



Lunner kommune

**Analyse i forbindelse med alminnelig taksering
i henhold til "Lov om eigendomsskatt i
kommunane."**

Vedtatt i skattetakstnemnda i Lunner kommune i møte 28.04.
2005, sist revidert i møte 30.01.2007.

Innholdsfortegnelse

1	OM ANALYSEN	3
2	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET ”FAST EIENDOM”	3
3	VERKER OG BRUK	3
4	TAKSERINGSMETODE	3
4.1	FAKTA OM EIENDOMMEN	3
4.2	VURDERING AV EIENDOMMEN	4
4.3	GRUPPERING AV EIENDOMMER	4
5	JURIDISKE, POLITISKE OG SKATTETAKSTNEMNDAS RAMMER FOR TAKSERING AV ULIKE TYPER EIENDOMMER	5
5.1	JURIDISKE RAMMER FOR TAKSERING	5
5.1.1	<i>Taksten skal gjenspeile markedsverdi.</i>	5
5.1.2	<i>Likebehandling er grunnleggende for takseringen.</i>	5
5.1.3	<i>Det er eiendommen som objekt som skal takseres.</i>	5
5.1.4	<i>Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering.</i>	5
5.1.5	<i>Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt.</i>	5
5.1.6	<i>Statlige og kommunalt eide AS.</i>	5
5.1.7	<i>Administrasjonsdelen i høyskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt.</i>	6
5.1.8	<i>Seksjonerte eiendommer.</i>	6
5.1.9	<i>Fritak iht eiendomsskattelovens § 5.</i>	6
5.2	POLITISKE RAMMER	6
5.2.1	<i>Tidsfrister.</i>	6
5.2.2	<i>Fritak iht. § 7 i lov om eiendomsskatt.</i>	6
5.2.3	<i>Bruk av bunnfradrag.</i>	6
5.3	RAMMER SOM SKATTETAKSTNEMNDA TREKKER OPP	7
5.3.1	<i>Retningslinjer for besiktigelsesmedarbeidere.</i>	7
5.3.2	<i>Arealstørrelser.</i>	7
5.3.3	<i>Sjablonverdier.</i>	7
5.3.4	<i>Bruk av faktorer.</i>	8
5.3.5	<i>Andre rammer for taksering.</i>	9
5.3.6	<i>Dokumentasjon av forhold som tilsier avvik i forhold til sjablontakst.</i>	9
5.3.7	<i>Dokumentasjon av avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget.</i>	9
5.3.8	<i>Bunnfradrag.</i>	9
6	KVALITETSSIKRING	9
6.1	KVALITETSSIKRING AV METODE	10
6.2	KVALITETSSIKRING AV FAKTA	10
6.3	KVALITETSSIKRING AV VURDERINGER	10
7	RAMMER FOR PRAKTISK BEHANDLING AV TAKSTFORSLAG I SKATTETAKSTNEMNDA 10	
8	OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	10
8.1	FEIL OG FEILOPPRETNING	10
8.2	BEHANDLING AV KLAGER I OVERSKATTETAKSTNEMNDA	11

1 Om analysen

Denne analysen ble første gang vedtatt i skattetakstnemnda i Lunner kommune i møte 28. mars 2005.

Analysen skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at skattetakstnemnda sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når alminnelig taksering gjennomføres i april – juni 2005, og når enkelttakseringer gjennomføres de neste 10 årene.

Analysen ble revidert i januar 2007 i forbindelse med at skatten innføres for hele kommunen f.o.m. 2007, etter en lovendring.

2 Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommen 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 antatt markedsverdi for eiendommen som helhet.

3 Verker og bruk

Enkelte eiendommer/anlegg vil komme inn under begrepet ”verker og bruk” i eiendomsskatteloven. Disse anleggene er definert i egen liste og takseres etter forslag fra spesialiserte takstmenn. Takseringsmetoden som er definert i følgende punkt 3 gjelder ikke verker og bruk.

4 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomt
- Faste installasjoner, (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Det foreligger instruks for oppmåling iht. BRA. (GAB-instruksen) Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje

- Hovedetasje
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som GAB-registeret grupperer etasjene i. Faktaopplysninger hentes fra GAB-registeret (generell informasjon) og fra KomTek programmet (evt. spesiell informasjon).

Definisjonen på type etasje er beskrevet i GAB- instruksen (se vedlegg).

4.2 Vurdering av eiendommen

Analysen kommer fram til gjennomsnittsverdier på de typer eiendommer en velger å gruppere eiendomsmassen i (sjablonverdier).

Disse gjennomsnittsverdiene korrigeres gjennom

- En vurdering i analysen av områdevis verdiforskjeller (sonefaktor)
- En vurdering ved befaring om lokale forhold **rundt** eiendommen (ytre faktor) som medfører korreksjon.
- En vurdering ved befaring om lokale forhold **på** eiendommen (indre faktor) som medfører korreksjon.

Vurderingene ved befaring skal følge de rammene og retningslinjene denne analysen trekker opp for disse vurderingene.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Skattetakstnemnda i Lunner kommune legger derfor tre viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Å være prinsipiell** (likebehandling). Analysen trekker opp prinsipper som enkelttakstene må være tro mot.
- **Å være grovkornet** (produksjonsrammer). Takseringen bygger på arealstørrelser, sjablontakster, informasjon om omsetningstall, spesiell informasjon om eiendommen. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som blir grovkornet selv om det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg.
- **Å være varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.

4.3 Gruppering av eiendommer

Alle faste eiendommer i området som ligger innenfor sonen kommunestyret i Lunner kommune har vedtatt, skal takseres med unntak at eiendommer som får fritak iht. § 5 i lov om eiendomsskatt.

Eiendommer som får fritak iht. § 7 i lov om eiendomsskatt, kan også unntas fra taksering dersom det er klart hvilke eiendommer dette er. Kommunen skal hvert år ta stilling til hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. § 7.

Kommunen må derfor utvikle og holde à jour en fullstendig oversikt over alle eiendommene som ligger innenfor området som er helt eller delvis utbygd på byvis.

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er GAB-registeret.

Skattetakstnemnda i Lunner kommune grupperer eiendommene slik:

- Eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt iht. § 5 i lov om eiendomsskatt
- Eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt iht. § 7 i lov om eiendomsskatt
- Eneboliger, leiligheter og rekkehus

- Våningshus og kårboliger på gardsbruk
- Andre boliger
- Fritidseiendommer
- Industri og lager
- Forretning og kontor
- Eiendommer med blandet bruk
- Hotell, pensjonat, sykehus, sykehjem etc. utover §5 fritak.

5 Juridiske, politiske og skattetakstnemndas rammer for taksering av ulike typer eiendommer

Juridiske rammer (likebehandling, markedspris, fritak iht. § 5), og politiske rammer (fritak iht. § 7, bunnfradrag) danner grunnlaget for skattetakstnemnda sitt arbeid.

5.1 Juridiske rammer for taksering

Lovverket er innen flere felt uklart når det gjelder eiendomsskatt. Det foreligger imidlertid rettsavgjørelser og uttalelser fra departementet som nemndene kan støtte seg til i arbeidet. Når det gjelder takseringsarbeidet, er det flere forhold som er avklart gjennom loven, dommer og uttalelser:

5.1.1 Taksten skal gjenspeile markedsverdi.

Takstnemnda takserer med dette utgangspunkt i sjablontakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper.

5.1.2 Likebehandling er grunnleggende for takseringen.

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurdering av indre og ytre faktor ved befarung og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

5.1.3 Det er eiendommen som objekt som skal takseres.

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår ved besiktigelse, som takseres.

5.1.4 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 borett eller adkomstrett over eiendommen ikke påvirke taksten. Imidlertid skal det tas hensyn til verdiforringelse som følge av konsesjonsplikt og fradelingsrestriksjoner for våningshus på landbrukseiendom.

5.1.5 Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt.

Med langsiktighet menes festekontrakt i henhold til tomtfesteloven, med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

5.1.6 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.

5.1.7 Administrasjonsdelen i høgskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt.

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

5.1.8 Seksjonerte eiendommer

Lunner kommune velger som hovedregel å taksere hver enkelt seksjon i seksjonerte eiendommer og sende takst og faktura direkte til den enkelte seksjonseier. Takstnemnda kan alternativt taksere hele eiendommen og taksten fordeles etter eierbrøk.

5.1.9 Fritak iht eiendomsskattelovens § 5,.

Det utarbeides en liste over eiendommer som er fritatt i henhold til lovens §5. Listen legges fram for kommunestyret.

5.2 Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder

- tidsfristene som loven trekker opp etter at kommunestyret har vedtatt å innføre eiendomsskatt for eiendommer i områder som helt eller delvis er utbygd på byvis fra og med 2005
- Vedtak om fritak av eiendommer iht § 7 i eiendomsskatteloven
- Vedtak om bruk av bunnfradrag for godkjente boligenheter.

5.2.1 Tidsfrister

Skattetakstnemnda er ansvarlig for at det foreligger takster på alle eiendommer som ikke skal ha fritak innenfor skattesonene. Fullstendig skattevedtak skal være fattet innen 1.juli 2005

5.2.2 Fritak iht. § 7 i lov om eiendomsskatt

Kommunestyrene skal hvert år ta stilling til om eiendommer som er beskrevet i § 7 skal ha helt eller delvis fritak fra eiendomsskatt. Listen over eiendommer som får fritak iht § 7, må holdes løpende à jour. Dersom kommunen har tidsnød i takseringsarbeidet, kan § 7-eiendommene unntas fra taksering dersom liste over disse eiendommene foreligger. For 2005 har kommunestyrene i Lunner kommune gjort slik vedtak i k-sak 94/04:

1. *Nye boliger i en periode av 3 år etter at brukstillatelse er gitt*
2. *Landbrukseiendom unntatt våningshus/kårboliger. Rådmannen bestemmer definisjonen av begrepet landbrukseiendom etter forslag fra landbrukskontoret.*
3. *Frivillige lag og foreningens forsamlingslokaler/klubbhus.*

Samtidig ble det vedtatt å sette maks areal pr boenhet for våningshus og kårboliger til 140 m².

Rådmannen har etter fullmakt fra kommunestyret i ovennevnte k-sak, og etter råd fra Landbrukskontoret for Hadeland, bestemt at *landbrukseiendom defineres som eiendom som benyttes til landbruk og som er større enn 20 daa totalt eller har mer enn 10 daa dyrket areal.* Det er utarbeidet en liste over disse eiendommene.

Fra og med 2007 er fritak for landbrukseiendom obligatorisk.

5.2.3 Bruk av bunnfradrag

Kommunen skal hver år i forbindelse med budsjettet ta stilling til bruk av bunnfradrag. Derfor bør kommunen fra starten ta stilling til hvordan godkjente, selvstendige boenheter skal

defineres, og registrere alle slike boenheter. For 2005 har kommunestyret i møte 16.juni gjort slik vedtak:

Bunnfradraget for 2005 settes til kr 100.000,-

En godkjent, selvstendig boenhet skal være bygd i henhold til gjeldende byggeforskrifter ved utbyggingstidspunkt, samt ha separat inngang, kjøkkenfunksjon og bad/toalettfunksjon.

Fra og med 2006 er bunnfradraget økt til kr 300.000,-.

5.3 Rammer som skattetakstnemnda trekker opp

5.3.1 Retningslinjer for besiktigelsesmedarbeidere

Alle eiendommer skal besiktes. 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.

5.3.2 Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra GAB-registeret som kommunen har ajourført i forbindelse med dette prosjektet. For vanlige tomter benyttes en fast tomteverdi som settes til 50.000 kroner per tomt.

5.3.3 Sjablonverdier

Sjablonverdiene velges av skattetakstnemnda og er i hovedsak basert på statistikk, erfaringstall ved omsetning av eneboliger i kommunen og prisnivå på utleie av forretningslokaler og kontorlokaler. Skattetakstnemnda har vært varsom i vurderingene da statistikk og erfaringsmaterialet i flere tilfeller ikke er godt nok.

Gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger:

Tomter og bygninger	Enhet	
Arealverdi bygning	Pr m2	6.000 kr
Enebolig/rekkehus/Leilighet/fritidsbolig	Faktor	1,0
Leilighet i boligblokk	Faktor	1,0
Våningshus på gårdsbruk	Faktor	1,0
Forretnings- og kontorlokaler	Faktor	0,5
Industri og lager	Faktor	0,4
Hotell, pensjonat, sykehjem etc.	Faktor	0,8
Garasje (frittstående), uthus	Faktor	0,3
Landbruksbygg (ikke på landbrukseiendom)	Faktor	0,3
Tomteareal	stk	50.000 kr

Etasjefaktorer:

Boareal hovedetasje	Faktor 1,00
Loft (isolert)	Faktor 0,60

Underetasje	Faktor 0,50
Garasje i underetasje eller hovedetasje	Faktor 0,30
Separat boenhet i underetasje	Faktor 1,00
Kjeller	Faktor 0,20

5.3.4 Bruk av faktorer

Skattetakstnemnda benytter sonefaktorer, ytre faktor og indre faktor. Sonefaktor avklares i denne analysen. Analysen trekker opp rammene for bruk av indre faktor og ytre faktor ved besiktigelse av den enkelte eiendom.

Sonefaktor:

- Harestua: 1,2
- Grindvoll: 0,9
- Mylla 1,5
- Resten av kommunen: 1,0

Avgrensingene er vist på vedlagte 3 kart.

Ytre faktor:

Med ytre faktor menes forhold utenom selve eiendommen, som for eksempel forurensing fra støy og luft, utsikt etc. Ytre faktor påvirker taksten dersom enkelteiendommer har spesielle lokale forhold av svært vesentlig betydning. Eksempler her kan være:

- Dårlig adkomst
- Spesielle sol og vindforhold
- Spesiell utsikt
- Andre forhold
- Næringsvirksomhet med festekontrakt med løpetid fra 10 år til og med 30 år, anvendes en faktor på 0,9.

Ytre faktor skal vurderes samlet og ikke settes lavere enn 0,8

Indre faktor:

Indre faktor brukes for å betegne standarden på tomten og bebyggelsen på tomen. Den benyttes således for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen av vesentlig betydning. 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
- 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.

Skattetakstnemnda legger slike faktorer til grunn ved gjennomføring av enkelttakster:

Normal standard / hevd	Faktor 1,0
Lav standard / hevd	Faktor 0,8
Restaureringsobjekt	Faktor 0,5
Rivningsobjekt	Faktor 0,0

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens kvalitet/hevd er:

- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor 0,5
- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes faktor 0

5.3.5 Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Land- og skogbrukseiendommer skal være fritatt for eiendomsskatt, med unntak av våningshus/kårbolig med tilhørende garasje og tomt.

Ideelle organisasjoner, lag og foreninger:

Eiendommer og bygninger som eies av ideelle organisasjoner, lag og foreninger som benyttes til ideelle formål, fritas for eiendomsskatt, jfr kommunestyrets vedtak om dette.

Ubebygd eiendom

Etter vedtak i takstnemnda 16.06.05 skal ubebygd eiendom ikke gis takstverdi.

5.3.6 Dokumentasjon av forhold som tilsier avvik i forhold til sjablontakst

Dersom en ved besiktigelse avviker sjablontakst, skal dette gjenspeiles ved bruk av indre faktor eller ytre faktor. Ved avvik skal besiktiger beskrive årsaken til avviket med stikkord som er beskrevet ovenfor under avsnittet "Bruk av indre faktor" og "Bruk av ytre faktor".

5.3.7 Dokumentasjon av avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget

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

5.3.8 Bunnfradrag

Etter at taksten er fastsatt i henhold til ovenstående regler, gis bunnfradrag for godkjente, selvstendige boenheter. Kommunestyret tar stilling til bruk av bunnfradrag hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Ved besiktigelse skal en så langt det er mulig sjekke om antall boenheter som er oppgitt i takseringsgrunnlaget er riktig.

6 Kvalitetssikring

Kvalitetssikring er en viktig del av takseringsarbeidet både når det gjelder å sikre riktige skattesoner, riktig eiendomsregister, riktige arealer og riktige vurderinger. Besiktigelsen er et

hovedelement i arbeidet. Kvalitetssikringen må bidra til at besiktigelsesmedarbeiderne er kalibrert slik at de gjennomfører besiktigelsen iht. metode og rammer skattetakstnemnda har trukket opp.

6.1 Kvalitetssikring av metode

Daglige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

6.2 Kvalitetssikring av fakta

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik innen 14.dager.

6.3 Kvalitetssikring av vurderinger

Skattetakstnemnda gjennomgår listene i plenum og har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda kan gjøre stikkprøver for å sjekke ut at rammene i denne analysen følges.

7 Rammer for praktisk behandling av takstforslag i skattetakstnemnda

Skattetakstnemnda legger opp til slik behandling:

Kvalitetssikring

Skattetakstnemnda bidrar til kvalitetssikring gjennom behandling av prinsipielle saker og gjennom stikkprøvekontroller av takseringsmetode og enkelttakster.

Behandling av enkeltsaker

Forslag til takster behandles i arbeidsmøter etappevis, deretter felles endelig vedtak før 1.juli 2005..

Melding om takst og skatt

Vedtatte takster legges ut til offentlig ettersyn i perioden 15. august – 5. sep 2005 (tre uker). Alle eiendomsbesittere får samtidig brev som viser takst, bunnfradrag og takst, og hvilke rettigheter hver enkelt har til å klage på takst.

8 Opplagg for behandling av klager på takst og feil

8.1 Feil og feiloppretting

- Dersom skattetakstnemnda har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av skattetakstnemnda. Saken bringes ikke fram for overskattetakstnemnda.
- Dersom administrasjonen har gjort feil i forhold til lovverk, politiske rammer eller skattetakstnemnda vedtak, rettes dette opp av administrasjonen. Skattetakstnemnda holdes løpende orientert om feilretting.

8.2 Behandling av klager i overskattetakstnemnda

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan overskattetakstnemnda ta stilling til seinere i prosessen. Administrasjonen skal uansett valg:

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

Lunner, 30.01.2007

Medlemmer i skattetakstnemnda i Lunner:

Harald Bjøralt

Øyvind Lien
leder

Marianne Grina

Vedlegg:

1. Kart som viser takstsone Grindvoll.
2. Kart som viser takstområde Mylla
3. Kart som viser takstsone Harestua
4. GAB-instruksen