

Åmot kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig nemnd eiendomsskatt i møte 24.02.2020

Sakkyndig nemnd eiendomsskatt og administrasjonen i Åmot kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Åmot kommune. Dette dokumentet, "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til eiendomsskatt", gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Partene er enige om at dette dokumentet skal danne grunnlaget for taksering som gjennomføres i 2020, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2020 – 2029.

Åmot, 24.02.2020



Tom Rødsbakken
Leder sakkyndig



Silje Østerås
Nestleder sakkyndig nemnd



Frank Buen
Medlem sakkyndig

Innhold

1.	Innledning	4
2.	Innhold i dokumentet	4
3.	Takseringsmetode	5
3.1.	Fakta om eiendommen	6
3.2.	Vurdering av eiendommen	6
3.3.	Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom	7
4.	Ytre rammebetingelser	7
4.1.	Juridiske rammer	7
4.2.	Politiske rammer	7
5.	Sakkyndig nemnd: Hovedrammer for takseringen	8
5.1.	Eiendommene som skal takseres	8
5.2.	Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"	8
5.3.	Bruk av boligverdi fra Skatteetaten som skattegrunnlag	8
5.4.	Gruppering av eiendommer	9
5.5.	Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene	9
5.6.	Sonefaktorer	11
6.	Rammer for enkelttakseringer	12
6.1.	Overordnede krav	12
6.2.	Arealstørrelser	12
6.3.	Bruk av ytre og indre faktor	12
6.4.	Bruk av protokolltakst	13
6.5.	Andre rammer for taksering	14
6.6.	Dokumentasjon av faktafeil	15
6.7.	Juridiske avklaringer	15
7.	Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene	16
7.1.	Åpen og proaktiv kommunikasjon	16
7.2.	Krav til kunnskap	17
7.3.	Kommunikasjonsatferd	17
8.	Saksbehandling	17
9.	Kvalitetssikring	17
9.1.	Dokumentasjon	17
9.2.	Kvalitetssikring av metode	17
9.3.	Riktig eiendomsregister	18
9.4.	Riktige arealer	18
9.5.	Riktig kommunikasjon	18
9.6.	Riktige vurderinger	18
9.7.	Riktig saksbehandling	18
10.	Behandling av klager på takst og feil	18
10.1.	Feil og feiloppretting	18
10.2.	Behandling av klager	18
11.	Milepæler i framdriften	19

1. Innledning

Kommunestyret i Åmot kommune vedtok 13.12.2017 i forbindelse med budsjettbehandling å innføre eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen fra og med 1. januar 2020.

Prosjektet omfatter innføring av eiendomsskatt i hele kommunen, ny takseringsmetode for boligeiendommer og ny taksering av tidligere takserte eiendommer.

Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen. Sakkyndig nemnd har så fastsatt rammer og retningslinjer for befaring og taksering av eiendommer i kommunen. Takstene skal gi grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2020 og påfølgende år. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til sakkyndig nemnds vurderinger, og sikre likebehandling av eiendomsbesitterene når taksering gjennomføres i 2019/2020 og benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt.

Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt til i samsvar med eiendomsskatteloven § 8.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i lov om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova) § 8 A-2 (1):

«Verdet av eiegenommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringsiegenommen skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.»

Kommunestyret har vedtatt at for boliger skal Skatteetatens formuesgrunnlag, som skatteetaten nå benevner boligverdi, benyttes, iht. eiendomsskatteloven § 8 C. Disse eiendommene skal derfor ikke besiktiges og takseres av kommunen, men boligverdiene som mottas fra Skatteetaten skal importeres til KomTek Forvaltning som er dataprogrammet som benyttes i forbindelse med eiendomsskatt.

2. Innhold i dokumentet

Dokumentet om rammer og retningslinjer for takseringen tar stilling til følgende elementer:

Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

Overordnede rammer og retningslinjer satt av sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer og retningslinjer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablongverdier)

- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for sakkyndig nemnd.

Det gis retningslinjer for bruk av indre faktor, ytre faktor og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer. Dokumentet trekker også opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene

Dette dokumentet tar stilling til kommunikasjonen med eiendomsbesitterene og andre interessenter i kommunen. Nemnda mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterene kan bidra til riktige takster, likebehandling, bedre forståelse for takseringsarbeidet og lavere total kostnader for prosjektet.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet en står overfor, er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tas det stilling til kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling i nemndene

I dokumentet skisseres behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd. I sakkyndig ankenemnd tar en stilling til klager på takst.

Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget

Det vil komme inn klager på grunn av uenighet i takst som følge av feil eller vurderingene som er gjort. I dette dokumentet skisseres rammer og retningslinjer for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Framdriftsplan

Dokumentet tar stilling til viktige milepæler i arbeidet.

3. Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, total kostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Stortinget vedtok høsten 2012 endringer i eiendomsskatteloven som gjør at kommunene fra 2014 kan bruke formuesgrunnlaget ved ligningsfastsettelsen, boligverdi, som alternativ metode til taksering av boligeiendommer.

Åmot kommunestyre har for 2020 gjort vedtak om å benytte boligverdi fra Skatteetaten som takstgrunnlag på boliger. Dette gjelder boliger som kommer med en ligningsverdi i selvangivelsen. Boligeiendommer vil derfor ikke bli besiktiget og taksert av kommunen. Takstgrunnlaget for disse eiendommene hentes fra Skatteetatens nettløsning hvert år og for 2020 er det verdien pr. 31.12.2018 som legges til grunn. Se også kapittel 5.3.

Når det gjelder fritidsboliger, landbrukseiendommer og næringseiendommer vil det bli gjennomført taksering etter eiendomsskattelovens regler.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen

- Vurderinger av eiendommen

3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, kvadratmeter (m²)
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til føringsinstruksen for matrikkelen utgitt av Kartverket. Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovedetasje
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som benyttes i matrikkelen.

Det er bruksareal (BRA) som benyttes som grunnlag for beregning av taksten. Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i føringsinstruks for matrikkelen.

3.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom dette rammedokumentet og ved besiktigelse.

Gjennom dette dokumentet vurderer og tar vi stilling til:

- en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i kommunen
- **gjennomsnittsverdier** for eiendomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- eventuelle **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene.
Valgt sonefaktor korrigerer sjablongtaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold inne på eiendommen (indre faktor).

Besiktigelse:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeidere om det er

- lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- forhold inne på eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingene ved befaring skal følge de rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

Sakkyndig nemnd legger tre viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.

- **Aksepter grovkornethet.** Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne.** For at alle i prosjektet skal være samstemte mht. vurderinger, ber sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar. Det legges opp til en systematisk taksering der kalibrering av medarbeiderne blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

3.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen benytter fagsystemet KomTek Forvaltning for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon. I dette systemet håndteres alle fakta og vurderinger om den enkelte eiendom innenfor de juridiske rammene, rammene som kommunestyret og sakkyndig nemnd trekker opp og i henhold til informasjon fra eiendomsbesitterene og besiktigelsesmedarbeidere.

4. Ytre rammebetingelser

4.1. Juridiske rammer

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

4.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om at det skal skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen. Alle eiendommer skal takseres av kommunen med unntak av boligeiendommer hvor man benytter boligverdi fra Skatteetaten som takstgrunnlag.

Vedtekter

Åmot kommune har vedtatt eiendomsskattevedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2020, medfører at sakkyndig nemnd skal være ferdig med ny alminnelig taksering innen 29. februar 2020.

Fritak

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteoven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteoven. Administrasjonen kan legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret.

Bunnfradrag

Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som eventuelt skal ha bunnfradrag.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt i henhold til kapittel 4 i eiendomsskatteloven.

Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek Forvaltning, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i matrikkelen.

5. Sakkyndig nemnd: Hovedrammer for takseringen

5.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Åmot kommune skal takseres, men kommunen vil ikke takser eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse fritatte eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

5.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

5.3. Bruk av boligverdi fra Skatteetaten som skattegrunnlag

Kommunen har vedtatt å bruke boligverdi fra Skatteetaten som skattegrunnlag som alternativ metode for taksering av boligeiendommer. Takseringsalternativet vil bare omfatte boliger som formuesverdsettes etter skatteloven § 4-10. Det innebærer at all eiendomsskattepliktig eiendom som ikke klassifiseres som boligeiendom etter skatteloven § 4-10, må takseres av sakkyndig nemnd. Dette gjelder:

- Boliger tilhørende ikke skattepliktige organisasjoner/institusjoner
- Våningshus på gårdsbruk
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg
- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger

For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdi som overstiger 100 prosent av markedsverdi, har Finansdepartementet fastsatt at kommunene skal bruke en obligatorisk reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter denne metoden. Boligverdien som tilsvarer markedsverdien skal nedjusteres for samtlige boliger med en obligatorisk reduksjonsfaktor på 30 prosent i 2020. Tilsvarende reduksjonsfaktor skal benyttes for fritidsboliger.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Åmot kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Eiendomsgruppe	Takseringsmetode
Enebolig, rekkehus, kjedehus (111, 113, 131-135, 199)	Boligverdi fra Skatteetaten (SE) der den foreligger. Foreligger ikke boligverdi fra SE skal eiendommen befares og takseres av kommunen.
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Boligverdi fra SE der den foreligger. Foreligger ikke boligverdi fra SE skal eiendommen befares og takseres av kommunen.
Flermannsboliger (121-124, 136, 151-159)	Boligverdi fra SE der den foreligger. Foreligger ikke boligverdi fra SE skal eiendommen befares og takseres av kommunen.
Store boligbygg (141-146)	Boligverdi fra SE der den foreligger. Foreligger ikke boligverdi fra SE skal eiendommen befares og takseres av kommunen.
Fritidsbolig (161-171)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Garasjer, uthus etc. (også carport) (181-183)	Boligverdi fra SE der den foreligger. Foreligger ikke boligverdi fra SE skal eiendommen befares og takseres av kommunen, dersom den ligger på eiendom med fritidsbolig. Dette gjelder også for de enkelte boligeiendommer der boligverdi fra SE ikke foreligger.
Industri/verksted/bruk (211-219, 221-229, 441, 449)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Lagerbygning og lignende (231-239, 431-439)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Driftsbygninger i landbruket (241, 244-249)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering hvis ikke fritatt.
Forretning/kontor/hotell (311-330, 411-429, 511-523, 529-539)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Kultur og forskningsbygninger (611-679)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Helsebygninger (719-739)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (819-840)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Camping-/utleiehytter (524)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Gartneri/drivhus (243)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.
Brakkerigger/boligbrakker (193)	Takseres av kommunen med befaring og vurdering.

Tallene i parentesene refererer til ID på bygningstypene i matrikkelen.

5.5. Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier siste omsetningsår (2019).

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd

sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som angitt nedenfor.

Gjennomsnittsverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Verdi (kr pr m2)
Enebolig, rekkehus, kjedehus (111, 113, 131-133, 199)	15 000,-
Enebolig med sokkelleilighet (112)	15 000,-
Flermannsboliger (121-124, 136, 151, 153-159)	15 000,-
Store boligbygg (135, 141-146)	15 000,-
Fritidsbolig (161-171)	15 000,-
Garasjer, uthus etc. (også carport) (181-183)	3 000,-
Industri/verksted/bruk (211-219)	3 840,-
Lagerbygning og lignende (231-239, 290, 431-439)	2 400,-
Forretning/kontor/hotell (311-330, 390, 411-429, 442-443 511, 539,)	4 800,-
Kultur og forskningsbygninger (611-679, 690)	480,-
Helsebygninger (711-714, 719-739, 790)	1 920,-
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (811-813, 819-840, 890)	1 920,-
Camping-/utleiehytter (522-524, 529, 590)	960,-
Brakkerigger/boligbrakker (193)	1680,-
Tomt bolig	0,- inngår i boligtakst
Tomt fritid	0,- inngår i fritidsboligtakst
Tomt fritid og bolig ubebygd	0,-
Tomt næring	0,- inngår i næringstakst
Tomt næring ubebygd	0,-
Studenthjem/studentboliger (152)	10 000,-
Plasthaller	300,-
Privat parkeringsanlegg under bakken	600,-

Når det gjelder takstpliktig areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) slik det defineres i matrikkelen.

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for eneboliger/rekkehus, fritidsbolig, garasjer/uthus/carport:

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,5
Loft	0,3
Underetasje	0,4
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer enebolig med sokkel/hybelleilighet (112):

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,5
Loft	0,3
Underetasje (sokkel)	1,0
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for boligblokker og flermannsboliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	1,0
Loft	0,3
Underetasje	1,0
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper (næringseiendommer):

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,5
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,5

5.6. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger nemnda å benytte slike sonefaktorer for alle eiendommer:

Sone fritidsbolig	Faktor
Furutangen	1,2
Sandvik hytteområde	1,2
Vika hyttefelt	1,2
Sorknes golf	1,2
Lilleholm hyttefelt	1,2
Storholm hytteområde	1,2
Gammelgården hytteområde	1,2
Digeråsen	1,2
Skramstadsetra	0,8
Resten av kommunen	0,6

Sone bolig	Faktor
Tettbygd område	1,0
Resten av kommunen	0,6

Se sonekart.

Næring har sonefaktor 1 for hele kommunen.

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer som takseres av sakkyndig nemnd skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

6.1. Overordnede krav

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Metode

Metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt i dette dokumentet, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

6.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet og tomtearealet hentes fra matrikkelen.

6.3. Bruk av ytre og indre faktor

Sakkyndig nemnd benytter ytre og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor:

Besiktiger justerer ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Eksempler her kan være:

- Atkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Spesielle sol og vindforhold
- Spesiell utsikt
- Forurensing (lyd, luft, grunn)
- Randbebyggelse mot trafikkårer

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- Bruk fra 0,8 til 1,2 Begrunn spesielt når en bruker 0,8 eller 1,2
- Randbebyggelse av boliger langs Rv3 kan få redusert ytre faktor med 0.1 etter skjønn ved besiktigelse.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold inne på eiendommen.

Faktor fra 0 til 1,1 benyttes.

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- Eksempler på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i

- landbruket som har fått ny funksjon.
- Eksempler på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer og manglende vedlikehold.
- Eksempler på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard og kvalitet er:

A) Bygningens alder (byggear)

- Nye boliger/fritidsboliger (bygget etter 1997) har i utgangspunktet høy standard (1,1)
- Boliger fra perioden 1970 – 1997, og bygninger som er restaurert, har i utgangspunktet normal standard (1,0)
- Bygninger fra før 1970 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,8)
- Bygninger som i utgangspunktet er eldre bygninger, men som er restaurert/standardhevet, får 1,0

B) Bygningsmessig tilstand

- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes faktor 0

Punktene A og B gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger.

C) Fritidsboliger

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.

D) Leiligheter

Leiligheter med høy standard kan gis inntil 1,5 som indre faktor.

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

Årsak til fravik fra sjablongtakst skal begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

6.4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard og kvalitet (indre faktor) samt utsikt, solforhold etc. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter sjablongtaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc. (erstatningsprotokoll).

Det skal også benyttes protokolltakst for alle eiendommer som har såkalt blandet bruk, dvs. både bolig- og næringsfunksjon. Mer om slike eiendommer i punkt 6.5.

6.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Eiendomsskatteloven § 5 h) fastslår at eiendommer som blir drevet («vert driven») som gårdsbruk eller skogbruk skal være obligatorisk fritatt for eiendomsskatt.

Selv om slike landbrukseiendommer skal ha obligatorisk fritak, kan deler av slik eiendom allikevel være skattepliktig. Våningshus og andre bygninger ment for boligformål faller utenfor fritaket. For disse boligbyggene (våningshus, enebolig etc.) takseres maksimalt 120 kvm bruksareal (BRA) per boenhet.

Når det gjelder driftsbygningene som benyttes til jord- og skogbruk så er disse obligatorisk fritatt for eiendomsskatt når eiendommen er i drift. Benyttes bygningene til andre formål, må denne bruken skattlegges.

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer

I henhold til konsesjonsloven § 4 punkt 4 er konsesjon ikke nødvendig ved erverv av bebyggt eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrket overflatedyrket jord ikke er mer enn 35 dekar. Denne grensen kan benyttes som et utgangspunkt for når fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5 h) skal gis.

Ikke konsesjonspliktige eiendommer

For landbrukseiendommer som ikke er konsesjonspliktige må det gjøres en nærmere vurdering av om vilkårene for fritak etter eiendomsskatteloven er oppfylt.

Seteranlegg

For seteranlegg skrives det ut eiendomsskatt på boligdelen på lik linje med fritidsbebyggelse. Hvis boligdelen i hovedsak benyttes til seterdrift, skal boligdelen fritas for eiendomsskatt.

Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

Etter eiendomsskatteloven er nasjonalparker og naturreservat obligatorisk fritatt for eiendomsskatt. Det samme gjelder lavproduktiv grunneiendom som staten eier direkte eller indirekte.

LNF-områder er angitt i kommuneplanens arealdel. Som regel vil det ikke være tillatt med fradeling og bygging til andre formål enn de som inngår som LNF-formål. Det medfører at alle andre eiendommer i slike områder har et bygge- og deleforbud som begrenser utnyttelsen av ofte til dels store grunneiendommer.

Seksjonerte eiendommer:

Eiendommen takseres i sin helhet, verdien fordeles på boenhetene i forhold til andelsbrøken.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk):

For å kunne håndtere differensiert skattesats på bolig og næringseiendom, fastsetter skattetakstnemnda separate takster for henholdsvis bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (såkalt blandet bruk).

Loft:

Loft skal takseres når disse har måleverdi. Føringsinstruks for matrikkelen benyttes for måling av areal. Loft som ikke har takhøyde på minimum 1,9 m i minst 0,6 meters bredde, har ikke måleverdi.

Næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk og kraftnettet:

Eiendomsskattekontoret engasjerer fagkyndige der dette anses som nødvendig.

Boliger tilhørende organisasjoner og institusjoner:

Boliger tilhørende organisasjoner og institusjoner som i dag ikke er skattepliktige, får ikke fastsatt boligverdi fra skatteetaten og kan derfor takseres av kommunen.

Sekundærboliger:

Sekundærboliger som skatteetaten har definert som fritidsboliger på grunn av standard på bygg, vei, vann og avløp med mer, og andre boliger som av ukjent årsak ikke får boligverdi fra skatteetaten, skal befares og takseres av sakkyndig nemnd.

6.6. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

6.7. Juridiske avklaringer

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

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for sakkyndig nemnd i forbindelse med allmenn taksering.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt.

For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

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 befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2020, som takseres.

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 boret rett ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Utgangspunktet for festetomter er at bortfester er ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen og festeren for eiendomsskatten på bygninger og anlegg som tilhører han.

Unntak:

- Når festeavtalen har en varighet utover 99 år, er festeren ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen.
- Når festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen slik at samlet festetid blir mer enn 99 år, er festeren ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen.

Statlige og kommunalt eide AS

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

Administrasjonsdelen i høgskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt

Det foreligger egen forskrift om avgrensing av eiendomsskatt på statlig eiendom.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering

Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig nemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 7, er gjenstand for politisk vurdering

Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig nemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret for vedtak.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterene har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak for kommunikasjon.

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterene spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterene får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

7.2. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal kalibreres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlaget og viktige elementer innenfor dette
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjablonger som benyttes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterene har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

7.3. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for kommunikasjonsatferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

8. Saksbehandling

Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eiendomsadresse, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning der det foreligger. Nemndsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte.

Sakkyndig nemnd gjennomgår i møte listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.

Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

9. Kvalitetssikring

9.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

9.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Det arrangeres jevnlig møter i prosjektet som skal bidra til at eventuelle avvik fra metode og rammer håndteres.

9.3. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomsregister som vaskes mot matrikkelen for å sikre at alle eiendommer identifiseres.

9.4. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

9.5. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom jevnlige møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene til enhver tid er kalibrert med henhold til kommunikasjon med eiendomsbesitterene og media.

9.6. Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt mellom besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i sakkyndig nemnd.

Dette dokumentet skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier (sjablonger) på eiendomsgrupper
- valg av sonefaktorer
- retningslinjer for bruk av ytre og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjon med eiendomsbesitterene skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

9.7. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

10. 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 eiendomsbesitterene. Behandlingen av takster må få sterkt kvalitetsfokus.

10.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for sakkyndig klagenemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye seks ukers klagefrist på den nye taksten.

10.2. Behandling av klager

De vedtakene skattyteren kan klage på i eiendomsskattesaker, er de individuelle vedtakene som gjelder hans eiendom, dvs. takstvedtak og utskrivingsvedtak.

Avslag på søknad om fritak etter § 7 og om ettergivelse etter § 28 kan også påklages.

Reglene om skattyterens klagerett står i eiendomsskatteloven § 19.

11. Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og for at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Administrasjonen bes om å utarbeide planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- Behandling av takster i sakkyndig nemnd foregår i januar og februar 2020
- Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer i mars 2020

