annet på grunn av mangelfull kvalitetssikring av takstgrunnlaget, for eksempel feil i arealopplysninger eller lokalisering. Likevel vurderes det at formuesverdiene treffer godt i større bykommuner som Haugesund, der det er mange omsetninger.

Kommunal taksering

Ved kommunal taksering av eiendommer blir det benyttet fastsatte sjablonger på boliger og leieverdimetoden på næringseiendommer. Metodikken blir utarbeidet av sakkyndig takstnemnd, i samarbeid med innleid leverandør/takstfirma. Metodikken blir inntatt i rammer og retningslinjer.

Sjablongene skal gjenspeile faktisk omsetningsverdi jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) hvor det heter at «Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. (...)»

Kommunale takster skal stå fast i 10 år.

Fordeler ved kommunal takst er at alle eiendommer blir taksert etter samme grunnlag, noe som sikrer likebehandling og en konsekvent klagebehandling. Ulempene er at ordningen medfører større kostnader og stor ressursbruk for kommunen der ca. 13 500 boligeiendommer vil måtte gis lokal takst med etterfølgende klagebehandling. Haugesund kommune har en mangelfull matrikkel som ville gjort et slikt arbeid svært utfordrende.

Kostnader

Gjennomføring av en ny alminnelig taksering er et arbeid som krever både særskilt kompetanse og administrative ressurser. Basert på erfaringsgrunnlag fra tidligere takseringer og markedsprisenivået for slike tjenester, anslås kostnadene for Haugesund kommune til å ligge i størrelsesorden 2–2,5 millioner kroner. Haugesund kommune samarbeider med Karmøy kommune om en felles anskaffelse av takseringstjenester. Det kan bidra til reduserte kostnader gjennom stordriftsfordeler og mer effektiv gjennomføring. Et felles anskaffelsesløp vil også sikre at Haugesund og Karmøy benytter en mest mulig lik takseringsmetode. Endelig finansiering vil bli foreslått i første tertialrapport.

Kommunedirektørens vurdering

I henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd skal det gjennomføres en alminnelig taksering i kommunen hvert tiende år. Konsekvensene av å ikke følge dette prinsippet er uklare, men det kan i verste fall føre til at utskrivningen av eiendomsskatt blir kjent ugyldig.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at bystyret vedtar en ny alminnelig taksering med virkning fra 2027.

For boligeiendommer anbefales det at prinsippet om bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag videreføres (ca. 13 250 eiendommer), og takstgrunnlaget justeres basert på beregninger gjort av SSB.

For boliger og fritidseiendommer som ikke omfattes av formuesgrunnlaget (ca. 470 eiendommer), har takstene stått uendret siden 2015. Disse eiendommene vil få nye lokale takster basert på verdier fra 2027.

Alle næringsseiendommer (ca. 890 eiendommer) vil også få nye lokale takster.

Selv om det vedtas nye takster i forbindelse med ny alminnelig taksering, er det bystyret som fastsetter både skattesatsen (promillen) og eventuelt bunnfradrag. Dermed innebærer ikke en ny alminnelig taksering i seg selv en økning i det samlede skatteprovenyet (skatteinntektene) sammenlignet med nivået i 2025; dette avhenger av hvilke satser og eventuelle fradrag bystyret vedtar i budsjettet.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Lov om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova)

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>

