

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt fra og med år 2021

Dokumentet med vedlegg er behandlet med vedtak i sakkyndig nemnd 24.11.20.

Dokumentet er drøftet i sakkyndig nemnd i møte 06.05.20.

Dokumentet er drøftet i sakkyndig nemnd i møte 19.05.20.

INNHold

1	Om dette dokumentet	3
1.1	Hva dokumentet omfatter	3
2	Takseringsmetode	4
2.1	Fakta om eiendommen.....	4
2.2	Vurdering av eiendommen.....	5
2.3	Håndtering av fakta og opplysninger om den enkelte eiendom	6
3	Ytre rammebetingelser	6
3.1	Juridiske rammer.....	6
3.2	Politiske rammer.....	7
3.3	Teknologiske rammer	8
4	Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen	8
4.1	Eiendommene som skal takseres.....	8
4.2	Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»	8
4.3	Gruppering av eiendommer	9
4.4	Sjablonverdier for eiendomsgruppene	9
5	Rammer for enkelttakseringer	12
5.1	Overordnede krav	12
5.2	Arealstørrelser	12
5.3	Bruk av faktorer	13
5.4	Bruk av protokolltakst.....	15
5.5	Ikke måleverdig areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi.....	15
5.6	Dokumentasjon av faktafeil.....	15
5.7	Juridiske avklaringer	16
6	Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne	16
6.1	Åpen og proaktiv kommunikasjon	16
6.2	Krav til kunnskap.....	17
6.3	Kommunikasjonsatferd.....	17
6.4	Håndtering av uforutsette hendelser	17
7	Saksbehandling	18
8	Kvalitetssikring	18
8.1	Riktig saksbehandling	19
9	Opplegg for retting av feil og behandling av klager på takst	19
9.1	Feil og feiloppretting	19
9.2	Behandling av klager.....	19
10	Rapportering	19
11	Vedlegg	20

1 OM DETTE DOKUMENTET

Etnedal kommune skal gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Arbeidet skal være gjennomført før 1. mars 2021. Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i lov om eiendomsskatt til kommunane §8 A-2 fra januar år 2020:

Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringsiegenom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttykk for verdet.

Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med lov om eiendomsskatt til kommunane og skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til sakkyndig nemnd sine vurderinger. Dokumentet skal også bidra til mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres. Dokumentet gjelder helt til ny alminnelig takst gjennomføres i Etnedal kommune.

Sentralt i arbeidet er faktainformasjon om eiendommene, som hentes fra kommunens matrikkel register.

1.1 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 og sakkyndig ankenemnd må forholde seg til.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som eiendomsskattekontoret skal holde seg innenfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)
- Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonene (sonefaktorer)

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

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, må dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interessenter i kommunen. God kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, likebehandling, bedre forståelse for takseringsarbeidet og lavere total kostnader for prosjektet.

Praktisk behandling i skattetakstnemnd

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

Kvalitetssikring

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

Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget

Det vil komme inn klager på takst der det pekes på feil i takseringsgrunnlaget eller der det er uenighet omkring vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammene og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Rapportering

Dokumentet sier noe om hvordan arbeidet skal følges opp og rapporteres til sakkyndig nemnd.

2 TAKSERINGSMETODE

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er basert på tidligere gjennomført taksering, og senere erfaringer fra egen og andre kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1 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 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 registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksarealet (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(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som benyttes i matrikkelen. NS 3940:2012 skal benyttes i arealberegninger og definisjon av etasjer.

2.2 VURDERING AV EIENDOMMEN

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

Generelle vurderinger:

Gjennom dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen.
- **sjablonsnittsverdier** for eiendomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- eventuelle **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktorer korrigerer sjablontaksten for eiendommene.

Spesielle vurderinger ved besiktigelse:

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 de rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Etnedal kommune ber derfor om at fire viktige retningslinjer legges 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 om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

2.3 HÅNDTERING AV FAKTA OG OPPLYSNINGER OM DEN ENKELTE EIENDOM

Kommunen benytter Komtek Eiendomsskatt og Komtek Besiktiger for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter, beregninger og beslutninger som skjer i hele takseringsprosessen.

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. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt, jf. lov om eiendomsskatt § 5
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av landbrukseiendommer
- Taksering av seksjonerte eiendommer og borettslag
- Taksering av regulerte utbyggingsområder
- Taksering av boliger og fritidseiendommer
- Taksering av festeeiendommer og punktfester

Fritak fra eiendomsskatt, jf. lov om eiendomsskatt § 5

Eiendomsskatteoven § 5 gir oversikt over de eiendommene som skal ha fritak fra eiendomsskatt.

Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser

Kommunestyret kan i medhold av eiendomsskatteoven § 12 innføre differensierte skattesatser, for eksempel med ulike satser for næringsseiendommer og andre eiendommer. Etnedal kommune velger å takserer eiendommer med både næringsobjekter og boligobjekter med en næringsstakst og en boligstakst ved bruk av protokollstakst.

Taksering av landbrukseiendommer

Eiendommer som blir drevet som jord- og/eller skogbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt, jf. lov om eiendomsskatt § 5 h). Dette betyr alle landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) der det ikke er oppført våningshus, bolig, fritidsbygning, næringsbygning eller næringsanlegg.

Unntaket fra eiendomsskatt gjelder ikke våningshus, kårbolig og fritidsbolig til privat bruk, med garasje/uthus og naturlig arrondert tomt.

Det er viktig å avklare hvilke eiendommer som har funksjon som landbrukseiendom. Kommunen vurderer all innmark og utmark, samt bygninger som inngår i landbruksvirksomheten, som landbrukseiendom. For å få til en løsning som kan forvaltes på en effektiv måte, velger sakskyndig nemnd slike rammer for landbrukseiendom her:

- Som landbrukseiendom regnes eiendommer som er konsesjonspliktige.
- Bolig (våningshus og andre boliger på eiendommen), fritidsbolig og garasje for privatbil på konsesjonspliktig eiendom skal likevel takseres.
- Alle bygninger som har eller har hatt funksjon som driftsbygning i landbruket blir ikke taksert, dersom disse ikke har fått en ny, klar funksjon. Dersom opprinnelige driftsbygninger har fått helt eller delvis ny funksjon, takseres den delen av bygningen som har fått ny funksjon.
- Setrer, skogs- og utmarkskoier og naust er fritatt for eiendomsskatt så lenge de er tilknyttet

landbrukseiendom i drift. Dersom bygningen står på fradelt tomt, eller i hovedsak blir benyttet til fritidsformål eller annen næring, så skal den takseres i samsvar med faktisk bruk.

Tilleggsfunksjoner i landbruket:

Innenfor landbruket finnes det i dag mange eksempler på tilleggsfunksjoner som tidligere ikke var definert som ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler på dette er meieri, ysteri-, gartneri- og sagbruksvirksomhet.

I utgangspunktet skal slike virksomheter defineres som landbruksdrift, så lenge anlegget baseres på bearbeiding av gårdens egne råvarer/ressurser, jf. regjeringens veileder Garden som ressurs.

Tilleggsnæring som kan defineres som del av landbruksdrift, fritas fra eiendomsskatt.

Pelsdyrvirksomhet defineres som landbruksdrift og fritas fra eiendomsskatt.

Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer kan legges fram som spesiell sak for sakkyndig nemnd.

Taksering av seksjonerte eiendommer og borettslag

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Fellesareal fordeles etter eierandeler. Skattekravet blir rettet til den enkelte seksjonseier.

Borettslag sin eiendom blir taksert under ett. Skattekravet blir rettet til styret i borettslaget.

Taksering av regulerte utbyggingsområder og ikke bebygde eiendommer i LNFR

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Dersom slike områder i dag har funksjon som LNFR-områder, velger sakkyndig nemnd å vurdere slike eiendommer på grunnlag av funksjonen de har, og fritar disse fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 5. Eiendomsskatt skal utlignes etter det året tomta er utskilt, eller året etter at bygget har blitt tatt i bruk. Dette fordi det er status pr. 1.1 i skatteåret som er gjeldende resten av året.

Taksering av boliger og fritidseiendommer

Sakkyndig nemnd bestemmer takseringsnivå innenfor loven sine rammer. Alle boliger som blir benyttet til fritidsformål blir taksert som bolig.

Taksering av festeeiendommer og punktfester

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. Punktfester som er bebygd takseres med et tomteareal på 1000 m².

3.2 POLITISKE RAMMER

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om ny utskrivning av eiendomsskatt i hele Etnedal kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Vedtekter

Etnedal kommune har tatt stilling til 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 besiktere som legger fram arealberegninger og vurdering av standard på bygg. Eiendomsskattekontoret utarbeider forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd for godkjenning.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2021, medfører at sakkyndig nemnd skal være ferdig med alminnelig taksering innen 1. mars 2021.

Fritak

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Administrasjonen følger opp slikt vedtak ved å legge fram liste over enkelteiedommer som skal ha fritak etter § 7 for sakkyndig nemnd til vurdering. Listen legges fram for kommunestyret til behandling.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter, dvs for boliger og fritidsboliger. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget skal i utgangspunktet ikke påvirke takseringsarbeidet. Matrikkelens definisjon av boenhet skal benyttes.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt i tråd med eiendomsskatteloven § 11. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for boliger/fritidsboliger og næringseiendommer.

3.3 TEKNOLOGISKE RAMMER

Kommunen benytter KomTek Eiendomsskatt, 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.

4 SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN

4.1 EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES

Alle faste eiendommer i Etnedal skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven, takseres også.

4.2 ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET «FAST EIENDOM»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Energianlegg

Tidligere var spesielle anlegg på industrieiendommer kalt verk og bruk. Disse faller nå inn under produksjonsutstyr, som fra 2019 fases ut med 1/7 hvert år frem til 2024, i henhold til eiendomsskatteloven § 4.

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

4.3 GRUPPERING AV EIENDOMMER

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

Enebolig, tomannsbolig (111, 112, 121, 122)
Våningshus, kårbolig (113, 123, 124)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus m/ 3 boliger el. fl. (131 - 136)
Store boligbygg på 2 etasjer el. fl. og blokker (141 - 146)
Bofellesskap (151- 159)
Fritidsboliger, fritidsleiligheter, anneks og våningshus (som fritidsbolig) (161 -163)
Bolig- og fritidsgarasjer og uthus over 15 m2, unntatt anneks til bolig/fritid (181 - 183)
Fabrikk-, industri-, verksted (211, 212)
Lagerbygning (219, 231-239)
Fiskeri- og landbruksbygninger (241 - 249)
Kontor- og forretningsbygg (311 - 330)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (411 - 449)
Overnatting, hotell, camping- / utleiehytte og restaurantbygning (511 - 539)
Helsebygninger (710 - 739)
Fengsel og beredskapsbygninger mv (819 - 829)
Tomt boligeiendom
Tomt fritidseiendom
Tomt næringseiendom

I tilfeller der eiendommer i Etnedal har flere funksjoner, skal funksjonene takseres hver for seg.

4.4 SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier de siste år.

Nemnda tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning i kommunen når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse reduserer eller øker en for standard og kvalitet på boligen. Alder på boligen benyttes for å indikere standard.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

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

Sjablonene i tabellen nedenfor gjenspeiler gjennomsnittsverdien på bygninger basert på informasjon om omsetningstall for bygg, tomter, husleienivå, og igjenskaffelsesverdier.

Tomter og bygningsgrupper – bolig og fritid	Enhet	Pris
Enebolig, tomannsbolig (111, 112, 121, 122, 162)	Pr m ²	8.000
Våningshus (113, 123, 124, 163)	Pr m ²	8.000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus m/ 3 boliger el. fl. (131 - 136)	Pr m ²	8.000
Store boligbygg på 2 etasjer el. fl. og blokker (141 - 146)	Pr m ²	8.000
Bofellesskap (151- 159)	Pr m ²	5.000
Fritidsboliger, fritidsleiligheter, anneks (161 +)	Pr m ²	18.000
Bolig- og fritidsgarasjer og uthus over 15 m ² , unntatt anneks til bolig/fritid (181 - 183)	Pr m ²	1.000
Tomt boligeiendom	Pr m ²	80
Tomt boligeiendom, råtomt	Pr m ²	20
Tomt fritidseiendom	Pr m ²	200
Tomt fritidseiendom, råtomt	Pr m ²	50
LNF	Pr m ²	0
Tomter og bygningsgrupper – Næring	Enhet	Pris
Kontor- og forretningsbygg (311 - 330)	Pr m ²	5.000
Fabrikk-, industri-, verksted (211, 212)	Pr m ²	4.000
Lagerbygning (219, 231-239)	Pr m ²	1.000
Isolert lager	Pr m ²	2.000
Rubbhall	Pr m ²	500
Fiskeri- og landbruksbygninger (241 - 249)	Pr m ²	0
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (411 - 449)	Pr m ²	4.000
Overnatting, hotell, camping- / utleiehytte og restaurantbygning (511 - 539)	Pr m ²	4.000
Helsebygninger (710 - 739)	Pr m ²	4.000
Tomt næringseiendom	Pr m ²	60
Tomt næringseiendom, råtomt	Pr m ²	10

* Det skal regnes maksimalt 5.000 m² for tomt til bolig- og fritidsformål. Våningshus og kårbolig på landbrukseiendom (jf. 3.1) har én tomt pr. boenhet á 1000 m². Definisjonen av råtomt er en tomt som er utskilt og regulert, men ikke påbegynt. Kvadratmeterpris for fritidstomteareal i attraktive strøk vil kunne gi en betydelig høyere faktor, for å reflektere markedsverdien.

Ifølge eiendomsskatteloven § 8-A 2, skal takstverdien reflektere markedsverdien. Sjablontakstene er derfor kun foreløpige, og skal multipliseres med de korreksjonsfaktorer som besiktigelsespersonen gir utfra en skjønnsmessig vurdering av standard, anvendelighet og beliggenhet.

Sjablongverdier på spesielle bygninger:

- Anneks som er innredet som del av bolig/fritidsbolig, vurderes med samme sjablonverdi som bolig/fritidsbolig.
- Driftsbygninger som står på ikke konsesjonspliktig eiendom, og som benyttes til garasje eller lager, skal takseres som lagerbygning. Frittstående garasjer/uthus takseres for seg.

Bygninger som ikke tas med i takstgrunnlaget:

- Carporter med 0-2 tette vegger har uvesentlig verdi og tas ikke med i takstgrunnlaget.

- Carport med 3-4 tette vegger takseres som bolig-/fritidsgarasje.
- Terrasser med/uten takoverbygg, vinterhager, leke- og lysthus o. l. har uvesentlig verdi og tas ikke med i takstgrunnlaget.
- Mindre frittliggende uisolerte bygninger på 15 m² eller mindre, og som ikke kan brukes til varig opphold for personer, har uvesentlig verdi og tas ikke med i takstgrunnlaget.
- Naust, fiskebuer o.l. har uvesentlig verdi og tas ikke med i takstgrunnlaget.

Landbrukseiendommer

Konsesjonspliktige gårdsbruk og skogbrukseiendommer har fritak fra eiendomsskatt i henhold til § 5 i eiendomsskatteloven med unntak av våningshus, og fritidsbygning til privat bruk:

- Ytre faktor reduseres med 0,3 for å reflektere konsesjonsplikten på gårdsbruket.
- Det skal beregnes 1000 m² tomt for hver bolig (våningshus + eventuelle kårboliger).
- Garasje/uthus i landbruksbygning beregnes ved besiktigelse.
- Fritidsbolig til privat bruk på landbrukseiendom takseres som annen fritidsbolig, og det beregnes 1000 m² tomt.

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 typer boliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje*	0,7
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

*Loft med loftsfunksjon regnes med null i verdi.

NS 3940:2012 skal benyttes i arealberegninger og definisjon av etasjer.

Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte slike sonefaktorer for eiendommer. Produksjonsutstyr, kraftverk og elanlegg har sonefaktor 1,0
Det vises til vedlagte kart for detaljert soneavgrensning.

Sonefaktor for boliger

Sone	Område	Sonefaktor
Sone 1	Bruflat	1,05
Sone 2	Steinsetbygda, Dalen og Søretnedalen	0,9
Sone 3	Resten av kommunen	0,8
Sone 4	Svilosen	0,7

Sonefaktor for fritidsboliger

Sone	Område	Sonefaktor
Sone 1	Lenningen	1,15
Sone 2	Gamlestølen	1,10
Sone 3	Steinsetbygda, Vardafjell, Fjellsbygdi Nordfjellstølen, Ølslykja og Elveseter	1
Sone 4	Resten av kommunen	0,8

Sonefaktor for næringseiendom

Sone	Område	Sonefaktor
Sone 1	Bruflat	1,05
Sone 2	Resten av kommunen	0,8

5 RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER

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

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det kan gjennomføres innvendig besiktigelse etter eventuell klagesak, 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.

5.1 OVERORDNEDE KRAV

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Metode

Metoden som skattetakstnemnd har vedtatt og som er beskrevet i dette dokumentet, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

5.2 AREALSTØRRELSER

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens matrikkel register, eller fra arealmålinger foretatt av besiktiger. NS 3940:2012 benyttes som grunnlag for arealberegninger.

Arealet på tomter hentes fra matrikkelen evt. fra andre kilder kommunen har tilgang til.

5.3 BRUK AV FAKTORER

For at alle eiendommer i størst mulig grad skal bli vurdert etter samme regelsett, brukes en del korreksjoner ved vurderingene. Noen faktorer vil ha fast verdi, mens andre vil ha verdier innen visse rammer.

Skattetakstnemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor:

Takstnemnda kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Utsikt, gode sol og lysforhold, vegforbindelse, støy, høyspentmaster og områdets attraktivitet kan være eksempel på ytre faktorer som påvirker taksten. For næringseiendommer kan ytre faktor være nærhet til sentrum, transportmuligheter og eksponering.

I hovedsak vil ytre faktorer ligge på:

Konsesjonspliktige gårdsbruk 0,7	(-0,3)
Ikke tilgang på vei: 0,9	(-0,1)
Utsikt: 1,1	(+0,1)
Støysone: 0,9	(-0,1)
Øvrige ytre forhold 0,2 - 2	

- Den delen av konsesjonspliktige gårdsbruk som blir taksert, skal det gis en reduksjon i ytre faktor på 0,3 for å avspeile reduksjonen i verdien på eiendommen i forhold til konsesjonsplikten.

Indre faktor (boliger, boligdel av landbruk og fritidsboliger):

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen for boliger, boligdel på landbrukseiendommer og fritidsboliger. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Er det gjort mye rehabilitering og modernisering, bruk av dyre materialvalg og lignende, øker naturligvis faktoren.

I hovedsak vil Indre faktorer ligge på:

Standard : 0,8 – 1,2	(-0,2 +0,2)
Kvalitet : 0,8 – 1,2	(-0,2 +0,2)
Hybel i bolig : 1,1	(+0,1)
Garasje i bolig: 0,9	(-0,1)
Øvrige indre forhold: 0,2 - 2	

- **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 mm, som har fått ny 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.
- **Særskilt vurdering av fritidseiendommer** – oversikt over solgte fritidseiendommer viser store prisforskjeller. Eiendommer i høyfjellet har ofte langt høyere omsetningsverdi enn hytter ellers i kommunen. Det er også store kvalitetsforskjeller på denne type eiendommer, og det vil i større grad bli benyttet korreksjoner og faktorjusteringer.

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

A) Bygningens alder (byggeår, gjelder ikke næringseiendommer ref. pkt.F)

Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Byggeperiode	Indre
2011 eller nyere	1,0
1999 - 2010	0,9
1998 og tidligere	0,8

B) Bygningsmessig tilstand

- Fremskredet forfall på bygninger som ikke er i bruk, vurderes som restaureringsobjekt som kan få faktor helt ned til 0,1.
- Rivningsobjekt vurderes å ha null verdi, og indre faktor settes til 0.
- Bygg som er klart renoveret/restaurert vurderes spesielt, og kan justeres opp i faktor.

C) Standardmessige forhold

- For bolig/fritidsbolig som ikke har innlagt vann og avløp skal indre faktor reduseres med 0,1.
- For bolig/fritidsbolig som ikke har innlagt strøm skal indre faktor reduseres med 0,1.

D) Spesielle forhold

- Gamle hus med historisk verdi må vurderes særskilt.
- Gamle hus med nye tilbygg vurderes særskilt, og indre faktor fastsettes gjennom en helhetsvurdering av bygget. Vurderingen skal begrunnes av besiktiger.
- I noen store bygninger er bare en del i faktisk bruk. Da tas det utgangspunkt i faktisk bruk. Øvrige arealer takseres som bod. Slike eiendommer legges fram som spesielle saker.
- Det skilles mellom tiltak gjort på bygning for å holde bygningen ved like (skifte kledning, reparere skader etc) og tiltak som er gjort for å standardheve bygningen (standardheve vinduer, isolere, etc) I de tilfeller hvor bygningsmassen krever reparasjoner i tillegg til nødvendig vedlikehold reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.

E) Næringseiendommer

- Indre faktor for næringseiendommer relateres til bygningsmassens funksjon, samt slit og elde på byggene.

Tilstandsgruppe	IF	Kommentarer/Krav
N1	1,0 - 1,2	Bygg fra 2011, god standard, godt vedlikeholdt, ofte renoverert de siste år
N2	0,7 - 0,95	Bygg fra 1987 til 2010, bra standard, ok vedlikehold, og ikke renoverert de siste 5 til 10 år
N3	0,5 - 0,65	Byggeår før 1987, ok vedlikehold
N4	0,3 - 0,45	Renoveringsobjekt, manglende vedlikehold ift. dagens krav og standard.
N5	0 - 0,25	Eldre bygg, tenderer mot rivningsobjekt.

5.4 BRUK AV PROTOKOLLTAKST

Eiendommer der verdien fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn det som kan korrigeres med bruk av indre faktor, skal taksten fastsettes ved bruk av protokolltakst.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon.
- Produksjonsutstyr, Kraftnett
- Eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med bolig i deler av bygget.
- Driftsbygninger på konsesjonspliktig landbrukseiendom som har fått helt eller delvis ny/avvikende funksjon. Den delen av bygningen som har fått ny funksjon takseres.

Eksempel

- Nærings- og produksjonslokaler som ikke inngår i landbruksvirksomheten (jf. Garden som ressurs).
- Skogshusvær, seterhus eller naust med opplagt hyttefunksjon.

Avvik fra sjablontakst skal alltid begrunnes av besiktiger, og spesielle saker legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

5.5 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 vurderes gjennom bruk av indre faktor. Slike saker legges fram som spesielle saker for sakkyndig nemnd.

5.6 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.

5.7 JURIDISKE AVKLARINGER

Lowverket, 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 Etnedal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår på besiktigelsestidspunktet som takseres. Ved taksering tas det utgangspunkt i bygningens funksjon. Kommunen vurderer ikke i hvor stor grad bygningen benyttes.

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 borette ikke påvirke taksten.

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 lowverk eller forskrift til lowverket ikke entydig sier noe annet.

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

Administrasjonen legger fram liste over enkelte eiendommer som skal ha fritak etter § 5 for sakkyndig nemnd til vurdering. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

6 RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE

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.

6.1 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 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 eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om

faktafeil der de dokumenterer feilene.

- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- 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.

6.2 KRAV TIL KUNNSKAP

Alle som skal kommunisere med publikum skal ha god kjennskap til rammer og retningslinjer for taksering slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som skattetakstnemnd 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.

6.3 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.

6.4 HÅNTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men som hovedregel skal de behandles som andre avvik i kommunen. Uforutsette hendelser som kan løses umiddelbart håndteres av den enkelte, for øvrig skal avvik registreres i kommunens avvikshåndteringssystem.

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra til prosjektledelsen. Prosjektledelsen vurderer i hvilken grad enkeltmeldinger skal sendes videre til rådmann og/eller sakkynndig nemnd. En oppsummering av avvik er en del av den ordinære rapporteringen til sakkynndig nemnd.

7 SAKSBEHANDLING

Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.

Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.

Administrasjonen har tilgjengelig ytre faktor, indre faktor, bilder og kart som viser den enkelte eiendom. Disse benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

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

8 KVALITETSSIKRING

Dokumentasjon

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

Kvalitetssikring av metode

Alle som er involvert i takseringsarbeidet må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd.

Jevnlige møter mellom besiktigere og eiendomsskattekontoret skal bidra til at eventuelle avvik fra metode og rammer håndteres.

Riktig skattesone

Hele Etnedal kommune.

Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart i matrikkelen. Dette skal sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

Riktige arealer

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

Besiktigere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

Riktig kommunikasjon

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

Riktige vurderinger

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

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 (sjablonger)
- 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.

8.1 RIKTIG SAKSBEHANDLING

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndignemnd 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. Skattetakstnemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

9 OPPLÉGG FOR RETTING AV FEIL OG BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

9.1 FEIL OG FEILOPPRETNING

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

9.2 BEHANDLING AV KLAGER

Administrasjonen skal alltid:

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

Klager skal behandles i samsvar med kap. 5 i Eiendomsskattetakstvedtekter for Etnedal kommune:

- Alle klager skal behandles av sakkyndig nemnd.
- Dersom klager ikke gis fullt medhold, skal saken oversendes sakkyndig ankenemnd for endelig behandling.

10 RAPPORTERING

Sakkyndig nemnd 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 som overvåker arbeidet.

11 VEDLEGG

Sonekart