

Takseringsregler for eiendomsskatt

Salangen kommune



Vedtatt av sakkyndig nemnd 16.02.2012

Innholdsfortegnelse

1.	POLITISKE VEDTAK	3
2.	INNLEDNING	3
3.	RAMMER FOR TAKSERINGEN	3
3.1.	JURIDISKE RAMMER	4
3.2.	POLITISKE RAMMER	4
3.3.	TEKNOLOGISKE RAMMER	4
4.	GENERELLE RETNINGSLINJER FOR TAKSERINGEN	54
4.1.	HOVEDRETNINGSLINJER:	54
4.2.	EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	5
4.3.	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	5
4.4.	GRUPPERING AV EIENDOMMER	5
5.	TAKSERINGSMETODE	65
5.1.	FAKTA OM EIENDOMMEN	65
5.2.	VURDERING AV EIENDOMMEN	6
6.	GENERELLE VURDERINGER	76
6.1.	GRUPPERING AV EIENDOMMER OG SJABLONVERDIER	76
6.2.	ETASJEFAKTORER	87
6.3.	SONEFAKTORER	98
7.	SKJØNNMESSIGE BESTEMMELSER FOR EIENDOMSSGRUPPER	109
7.1.	BOLIG MED TILHØRENDE GARASJE, UTHUS OG ANNEKS (INNBEFATTER ENEBOLIG, TOMANNSBOLIG, REKKEHUS ETC.)	109
7.2.	VÅNINGSHUS, BOLIGHUS PÅ LANDBRUKSEIENDOM MED TILHØRENDE GARASJE, UTHUS OG ANNEKS 10	
7.3.	FRITIDSBOLIGER/HYTTER MED TILHØRENDE GARASJE, UTHUS OG ANNEKS	114
7.4.	GARASJER, NAUST OG ANDRE UTHUS	124
7.5.	REGULERTE OMRÅDER	124
7.6.	NÆRINGSEIENDOMMER	12
7.7.	FESTEEIENDOMMER OG PUNKTFESTER	12
7.8.	HÅNTERING AV AVVIK	12
8.	SPEIELLE RETNINGSLINJER FOR ENKELTTAKSERINGER	134
8.1.	INNLEDNING	134
8.2.	PROTOKOLLTAKST	134
8.3.	SPEIELLE BYGNINGER OG TOMTER MED AVVIKENDE KVM-PRIS	13
8.4.	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	13
12.	SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	14
13.	SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	14

1. Politiske vedtak

Med hjemmel i eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 vedtok Salangen kommunestyre i sak 54/10 den 16.12.10 å innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra og med skatteåret 2012.

I kommunestyresak 26/11 ble det vedtatt eiendomsskattevedtekter for kommunen. Her heter det bl.a. at *”før alminnelig taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen”*.

I kommunestyresak 60/11 ble medlemmene av eiendomsskattetakstnemnder formelt oppnevnt.

2. Innledning

Disse takseringsregler er det som i § 3-2, 1. ledd i eiendomsskattevedtektene for Salangen kommune betegnes som *”alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen”*.

De skal legges til grunn ved første gangs taksering ved innføring av eiendomsskatt i Salangen kommune i 2012. Disse retningslinjer er vedtatt etter flere møter i sakkyndig nemnd og et grundig arbeid for at takseringsreglene skal kunne oppfattes som rettferdige. Det er blant annet foretatt følgende arbeid:

- Innhenting av data fra eiendommer som er omsatt de siste år
- Befaringer for å danne seg et generelt grunnlag av eiendomsmassen.
- Utarbeiding av sjablonger
- Utarbeiding av områdefaktorer
- Utarbeiding av skjønnsmessige faktorer
- Innhenting av takster fra takstmenn
- Prøvetaksering

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er 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.”

De endelige vedtatte retningslinjene skal også legges til grunn ved ny- og omtakseringer av nye eiendommer i skatteperioden til og med skatteåret 2021.

3. Rammer for takseringen

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesitterene sikres likebehandling når alminnelig taksering gjennomføres i løpet av 2012 og når enkelttakseringer gjennomføres i resten av skatteperioden 2013 – 2021.

Ut fra gjeldende regelverk, skal takstene gjelde i 10 år, og ny- eller omtakseringer i perioden skal følge de prinsipper som legges til grunn første året. Nivået på takster som fastsettes ved ny- eller omtaksering i tiårsperioden skal ha samme takstnivå som ved den alminnelige takseringen i 2012. Retningslinjene er dermed utarbeidet og fastsatt med bakgrunn i:

- at de er godt gjennomarbeidet og utprøvd før de fastsettes endelig

- at de reglene som gis er så klare at de kan følges i hele skatteperioden med mindre endringer i lovgiving og andre forutsetninger gjør det nødvendig med endringer/presiseringer

Det foreligger tre sett med ytre rammeforutsetninger som arbeidet må overholde. Disse er:

- de juridiske rammer som foreligger for takseringsarbeidet
- de politiske rammene kommunestyret i Salangen har trukket opp
- de muligheter og begrensninger teknologien gir

3.1. Juridiske rammer

Eiendomsskatteloven med henvisning til flere andre lover, forskrifter og uttalelser mv. fra Finansdepartementet – og ikke minst rettspraksis, trekker opp de juridiske rammene for taksering og forvaltningsarbeidet vedr. eiendomsskatt.

Juridisk er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:

- legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
- likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved takseringen da det er eiendom som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

3.2. Politiske rammer

Vedtatt fattet av Salangen kommunestyre:

- I medhold av Eiendomsskattelovens §§ 2 og 3 er det eiendomsskatt i hele Salangen kommune fra og med skatteåret 2012.
- Vedtatte ”skattevedtekter for Salangen kommune” gir en rekke direktiver som sakkyndig nemnd og andre aktører må forholde seg til.
- Til å takserer (verdsette) eiendommene i kommunen er det valgt en sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd (jfr. Byskatteloven §§ 4 og 5, jfr. Eiendomsskatteloven § 33) som på bakgrunn av forslag fra besiktigelsesmenn, vedtar takstene.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter egne oppdaterte eiendomsregistre (Matrikkel) som grunnlag for tomt/arealstørrelse, bygningstype og arealberegninger.

4. Generelle retningslinjer for takseringen

4.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Følgende viktige retningslinjer legges til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Likebehandling.** Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptér 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 skal takseringsarbeidet kvalitetssikres gjennom faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

4.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Salangen skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 og eiendommer som kommunestyret gir fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

4.3. 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 veger, parkeringsplasser, masseuttak etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

4.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon.

Eiendommer i Salangen kan ha flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

5.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- 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 offentlig register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger som er tilknyttet et elektronisk kartverk (DEK).

Når det gjelder areal på bygninger, tar takstene utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etagens grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget vedlagt dokument "Registrering i Matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjoner".

5.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet (se Kap 6) og skjønsmessige vurderinger som gjøres ved besiktigelse (se Kap 7).

Generelle vurderinger (se Kap 6):

- **Gruppering av eiendommer:** Eiendommene grupperes etter bygningstypene i matrikkelen
- **Sjablongverdi for eiendomsgruppene:** Ut fra omsatte eiendommer er det beregnet m² pris for ulike bygningstyper
- **Soneinndeling av kommunen:** kommunen er delt inn i ulike soner ut fra antakelsen av at verdien av eiendommen varierer ut fra hvor i kommunen eiendommen ligger.

Skjønsmessige vurderinger (se Kap 7):

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp (se Kap 7).

6. Generelle vurderinger

6.1. Gruppering av eiendommer og sjablongverdier

Tabellen under viser hvilken gruppering som er valgt for eiendommene i Salangen og sjablongverdiene for disse.

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningspris for bygninger de siste år og antatt omsetningsverdi for noen utvalgte bygninger.

(Spesielt har sakkyndig nemnd valgt å sette forsiktige sjablongverdier på næringseiendommer da verdiutviklingen på disse eiendommene vurderes som usikker.)

Sjablongverdier på eiendommer og hovedetasjer på bygninger:

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	8.000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	8.000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	8.000
Terrassehus og blokker	Pr m2	8.000
Våningshus	Pr m2	8.000
Fritidsboliger	Pr m2	9.500
Fritidsleiligheter	Pr m2	9.500
Alternativt areal – herunder garasjer, naust og andre uthus	Pr m2	1800
Tomt, ubebygd	Pr m2	35
Næringseiendommer – takseres særskilt se vedlegg		
Verker og bruk	Innhenting av ekstern takst	

6.2. 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 bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,5
Underetasje	0,8
Kjeller	0,2

Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takstmatrise.

Arealmåling og etasjedefinisjoner

Bruksareal (BRA) er det arealbegrepet som benyttes ved beregning av bygningenes areal. Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger, dvs. at for beregning av bruksareal tas mål fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel. Ved beregning av bruksareal gjøres således ikke fratrukk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940.

En etasjes bruksareal deles kun i 'bruksareal til bolig' og 'bruksareal til annet' dersom begge formål

finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal.

Åpent areal (OPA) NS 3940

Beregnes for takoverbygde arealer uten eller med delvis vegger. Beregnes etter samme prinsipp som for bruksareal.

Definisjon av etasjetyper (NS 3940)

Hovedetasje:

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

Loft:

Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til

0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

Underetasje:

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.

Kjellerplan:

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Måleverdig areal (NS 3940)

En (bygning)del er måleverdig når den oppfyller følgende tre krav:

- Den har fri høyde over gulv på minst 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Del med skråtak regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyde på 1,9 m eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel. Fri høyde er høyde til underkant av himling eller underkant av konstruksjoner som hanebjelker o.l.
- Den er tilgjengelig via dør, trapp, permanent eller nedfellbar stige.
- Den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv.

Loftsplan

Loftsplan er et plan der bredden mellom de innvendige skrå takflater i høyde 1,9 m er mindre enn 1,9 m. Er bredden større, blir planet definert som etasjeplan (H2):

6.3. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte sonefaktor slik:

Sonefaktor: Bolig

Omfatter eneboliger, tomannsbolig, enebolig med sokkelleilighet, rekkehus, kjedehus, andre småhus, terrassehus, blokker og våningshus.

Sone	Sonefaktor
Indre sone Gårdsnr 12,13,14,15,16,19,20,21,39(ekskl bnr2) og 43	1,0
Midtre sone 1,2,3,11,23,32,33,34,35,36,37,38, 39 bnr 2,44,45,46,47,48	0,8
Ytre sone 4,5,6,7,8,9,10,17,18,22,24,25,26,2 7,28,29,30,31,40,41,42,49,50,51,5 2	0,6

- Det vises til eget kartvedlegg som viser avgrensning av sonene.

Sonefaktor: fritidshus/hytter, fritidsleilighet

Sone	Sonefaktor
Hele kommunen	1,0

7. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomssgrupper

7.1. Bolig med tilhørende garasje, uthus og anneks (innbefatter enebolig, tomannsbolig, rekkehus etc.)

Som bolig defineres alle bygninger som er registrert som bolig i matrikkelen. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablogverdier som er satt under Kap. 6. Verdien av tomte er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

Ved besiktigelse vurderes hvilken anvendelighet den enkelte etasje har. (underetasje med kjellerfunksjon, loft med hovedetasjefunksjon etc.

Skjønnsmessige faktorer:

For å vurdere forhold **på** eiendommen (se Kap 5.2) benyttes faktorer for vedlikehold og standard. Faktorene behandles på følgende måte; (Vedlikeholdsfaktor + Standardfaktor)/2 = vektning av forhold **på** eiendommen. Unntaket er hvis bygningen blir ansett som et rivningsobjekt.

Vedlikehold

- Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0
- Bygninger som er dårlig vedlikeholdt/sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,3
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 30.000 kroner som hovedsakelig utgjør tomteverdien.

Standard

- Bygninger av normal standard får en faktor på 1,0
- Bygning med spesielt høy standard kan få en faktor på inntil 1,4
- Eldre bygninger som ikke er modernisert/ombygget kan få en faktor på 0,9 til 0,7.

For å vurdere forhold **rundt** eiendommen (se Kap 5.2) benyttes faktorer for beliggenhet.

Beliggenhet

- De fleste boliger i Salangen har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- Boliger med ekstra god beliggenhet eks. sentrumsnære leiligheter kan få faktor 1,1 til 1,3.
- Boliger som ligger i område der rasfare kan ha betydning for disponering av eiendommen får en faktor på 0,5. Raskart legges til grunn se <http://www.skrednett.no>
-

7.2. Våningshus, bolighus på landbrukseiendom med tilhørende garasje, uthus og anneks

Eiendomsskattelovens § 5, h sier fri for eiendomsskatt er “*eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknyttet slik drift*”. Det kan være utfordrende å avklare hvilke eiendommer som inngår i denne bestemmelse. For i det hele tatt å få til en løsning som det er mulig å forvalte på en effektiv måte, velger takstnemnda å legge seg på en liberal definisjon av lovens driftskrav. Det betyr at all grunneiendom i utmark og innmark defineres som landbruksområde og fritas, med unntak av bolig- og fritidsboligtomter som enten er bebygget eller regulert til bolig- eller fritidsformål gjennom reguleringsplan. Næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruk eller skogbruk får heller ikke fritak.

Deler av landbrukseiendommen som benyttes/ kan benyttes til fritidsformål (eget bruk eller utleie) i bygda takseres som ordinær fritidsbolig.

Taksten for de skattepliktige bygninger ment for boligformål på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer pga konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med Finansdepartementets anbefalinger, jfr blant annet brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier som er satt under Kap. 6. Våningshus, bolighus på landbrukseiendom takseres på samme måte som boliger i pkt. 7.1., men gis en faktor på 0,7 som følge av konsesjonsbestemmelsene som medfører lavere omsetningsverdi.

7.3. Fritidsboliger/hytter med tilhørende garasje, uthus og anneks

Bygninger som er registrert i matrikkelen som fritidsbolig/hytte, defineres som fritidsbolig/hytte. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier som er satt under Kap. 6. Verdien av tomta er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

Skjønnsmessige faktorer:

For å vurdere forhold **på** eiendommen (se Kap 5.2) benyttes faktorer for vedlikehold og standard. Faktorene behandles på følgende måte; $(\text{Vedlikeholdsfaktor} + \text{Standardfaktor})/2 =$ vektning av forhold **på** eiendommen. Unntaket er hvis bygningen blir ansett som et rivningsobjekt.

Vedlikehold

- Normalt vedlikeholdte fritidsboliger/hytter får faktor 1,0
- Fritidsboliger/hytter som er dårlig vedlikeholdt/sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,3
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 30.000 kroner som hovedsakelig utgjør tomteverdien.

Standard

- Fritidsboliger/hytter av normal standard får en faktor på 1,0
- Fritidsboliger/hytter med spesielt høy standard (eks: vann, vei og strøm) kan få en faktor på inntil 1,4

For å vurdere forhold **rundt** eiendommen benyttes faktorer for beliggenhet.

Beliggenhet

- De fleste fritidsboliger/hytter i Salangen har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- Fritidsboliger/hytter med ekstra god beliggenhet eks. nært hav/vann/vassdrag eller god utsikt kan få faktor 1,1 til 2.
- Fritidsboliger/hytter som ligger i område der rasfare kan ha betydning for disponering av eiendommen får en faktor på 0,7 Raskart legges til grunn se <http://www.skrednett.no>

7.4. Garasjer, naust og andre uthus

I de tilfeller garasje, naust og uthus fremstår som frittstående skal de vurderes etter samme skjønnsmessige faktorer som hytter/fritidsboliger se pkt 7.3. Bygning av svært lav standard som ikke kan brukes, kan settes til 0 verdi.

Bygninger mindre enn 15 m² skal ikke takseres. Bygninger som har mer enn 50 % omsluttende vegg, takseres som garasjer.

7.5. Regulerte områder

Oppmålte tomter i regulerte områder for framtidig utbygging

Oppmålte tomter i regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført takseres etter tomtepris. Veiledende tomtepris er 35 kr pr m² men kan vurderes lavere eller høyere.

Områder godkjent til andre formål

Områder som ikke inngår i næringsvirksomhet, for eksempel private campingplasser (minst 4 vogner), takseres etter tomtepris. Veiledende tomtepris er 35 kr pr m² men kan vurderes lavere eller høyere. Tilsvarende områder som ikke er godkjent, men som åpenbart burde vært godkjent i flg. loven, takseres på samme måte.

7.6. Næringseiendommer

Hver eiendom vil bli vurdert spesielt av takstnemnd.

7.7. Festeieendommer og punktfester

Tomtefesteloven gir fester av bolig- og fritidseiendommer en ensidig rett til å forlenge festetiden og skal derfor ansees som eier av slike eiendommer. Gjennom rettsavgjørelser er det ellers avklart at festeieendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. Verdien av festeieendommer og punktfeste inngår i bygingsverdien.

7.8. Håndtering av avvik

Eventuelle avvik fra disse retningslinjene vurderes i forbindelse med besiktigelse og behandling som enkeltsaker. Eksempler her kan være bygninger med klar funksjon som fritidsanlegg for utleie. Slike anlegg vurderes som næringsbygg på lik linje med andre utleiebygg for fritidsformål

8. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer

8.1. Innledning

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd 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. For å gjennomføre innvendig bør det foreligge helt spesielle forhold for at dette ikke skal medføre forskjellsbehandling.

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

8.2. Protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, vedlikehold eller beliggenhet takseres særskilt av sakkyndig nemnd. Årsak til fravik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

Eksempler på eiendommer som kan få særskilt takst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon. (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten 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.
- Driftsbygninger i landbruket som har fått ny funksjon, takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis den har en funksjon som medfører taksering og beskatning. Eksempel:
 - 30m2 garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

8.3. Spesielle bygninger og tomter med avvikende kvm-pris

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd til særskilt vurdering.

8.4. Andre rammer for taksering

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt og taksten fordeles etter sameiebrøken. Alternativt kan sameiet be om en felles takst for hele eiendommen og selv fordele etter en annen brøk. . Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Spikertelt (campingvogner med telt og/eller plattinger

Slike anlegg av midlertidig karakter takseres ikke. Har anlegget derimot en permanent karakter, skjer taksering i henhold til punkt 7.3.

En bygning/eiendom kan ha blandet bruk. I registeret blir slike bygninger/eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygning. Eiendommen blir imidlertid taksert ut fra omsetningsverdi for bygningstypen.

9. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven

Kommunestyret tar ved de årlige budsjettbehandlingene stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt.

10. 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 må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag. En boenhet har egen inngang, bad/toalett og kjøkkenfunksjon, og skal være godkjent for varig opphold.

11. Skattesats

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

12. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av faktorer for den enkelte eiendom, og forslag til takst
- Sakkyndig nemnd gjennomgår alle eiendommene plenum der nemndsmedlemmene får anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
- Eiendomsskattekontoret utarbeider kart som viser sonefaktor og foto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

13. Saksbehandling av klager på takst

- Klager som gjelder kurante forhold som faktagrunnlag som areal og etasje behandles av eiendomsskattekontore som gir svar til klager. Dersom klager gis medhold

korrigeres grunnlaget i Matrikkelen og takst korrigeres. Klager får likevel ny frist for å klage på den korrigerede takst. Sakkyndig nemnd informeres om slike klager

- Andre klager behandles av sakkyndig nemnd som gjør ny vurdering.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir helt medhold eller kun delvis medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnda til endelig behandling.
- Sakkyndig ankenemnd behandler klager etter forutgående befaring.