

Overhalla kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Vedtatt i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i møte 07.02.11

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt, sakkyndig ankenemnd for eiendomsskatt og administrasjonen i Overhalla kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Overhalla kommune for perioden 2010 - 2020. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Overhalla, 7. februar 2011

Leder sakkyndig nemnd for
eiendomsskatt

Innholdsfortegnelse

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	4
3.1. JURIDISKE RAMMER	4
3.2. POLITISKE RAMMER	4
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	5
4. TAKSERINGSMETODE.....	5
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	5
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN.....	6
4.3. HÅNDBLING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	6
5. SAKKYNDIG NEMND FOR EIENDOMSSKATTAS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	7
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:	7
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	7
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	7
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	7
5.5. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	8
5.6. SONEFAKTORER.....	9
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	10
6.1. BRUK AV FAKTORER.....	10
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	12
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	12
6.4. DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL	14
6.5. JURIDISKE AVKLARINGER.....	14
7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBESITTERNE	15
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	15
7.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	16
7.3. KRAV TIL KUNNSKAP	16
7.4. KOMMUNIKASJONSATFERD.....	16
7.5. HÅNDBLING AV UFORUTSETTE HENDELSER	16
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	17
9. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	17
10. KVALITETSSIKRING.....	17
10.1. DOKUMENTASJON	17
10.2. KVALITETSSIKRING AV METODE	17
10.3. RIKTIG SKATTESONE.....	17
10.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER.....	17
10.5. RIKTIGE AREALER.....	17
10.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON	18
10.7. RIKTIGE VURDERINGER.....	18
10.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING	18
11. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	18
11.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	18
11.2. BEHANDLING AV KLAGER	18
12. MILEPÅLER I FRAMDRIFTEN	19

1. Orientering

Innen 1.3.2011 skal Overhalla kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt, sakkyndig ankenemnd for eiendomsskatt og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i byskattelovens § 5:
”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”

Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme frem til en takst som samsvarer med byskattelovens § 5. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i hht. den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne.

Rammene og retningslinjene er formelt vedtatt av sakkyndig nemnd.

Rammer og retningslinjer skal kun brukes til taksering i forbindelse med eiendomsskatt og er ikke tenkt brukt i forbindelse med kjøp og salg av eiendommer.

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

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

Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som sakkyndig nemnd for eiendomsskatt må forholde seg til.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt

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

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablonverdier for eiendomsgrupper
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for den sakkyndige nemnda.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen. Nemndene mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, likebehandling, bedre forståelse for takseringsarbeidet og lavere total kostnader for prosjektet.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.

Behandling av klager på takst.

Dersom det kommer inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort, vil dette dokumentet skissere rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Framdrift og milepæler

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet under pkt. 12.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak som tar sikte på utskrivning av eiendomsskatt i hele Overhalla kommune f.o.m. 2011. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres unntatt eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Vedtekter

Overhalla kommunestyre har i møte 30.11.09 vedtatt vedtekter 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 for eiendomsskatt.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt fra 1.1.2011, medfører at taksering skal være gjennomført innen 1. mars 2011 (1. april 2011 dersom det innføres bunnfradrag for første gang)

Fritak

Kommunestyret skal årlig ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven 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 eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret. Eiendommer som er gitt fritak jfr. § 7 skal takseres.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen har oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som skal ha bunnfradrag.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen vil benytte faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Trondheim kommune og Norkart Geoservice A/S. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner. Metoden er godkjent av Finansdepartementet og støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som erstatter det tidligere GAB-registeret som var et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger.

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. Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i matrikkelføringsinstruksen utgitt av Statens kartverk.

4.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

Gjennom dette dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene. Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

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

4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen vil anskaffe et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Sakkyndig nemnd hoveddrømmer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er viktig. Sakkyndig nemnd vil derfor legge fire 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.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber sakkyndig nemnd for eiendomsskatt om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i kommunen skal takseres unntatt eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet. Eier gis adgang til innsyn i detaljert taksgrunnlag.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd grupperer eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer og uthus (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)

Fiskeri og landbruksbygninger (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)
Tomt

Flere eiendommer har flere funksjoner, for eksempel bolig og næring. I slike tilfeller takseres funksjonene hver for seg.

Festetomter med langsiktig festekontrakter skal vurderes som selveiertomt. Med langsiktighet menes festekontrakt som gjennom egen avtale eller i henhold til tomtefesteloven har mulighet/rett til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

5.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger.

Nemndene tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2009 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse reduserer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på boligen benyttes for å indikere standard. For bygninger med spesiell høy standard, vil en øke taksten i forhold til sjablontakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter Sakkyndig nemnd for eiendomsskattene sjablonverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	7000
Enebolig med sokkelleilighet	Pr m2	7000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus, borettslag	Pr m2	7000
Terrassehus og blokker	Pr m2	10000
Våningshus	Pr m2	7000
Fritidsboliger /isolert anneks	Pr m2	7000
Fritidsleiligheter	Pr m2	10000
Utleiehytter m/dusj	Pr m2	3000
Boliggarasjer og uthus	Pr m2	1500
Carport	Pr m2	500
Industri/verksted	Pr m2	2500
Lagerbygning isolert	Pr. m2	2500
Lagerbygning uisolert	Pr m2	1500
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m2	Protokoll
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	3000
Hotell og restaurant	Pr m2	3000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	3000

Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	3000
Helsebygninger	Pr m2	3000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	3000
Tomt – opparbeidet, inntil 5 daa pr boenhet	Pr m2	75
Industri/Næringstomt, inntil 5 daa pr industri-/næringstomt	Pr m2	75

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 alle bygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,2
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

- Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig.
- Det vises til vedlegg som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft.

5.6. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger Sakkyndig nemnd for eiendomsskatta å benytte slike sonefaktorer for **boligeiendommer, fritidseiendommer, landbrukseiendommer**. Når det gjelder næringsseiendommer, samt verker og bruk så ligger alle disse i samme sone, med sonefaktor 1,0.

Boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Ranemsletta og Skage	1
Skogmo	0,9
Øysletta, Sør Ranem bru, Øysvollen, Melen og Meosen	0,8
Resten	0,7

Våningshus og fritidseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Våningshus, bolig sæter, etc. som del av gårdsbruk i hele kommunen, samt fritidseiendommer	1,0

Næringseiendommer, verker og bruk:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Næringseiendommer	1,0

Det vises til **eget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene.

6. Rammer for enkelttakseringer

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

Alle eiendommer 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.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

6.1. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommer ligger i et opparbeidet tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt) Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

- Boligeiendommer og våningshus som har privat atkomst over 200 m får reduksjon 0,1 i ytre faktor. Dette krever et kart som viser kommunale veger.
- Eiendommer som ikke har muligheter til å knytte seg til offentlig vannforsyning – 0,05 og avløp – 0,05.
- Høyspent over tomt i nær tilknytning til boligen (50 m) gir reduksjon i ytre faktor på 0,1, nærmere enn 25 m gir reduksjon på 0,2.

Indre faktor:

- Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.
- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være næringsbygg med arealer som er uhensiktsmessig i forhold til funksjon.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **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 er:

a) Bygningens alder (byggeår):

- Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og benyttes som **utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering** av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.
- Faktor for alder:
- Bygninger ferdigstilt før 1950 0,4-0,8
- Bygninger ferdigstilt før 1970 0,5-0,9
- Bygninger ferdigstilt før 1997 0,7-1,0
- Bygninger ferdigstilt etter 1997 1,0

Nemnda mener at bygninger som benyttes til beboelse og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det er kun i helt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor.

- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.
- Bygninger med spesielt høy/lav standard kan **unntaksvis** få økt/reduert indre faktor inntil +/- 0,3
- Restaureringsobjekt/Rivingsobjekt kan settes ned til 0,- i verdi.

b) Bygningsmessig tilstand

Spesielle forhold:

- Eternittkledning gis et fratrekk på indre faktor lik 0,05
- Eternittak gis et fratrekk på indre faktor lik 0,05

Punktene a-b gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger så langt det passer.

c) Fritidseiendommer

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

Seteranlegg/skogshusvære som har en klar funksjon som fritidshytte, takseres som dette. For disse endres bygningstype i Matrikkelen slik at det samsvarer med funksjon.

d) Spesielle eiendommer

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsaken til fravik fra sjablontakst skal alltid begrunnes. Det lages egen stikkordliste som brukes av besiktiger.

6.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon. (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise for eiendommer med slike bygninger.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis den har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi. Eksempel
 - 20m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres fra kr 4.000,- til 6.000,- pr kvm
- Plasthaller takseres til kr 500,- pr kvm
- Drivhus takseres til kr 0,-
- Silobygninger takseres til kr 1.500,- pr kvm og pr 3. høydemeter
- Vinterhaver takseres til kr 500,- pr kvm
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres etter funksjon.
- Takoverbygg/lager til næringsformål takeres fra kr 500,- til 750,-.
- **Spesielle eiendommer legges fram for Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som enkeltsaker.**

Årsak til fravik fra sjablontakst skal **alltid** begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

6.3. Andre rammer for taksering

Konsesjonspliktig og/eller aktive landbrukseiendommer:

Identifisering:

Bebygde eiendommer i LNF-området som er større enn 100 dekar eller har mer en 25 dekar dyrket mark, samt ubebygde eiendommer i LNF-området betraktes som konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Det finnes ikke-konsesjonspliktige landbrukseiendommer som likevel

blir ansett som aktive landbrukseiendommer. Informasjon om hvilke eiendommer som anses som konsesjonspliktige og/eller aktive, innhentes fra landbrukskontoret.

Taksering:

- Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. Tilhørende garasjer/uthus og ”tilhørende tomt”. Tilhørende tomt våningshus settes til 1 dekar.
- Hytter/fritidsboliger regnes også som boligbygg. Utleiehytte/utleiebolig som ikke er selvstendig fradelte enheter (gårdsturisme) kan unntas for tillegg av tomt. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål.
- Landbruksbygninger takseres etter funksjon og får i regelen fritak etter § 5h. Landbruksbygninger som har fått en helt ny funksjon, takseres. Eksempel på dette er garasje i landbruksbygning (her brukes sjablongmessig 20m²).
- Det gis fritak for gamle landbruksbygg som ikke er ombygd til andre formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis en ytre faktor på 0,6.

For våningshus etc. som er en del av gårdsbruk blir taksten en del lavere enn for tilsvarende andre boliger på grunn av konsesjonsplikt og delingsforbud jf. retningslinjer fra finansdepartementet.

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

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter § 5h i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF områder takseres. Tilhørende tomteareal settes til 1 daa dersom tomten ikke er oppmålt.

Skianlegg:

For disse anleggene takseres ikke faste driftsmidler som heisanlegg, lysanlegg og snøproduksjonsanlegg. Det framgår ikke i lovverket, det finnes ingen rettsavgjørelser og det er ikke gjort noen juridiske vurderinger som avklarer hvordan en skal håndtere faste driftsmidler på næringseiendommer som ikke er verk og bruk.

Landbruksbygninger fritas etter § 5h i eiendomsskatteloven.

Her inngår:

- Setrer med seterløkke. Setrer ansees å være i aktiv drift når disse er inngjerdet.
- Kvilebuer bygget i forbindelse med nydyrking
- Andre driftsbygninger

Private anlegg som bygger på ordinære festeavtaler takseres på vanlig måte

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. 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. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon(blandet bruk):

For å kunne håndtere et evt. vedtak i kommunestyret om differensiert skattesats på bolig og næringsseiendom, fastsetter sakkyndig nemnd separate takster for hhv bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (såkalt blandet bruk). Verdien av tomten er i slike tilfeller tillagt den delen som har størst andel av bruksarealet på bygningene.

Ikke måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.

Næringsseiendommer.

Sjablon på næringsareal som ikke er i bruk vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vesentlige bruksendringer, takseres eiendommen på nytt.

Hva er næringspliktig virksomhet?

I de tilfeller en er usikker på hvorvidt bolig/hytteutleie virksomhet er næring eller ikke vil en kunne skjele hen til den grensdragning som gjøres i annen skatterettslig sammenheng. Dette gjøres ved en konkret vurdering av størrelsen og omfanget på utleievirksomheten.

Disse boenhetene verdsettes da iht til samme sjablonverdi som andre boliger/hytter.

(Dersom det drives utleievirksomhet i stort omfang over noe tid, feks. kortidsutleie til laksefiskere, ansees dette som næringsvirksomhet. Disse enhetene verdsettes til sjablonverdi som andre boliger/hytter.)

Campingplasser anses alltid å drive næringsvirksomhet. Utleiehyttene i verdsettes her til sjablonverdi utleiehytter m/dusj. Serviceanlegg på slike steder verdsettes til sjablonverdi hotell og restaurant jfr. pkt. utleiehytter og campingplasser.

6.4. Dokumentasjon av faktafeil

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

6.5. 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 i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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:

- Sjablontakst 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 taksering, vurdering av indre og ytre faktorer ved besiktigelse 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 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

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Alle boliger og fritidseiendommer har mulighet for forlengelse av kontrakt.

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 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 avgrensning 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 for eiendomsskatt vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder 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, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. 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 eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Ved ønske om å delta på besiktigelse skal dette meddeles skriftlig.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om § 7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av § 7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

7.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her henvises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Overhalla kommune.

7.3. Krav til kunnskap

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

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnet
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjabloner som benyttes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

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

7.4. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden 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.

7.5. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra slik at prosjektledelse, rådmann og leder i den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

8. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.
- Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt gjennomgår 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.
- Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som enkelt saker.

9. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnd for eiendomsskatt til endelig behandling.

10. Kvalitetssikring

10.1. Dokumentasjon

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

10.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

10.3. Riktig skattesone

Hele Overhalla kommune.

10.4. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonene identifiseres.

10.5. 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.

10.6. 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 mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

10.7. Riktige vurderinger

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

Dokument ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt” skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

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

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

10.8. Riktig saksbehandling

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

11. 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 bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.

11.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig nemnd for eiendomsskatt har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for sakkyndig ankenemnd for eiendomsskatt. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.

11.2. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Eiendomsskattevedtektene gir noen rammebetingelser for den formelle behandlingen. Det praktiske

behandlingsopplegget blir det tatt stilling til etter at offentlig ettersyn er avholdt og klagefristen er utløpt.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- Journalføre og skanne alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil

12. Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp. Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner legges løpende fram for leder i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som overvåker arbeidet. Dette skjer ved at leder i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt får ukentlige styringsrapporter for arbeidet.

Når det gjelder fremdriftsplan så vises det til eget vedlegg.